



	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	02.03.		HKB		PTB	
Polgármester	02.03.				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező
Melléklet: Rendelet-tervezet

ELŐTERJESZTÉS

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. február 14. napján megtartásra kerülő nyilvános munkaterv szerinti
ülése**

**Tárgy: Herceghalom Településrendezési Eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési
részterületekre című terv képviselő-testületi jóváhagyásához**

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzata 2022 tavaszán megindította Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítását az alábbi három kiemelt fejlesztési részterületre:

- 1. számú részterület: Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 442 hrsz tervezett kertvárosias lakóterületre,
- 2. számú részterület: Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz területre tervezett óvoda területére,
- 3. számú részterület: a gazdasági területek déli oldalán a 440/2 és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén – kijelölt Zv övezetre vonatkozóan.

A tervmódosítás részterületeit az Önkormányzat a 64/2022.(V.03.) sz. Kt határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** annak érdekében, hogy a tervmódosítás államigazgatási szervekkel történő egyeztetése egy gyors eljárással kerülhessen lefolytatásra a **314/2012. Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás** keretében.

A MÓDOSÍTÁSOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

- 1. számú részterület: Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonba átkerült 442 hrsz kertvárosias lakóterületre vonatkozó HÉSz és SZT módosítás célja:**

Herceghalom Község Önkormányzata 2020. decemberében üzletrészként megvásárolta a Zsámbéki út északi oldalán, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő 442 hrsz-ú területet, amelyre az ingatlan megvásárlásához új telekosztás készült a Képviselő-testület stratégiájához igazodva; a sűrűbb beépítési lehetőség csökkentésével. E telekosztás megvalósításához szükséges a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása. A terület a hatályos településrendezési eszközök szerint Lke-9 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, jelen módosítás során a terület tervezett feltárása és a legkisebb alakítható telekméret mellett az építési övezetben elhelyezhető lakásszám került módosításra, illetve a telekméret szerinti differenciálása miatt a területre vonatkozó Lke-9 építési övezet mellett egy új Lke-15 építési övezet is megállapításra került.

2. számú részterület: Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz telken lévő korábban irodaházként, majd rendezvénytartásra hasznosított, meglévő épületbe tervezett óvoda (bölcsőde kialakítás lehetőségével) hasznosítása érdekében a terület besorolása településközpont vegyes területfelhasználásra (Vt) módosul.

A Zsámbéki út és a Thallóczy Lajos utca által közrefogott, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő 280 hrsz terület (mely ingatlant korábban az önkormányzat bérbeadott, eredetileg pedig a Hungapig Kft. telephelyeként üzemelt) jelenleg Herceghalom Község Önkormányzatának tulajdonában áll. Az önkormányzat a települési óvoda intézménybővítését e telken végzi új óvodai tagépület/telephely kialakításával, a meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése folyamatban van.

A telken meglévő épület óvodai telephellyé történő átalakításának Építési Engedélyezési tervét a helyi Építészeti Tervtanács is véleményezte a településképvédelmi rendelet alapján, és a tervet támogatta.

Az épület átalakításához nem, de a játszóudvar tervezett kialakításához szükséges a településrendezési terv módosítása, amely során a telek településközpont vegyes (Vt-16) új építési övezetbe kerül átsorolásra az udvar biztonsági burkolatának kialakítása érdekében, megjegyzendő ugyanakkor, hogy az új besorolás jobban megfelel a tervezett intézményi funkciónak, mint a jelenlegi lakóterületi besorolás.

E módosítás azonban a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása mellett.

3. számú részterület: az M1 autópálya déli oldala menti gazdasági területek déli oldalán a 440/2 és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti szakaszán – a településrendezési eszközökben – kijelölt Zv övezetre vonatkozó elírás érdekében a HÉSZ módosul.

A (440/2) és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén a hatályos 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv egy 15 m széles Zv övezetbe sorolt területet jelöl ki. E kijelölés eredeti célja – a jelenlegi, 2018-ban jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat előtt, de már 2004-2018-ig hatályos Helyi Építési Szabályzatban az volt, hogy a Zsámbéki út északi oldalán lévő Vt-6 jelű településközpont vegyes területek mögötti Gksz-1 építési övezetű gazdasági területek a Zsámbéki út felől gépjárművel ne, csak gyalogosan legyenek megközelíthetőek. A Zv jelű övezet szabályozási előírása a korábban 2004-től 2018-ig a felülvizsgálatig hatályos HÉSZ-ben az alábbi volt:

„A Zv jelű védőzöld terület övezetét aktív zöldfelületként kell kialakítani, az övezetben burkolat nem helyezhető el, kivéve gyalogút céljára, legfeljebb 1,5 m szélességben.”

Ezen előírás a 2018. évi felülvizsgálat alkalmával hatályossá váló HÉSZ-be csupán a Szabályozási tervet illetően került átvételre, beépítésre, a Helyi Építési Szabályzatból ezen 2004-től már hatályos szabályozási előírás átemelése kimaradt. A jogalkotói szándék figyelembevételével és a jogfolytonosság elvét követve jelen módosítás során a Zv övezet korábbi (2004-2018-ig hatályos) szabályozási előírása az eredeti 2004 évi szövegezéssel, változtatás nélkül beemelésre kerül a jelenleg hatályos HÉSZ-be. Ezen módosítás fentiek okán csupán a HÉSZ módosítását jelenti, amely során a Zv övezet jele Zkk jelre módosul.

A terv egyeztetésének rövid összefoglalása:

A TRE módosítás **államigazgatási egyeztetése** a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes Településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárással került lefolytatásra.

A tervmódosítással kapcsolatban Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelete szerinti tervmódosítás **Partnerségi-lakossági egyeztetése** 2022.06.24-től - 2022.07.11-ig lefolytatásra került.

A Koronavírus miatt életbe lépett **veszélyhelyzeti jogszabályok értelmében** Herceghalom Község Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórum az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében **elektronikus** (település honlapján) **úton volt lefolytatható**, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek.

A partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan az Önkormányzat a 314/2012. Kormányrendelet 37.§ szerint **előzetes adatszolgáltatást kért** a jelen tervmódosítással kapcsolatban az érintett **államigazgatási szervektől**, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkereste és **kikérte az érdekelt szervek véleményét** arról, hogy a rendezési tervmódosítási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás és **szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészíttetését**.

Az adatszolgáltatással megkeresett érintett államigazgatási szervek a tervmódosítással kapcsolatban **nem emeltek kifogást**. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresett érdekelt szervek véleményükben **nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán**. Ezen beérkezett válaszok alapján a Képviselő-testület a 129/2022. (IX.06.) számú határozatában **döntött** arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni**.

A **Partnerségi-lakossági egyeztetés kapcsán a partnerek és a lakosság részéről észrevételek, vélemények sem postai, sem elektronikus úton nem érkeztek**. A partnerségi-

lakossági véleményezést ezért Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 130/2022.(IX.06.) számú határozatával lezárta.

Ezt követően az egyeztetési tervdokumentáció hivatali kapun megküldésre került a **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész** részére az ún. **tárgyalásos eljárás lefolytatása** érdekében.

Az állami főépítész által összehívásra kerülő tárgyalásos egyeztetési eljárás 2022. november 23-án került megtartásra, melyen az egyeztetésben érdekelt szervek személyesen nem jelentek meg, csupán írásban küldtek véleményt.
A tárgyalásos eljárás során kifogást emelő vélemény nem érkezett.

Az állami főépítész a tárgyalás lezárását követően 2022.11.24-én kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00272-23/2022; Hiv.sz: HER/1730/2022.) ún. záró szakmai véleményében kifogást nem emelt.

A záró szakmai véleményhez csatolt, a tárgyalásról készült jegyzőkönyvben rögzített Helyi építési szabályzat és Szabályozási Tervvel kapcsolatban megfogalmazott észrevételek átvezetésre kerültek a tervdokumentációban az alábbiak szerint:

1. A 3. számú részterületen a hatályos szabályozási terven – zöldterületi - Zv jelű övezetként jelölt terület az időközben többször módosított OTÉK-nak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) való megfelelés érdekében – zöldterület közkert – Zkk-1 jelű területre került módosításra. Továbbá a Településszerkezeti tervvel való összhang megteremtése érdekében az érintett terület rész a hatályos TSZT-hez is illesztésre került, ennek okán a TSZT szerinti településközpont területfelhasználású terület keleti határán fekvő terület rész zöldterület közkert (Zkk) területfelhasználásra módosult.
2. Az állami főépítész jelezte, hogy az Lke-9 építési övezetet érintő módosítás csak a jelen termódosítás fejlesztési részterületeire terjedhet ki. Mivel az Lke-9 övezet kizárólag a jelen 442 hrsz-ú, kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 1. számú részterület módosítási területét képező 442 hrsz ingatlan területén van, így a tervezett Hész módosítása megfelelő.
3. A rendelet-tervezet 3.§-ában foglalt előírás megfogalmazása az észrevételnek megfelelően módosításra került.
4. Az SZT-M/10 számú tervlap az észrevételnek megfelelően kiegészítésre került a tervezett utak szabályozási vonalainak és a tervezett övezethatár helyének méretezése vonatkozásában.
5. A rendelet-tervezet mellékletében a táblázati módosítások az észrevételnek megfelelően javításra kerültek.
6. A rendelet-tervezet mellékletében a Vt-16 vonatkozásában az övezeti paraméterek az észrevételnek megfelelően javításra kerültek.

A Pest Megyei Főépítész tárgyalásos egyeztetési állásfoglalásában foglaltak szerint a „tervezési terület határa” meghatározás helyett a határozatban szereplő meghatározáshoz igazodó „módosítással érintett terület” került alkalmazásra.

Az állami főépítési záróvélemény alapján a Képviselő-testület a TSZT módosítás határozat-tervezetét és a HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetét jóváhagyhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet-tervezet az elfogadását követően a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A jóváhagyást követő 15 napon belül az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az egyeztetésben résztvevő szervezeteknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti TSZT módosító határozatot és a Helyi Építési Szabályzatot módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

1.) Határozati javaslat:

EGYSZERŰ SZÓTÖBBSÉGET IGÉNYEL!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(II. ...) számú határozata
a Herceghalom Község Településszerkezeti tervéről szóló
173/2018. (XII.11.) számú határozat módosításáról

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 173/2018. (XII.11.) számú határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A Településszerkezeti terv leírása 3. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során Herceghalom Község térségi területi mérlege nem változik: Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
29.	Herceghalom	389,99	733,83	53,15

- (4) A Településszerkezeti terv leírása 4. melléklet – A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA jelen módosítás során nem változik.
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklet – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.

