



	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó	11.30					
Jegyző	11.24.	dr. Szelenczy Gabriella	HKB		PTB	
Polgármester	11.24				X	

Meghívott személy: -

Melléklet: Telepítési tanulmányterv.

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. december 7-én tartandó nyilvános rendes ülésére

Tárgy: Döntés a Herceghalom 219/6 ÉS 228/7 HRSZ területekre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. évvégén 17/2019. (XII.11.) számú önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település belterületének több terület részére köztük a jelen tanulmánnyal érintett - 219/6 és 228/7 hrsz - területekre is.

A változtatási tilalom elrendelésének indoka az alábbi volt: A 2019-ben történt önkormányzati választások során megmegválasztott Képviselő-testület döntést hozott arról, hogy - figyelembe véve azt a meglévő tény, hogy a településközpontban levő közintézmények, egészségügyi szolgáltató intézmények túlzsúfoltak, egyre nehezebben tudnak az elvárható, XXI. századi igényeknek megfelelően működni - szükséges mind a közmű-, mind a közlekedési-, mind a humáninfrastruktúra (oktatási, nevelési és egészségügyi intézmények) meglévő és tervezett elemeinek felülvizsgálata.

Az önkormányzat meg kívánta vizsgálni a korábbi, az önkormányzat és a fejlesztők között kötött megállapodásokat, illetve azok teljesítésének tényét. E vizsgálat arra terjed ki, hogy a megállapodások szerint az egyes fejlesztők - a területeik -lakóterületi vagy településközpont vegyes) átsorolása érdekében - a vállalt közműfejlesztési, illetve humáninfrastruktúra fejlesztési feladataikat elvégezték-e, vagy ezek elvégzése elmaradt. A Képviselő-testület fontosnak tartja azt, hogy az egyes fejlesztési területekhez tartozó fejlesztők a területeiken megjelenő lakosság ellátási feladatainak terén arányosan részt vállaljanak, azaz a fejlesztési területeken megjelenő, megnövekvő lakossághoz tartozó önkormányzati intézményellátási feladatok kényszerből ne az önkormányzat meglévő pénzügyi kereteiből kerüljön finanszírozásra, hanem az adott fejlesztők

gazdasági hozzájárulásával. Illetve mindemellett alternatívaként meg kívánta vizsgálni azt is, hogy az adott területeken a beépítésintenzitás visszafogásával, csökkentésével a tervezett, jövőbeli lakosság, hogy kerülhetne gazdálkodási szempontból a legoptimálisabb lakosszámban tervezésre.

A fenti felülvizsgálat keretében szükséges a helyi építési szabályzat (és az annak mellékletét képező Szabályozási terv) és településszerkezeti tervének módosítása. A helyi építési szabályzat módosításának idejére, az alábbi jogszabály alapján az ún. változtatási tilalom elrendelése javasolt, annak érdekében, hogy a vizsgálat idején az e területeken ne történhessen változtatás (sem telekalakítás, sem építkezés).

A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény (ún. Építési törvény) 30/A. § szerinti településrendezési szerződés keretében az érintett tulajdonosokkal, fejlesztőkkel történő - az érintett területekre vonatkozó településrendezési eszközök TRE (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására is vonatkozó - önkormányzati megállapodás megkötése.

A településrendezési eszközök (TRE) módosítását megelőzően, az önkormányzat és a fejlesztő megállapodását rögzítő **településrendezési szerződést** előkészítő Képviselő-testületi döntés **meghozásához Telepítési tanulmányterv készül**, amely szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területeken tervezett új projektet, valamint javaslatot tesz a területekre tervezett új szabályozás koncepciójára. E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett területek konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő **településrendezési eszközök, valamint a településképi dokumentumok módosítása készül**.

A telepítési tanulmányterv készítésére és tartalmára vonatkozó előírásokat a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza, a telepítési tanulmányterv pontos tartalmát - a kormányrendelet 7. melléklete határozza meg.

