

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának 2017. november 9-i, illetve  
a Képviselő-testület 2017. november 14. napján tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: Kérelem a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítására**

**Tisztelt Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság, tisztelt Képviselő-testület!**

A Bau-Nexus-S Kft. 2017. október 17. napján érkezett levelében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú, 6000 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan övezeti átsorolása vonatkozásában.

A kérelmet továbbítottuk Horváth Adrienne építésznek, aki a kérés kapcsán releváns információkat az alábbiakban foglalta össze.

**A Bau-Nexus-S Kft. kérelme a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú telekre vonatkozóan:**

1. kérés: A telekre vonatkozó két különálló építési hely összevonása.
2. kérés: A Vt-8 módosítása Vt-9 övezetre, annak okán, mert a Vt-9 övezet szintterületi mutatója magasabb értékű, ezen magasabb értékkel a kiszolgáló helyiségeket, gépjárműtárolók területeit nem az „értékes szintből” kellene feláldozni.

**A 220/16 hrsz telekre vonatkozó szabályozási előírások értelmezése:**

1. kérésre adott magyarázat:

A 220/16 helyrajzi számú telek közepén, a Vitalis lakóparkot két tömbre osztó Széchenyi utca folytatásaként vezetett gyalogút került kiszabályozásra. A telken keresztül vezetett gyalogút két oldalán külön-külön került kijelölésre az építési hely. A telek Vt-8 építési övezetbe sorolt.

*(Megjegyzendő, hogy 2208-ban Építészeti tervpályázat kapcsán került kiszabályozásra a településközpont területe, amely 2010-ben kisebb módosításra került, egy konkrét építészeti terv szerint.)*

2. kérésre adott magyarázat:

A HÉSZ 2.§ Fogalom meghatározása (1) bekezdése szabályozza a szintterületi mutatót az alábbiak szerint:

„(1) a **Szintterületi mutató**: a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, az első pinceszint huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas területének kivételével.”

Tehát a szabályozási előírásoknál direkt törekvés volt az, hogy a garázs és az alárendeltebb funkciók ne a telek „értékesebb szintjeiből” vegyék el a területet. Ennek az volt az oka, mert a HÉSZ nem engedi az önálló garázsépület elhelyezését. Éppen ennek ellensúlyozására, azaz annak érdekében, hogy ne az épület értékes földszinti szintterületét kelljen garázként igénybe venni, került megfogalmazásra, az hogy a gépjárműtárolás és az alárendelt funkciók pinceszinti elhelyezésével ezek a szintek ne számítsanak be a szintterületi mutatóba.

***A Képviselő-testület korábbi döntése – a Felülvizsgálat programpontjai szerint:***

„Úragondolni a korábbi Talentis Projekt nagy volumenű fejlesztési elképzeléseivel érintett területek sorsát, szabályozását, elsősorban a tervezett beépítések tervezett intenzitásának tekintetében.”

Kérem a tisztelt Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést.

*Egyszerű szótöbbségű határozat!*

**Határozati javaslat:**

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../2017.(XI.14.) számú határozata:**

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy  
a Bau-Nexus-S Kft. övezetátsorolási kérelmét  
a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában  
támogatja / nem támogatja.

Felelős: Erdősi László polgármester.

Határidő: folyamatos.

Herceghalom, 2017. november 02.

Erdősi László sk.  
polgármester