BIA érték különbözet: +215,58

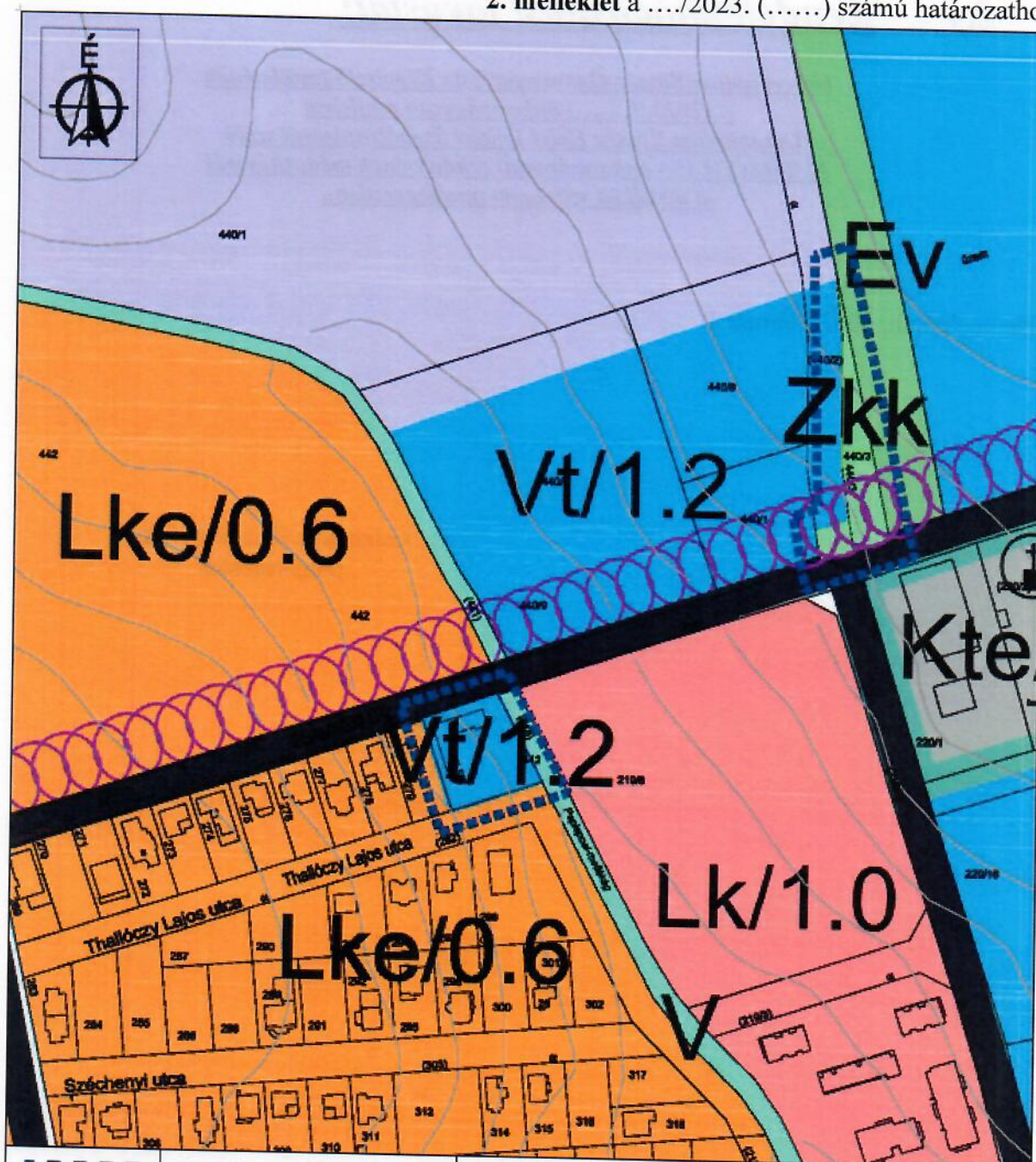
- (6) A Településszerkezeti Tervről szóló 173/2018. (XII.11.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlapja helyébe a módosítással érintett területekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan mellékletét képező TSZT-M/6 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép.
- (7) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba, kivéve a 440/2 és 440/3 hrsz területekre, amelyre vonatkozóan 2023. december 31-én lép hatályba.
- (8) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) bekezdésében foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal.

1. melléklet a/2023. (.....) számú határozathoz:

Herceghalom területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
0,1811 ha	Kertvárosias lakóterület - Lke	Településközpont vegyes terület - Vt
0,1469 ha	Településközpont vegyes terület - Vt	Zöldterület – közkert - Zkk

2. melléklet a/2023. (.....) számú határozathoz:



módosítással érintett terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Herceghalom Község Településszerkezeti tervének módosítása - a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz területre tervezett óvoda területére és a gazdasági területek déli oldalán a 440/2 és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén – kijelölt Zkk jelű övezetre vonatkozóan		Tervszám: 172/2022 Dátum: 2023 február hó
Horváth Adrienne Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás	TSZT-M/6

2.) **Rendeletmódosítási javaslat:**

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló
12/2018(XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról
-a mellékelt szöveggel nmegegyezően-

Herceghalom, 2023. február 1.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

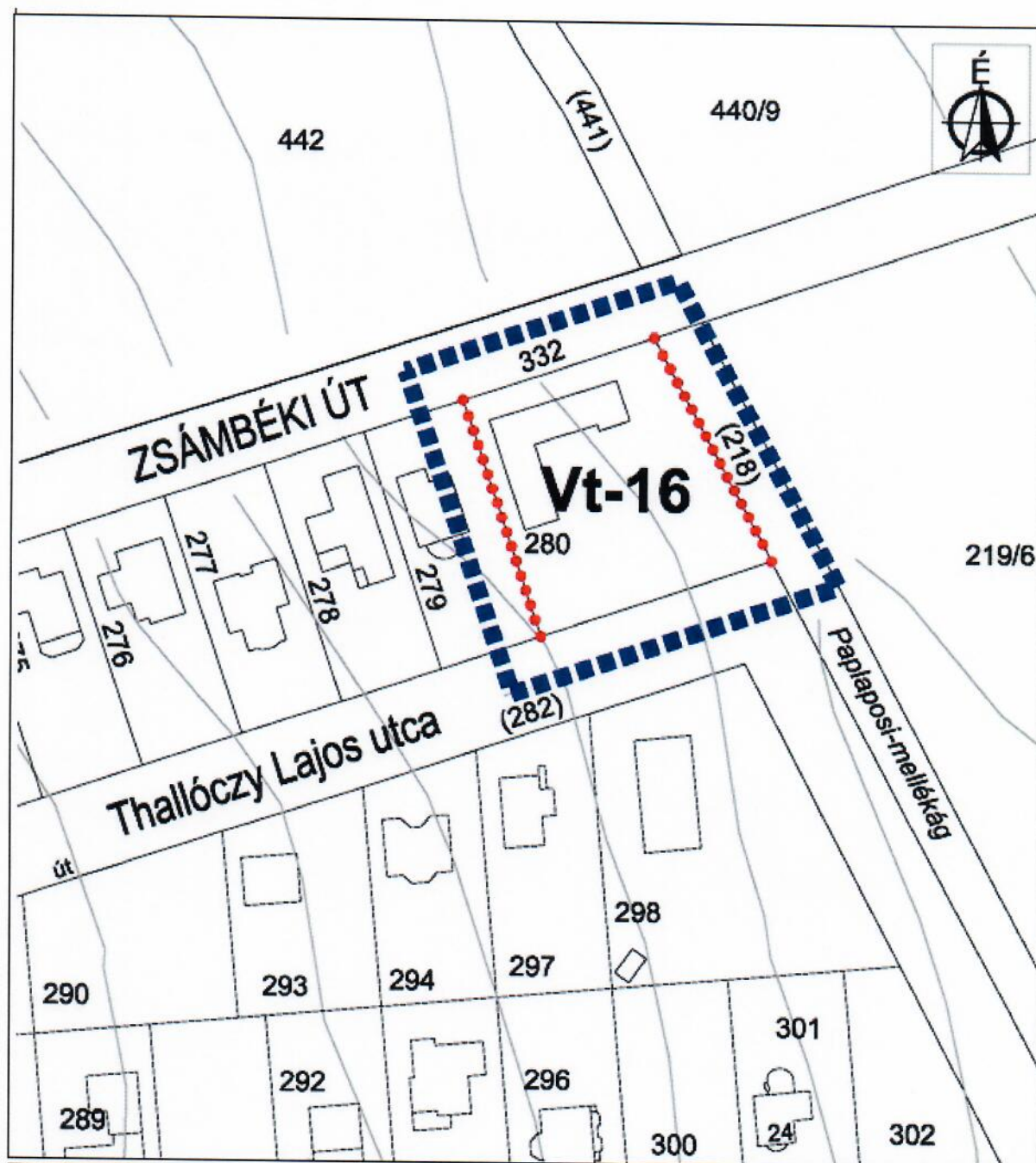
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása - Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 442 hrsz tervezett kertvárosias lakóterületre

172/2022

Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095

SZT-M/10



■ ■ ■ ■ ■	módosítással érintett terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz területre tervezett óvoda területére		Tervszám: 172/2022
		Dátum: 2023 február hó
Horváth Adrienne Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás	SZT-M/11

Előterjesztés 3. melléklete a HÉSZ módosításához



■ ■ ■ ■ ■	módosítással érintett terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosítása a gazdasági területek déli oldalán a 440/2 és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén – kijelölt Zkk jelű övezetre vonatkozóan		Tervszám: 172/2022
Horváth Adrienne Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095		Dátum: 2023 február hó
Képviselő-testületi jóváhagyás		SZT-M/12

