



314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDLET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI TERVDOK. – ÁLL.IG. EGYEZT.

HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

- a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és
- az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSSAL



2022 JÚNIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i> +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A.</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 153/2022

314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás
egyeztetési tervdokumentáció

2022 június hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS.....	4
A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA.....	5
A TERV TARTALMA.....	6
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK.....	6
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
III. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	7
A) HÉSZ módosítás a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben.....	8
B) HÉSZ módosítás a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére.....	9
C) ÚJ FOGALOM – az épület legmagasabb pontja – BEVEZETÉSE A HÉSZ-BE.....	14
ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	15
TERVIRATOK.....	16

1. Melléklet	– Önkormányzati határozat a környezeti értékelés elkészíttetésének szükségességéről
2. Melléklet	– Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése
3. Melléklet	– HÉSZ telkenként elhelyezhető lakásszámra vonatkozó előírásai – kivonat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....20

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

21

Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosítása– Rendelet-tervezet

ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat megbízásából HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és Vt-7 építési övezetbe sorolt területrésze és az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében című tervmódosítást. (Tervszám: 153/2022).

Jelen módosítás során a Településszerkezeti terv, illetve a Szabályozási terv nem kerül módosításra. E tervmódosítási folyamat keretében csupán a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) szabályozási előírásai kerülnek módosításra, illetve kiegészítésre **az alábbi részterületekre vonatkozóan:**

- A) a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- B) a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt területrésze és
- C) az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében.

A tervmódosítás tervegyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás** szerint kerül egyeztetésre.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 64/2022.(V.03.) számú határozatában jelen tervmódosítással kapcsolatban is úgy döntött, hogy a tervkészítés során nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését, lásd Terviratok 1. melléklet.

Ugyanakkor az államigazgatási egyeztetést megelőzően az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkereste és kikérte az érdekelt szervek véleményét arról, hogy a rendezési tervmódosítási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás és szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

Fenti környezeti értékelés szükségességének eldöntése céljából történt megkeresést követő államigazgatási szervekkel történő egyeztetéssel párhuzamosan kerül lefolytatásra Herceghalom Önkormányzata Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) számú önkormányzati rendelete szerinti Partnerségi-lakossági egyeztetés.

A tervvel kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviselői szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlannal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhetnek.

A Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Herceghalom Község Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórum az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében 2022. június 30-ig

a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatható le, amely során a véleményezőket észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhetik meg a Polgármesternek (cím: Herceghalom Község Polgármesteri Hivatal 2053 Herceghalom Gesztenyés út 13.), illetve e-mailen a polgármesternek címezve: polgarmester@herceghalom.hu)

A jelen terv Partnerség-lakossági egyeztetése 2022.06.17-től - 2022.07.11-ig kerül lefolytatásra.

Herceghalom Község Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Herceghalom Község Településszerkezeti terve és leírása 173/2018. (XII.11.) számú határozat,
- Herceghalom Község Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2018. (XII.15.) rendelet.

Jelen módosítások a Helyi Építési Szabályzat szabályozási előírásainak módosítását, illetve kiegészítését jelentik! A jelen tervmódosítás keretében történő Helyi Építési Szabályzat rendeletének jóváhagyásával Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelete is hatályon kívül helyezésre kerül.

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA

A) HÉSZ módosítás a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben

A tervezési feladat:

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a lakó- és településközpont vegyes építési övezetekre vonatkozóan az egy telken elhelyezhető lakásszámot egységes számítás keretében kívánja szabályozni.

A beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület, illetve lakórendeltetés elhelyezhető, az egy telken elhelyezhető lakásszám tekintetében a hatályos szabályozási előírások kiegészülnek olyan új előírással, mely alapján egy arányszámmal kerül meghatározásra az, hogy az egyes telkeken legfeljebb 1 vagy 2 lakás elhelyezése megengedett.

A módosítás előzménye:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019 évvégén 17/2019. (XII.11.) számú önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település belterületének több területére.