A tanulmányterv a fejlesztő által kidolgozott „Telekosztási koncepció” rajzi munkarészeire épül. Amely a 219/6 és 228/7 hrsz területekre telekosztási javaslatot és beépítési tervet, látványtervet, valamint Szabályozási tervi javaslatokat tartalmaz. Mindemellett bemutatja a területekre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatmódosítás szabályozási javaslatait is.

A tanulmányterv készítésének célja, a tervezési feladat rövid összefoglalása

Az INDOTEK Befektetési Zrt. kérelmére megkezdett és a Shenzhen-Europe Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft-vel megkötött szerződés alapján készült jelen Telepítési tanulmányterv. A tanulmányterv célja, hogy a cégcsoport tulajdonában lévő 219/6 és 228/7 hrsz területekre elrendelt építési tilalom megszüntetésre kerüljön és a két érintett terület telekosztása, majd értékesítése megtörténhessen a területekre megállapításra kerülő a jelenleg hatályos – kisvárosias (Lk) és településközpont vegyes (Vt) előírásoknál kisebb intenzitású új kertvárosias lakóterületi (Lke) építési szabályozási előírások szerint.

A jelen Telepítési tanulmányterv feltárja azokat a szempontokat, amelyek indokolják azt a tényt, hogy a változtatási tilalom elrendelését szükségessé tévő elemek a jelen fejlesztés kapcsán milyen módon kerülnek feloldásra. A tanulmánytervben megfogalmazottak alapján a területre vonatkozóan elkészítésre, majd egyeztetésre kerülő településrendezési tervmódosítás, és településképi dokumentum módosítások jóváhagyásakor a jelen fejlesztési területeiről az elrendelt változtatási tilalom törlésre kerülhet.

A tervezési terület ismertetése

A Telepítési tanulmányterv **egyik tervezési területe 219/6 hrsz** Herceghalom lakóterületének északi határán, a belterületi határt jelentő Zsámbéki út (ill. annak nyugati irányú meghosszabbítását képező Rózsai út) déli oldalán fekszik, **a másik 228/7 hrsz tervezési terület a Kiserdő út keleti oldalán fekvő terület**. A tervezési területek környezetében jellemzően beépült lakóterületek találhatók.

A 219/6 hrsz déli oldalán a Vitalis lakópark I. lakóterület fekszik.

A 228/7 hrsz terület keleti szomszédja az ún. kiserdő területe, északi szomszédja a település intézményi központjának még beépítés nélküli fejlesztési területe.

A jelen területek tehát településközponti szempontból fontos helyeken fekszenek. E területek déli, illetve nyugati szomszédja a Vitalis lakópark I. intenzív beépítésű társasházak területe.

Tehát a tervezési területen tervezett kertvárosias beépítés szervezettebb része lesz a már a jelen területek környezetében meglévő kertvárosias lakóterületnek, intenzitásában pedig illeszkedni fog a környezetében lévő laza beépítésű kertvárosias települési szövetbe.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozatot fogadják el!

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2021.(XII.07.) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Herceghalom 219/6 hrsz és a 228/7 hrsz helyrajzi számú területek tömbjeire elkészített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Herceghalom 219/6 hrsz és a 228/7 hrsz helyrajzi számú tömbökre a tulajdonos-fejlesztő Shenzhen-Europe Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez összeállított „Telepítési tanulmánytervet” azzal, hogy a tanulmánytervben a Zsámbéki út déli oldala menti területre elkészített beépítési tervet és tervezett szabályozást, valamint a településképvédelmi rendelet módosításának javaslatát, illetve a Kiserdő út menti területre a „A” vagy „B” változat szerint elkészített beépítési tervet és tervezett szabályozást, valamint a településképvédelmi rendelet módosításának javaslatát.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokra a beruházás megvalósítása érdekében vonatkozó Herceghalom Község Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve, valamint Herceghalom Településképeinek védelméről szóló Önkormányzati rendelete módosításainak elkészítésére vonatkozó településrendezési szerződést kösse meg a fejlesztővel és a tervezővel a következő feltételekkel:

.....
.....
.....

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

Határidő: a döntést követő 30 napon belül.

Herceghalom, 2021. november 24.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester