



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	2026.08.08	<i>[Signature]</i>	HKB		PTB	
Polgármester	2026.08.08	<i>[Signature]</i>				

Meghívott személy:

Melléklet:

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. augusztus 11. napján tartandó rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Lakossági kérelmek elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Lakossági kérelem a Herceghalom 321/426 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítésével kapcsolatban

Az Ördöglovas lejtő 66. szám alatti lakópark lakói kérelemmel fordultak Herceghalom Község Önkormányzatához, amelyben a szomszédos, önkormányzati tulajdonban álló 321/426 helyrajzi számú ingatlan mintegy 300 m² nagyságú részének megvásárlását kezdeményezik. Kérelmük indoka, hogy a lakóparkban a rendelkezésre álló parkolóhelyek száma nem elegendő, ezért a parkolás hosszú távon nem biztosított. A megvásárolni kívánt területrészen – beépítési szándék nélkül – kizárólag parkolóhelyek kialakítását tervezik, amely érdemben enyhítené a jelenlegi parkolási problémákat.

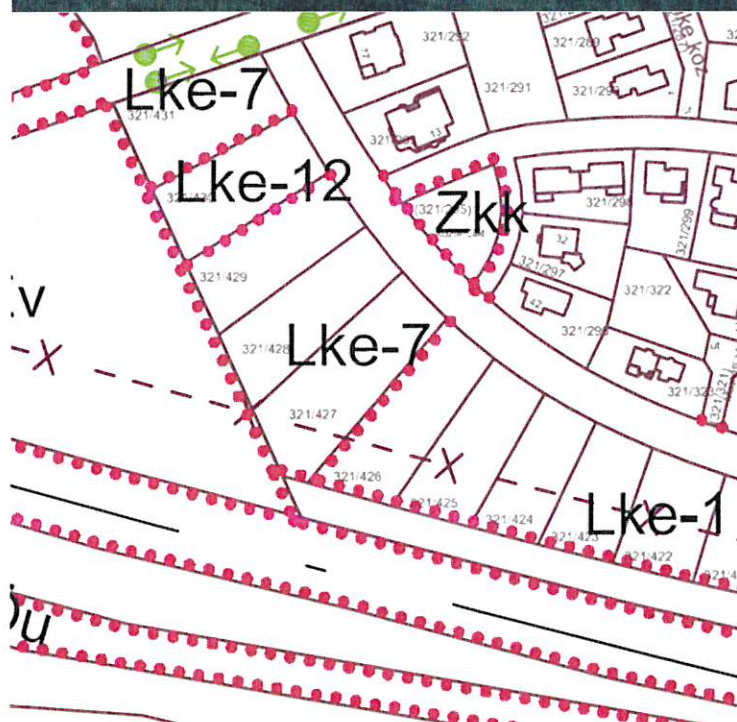
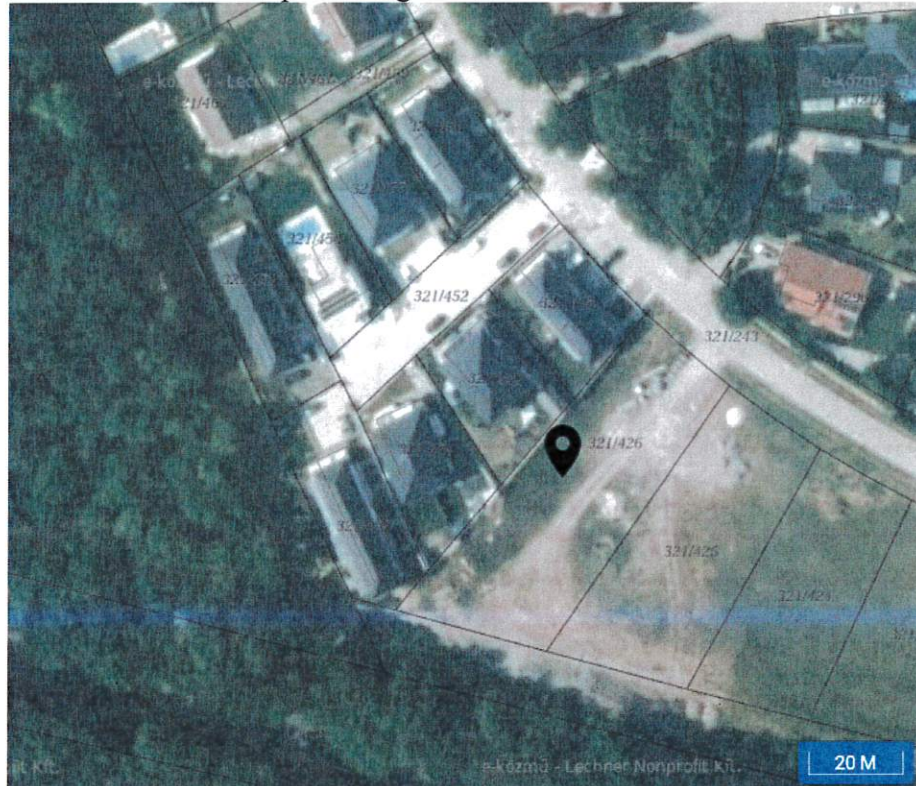
A kérelmezők álláspontja szerint az értékesíteni kívánt területrészt az önkormányzati ingatlan legkedvezőtlenebb adottságú része. A területen a csapadékvíz rendszeresen megáll, közvetlenül az 1. számú főút közelében helyezkedik el, alakja kedvezőtlen, önálló hasznosítása korlátozott. Megítélésük szerint ennek leválasztásával az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlan szabályosabb kialakítású, kedvezőbb adottságú, ezáltal könnyebben hasznosítható és értékesíthető lenne.

A kérelmezők arra is rámutattak, hogy az ingatlant jelenleg egy kialakult, azonban hivatalosan nem nyilvántartott közlekedési nyomvonal osztja ketté, amelyet az ELMŰ is használ megközelítési útvonalként. Ennek rendezése érdekében azt javasolták, hogy a tervezett parkoló megközelítését a hátsó bekötőútról biztosítsák, amely egyben az ELMŰ hivatalos megközelítési útvonala is. Vállalják továbbá, hogy az út kitisztítását és használható állapotba

hozását saját költségükön elvégzik, amely álláspontjuk szerint egyúttal az önkormányzati ingatlan későbbi hasznosíthatóságát is javítaná.

A kérelemhez csatolt telekalakítási elképzelést Pányi Zsuzsanna főépítész megvizsgálta. A vizsgálat megállapította, hogy a kérelmezők által javasolt telekalakítás a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján nem valósítható meg.

A Helyi Építési Szabályzat 25. § (1) bekezdése értelmében nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, a kialakult nyeles telek tovább nem osztható, nyúlványa magánútként nem alakítható ki. A (2) bekezdés szerint telek kizárólag egyszerű kontúrral alakítható ki, konkáv vagy szabálytalan sokszögű telek nem hozható létre, továbbá a kialakított teleknek az övezeti előírások szerinti beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.



Főépítész Asszony ugyanakkor megvizsgálta egy alternatív telekalakítás lehetőségét is, amely szerint a 321/426 hrsz.-ú ingatlan hátsó része leválasztható lenne, majd valamelyik szomszédos beépített ingatlanhoz csatolható, amelyen keresztül a parkoló megközelítése biztosítható lenne. Ebben az esetben az önkormányzati ingatlan fennmaradó része egy összefüggő, önállóan értékesíthető telekként maradhatna fenn.

Ennek megvalósítását azonban jelenleg az övezethatárok és a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai nem teszik lehetővé, ezért a javasolt megoldás kizárólag a Helyi Építési Szabályzat módosítását követően vizsgálható tovább.

Herceghalom Község Önkormányzata megkezdte a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálatát, amelynek elkészítését a hatályos településrendezési jogszabályok időszakos felülvizsgálati kötelezettségként írják elő. A felülvizsgálat során lehetőség nyílik a telekalakítási szabályok, az övezethatárok és az érintett önkormányzati ingatlan hasznosítási lehetőségeinek átfogó vizsgálatára.

A jelenlegi szabályozási környezetben a lakossági kérelem nem támogatható, ugyanakkor indokolt annak vizsgálata, hogy a HÉSZ felülvizsgálata során kialakítható-e olyan szabályozási megoldás, amely az önkormányzati ingatlan értékesíthetőségét javítja, egyidejűleg lehetőséget biztosít a parkolási problémák rendezésére és az ingatlan rendezett közlekedési kapcsolatának kialakítására.

II. Lakossági kérelem az 54. hrsz.-ú közterületi ingatlanok szennyvízelvezetésének közcélú fejlesztésére

Az érintett ingatlanok hátsó telekhatáránál, a Herceghalom 59 hrsz.-ú patak mentén ugyanakkor meglévő közcélú szennyvízgerincvezeték húzódik. Szakmai szempontból indokoltnak látszik annak vizsgálata, hogy erről a gerincvezetetről közcélú hálózathibátörítés keretében új csatlakozó szennyvízcsatorna épüljön ki, amely lehetővé tenné az érintett ingatlanok gravitációs rendszerű bekötését. Az ilyen rendszerek meghibásodása esetén a szennyvíz visszaduzzadásának vagy környezetbe jutásának kockázata is magasabb.

A gravitációs szennyvízelvezetés a települési közműrendszerekben elsődlegesen alkalmazandó műszaki megoldás, mivel üzembiztonsága magasabb, energiafelhasználása nem igényel folyamatos villamos energiát, fenntartási költsége alacsonyabb, valamint kisebb meghibásodási kockázatot jelent. Ennek megfelelően a javasolt közcélú fejlesztés nemcsak műszakilag kedvezőbb, hanem környezetvédelmi szempontból is fenntarthatóbb megoldást jelent.

A fejlesztés hozzájárul:

- a felszíni és felszín alatti vizek védelméhez,
- a patak közvetlen környezetének környezetbiztonságához,
- a talajszennyezés és esetleges szennyvízkifolyások megelőzéséhez,
- az energiafelhasználás és az üvegházhatású gázkibocsátás csökkentéséhez az egyedi átemelők elhagyásával, valamint
- a települési közműrendszer hosszú távon fenntartható működéséhez.

A víziközmű-rendszer üzemeltetője az ÉTV Zrt., ezért indokolt kezdeményezni, hogy vizsgálja meg a közcélú hálózathibátörítés műszaki lehetőségét, készítse el annak terveit, és a beruházás megvalósítását a 2027. évi Gördülő Fejlesztési Tervben (GFT) tervezze be.

Amennyiben a közcélú gerincvezeték-bővítés és a csatlakozási pontok kiépítése megvalósul, az egyes ingatlanok belső bekötéseit az ingatlantulajdonosok a hatályos jogszabályok és az üzemeltető előírásai szerint saját költségükön el tudják készíttetni.

III. Lakossági megkeresés az Ördöglovas lejtő végén található önkormányzati ingatlanok hasznosításával és a közlekedési eredetű zajterhelés csökkentésének lehetőségeivel kapcsolatban, valamint a Borókai utcai lakosok kérelme

Lakossági megkeresés érkezett az Ördöglovas lejtő végén, az 1. számú főút mellett található önkormányzati tulajdonú, jelenleg beépítetlen ingatlanok hasznosításával kapcsolatban.

A kérelmező felvetette annak lehetőségét, hogy az önkormányzat a területeket erdősítse, illetve fákkal ültesse be annak érdekében, hogy természetes zajvédő sáv alakuljon ki a lakóterület és az 1. számú főút között. Alternatív megoldásként javasolta a területek felparcellázását és családi házas beépítés céljára történő értékesítését is.

A lakossági megkeresés másik része arra irányult, hogy az önkormányzat tervez-e egyeztetést kezdeményezni a közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében, tekintettel arra, hogy az M1 autópálya bővítésének időszakában az 1. számú főúton jelentősen megnövekedett – különösen a nehézgépjárművek által okozott – forgalom, amely a környező lakóterületeken élők számára számottevő többletterhelést jelent.

A zajvédelmi kérdés nem előzmény nélküli. A Boróka utcai lakosok korábban kezdeményezték, hogy egy magánszemély által felajánlott termőföld felhasználásával védőfásítás létesüljön a zajterhelés mérséklése érdekében. A Képviselő-testület ennek kapcsán meghozta 98/2026. (VII. 7.) számú határozatát, amelyben elrendelte

- a felajánlott termőföld minőségének és adottságainak vizsgálatát,
- annak vizsgálatát, hogy a terület alkalmas-e védőföldsáv létesítésére,
- a tulajdonjogi helyzet feltárását,
- a megvalósításhoz szükséges költségvetési forrásigény felmérését,
- valamint további lehetséges helyszínek és alternatívák vizsgálatát.

Az elvégzett helyszíni vizsgálatok során azonban olyan műszaki körülmények merültek fel, amelyek a védőföldsáv hatékonyságát jelentősen korlátozzák.

Az E-ON szakembere által végzett helyszíni bejárás során megállapítást nyert, hogy a terület felett húzódó villamos légvezeték biztonsági védőtávolsága 6 méter, amely jelentősen korlátozza a földszáv elhelyezését. Emellett több szakaszon a lakóingatlanok és az önkormányzati telkek terepszintje az 1. számú főút szintjénél alacsonyabban helyezkedik el, ezért a földszáv zajcsökkentő hatása várhatóan csekély lenne.

Az önkormányzat a múltban is foglalkozott a kérdéssel. Évekkel ezelőtt zajvédő fal létesítésének tervezését határozta el, de a beruházás jelentős költségigénye miatt annak megvalósítására nem állt rendelkezésre forrás.

A közlekedési zaj mérséklése érdekében ugyanakkor kedvező változást jelentett az 1. számú főút kopórétegének cseréje, amely a gördülési zaj érzékelhető csökkenését eredményezte. Az M1 autópálya bővítésének idejére terelődő megnövekedett forgalom ugyanakkor átmenetileg továbbra is jelentős zajterhelést okoz a környéken.

Az önkormányzat folyamatosan figyelemmel kíséri a zajvédelmi szabályozás változásait. Amennyiben országos szinten új zajvédelmi intézkedések, támogatási programok vagy jogszabály-módosítások előkészítésére kerül sor, az önkormányzat a település érdekeinek képviselője érdekében részt kíván venni a véleményezési eljárásokban, valamint minden olyan lehetőséget megvizsgál, amely a lakosság zajterhelésének csökkentését szolgálhatja.

IV. Döntés termőföld felajánlásról

Báder Antal bicskei lakos megkereste hivatalunkat, hogy hozzávetőleg 20 ezer tonna termőföldet térítésmentesen felajánlana az önkormányzat számára.

A mellékelt kérelemből nem derül ki, hogy a föld honnan származik és az milyen mértékben szennyezett, azonban tudomásunk van róla, hogy a tárgyi föld a Bicske, 0129/87 hrsz.-ú ingatlanról került kitermelésre.

Információink szerint Báder úr jelentősebb talajmechanikai munkálatokat végez, innen származik a termőföld.

A korábbiakban a testület a döntést az előző pontban részletezett, Boróka utcai lakosok kérelmének vizsgálatáig elhalasztotta.

A kérelem megvizsgálásra került, melynek megállapításait szintén az előző pontban részletesen kifejtettük. A termőföld helyett védőnövényzet ültetésére teszünk javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselőket az alábbi határozati javaslatok alapján döntésük meghozatalára.

I. Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (...) számú határozata
a 321/426 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítésére irányuló lakossági
kérelemről

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az Ördöglovas lejtő 66. szám alatti lakópark lakóinak kérelmét, amely a Herceghalom 321/426 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan mintegy 300 m² nagyságú részének megvásárlására irányul.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a kérelmezők által javasolt telekalakítás a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján jelenleg nem valósítható meg, ezért a kérelem jelenlegi szabályozási környezetben nem támogatható.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete deklarálja, hogy Herceghalom Község Önkormányzata megkezdte a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálatát, amelynek lefolytatását a hatályos jogszabályok írják elő és a felülvizsgálat keretében vizsgálni kívánja a 321/426 hrsz.-ú ingatlan hasznosításának, telekalakításának és esetleges értékesíthetőségének lehetőségeit, valamint a parkolási problémák jogszerű rendezésének feltételeit.

4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert és a főépítést, hogy a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata során vizsgálják meg a 321/426 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan telekalakításának, övezeti besorolásának és közlekedési kapcsolatának rendezési lehetőségeit, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan vagy annak egy része a jövőben szabályosan értékesíthetővé váljon, valamint a területen jelentkező parkolási igények jogszerű módon kezelhetők legyenek.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a főépítést és a településtervezőt, hogy a felülvizsgálat eredményéről és a lehetséges telekalakítási megoldásokról a Képviselő-testületet tájékoztassa, és szükség esetén döntési javaslatot terjesszen elő.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester, valamint Pányi Zsuzsanna főépítész és Horváth Adrienne településtervező

Határidő: a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálatának előterjesztésével egyidejűleg

II. Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (... ..) számú határozata
az 54 hrsz-ú közterületi ingatlanok szennyvízelvezetésének közcélú fejlesztésével
kapcsolatban

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az érintett ingatlantulajdonosainak kérelmét, és támogatja a terület hosszú távú, gravitációs rendszerű szennyvízelvezetésének megvalósítását.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri az Érd és Térsége Víziközmű Kft.-t, illetve az illetékes víziközmű-szolgáltatót, hogy vizsgálja meg a Herceghalom 59 hrsz-ú területen húzódó meglévő szennyvízgerincvezetékhez történő csatlakozással megvalósítható közcélú szennyvízcsatorna-hálózatbővítés műszaki lehetőségét.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi, hogy a szükséges tervezési és kivitelezési munkák költsége az ÉTV Zrt. 2027. évi Gördülő Fejlesztési Tervében (GFT) kerüljön betervezésre és a beruházás a rendelkezésre álló források függvényében valósuljon meg.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntéséről az ÉTV Zrt.-t tájékoztassa, valamint a szükséges egyeztetéseket lefolytassa.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

Határidő: 2026. augusztus 31. a megkeresés megküldésére, illetve folyamatos az egyeztetések lefolytatására.

III. Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (...) számú határozata
az Ördöglovas lejtő végén található önkormányzati ingatlanok hasznosításával és a
közlekedési zajterhelés csökkentésével kapcsolatos lakossági megkeresésről**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. számú főút zajterhelésének csökkentése iránt továbbra is elkötelezett.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a korábban vizsgált zajvédő földsánc kialakítása az érintett területen a helyszíni adottságok miatt nem jelent megfelelő műszaki megoldást.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy növénytelepítési szakember, illetve kertészeti szakértő bevonásával vizsgálta meg, hogy az érintett önkormányzati területen milyen fafajokból, cserjékből vagy egyéb növényállományból alakítható ki olyan zöldsáv, amely a lehető legnagyobb mértékben hozzájárulhat a közlekedési eredetű zaj, valamint a porterhelés mérsékléséhez, figyelembe véve a villamos légvezeték 6 méteres védőtávolságát és a terület műszaki adottságait.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az országos zajvédelmi szabályozás, támogatási lehetőségek és fejlesztési programok alakulását folyamatosan kísérje figyelemmel, és amennyiben a település számára kedvező jogszabályi, finanszírozási vagy egyéb szakmai lehetőség nyílik, illetve zajvédelmi tárgyú egyeztetésre vagy véleményezési eljárásra kerül sor, Herceghalom érdekeinek képviseletében tegye meg a szükséges intézkedéseket.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a növénytelepítési szakvélemény eredményéről, valamint a zajvédelmi lehetőségek vizsgálatáról a Képviselő-testületet tájékoztassa, és szükség esetén tegyen javaslatot a további intézkedésekre.

Felelős: Czizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: folyamatos.

IV. Határozati javaslat:

Egyszerűszavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026.(VII.) számú határozata
a termőföld felajánlástól

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Báder Antal által felajánlott termőföldre nem tart igényt.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntésről a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: azonnal

Herceghalom, 2026. augusztus 4.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester



