



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	05. 27.		HKB		PTB	
Polgármester	05. 27.				X	

Meghívott személy:

Mellékletek: - Kérelem

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 28. napján tartandó rendkívüli, nyílt ülésére*

Tárgy: Döntés Helyi Építési Szabályzat módosításának elvi engedélyezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Hivatalunkhoz kérelem érkezett a Gots System Kft. (székhely: 2120 Dunakeszi, Iskola utca 3., képviseli: Tóth-Horváth Orsolya) részéről. A kérelmező társaság ingatlanfejlesztési céllal kívánja megvásárolni a Herceghalom, Zsámbéki úton, a Vitalis lakópark mellett található, 219/6 helyrajzi számú ingatlant.

A beruházás megvalósítása érdekében a kérelmező a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához kéri a Képviselő-testület elvi hozzájárulását.

A szóban forgó ingatlan a jelenlegi HÉSZ értelmében Lke-13 (Kertvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik. A hatályos szabályozás ezen a területen 750 m²-enként teszi lehetővé egy lakóépület létesítését. A jelenlegi telekkiosztás alapján az ingatlanon legfeljebb 24 lakóépület kivitelezésére van lehetőség.

A Gots System Kft. kérelme arra irányul, hogy a Képviselő-testület a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlan esetében módosítsa a szabályozást oly módon, hogy az megegyezzen a település többi Lke övezetében 2022-ben bevezetett általános előírásokkal. Ez azt jelentené, hogy a telken elhelyezhető lakásszámot a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám határozná meg.

A kérelmező számításai szerint a módosítás eredményeként az eredeti 24 lakóépület helyett legfeljebb 34 lakóépület (lakás) válna megvalósíthatóvá. A beruházó kifejezetten könnyűszerkezetes, megközelítőleg 100 m² alapterületű lakóházak építését tervezi, elzárkózva társasházak vagy sűrű beépítésű lakóparkok létesítésétől.

A településünkön és általában az agglomerációban kritikus kérdés a szabad ivóvízkapacitás, amely jelenleg Herceghalom község tekintetében véges.

A kérelmező ennek tudatában a következő kötelezettségvállalásokat ajánlotta fel:

- az eredeti 24 lakáson felül megépülő további ingatlanok (max. 10 db) ivóvíz-vételezési igénye után összesen 20 millió Forint fejlesztési hozzájárulást fizet meg az Önkormányzat részére,
- magára vállalja a HÉSZ módosításával felmerülő teljes tervezési költséget.

A döntés meghozatalakor a Képviselő-testületnek mérlegelnie kell a településképi, infrastrukturális és demográfiai hatásokat. Herceghalom az elmúlt években jelentős lakosságszámbeli növekedésen ment keresztül, ami jelentős terhet rótt az úthálózatra (különösen a Zsámbéki úti csomópontokra) és az intézményi kapacitásokra (óvoda, iskola). Bár a 20 millió forintos fejlesztési hozzájárulás jelentős összeg, nem biztos, hogy a jelenlegi szabályozáson felül kialakuló többletlakosság által okozott plusz terhek kiegyenlítésére ez az összeg elegendő lenne.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatólag lép fel az ügyben, azt kizárólag egy szigorú kereteket biztosító Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötéséhez kötötten javaslom megtenni, amely garanciát nyújt a pénzügyi vállalások teljesítésére még a HÉSZ módosításának hatálybalépése előtt és amelyet egy Telepítési Tanulmányterv benyújtása előz meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok közül az egyiket elfogadni szíveskedjen.

A, Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026.(V.....) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Gots System Kft. (2120 Dunakeszi, Iskola utca 3.) által a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítása iránt benyújtott elvi kérelmet, és a kérelemben foglaltakat **nem támogatja**.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete álláspontja szerint a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlanon a jelenlegi Lke-13 építési övezetben megengedett 24 lakóépület megépítése is jelentős terhet ró a település infrastruktúrájára. A beépítési sűrűség és a lakásszám 34 darabra történő emelése – a felajánlott 20.000.000,- Ft fejlesztési hozzájárulás ellenére – sem a település meglévő intézményi (nevelési-oktatási) kapacitásaival, sem a Zsámbéki út közlekedési terhelhetőségével, sem pedig a hosszú távú településképi célokkal nem egyeztethető össze.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2. pont alapján a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan fenntartja a hatályos Helyi Építési Szabályzat Lke-13 építési övezetre vonatkozó jelenlegi előírásait.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert, hogy a döntésről a Kérelmezőt értesítse.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal.

B, Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026.(V.....) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Gots System Kft. (2120 Dunakeszi, Iskola utca 3.) által a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítása iránt benyújtott elvi kérelmet, és az abban foglalt településrendezési céllal **elvieken egyetért**.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat szerinti, az 1. pontban említett ingatlan - Lke-13 építési övezet - szabályozásának olyan irányú módosítását, amely a település többi Lke övezetéhez hasonlóan a telekterület 600 m²-rel történő osztásával határozza meg a lakásszámot, azzal a feltétellel, hogy a megépülő lakórendeltetésű egységek száma nem haladhatja meg a 34 darabot.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosítási eljárás megindítását Telepítési Tanulmányterv benyújtásához és elfogadásához, továbbá Településrendezési Szerződés megkötéséhez köti. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a beruházó a Helyi Építési Szabályzat módosításának teljes költségét viseli, továbbá víziközmű-fejlesztés jogcímen 20.000.000,- Ft (azaz húszmillió forint) célzott fejlesztési hozzájárulást fizet meg az Önkormányzat részére.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert a beruházóval történő egyeztetésre azzal, hogy a beruházó nyújtson be Telepítési Tanulmánytervet a Képviselő-testület elé, és tájékoztassa, hogy csak annak elfogadását követően lehetséges a végleges szerződéstervezetet a Képviselő-testület elé terjeszteni jóváhagyásra.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.

Határidő: Telepítési Tanulmányterv benyújtását követő
munkaterv szerinti képviselő-testületi ülés.

Herceghalom, 2026. május 27.

**Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester**

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

2026.05.21.
HER-11/95-1/2026

Gots System Kft

2120 Dunakeszi Iskola utca 3

Adószám : 24206169-2-13

Tárgy: Elvi hozzájárulási kérelem a Helyi
Építési Szabályzat módosítása iránt

Tóth-Horváth Orsolya

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott: Tóth-Horváth Orsolya, mint a Gots System Kft képviselőjére jogosult személy az alábbi kérelemmel fordulok Polgármester Asszonyhoz és a Képviselő-testülethez.

Herceghalom község közigazgatási területén helyezkedik el a Herceghalom, 219/6 hrsz.-ú ingatlan, amely ingatlan természetben a Zsámbéki úton a Vitalis lakópark mellett található. Jelenleg az ingatlan teljes területe Helyi Építési Szabályzat szerint Lke-13 besorolású.

Cégünk ingatlanfejlesztéssel foglalkozik és komoly szándékunk van az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére iránt.

A Helyi Építési Szabályzat szabályozási tervlapja és az Lke-13-as besorolás alapján jelenleg a szabályozás a területen 750 m²-ként enged egy lakóépületet létesíteni. A tervlap szerinti telekkiosztás így összesen 24 lakóépület kivitelezését teszi lehetővé.

Áttanulmányozva a Helyi Építési Szabályzatot és az ingatlannal kapcsolatos korábbi testületi döntéseket – 2021. november hónapban elkészült Telepítési Tanulmányterv, 197/2021. (XII.14.) számú Képviselő-testületi határozat –, az alábbi, elvi hozzájárulás iránti kérelmet adjuk elő.

Herceghalom községben a 2022. évben jelentős szabályozások léptek életbe. Ez azt jelentette, hogy a település „kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki”.

Befektetőként nagyon fontos szempont számunkra, hogy egy általunk megvásárolni kívánt ingatlanon a fejlesztés rentábilis legyen úgy, hogy az az adott település számára is megfelelő és kompromisszumképes legyen, ezért kérjük, hogy a Herceghalom 219/6 hrsz.-ú ingatlan területére a Helyi Építési Szabályzat módosítsák meg úgy, ahogy a település többi Lke övezetiben is megengedett, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám legyen, de telkenként legfeljebb 2 lakás legyen kialakítható.

Így a számításaink szerint legfeljebb 34 lakóépület alakítható ki a 24 helyett. A kérelmünk fő indoka az, hogy a mai gazdasági helyzetben a nagyobb méretű házak, lakások már nem annyira kelendőek, inkább a házvásárlók nagy része a kisebb területrésszel rendelkező, 100 m² körüli házakat keresi.

Természetesen utánajártunk, hogy a településen található szabad ivóvízkapacitás véges. Ennek megfelelően vállaljuk, hogy – a korábban Képviselő-testületi döntések alapján – a 24 lakáson felül vételezni kívánt ivóvízmennyiség utáni fejlesztési hozzájárulást, 20 millió Forintot az önkormányzat számára megfizetjük. Ezen felül a Helyi Építési Szabályzat módosításának költségét is vállaljuk.

Fontos kiemelnünk, hogy a területen könnyűszerkezetes házakat szeretnénk felépíteni, nem társasházakat, vagy akár lakóparkot.

Mindezek alapján kérjük Tisztelt Polgármester Asszonyt és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az általunk leírtakat figyelembe véve adja elvi hozzájárulását a Helyi Építési Szabályzat módosítására, hogy a legvégső lépést az ingatlan megvásárlására megtegyük.

Bízunk benne, hogy a kérelmünkben foglaltakkal Ön és a Képviselő-testület is egyetért és kérelmünk pozitív elbírálásban részesül. Amennyiben szükséges, úgy a Képviselő-testületnek személyesen is bemutatjuk a megvalósítani kívánt projektet.

B.p....., 2026. május 20.

Tisztelettel:

GOTS SYSTEM KFT
2120 Dunakeszi, Iskola u. 3.
Adósz.: 24206169-2-15
OTP: 11715007-24512568-00000000