A változtatási tilalom elrendelésének indokai az alábbiak voltak:

A 2019-ben történt önkormányzati választások során megválasztott Képviselő-testület döntést hozott arról, hogy – figyelembe véve azt a meglévő tényt, hogy a településközpontban levő közintézmények, egészségügyi szolgáltató intézmények túlzsúfoltak, egyre nehezebben tudnak az elvárható, XXI. századi igényeknek megfelelően működni. E fenti szempontok érdekében szükséges a helyi építési szabályzat módosítása. Ezért a helyi építési szabályzat módosításának idejére ún. változtatási tilalom került elrendelésre több belterületi ingatlanra annak érdekében, hogy a tervmódosítás idején e területeken ne történhessen változtatás (sem telekalakítás, sem építkezés).

A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele az érintett területekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása a lakásszámok szabályozása tekintetében.

Tehát jelen HÉSZ módosítás során új előírás kerül megfogalmazásra, amely meghatározza az egyes telkeken kialakítható lakásszámot a beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület, lakórendeltetés elhelyezhető, illetve övezetekben, ahol az elhelyezhető lakásszám nem került pontosan meghatározásra.

B) HÉSZ módosítás a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére

A jelen tervmódosítással érintett 021/5 hrsz területet keletről a 1101 j. út, északról a Zsámbéki út, nyugatról a Kozáromi út keleti oldala menti beépítés és délen a Liget utca határolja. A területre hatályos Lke-10 és Vt-7 építési övezetek előírásai, beépítési paraméterei módosulnak a legkisebb telekterület, beépíthetőség és ehhez kapcsolódóan az egy telken elhelyezhető lakásszám meghatározása céljából.

C) ÚJ FOGALOM – az épület legmagasabb pontja – BEVEZETÉSE A HÉSZ-BE

A Képviselő-testület néhány településrészre a jelen tervmódosítást megelőző tárgyalásos eljárás keretében történő tervmódosítás során a beépítési paraméterek szabályozásába új elemként bevezette „az épület legmagasabb pontja”-nak szabályozását. Ehhez azonban szükséges ezen elem fogalmának meghatározása is, amely jelen tervmódosítás keretében kerül beillesztésre a HÉSZ fogalmai közé.

A TERV TARTALMA

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerint a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat és indoklását a főépítész feljegyzésben rögzítette, e Feljegyzést lásd a Terviratok 2. mellékletében.

A szakági (közlekedés, közmű, környezetvédelem) munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges e munkarészeket elkészíteni.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALOMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

Több, mint 2 évtizede, a 2000-es évek elején a **Zsámbéki-medence 13 települési önkormányzata hozta létre a ZSÁMERT Kistérségi Társulást** (Zsámbéki-medence Regionális Területfejlesztési Társulást), a helyi és a környező településeken megtelepedett, igen széles spektrumot átölelő vállalkozói szféra összefogása céljával. **A ZSÁMERT székhelye 2002-től Herceghalom lett.** A szervezet célja a „**Közép-Európai Szilíciumvölgy**” megteremtése volt. A Talentis Programirodával együttműködve az akkori Oktatási Minisztériummal, a Magyar Tudományos Akadémiával és más neves szervezetekkel kötött megállapodások mellett a szervezet infrastruktúra és gazdaságfejlesztési tevékenysége kiemelendő, a tudásrégió alapjainak lefektetése azonban a többcélú kistérségi társulások kötelező működésének bevezetésével lelassult, átalakult, és a szervezetből több település kilépett. A kezdeményezés a Zsámbéki-medence, mint mikrorégió települési önkormányzatait kísérelte meg összefogni és megteremteni a településközi kapcsolatokat a fővárostól való függőség csökkentése érdekében. A Herceghalmon akkoriban készülő (2004-2005) rendezési terv – mint a Talentis Projekt központi települése - számos fejlesztésnek biztosított helyszínt. A fejlesztések

megvalósulásával a település kilépett volna a községi léptékből és kisvárosias szintű léptéket, illetve részben annál magasabb léptékű szolgáltatást nyújtott volna. A településen a logisztikai célú fejlesztésen kívül számos kutatási, fejlesztési, egyetemi szintű oktatási és irodai, munkahelyi terület került tervezetten elhelyezésre, e fejlesztésekhez szükséges (intenzív társasház) léptékű lakóterület-fejlesztésekkel. A Projekt azonban leállt, a fejlesztési területek beépülései lelassultak (pl. Herceghalmon a logisztikai területek), illetve meg sem kezdődtek (pl. munkahelyi, oktatási, szolgáltatási területek), csírájában a munkahelyi területek közül az inkubátorház néven tervezett Talentis Irodaház valósult meg, lakóterület fejlesztések közül a Vitális Lakópark I. ütemű része a Patak utca és Kiserdő utca között az Akácok utca északi oldalán. Megvalósult továbbá a fejlesztésekhez nélkülözhetetlen szennyvízhálózat és szennyvíztelep fejlesztése. A Talentis projektelemeinek a kivitelezésére nem került sor, a 2008 évi gazdasági válság okán. Mára beigazolódott, hogy a Talentis fejlesztés és a többi kapcsolódó fejlesztések nem illeszkedik a település mai léptékéhez, mai jövőképehez. A korábban tervezett projektelemek megépülése nem kívánatos sem a tulajdonos-fejlesztők oldaláról gazdasági szempontból, sem az Önkormányzat részéről ellátási, sem az ellátás színvonalának biztosítása szempontjából.

A LEÁLLT PROJEKT ÉS AZ ELMARADT FEJLESZTÉSEK JELENLEGI HATÁSA A TELEPÜLÉSRE

A leállt projekt fejlesztési területeinek tervezett intenzitásai azonban a rendezési tervben benne maradtak. Ennek léptékét és intézményi, azaz a humáninfrastruktúrát, valamint műszaki, azaz közmű- és közlekedési infrastruktúrát érintő ellátási következményeit és hiányait felismerve az Önkormányzat lépni kényszerült, mert a fejlesztési területeken új fejlesztők, tulajdonosok jelentek meg, a régi fejlesztők, tulajdonosok pedig számos, a korábbi fejlesztéseikhez tartozó intézményi-, közmű-, közlekedésszerű fejlesztést nem valósítottak meg, viszont a területek hatályos beépítési intenzitási lehetősége még a korábbi projekt léptékéhez illeszkedett. Mivel a település mai léptéke nem tükrözi a 2 évtizede eltervezett kisvárosias léptéket és a települési önkormányzat sem kíván a régen eltervezett léptékre fejleszteni Herceghalmot, a jelenlegi fejlesztési cél a meglévő laza beépítésű, kertvárosias, zöldtelepülés megvalósulása, a hozzá tartozó ellátási léptékkel, és a szolgáltatások megfelelő színvonalával. Ennek megvalósítása érdekében az önkormányzati választások után az Önkormányzat újonnan megalakuló Képviselő-testülete újrarendelte a település fejlesztésének irányát és léptékét és ennek okán változtatási tilalmat elrendelő döntést (17/2019. (XII.11.) számú önkormányzati rendelet) hozott a volt fejlesztési területekre, illetve azon területekre vonatkozóan, amelyekre az elhelyezhető lakásszám az építési övezetekben nem volt meghatározva.

A lakásszámok újrarendelése az önkormányzat képviselő-testülete részéről megtörtént és jelen HÉSz módosítás keretében egy egységes számítási móddal kerül az építési övezetekben elhelyezhető lakásszám szabályozásra.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Herceghalom Község Településfejlesztési Konceptió: 172/2018.(XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Településszerkezeti terv: 173/2018. (XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat: 12/2018. (XII.15.) rendelet

Fenti jóváhagyott dokumentumokhoz a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, valamint a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen termvmódosításhoz a módosítással érintett területekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Kormányrendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült Megalapozó vizsgálat csak a módosításra vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012. Kormányrendelet 3/A.§ (2) bekezdése értelmében.

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) készült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1 sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
7. Szabályozási koncepció
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés.

Jelen módosítás a 7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást az egy telken elhelyezhető lakásszám tekintetében a település lakó- és településközpont vegyes építési övezeteibe sorolt területein, valamint a változtatási tilalommal érintett, állami tulajdonban lévő 021/5 hrsz ingatlanra.

III. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

A) HÉSZ módosítás a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben

A1. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési területet Herceghalom Község belterületi ingatlanjai képezik.

A2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁS

TSZT: Településszerkezeti termvmódosítás nem szükséges jelen termvmódosítás során.

SZT: Szabályozási termvmódosítás nem szükséges jelen termvmódosítás során.

HÉSZ: HÉSZ módosítás szükséges

A település hatályos szabályozási előírásai alapján a beépítésre szánt területek lakó- és településközpont vegyes területeinek építési övezeteiben eltérő módon van szabályozva az egy telken

elhelyezhető lakásszám. A HÉSZ erre vonatkozó előírásainak kivonatát a Terviratok 3. melléklete tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület, illetve lakórendeltetés elhelyezhető, illetve övezetekben, ahol az elhelyezhető lakásszám nem került pontosan meghatározásra, az egy telken elhelyezhető lakásszám tekintetében a hatályos szabályozási előírások kiegészülnek olyan új előírással, mely egy arányszám alapján határozza meg, hogy egy telken legfeljebb 1 vagy 2 lakás elhelyezése megengedett.

Ennek érdekében a **Helyi Építési Szabályzat az alábbi szabályozási előírás szerint módosul:**

„Beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Az építési övezetek előírásai ennél szigorúbb feltételt tartalmazhatnak. Építési övezetenként telkenként egy lakás elhelyezhető.”

B) HÉSZ módosítás a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt területrészt

B1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A 021/5 hrsz terület a lakóterülettől keletre, az M1 autópályát és az 1. számú elsőrendű főutat összekötő 1101 j. út nyugati oldalán helyezkedik el. A tervezési terület határait északon a Zsámbéki út, nyugaton a Kozáromi út keleti oldala menti beépítés, délen a Liget utca vonala és keleten a 1101 j. út képezi.



021/5 hrsz tervezési terület a Zsámbéki úti Tesco Logisztikai Központ kereszteződése felől



A Zsámbéki út túloldalán lévő Tesco Logisztikai Központ



A 021/5 hrsz tervezési terület a Zsámbéki út felől



A 021/5 hrsz hrsz tervezési terület a 1101. j. út felől, háttérben a Kozáromi utca menti lakóterület



A tervezési terület nyugati határát képező Kozáromi utca menti sorházas beépítés a Liget utcai végén

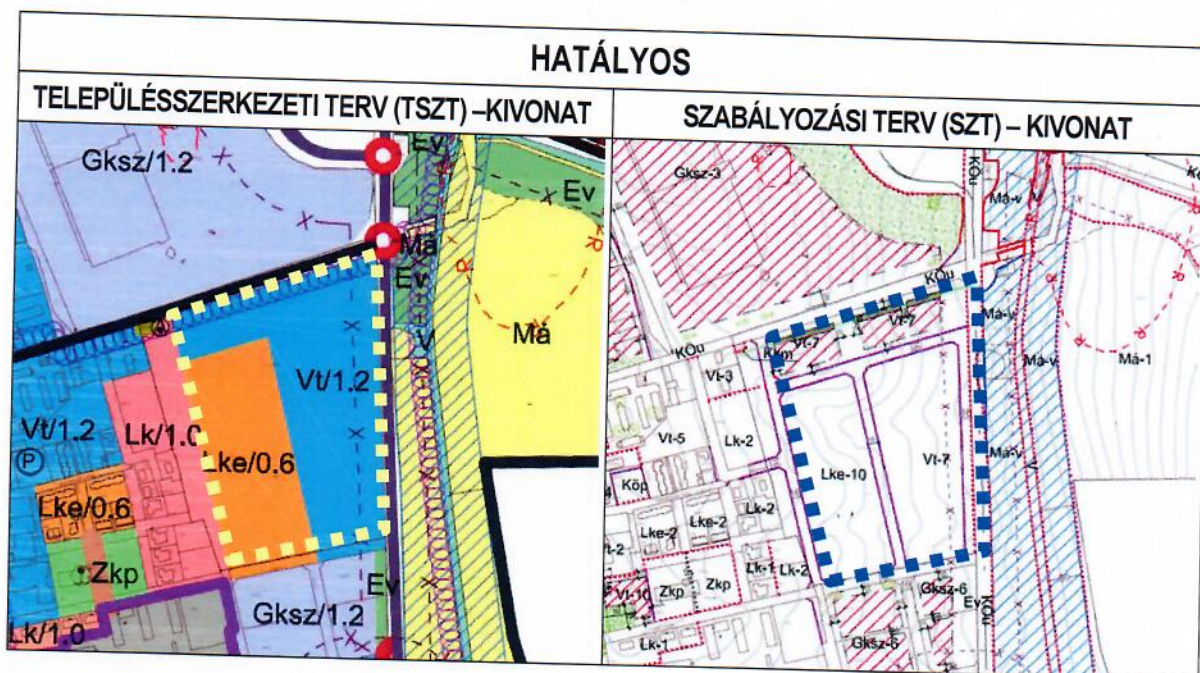
B2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT

Amint az a fenti fotókon is jól látszik, a tervezési terület jelenleg beépítetlen, szántóföldi művelés alatt álló terület. A 021/5 hrsz terület a földhivatali nyilvántartás alapján szántó 3 (Sz3) művelési ágú és minőségi osztályú, 12,3462 ha terület nagyságú. A területet határoló meglévő utak mindegyike kiépített, a déli oldalon a Liget utca zsákutcában végződik.

B3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT

A hatályos Településrendezési eszközökben (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) a 021/5 hrsz módosítással érintett tervezési területe az alábbi területfelhasználásokba és építési övezetekbe sorolt:

- a Zsámbéki út és 1101 jelű út felőli része településközpont vegyes terület és Vt-7 jelű építési övezet,
- a középső rész kertvárosias lakóterület és Lke-10 építési övezet.



Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) – kivonat – 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelete

31. Kertvárosi lakóterület általános előírásai (Lke)

36.§ (1) Az építési övezetben az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve:
 - a) Az Lke-1 építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás,
 - b) az Lke-5 és az Lke-7 építési övezetekben, amelyben telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb 4 lakásos lakóépület, kivéve Az e) pont szerinti telkek,
 - c) az Lke-3 építési övezet, ahol 2 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el,
 - d) az Lke-6 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 5 db, épületenként legfeljebb 4 lakásos épület helyezhető el,
 - e) A Sándor Móricz térre nyíló, Paplaposi mellékágtól délre az Lke-5 építési övezetben fekvő (321/375-377 hrsz) telkeken, amelyeken legfeljebb 1 darab 7 lakásos lakóépület elhelyezése megengedett.
- (2) Az épületek gerincmagassága a legalacsonyabb csatlakozó terepszinthez képest:
 - legnagyobb 5 m épületmagasság esetén: legfeljebb 9,0 m,
 - legnagyobb 6,5 m épületmagasság esetén: legfeljebb 10,5 m lehet.

38. Lke-10 jelű építési övezet

43.§ Az építési övezetben személygépkocsi tároló a lakóépülettel egy épülettömegben alakítható ki.

39. Településközpont területek általános előírásai (Vt)

- 44.§ (1) Településközpont területek építési övezetiben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.
- (2) Gazdasági rendeltetés csak a Vt-3 és Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetben létesíthető, a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 20%-án.
 - (3) A területen használat tartására szolgáló épület nem helyezhető el, ilyen célra rendeltetésváltással sem alakítható ki épület.
 - (4) A meglévő személygépkocsi tárolására szolgáló épületek és tároló épületek megtarthatók, felújíthatók, új építése esetén csak a fő rendeltetéssel közös épületben helyezhetők el.
 - (5) A telek beépítésének feltétele a 16,0 m legkisebb telekszélesség megléte.
 - (6) A terepfeltöltés magassága a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg a 1,0 m-t.
 - (7) Az ingatlan határaitól 1,0 m-ig a természetes terepfelszín megváltoztatni nem lehet.

46. Vt-7 jelű építési övezet

- 51.§ (1) A Vt-7 jelű építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, irodai, szociális, raktározási, gazdasági.
- (2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el, az (1) bekezdésben felsorolt épületen belül.
 - (3) Az építési övezetnek a 1108 jelű út menti szervízútról feltárható telkei esetén, a közterület felé eső kerítés a telekhatártól legalább 6 m-re a telek belseje felé helyezhető el. A kerítésen kívüli területsáv a szervízútról nyíló parkolóként alakítandó ki.
 - (4) A Zsámbéki út mentén vezető, szolgalmi joggal rendelkező nagyközép-nyomású gázvezeték kiváltásáig, az 5-5 m-es védőtávolsággal érintett területsáv nem építhető be.
 - (5) Az építési övezet lakóterület felé eső telekhatárai mentén, legalább 10 m szélességű, háromszintű növénytelepítéssű zöldsáv alakítandó ki.

2. melléklet a 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói

	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										
14.	Lke-10	SZ	2000	30	50	6,0	4,0	10,0	7,0	
Településközpont vegyes területek										
22.	Vt-7	SZ	5000	45	30	9,0	5,0	5,0	10,0	

B4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁS

TSZT: Településszerkezeti tervmódosítás nem szükséges jelen tervmódosítás során.

SZT: Szabályozási tervmódosítás nem szükséges jelen tervmódosítás során.

HÉSz: HÉSZ módosítás szükséges

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a változtatási tilalommal érintett 021/5 hrsz tervezési területen a hatályos szabályozási tervben Lke-10 jelű kertvárosias lakóterület és Vt-7 jelű településközpont vegyes terület építési övezetek vonatkozásában az egy telken elhelyezhető lakásszámot egységesen, a kialakítható legkisebb telekterület függvényében, a hatályos HÉSz előírásait szigorítva kívánja szabályozni.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 021/5 hrsz tervezési területen a legkisebb telekterület és ehhez kapcsolódóan az egy telken elhelyezhető lakásszám úgy kerül szabályozásra, hogy a hatályos szabályozási terven szabályozási vonalak által körbehatárolt – Lke-10 jelű kertvárosias lakóterület és Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolt – területek már nem oszthatók ketté, azok egy-egy telekként kezelendők, és amelyeken legfeljebb egy lakórendeltetés alakítható ki.

Ennek érdekében a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)** az alábbiak szerint módosul:

24. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések
27.§

A HÉSz 27. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Az építési övezetek előírásai ennél szigorúbb feltételt tartalmazhatnak. Építési övezetenként telkenként egy lakás elhelyezhető.”

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

„i) az Lke-10 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

A HÉSZ 44. § (2) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Gazdasági rendeltetés csak a Vt-3 és Vt-6, ~~Vt-7~~ jelű építési övezetben létesíthető, a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 20%-án.”

A HÉSZ 51.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„51.§ (6) A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

A HÉSZ 85.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„Má-2 jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az övezet területének építési hellyel jelölt részén **helyezhető el épület, amelyben legfeljebb 1 db szolgálati lakás alakítható ki, valamint** a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás), továbbá az ezekkel kapcsolatos, építmények helyezhetők el.”

A HÉSZ. 2. melléklete

Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat az alábbiak szerint módosul

	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										
kertvárosias lakóterületek										
14.	Lke-10	SZ	2000 20000	30	50	6,0 4,5	4,0 10,0	10,0	7,0 10,0	
Településközpont vegyes területek										
22.	Vt-7	SZ	5000 20000	45	30	9,0 4,5	5,0 10,0	5,0 10,0	10,0	

C) ÚJ FOGALOM – az épület legmagasabb pontja – BEVEZETÉSE A HÉSZ-BE

A Képviselő-testület néhány településrészre a jelen termódosítást megelőző tárgyalásos eljárás keretében történő termódosítás során a beépítési paraméterek szabályozásába új elemként bevezette „az épület legmagasabb pontja”-nak szabályozását. Ehhez azonban szükséges ezen elem fogalmának meghatározása is, amely jelen termódosítás keretében kerül beillesztésre a HÉSZ fogalmai közé.

Ehhez azonban szükséges ezen elem fogalmának meghatározása is, amely jelen termódosítás keretében kerül beillesztésre a HÉSZ fogalmai, azaz az ún. Értelmező rendelkezések előírásai sorába, azaz a HÉSZ 4.§ k) pontja lesz.

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) az alábbiak szerint fogalmaz:

Az OTÉK 1. számú Fogalommeghatározások című mellékletének 32. pontja „Épület legmagasabb pontja” az alábbi:

„32. **Épület legmagasabb pontja:** az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, **vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja.** Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző, valamint tartozéaik figyelmen kívül hagyandók.”

Tehát az épület legmagasabb pontjaként a HÉSZ fogalomra vonatkozó előírás állapíthat meg pl. egy síkot. Jelen esetben az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra a HÉSZ 4.§ új előírásaként:

„k) az épület legmagasabb pontjának számítása: az épület homlokzati síkja és a rendezett terep metszészvonala, valamint az épület homlokzati falsík és a legfelső zárófödémének alsó síkja között mért távolság.”

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Herceghalom Településrendezési Eszközei 2018-ban kerültek jóváhagyásra, amikor a rendezési terv részeként Örökségvédelmi hatástanulmány is készült, amely kijelölte a település közigazgatási területén belüli műemlékeket, műemléki környezeteket, valamint a régészeti lelőhelyeket. E védelmeket és azok kijelölését a településrendezési eszközök tartalmazzák.

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (XII. 15.) Önkormányzati rendeletének 1. számú függelékét képező, a település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek nyilvántartása alapján jelen tervmódosítás területe, valamint a közvetlen környezete régészeti lelőhelyeket nem érint.

Jelen tervmódosítás, illetve a módosítással érintett területek országos – műemléki –, illetve helyi védelem alatt álló épületeket, értékeket nem érintenek.

Összefoglalva tehát elmondható, hogy a tervezett módosítások sem az épített örökség, sem a régészeti lelőhelyek szempontjából nem relevánsak.

Azonban meg kell jegyezni, hogy az egy telken elhelyezhető lakásszám telekterület-arányos szabályozása pozitívan érinti a településképet is, mivel az egyes telkeken azonos léptékű épületek jelennek meg, az azonosan szabályozott lakásszám értelmében.

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye sem.

Budapest, 2022. május 25.



Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1.Melléklet – Önkormányzati határozat a környezeti értékelés elkészíttetésének szükségtelenségéről

Polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 03. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott nyilvános ülésén.

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 64/2022. (V. 03.) számú határozata:

Herceghalom Község részterületeinek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Herceghalom Község Településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi részterületekre, amelyeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánít:

- a) a 021/5 hrsz ingatlan területe,
- b) a 440/2 és 440/3 hrsz ingatlanokat érintő Zv övezet területe,
- c) a 442 hrsz terület,
- d) a zsámbéki közigazgatási határ, a Zsámbéki út, a 1101 j. út és a 102 sz. út által közrezárt területek,
- e) a 280 hrsz terület.

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés szerinti ún. „tárgyalásos eljárás” szerint folytatható le.

3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kiemelt fejlesztési területek érdekében történő településrendezési eszközök módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indoklására és mértékére.

4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
megbízta a polgármestert a szükséges intézkedések megtételével.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: azonnal.

kmf.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

2.Melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL

HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

- a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és
- az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbi előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint: „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét **az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**”

3/C. § alapján:

„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

Jelen tervdokumentáció készítése során az általános tervezési célt bemutató és a módosítást igénylő leíráson kívül részleteiben kidolgozott szakági munkarészek elkészítése nem szükséges, hiszen a tervmódosítás nem jelent az e szakágakkal érintett államigazgatási szervek feladatait jelentő módosítást, illetve a lakásszám szabályozással a lakásszám csökken.

A terv tartalmának meghatározása a 314/2012.Kormányrendelet szerinti tartalom alapján az alábbi:

Herceghalom Község Önkormányzata 2018-ban hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközait. E dokumentumokhoz a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült, amelyek jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Ezen meglévő Megalapozó Vizsgálat csak jelen módosításra vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően az alábbi tartalommal készülnek:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerint

1.HELYZETFELTÁRÓ, 2.HELYZETELEMZÉS, 3.HELYZETÉRTÉKELÉS MUNKARÉSZEK TARTALMA

A Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) készült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1 sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete táblázatában az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiként rögzített munkarészek közül jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást**, ezért e fejezet kidolgozása szükséges jelen tervmódosítás során.

Székesfehérvár, 2022.május 20.



Ertl Antal - megbízott önkormányzati főépítész

3.Melléklet – HÉSZ telkenként elhelyezhető lakásszámra vonatkozó előírásai – kivonat

25. Lakóterület általános előírásai

26. Kisvárosias lakóterület általános előírásai (Lk)

30. Lk-4 jelű építési övezet

35.§ (1) Az LK-4 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb **1 épület** és legfeljebb **1 lakás** helyezhető el.

31. Kertvárosi lakóterület általános előírásai (Lke)

36.§

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb **1 épület** és legfeljebb **2 lakás** helyezhető el, kivéve:

- a) Az **Lke-1** építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb **1 épület** és legfeljebb **1 lakás**,
- b) az **Lke-5** és az **Lke-7** építési övezetekben, amelyben telkenként legfeljebb **1** darab, legfeljebb **4 lakásos** lakóépület, kivéve Az e) pont szerinti telkek,
- c) az **Lke-3** építési övezet, ahol **2 épület** és legfeljebb **2 lakás** helyezhető el,
- d) az **Lke-6** jelű építési övezetben telkenként **legfeljebb 5 db**, épületenként legfeljebb **4 lakásos** épület helyezhető el,
- e) A Sándor Móricz térre nyíló, Paplaposi mellékágtól délre az **Lke-5** építési övezetben fekvő (321/375-377 hrsz) telkeken, amelyeken legfeljebb **1 darab 7 lakásos** lakóépület elhelyezése megengedett.

„43/A. Lke-12 jelű építési övezet

43/A.§

(2) Az építési övezetben telkenként elhelyezhető lakóépült, illetve lakás száma az alábbi:

- a) Az építési övezetben a legalább **1 700 m²** területű telken telkenként **2 lakóépület és lakóépületenként legfeljebb 1 lakás** alakítható ki.
- b) Az építési övezetben a legalább **750 m²** területű telken legfeljebb **1 lakóépület** alakítható ki, amelyben legfeljebb **1 lakás** alakítható ki.

„43/B. Lke-13 jelű építési övezet

43/B.§ (2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb **1 lakóépület** és telkenként legfeljebb **1 lakás** helyezhető el.

39. Településközpont területek általános előírásai (Vt)

46. Vt-7 jelű építési övezet

51.§

- (2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb **1 lakás** helyezhető el, az (1) bekezdésben felsorolt épületen belül.

49. Vt-10 jelű építési övezet

54.§

- (2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb **4 lakás** elhelyezhető.

54. Vt-15 jelű építési övezet

59.§

- (1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb **1 lakás** elhelyezhető, az (1) bekezdésben felsorolt épületen belül.

78. Mezőgazdasági területek (Má)

80. Má-2 jelű általános mezőgazdasági területek övezete

85.§ Má-2 jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az övezet területének építési hellyel jelölt részén **szolgálati lakás** és a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás), továbbá az ezekkel kapcsolatos, építmények helyezhetők el.



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDELET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI TERVDOK. – ÁLL.IG. EGYEZT.

HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

- a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és
- az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSSAL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

2022 JÚNIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2018.(XII.15.) Önkormányzati rendelete 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 koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 41.§ (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban: HÉSZ) 4.§ a következő k) ponttal egészül ki:

„k) az épület legmagasabb pontjának számítása: Az épület homlokzati síkja és a rendezett terep metszészvonala, valamint az épület homlokzati falsík és a legfelső zárófödémének alsó síkja között mért távolság.”

2.§ A HÉSZ 27. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Beépítésre szánt területek azon lakó- és településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Az építési övezetek előírásai ennél szigorúbb feltételt tartalmazhatnak. Építési övezetenként telkenként egy lakás elhelyezhető.”

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

„i) az Lke-10 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

4.§ A HÉSZ 44. § (2) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Gazdasági rendeltetés csak a Vt-3 és Vt-6, ~~Vt-7~~ jelű építési övezetben létesíthető, a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szinterületének legfeljebb 20%-án.”

5.§ A HÉSZ 51.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„51.§ (6) A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

6.§ A HÉSZ 85.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„Má-2 jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az övezet területének építési hellyel jelölt részén **helyezhető el épület, amelyben legfeljebb 1 db szolgálati lakás alakítható ki, valamint** a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás), továbbá az ezekkel kapcsolatos, építmények helyezhetők el.”

7. § A HÉSZ 2.mellékletét képező Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói című táblázat a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

5. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

.....
Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

.....
Dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

1. melléklet a .../2022.(...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ. 2. melléklete Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat a következő 14. és 22. sorai helyébe a következő 14. és 22. sorok lépnek:

	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										
kertvárosias lakóterületek										
14.	Lke-10	SZ	2000 20000	30	50	6,0 4,5	4,0 10,0	10,0	7,0 10,0	
Településközpont vegyes területek										
22.	Vt-7	SZ	5000 20000	45	30	9,0 4,5	5,0 10,0	5,0 10,0	10,0	