



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	03.02.		HKB		PTB	
Polgármester	03.02.				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező

Melléklet: tervezési ajánlat

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. március 07. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyés út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosításának támogatásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzata bővíteni kívánja a Gesztenyés út menti óvodaépületét. A bővítéshez szükséges az óvodaépület 267/1 hrsz területére jelenleg hatályos Ko-1 jelű különleges – oktatási építési övezet módosítása, mert a hatályos építési övezeti előírások közül a beépíthetőség (25 %) és a legkisebb zöldfelület (65 %) mértékei nem teszik lehetővé a bővítést. A bővítés érdekében szükséges a beépíthetőség 40 %-ra való megemelése, és a zöldfelület 35 %-ra történő csökkentése. Figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy az udvaron alkalmazásra kerülő biztonsági gumivédőszőnyeg nem számít bele a zöldfelületi fedettségbe, azaz a legkisebb kialakítható zöldfelület mértékét csökkenti a biztonsági burkolat alkalmazása.

Mivel az országos építési jogszabály (OTÉK) a különleges terület övezeteire – amelyben az óvoda is van – legalább 40 % zöldfelületet ír elő, amely jelen esetben nem oldható meg, az óvoda területe átsorolásra kell hogy kerüljön egy alacsonyabb zöldfelületet megengedő területfelhasználatba, jelen módosítás során az ún. intézményterület (Vi) építési övezetébe. Az újonnan csak az óvodaterületre, azaz a 267/1 hrsz ingatlanra létrehozásra kerülő Vi-1 építési övezet a beépítésintenzitás és zöldfelületen kívül megtartja a jelenleg a területére vonatkozó beépítési szabályozást.

1.) Először is dönteni szükséges a HÉSZ módosítása készítőjének személyéről. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosításokat több évtizede rendszeresen Horváth Adrienne, illetve a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft végzi, a helyi viszonyok ismeretének birtokában van, javasolom az általa benyújtott árajánlat elfogadását.

Tervezési díj: 900.000.-Ft.

A tervezési díj kifizetésének ütemezése:

- a környezeti értékelés előzetes véleményezés lezárása és az E-TÉR-en történő partnerségi egyeztetés megkezdéséhez benyújtott tervdokumentáció megküldésekor: 500.000.-Ft.
- a tervdokumentáció államigazgatási egyeztetésének megindítása az E-TÉR-be történő feltöltésekor: 300.000.-Ft.
- a képviselő-testület számára jóváhagyásra megküldött tervdokumentáció leszállításakor: 100.000.-Ft.

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (III.....) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a „Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Gesztenyés úti óvoda területére” Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozót (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) bízta meg a benyújtott árajánlat szerinti bruttó 900.000,- Ft vállalási díjért.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban foglalt feladatok ellátására, valamint a főépítész megbízására a fedezetet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében biztosítja.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.

Határidő: 2023.

2.) 2022-ben történt magasabb szintű jogszabályváltozás miatt a rendezési tervek módosításának eljárásrendje, és az egyeztetés módja megváltozott, mind az államigazgatási, mind a partnerségi-lakossági egyeztetés tekintetében. Mindkettő az ún. E-TÉR elektronikus egyeztetés felületen kerül lefolytatásra.

A települések megtarthatják, illetve hatályon kívül helyezhetik korábbi partnerségi rendeletüket, és az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan lefolytathatják a korábban már megszokott partnerségi-lakossági egyeztetést, de az E-TÉR-en folyó partnerség megtartása kötelező.

Mindemellett, a korábban több határozattal megkezdődő tervmódosítások helyett 2022. július elsejét követően megkezdett tervmódosításokkal kapcsolatban az önkormányzati döntéseket egy döntésben, azaz **együttes határozatban** szükséges meghozni.

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Fentiek alapján az **együttes döntést tartalmazó határozat-tervezet** az alábbi:

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023. (III.....) számú határozata:

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyes út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosításának támogatásáról

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyes út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosítását.
2. „Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyes út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosítása” című terv során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján Herceghalom Község Gesztenyes út melletti óvoda 267/1 hrsz területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat I. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.
6. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyes út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosítása c. terv során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől előzetesen eltekint.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a Gesztenyés út melletti óvoda bővítése érdekében történő módosítása **c. tervhez**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Herceghalom Helyi Építési Szabályzatát a Gesztenyés út melletti óvoda bővítése érdekében.

Herceghalom Község a Gesztenyés út melletti óvoda 267/1 hrsz területét a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja, és a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetést a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testületnek** 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt**: a) tervmódosítás tényről, b) új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, c) a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek szerint összevont határozat keretében, annak d) pontjaként fogadja el.

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben (a Településszerkezeti tervet 173/2018. (XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2018. (XII.15.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

Horváth Adrienne tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervező nyilatkozom, hogy az óvoda 267/1 hrsz tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. A **tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

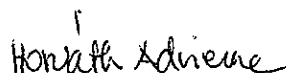
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Herceghalom Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt

1. Helyzetfeltáró,
2. Helyzetelemző és
3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint
Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2023. március ...



.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:

.....
Ónodi Szabó Lajos
települési önkormányzati főépítész

Herceghalom, 2023. március 02.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 e-mail: polgarmester@herceghalom.hu



TERVEZÉSI AJÁNLAT – 2023-03-02

HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A GESZTENYÉS ÚTI ÓVODA TERÜLETÉRE

AJÁNLATKÉRŐ:

HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Adószám: 15734745-2-13

Képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

továbbiakban: Megrendelő

AJÁNLATADÓ:

HORVÁTH ADRIENN ÉVA E.V.

Székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.

Adószám: 69718432-1-43

Bankszámlaszám: K&H Bank 10401093-86685549-56541004

Kamarai névjegyzéki szám: TT/1 13-1095

Telefonszám: +36-30/236-3295

Email: ha@haterv.hu

1.A MUNKA CÉLJA, TERVEZÉSI MUNKARÉSZEK:

Herceghalom Község Önkormányzata bővíteni kívánja a Gesztenyés út menti óvodaépületét. A bővítéshez szükséges az óvodaépület 267/1 hrsz területére jelenleg hatályos Ko-1 jelű különleges – oktatási építési övezet módosítása, mert a hatályos építési övezeti előírások közül a beépíthetőség (25 %) és a legkisebb zöldfelület (65 %) mértékei nem teszik lehetővé a bővítést. A bővítés érdekében szükséges a beépíthetőség 40 %-ra való megemelése, és a zöldfelület 35 %-ra történő csökkentése. Figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy az udvaron alkalmazásra kerülő biztonsági gumivédőszőnyeg, nem számít bele a zöldfelületi fedettségbe, azaz a legkisebb kialakítható zöldfelület mértékét csökkenti a biztonsági burkolat alkalmazása.

Mivel az országos építési jogszabály (OTÉK) a különleges terület övezetire – amelyben az óvoda is van – legalább 40 % zöldfelületet ír elő, amely jelen esetben nem oldható meg, az óvoda területe átsorolásra kell, hogy kerüljön egy alacsonyabb zöldfelületet megengedő területfelhasználatba. Jelen módosítás során az ún. intézményterület (Vi) építési övezetébe. Az újonnan csak az óvodaterületre, azaz a 267/1 hrsz ingatlanra létrehozásra kerülő Vi-1 építési övezet a beépítésintenzitás és zöldfelületen kívül megtartja a jelenleg a területére vonatkozó beépítési szabályozást.

A tervmódosítási feladatok Településszerkezeti tervi módosításainak összhangban kell lenni az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervvel is, ehhez összhangigazolási munkarész elkészítése szükséges. A Településszerkezeti tervi módosításai a területi mérleg módosítását jelentik. E munkarészek az alátámasztó munkarész kötelező munkarészei lesznek.

Horváth Adrienn Éva	1116 Budapest
egyéni vállalkozó	Zsurló köz 5.
főépítész	+36-30/236-3295
településtervező	ha@haterv.hu
tanácsadó	

2. A MUNKA MENETE, TARTALMA ÉS A FIGYELEMBE VEENDŐ JOGSZABÁLYOK:

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2022. Korm.rend.) 68. § (1) bek. b) pontjának bb) alpontja értelmében az ún. egyszerűsített eljárásában kerülhet lefolytatásra az ún. E-Tér elektronikus egyeztetési felületen.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a települési önkormányzati főépítész, illetve annak egyetértésével a településrendezés felelős tervezője határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Előzetesen megállapítható, hogy jelen módosítás során szakági alátámasztó munkarész elkészítése nem szükséges elegendő azokat általános településrendezői szempontból elkészíteni.

3. TERVEZÉSI DÍJ

A tervezési díj magába foglalja a tervkészítésen kívül a szükséges egyeztetések lefolytatásához és a jóváhagyáshoz tartozó iratok, levelek, határozatok és előterjesztési anyagok készítését, illetve az azokhoz tartozó tervezői részvételt.

Tervezési díj: 900.000, -Ft, azaz: kilencszázezer forint (Áfa mentes)

A tervezési díj kifizetés az alábbi ütemezésben történik:

- a környezeti értékelés előzetes véleményezés lezárása és az E-TÉR-en történő partnerségi egyeztetés megkezdéséhez benyújtott tervdokumentáció megküldésekor: 500.000 Ft,
- a tervdok. államigazgatási egyeztetés megindítása az E-TÉR-be történő feltöltésekor: 300.000 Ft,
- képviselő-testület számára jóváhagyásra megküldött tervdokumentáció leszállításakor: 100.000 Ft.

A tervhez nem szükséges ezért a tervezési díj nem tartalmazza sem a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés, sem régészeti szakági munkarész elkészítését.

4. TERVEZÉSI IDŐIGÉNY

1. Együttes határozat meghozatala, a terv tartalmáról szóló döntéssel és Előterjesztéssel – **1 hét**
2. Környezeti értékelés egyeztetéséhez szükséges tervismertetés készítésének időigénye – **1 hét**
3. A tervmódosítás időigénye az egyes Képviselő-testületi döntések meghozatalának, majd az E-Téren kívül lefolytatásra kerülő környezeti értékelés előzetes kötelező véleményezés – **20 nap, azaz 3 hét**
4. A partnerségi egyeztetésre elkészülő tervanyag időigénye – **3 hét,**
5. Az E-Tér elektronikus felületen zajló Partnerségi véleményezés – min. 10 nap, azaz **1,5 hét**
6. Az E-Tér elektronikus felületén kívül lefolytatásra kerülő lakossági fórum – min. 16 nap, azaz **3,5 hét**
7. A Környezeti értékelés szükségességének egyeztetése és a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárása (Előterjesztés készítés és elfogadás) – **1 hét, ill. a KT ülés időpontja,**
8. Az E-Téren folyó államigazgatási egyeztetés, amelyen az állami főépítész egyeztető tárgyalást hív össze és tart meg a záró szakasz kezdeményezését követő 10 napon belül – **1,5 hét**
9. A záró véleményt az állami főépítész az egyeztetést követő 5-10 napon belül adja ki – **1,5 hét.**

Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozó főépítész településrendező tanácsadó	1116 Budapest Zsurló köz 5. +36-30/236-3295 ha@haterv.hu
--	---

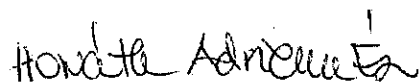
HA

10.A termódosítás a záróvélemény kiadását követően hagyható jóvá (Előterjesztés készítés és elfogadás) – 1 hét, ill. a KT ülés időpontja.

A jogszabályok szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes!

A tervezési időigény összesen: legkevesebb 18 hét, illetve a KT ülések időpontjától függ.

Budapest, 2023. március 2.



Horváth Adrienn
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

Horváth Adrienn Éva	1116 Budapest
egyéni vállalkozó	Zsurló köz 5.
főépítész	+36-30/236-3295
településtervező	ha@haterv.hu
tanácsadó	

