



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	02. 22.		HKB		PTB	
Polgármester	02. 22.				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező

Melléklet: -

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. március 05. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés Herceghalom Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) módosítása a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz telkek kertvárosias lakóterületfelhasználásba történő átsorolása érdekében c. terv jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzata Településrendezési Eszközeinek a Kiserdő utca menti 220/21. és 220/22. hrsz-ú telkek kertvárosias lakóterületfelhasználásba történő átsorolása érdekében történő módosítását 2023. májusában a 66/2023. (V.02.) számú ún. együttes határozatába foglalt döntéssel megkezdte.

A tervmódosítás partnerségi-, lakossági egyeztetését Herceghalom Község Önkormányzata lefolytatta, a Partnerség és lakosság részéről nem érkezett észrevétel, vélemény. A környezeti értékeléssel kapcsolatban megkeresett szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítással kapcsolatban.

Fenti egyeztetéseket a Képviselő-testület 172/2023. (XI.07.) számú határozatával lezárta és megkezdte az államigazgatási egyeztetését, amelyet az állami főépítész folytatott le.

A terv államigazgatási egyeztetését az állami főépítész 2024. január 10-én folytatta le, ahol az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervmódosítással kapcsolatban.

Az állami főépítész a BFKH Népegészségügyi Főosztály észrevétele miatt szükségesnek tartotta a dokumentációt a 220/11 hrsz ingatlan Kiserdő utca felőli részén elhelyezett építési törmelékkel kapcsolatban kiegészíteni a véleményük kialakításához szükséges információkkal, illetve megküldeni a szakigazgatási szervek részére.

BFKH Népegészségügyi Főosztály észrevétele alapján építési törmelékre vonatkozó információgyűjtést folytattunk részben a tulajdonostól, részben az Önkormányzattól, továbbá a 220/1. hrsz-ú ingatlanon lévő feltöltés nyomvonala jól kivehető több éven keresztül is a Google Earth légifotókon, ezért ennek vonala + 10 m területsáv ráhagyásával került rögzítésre a jóváhagyásra kerülő Szabályozási tervlapon (SZT-M/15). A feltöltést lehatároló vonal és terület ún. „inert hulladékkal feltöltött terület”-ként került jelölésre.

Ez azt jelenti, hogy az építési engedélyezés során a területtel kapcsolatban az engedélyezési tervnek az e területre eső alapozást, talajmechanikát fokozott figyelemmel kell tartalmaznia. A fentiekkel kiegészített tervdokumentációval és Szabályozási terven szabályozásra kerülő „inert hulladékkal feltöltött terület” kijelöléssel kapcsolatban a Népegészségügyi Főosztály közegészségügyi szempontból kifogást nem emelt, azaz a tervmódosítás jóváhagyásához hozzájárult.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által az ugyancsak 2024. január 10-én lefolytatott egyeztetésen tett egyéb észrevételek az erre adott válaszokkal együtt az alábbiak:

„Javasolt a területtel szomszédos sportfunkciójú terület felé védő terület kijelölése, mert a tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakó és sport rendeltetés közvetlenül egymás mellé történő helyezése használati konfliktust okoz.”

A szabályozási tervlap kiegészítésre került a módosítással érintett Lke-16 építési övezet területének keleti telekhatárán egy telepítendő fasor jelöléssel a sportpálya (Vt-14) telekhatára mentén, amelyhez kapcsolódóan a HÉSz 43/D.§ (3) bekezdése fogalmaz meg új előírást.

„Azok a paraméterek, melyeket a melléklet táblázatban szabályoznak, ne ismétlődjenek a rendelet szövegében. (tervezet: 43/D. § épület legmagasabb pontja és legkisebb kialakítható telekméret) Javasolt a tervezet 43/D. § (7) bekezdés módosítása, mert sem a magasabb rendű jogszabályok, sem a rendeletük nem határozza meg a melléképület fogalmát, melynek elhelyezését tiltani kívánja. Javasolt a szabályozók egyszerűsítése. A rendeletük több helyen rendelkezik az elhelyezhető épületek és rendeltetések számáról, ezért egy esetleges módosításkor nagy figyelmet kell fordítani, hogy az összes helyen javításra kerüljenek a szabályok. Feleslegesen ne ismételjék meg a rendelkezéseket. (tervezet 36. § (1) h) és 43/D. § (2))”

Az állami főépítész észrevételeinek megfelelően a HÉSz rendelet-tervezete módosításra került.

Fentiek értelmében az állami főépítész 2024.02.19-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00030-21/2024.) ún. záró szakmai véleményében megállapította, hogy „az egyeztető tárgyaláson elhangzottak és jegyzőkönyvben rögzített észrevételek szerint a település, egyeztetés folytatott le BFKH Népegészségügyi Főosztállyal (a továbbiakban: Főosztály) a még fennmaradt kérések tisztázása érdekében, a dokumentációt a Főosztály kérése alapján kiegészítette. A Főosztály a BP/PNEF/00268-2/2024. számú iratában közegészségügyi szempontból kifogást nem emelt és BP/PNEF/00268-3/2024. számú iratában gyógytényező érintettséget nem állapított meg, illetve

a módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból további kifogás nem merült fel.”

Tehát a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a tervmódosítás ellen kifogást nem emelt.

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

A jelen előterjesztésben szereplő Településszerkezeti tervet módosító határozat, valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosításának rendelete a jóváhagyás kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Képviselő-testületet arra, hogy a jelen előterjesztés TSZT módosító határozatát és a Helyi Építési Szabályzatot módosító rendeletet elfogadni szíveskedjen!

1.) Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024.(.....) számú határozata
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.§-a 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

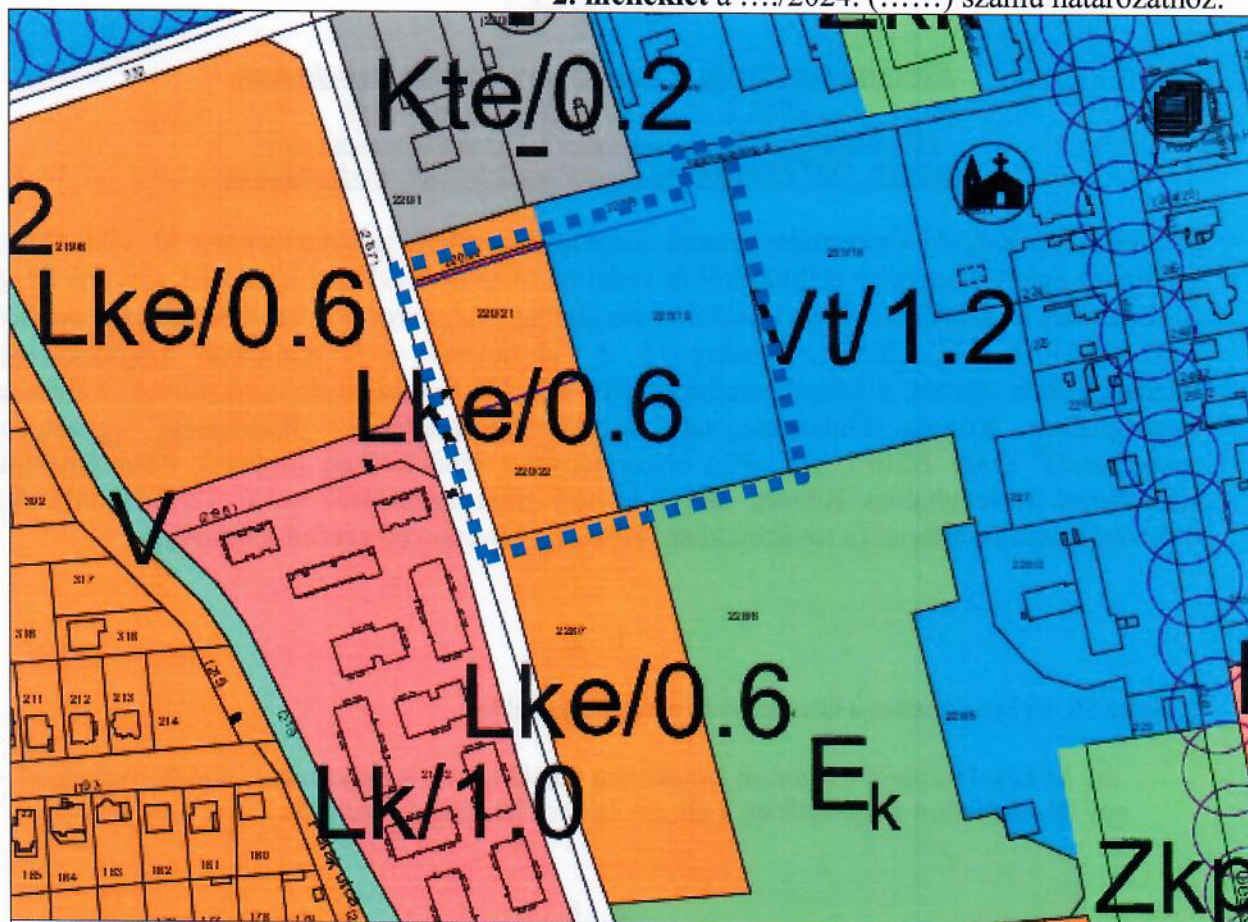
- (6) A Településszerkezeti Tervről szóló 173/2018. (XII.11.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlapja helyébe a módosítással érintett területekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan mellékletét képező TSZT-M/7 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép.
- (7) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.
- (8) Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal.

1. melléklet a/2024. (.....) számú határozathoz:

Herceghalom területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
5 953 m ²	Településközpont vegyes terület – Vt	kertvárosias lakóterület – Lke

2. melléklet a .../2024. (.....) számú határozathoz:



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Tervezési munka megnevezése: Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a Kiserdő utca keleti oldala menti 220/21 és 220/22 hrsz telkek területére		Tervszám: 199/2023
Herceghalom Község Településszerkezeti tervének módosítása		2024 február
 Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás	TSZT-M/8

2.) Rendeletalkotási javaslat:

Minősített szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló
12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról
-a melléklettel megegyezően-.

Herceghalom, 2024. február 22.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

TERVEZET

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló
12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a következők szerint módosítja:

1. §

A HÉSZ 36. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) Az Lke-16 építési övezetben kialakításra kerülő telken legfeljebb két lakás helyezhető el – egy lakóépületben vagy önállóan 2 db, egy lakásos lakóépület formában.”

2. §

A HÉSZ a következő 38/D. alfejezettel egészül ki:

„38/D. Lke-16 jelű építési övezet

(Kiserdő utca melletti 220/21 és 220/22 hrsz-ú területekre)

„43/D.§ (1) Az építési övezetben személygépkocsi tároló, háztartással kapcsolatos tároló a lakóépülettel egy épülettömbben alakítható ki.

(2) Az építési övezetben a telekszélesség legkisebb mérete 18 m.

(3) A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervlapon a telepítendő fasorral érintett telekhatár mentén legfeljebb 6 m töltő távolsággal fák telepítendőek.”

3. §

A HÉSZ 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

4. §

A HÉSZ 2. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint egészül ki.

5. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Herceghalom, 2024. március

.....
Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

.....
dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

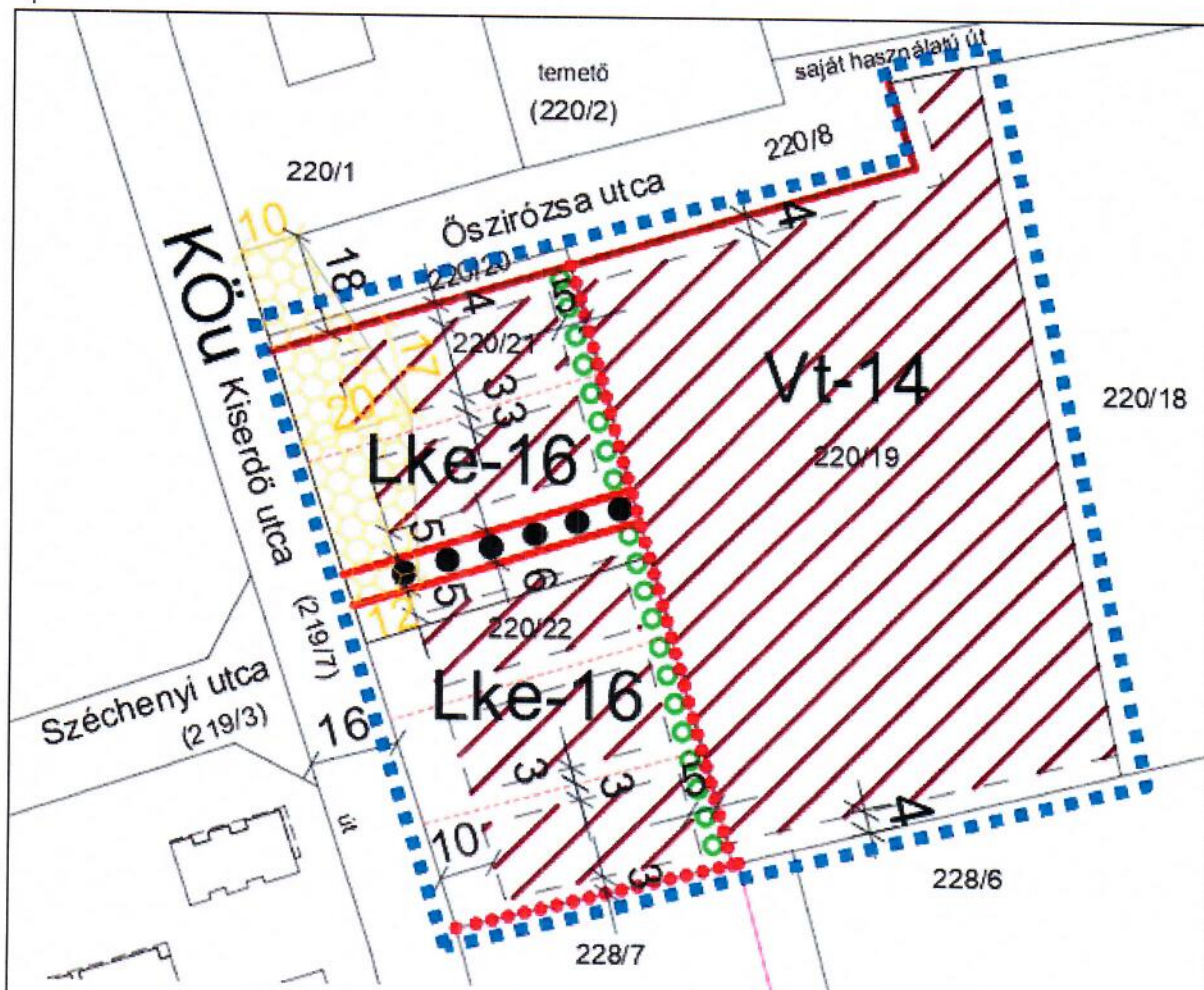
Záradék:

A rendeletet 2024. napján kihirdettem.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
	inert hulladékkal feltöltött terület	
	telepítendő fasor	
Tervezési munka megnevezése: Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek módosítása a Kiserdő utca keleti oldala menti 220/21 és 220/22 hrsz telkek területére		Tervszám: 199/2023
Herceghalom Község Szabályozási tervének módosítása		2024 február
 Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 13-1095		Képviselő-testületi jóváhagyás SZT-M/15

2. melléklet a .../2024.(...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ. 2. melléklete Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat a következő 15/E sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Beépítésre szánt területek										
Kertvárosi lakóterületek										
15/E .	Lke-16	szabadon álló	1000	30	50	6,5	SZT	SZT	SZT	-az épület legmagasabb pontja: 6,5 m; -SZT: Szabályozási terv szerinti építési hely

