

HIRDETMÉNY

Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot, illetve Partnereket, hogy Önkormányzatunk megkezdte Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzatának) módosítását az alábbi részterületekre, feladatokra vonatkozóan:

- a) A Zsámbéki út északi oldalán, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 442 hrsz területre készített telekosztás megvalósításához a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási terv (SZT) módosítása,
- b) A Zsámbéki út és a Thallóczy Lajos utca által közrefogott, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz területre (ami korábban az önkormányzat rendezvényházaként, eredetileg pedig a Hungapig Kft. telephelyeként üzemelt) – a meglévő épület felújításával és átalakításával, bővítésével – óvodai telephely kialakítása céljából a Településszerkezeti terv (TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása,
- c) A (440/2) és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén – kifejezetten a Gksz-1 terület gépjárművel történő megközelítésének akadályozása céljából – kijelölt Zv övezetre vonatkozóan a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítása, valamint a szabályozási előírások beépítése a Helyi Építési Szabályzatba a jogalkotói szándék figyelembevételével és a jogfolytonosság elvét követve.

A Képviselő-testület a tervezett módosítások érdekében a 64/2022.(V.03.) sz. Kt határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** a Herceghalom Község módosítással érintett ingatlanjait.

Jelen tervmódosítás tervegyeztetése 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 c) pont alapján** és **42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás** szerint kerül egyeztetésre az államigazgatási szervekkel, amely eljárást az állami főépítész hív össze és folytat le.

Fenti államigazgatási egyeztetéseket megelőzően Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) számú önkormányzati rendelete szerint a tervkészítés előtt a lakosság és a partnerség is észrevételt tehet.

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 véleményezőik észrevételeiket nem személyesen, hanem postán (cim: Herceghalom Község Polgármesteri Hivatal 2053 Herceghalom Gesztenyés út 13.), illetve emailen (polgarmester@herceghalom.hu) küldhetik meg a Polgármesternek.

A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2022.06.24-től - 2022.07.11-ig

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.

Levelezés: postai úton: Herceghalom Polgármesteri Hivatal 2053 Herceghalom Gesztenyés út 13., illetve e-mailen a polgármesternek címezve: polgarmester@herceghalom.hu)

A véleményezési tervdokumentáció megtekinthető:
digitális formátumban: az önkormányzat honlapján www.herceghalom.hu

Önkormányzatunk a lakossági egyeztetést lakossági fórum helyett elektronikus úton teszi lehetővé

A lakossági véleménynyilvánítás határideje: 2022.06.24-től - 2022.07.11-ig

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 elektronikus (település honlapján) úton folytatja le, amely során a véleményezők észrevételeiket az alábbiak szerint tehetik meg:

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.

Levelezés: postai úton: Herceghalom Polgármesteri Hivatal 2053 Herceghalom Gesztenyés út 13., illetve e-mailen a polgármesternek címezve: polgarmester@herceghalom.hu)

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók észrevételeit, véleményeit!

Herceghalom, 2022. június 10.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

a) tervmódosítás – HERCEGHALOM SZT és HÉSZ MÓDOSÍTÁS

– az önkormányzati tulajdonban lévő **442 hrsz** területre készített telekosztás megvalósításához –

A tervezési munka célja és feladata:

Herceghalom Község Önkormányzata 2020. decemberében üzletrészként megvásárolta a Zsámbéki út északi oldalán, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő 442 hrsz területet, amelyre az ingatlan megvásárlásához telekosztás készült. E telekosztás megvalósításához szükséges a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása.

A **hatályos** szabályozási terv alapján a 442 hrsz egész területe Lke-9 építési övezetbe sorolt, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- beépítési mód: szabadon álló,
- legkisebb kialakítható telekméret: 720 m²,
- beépíthetőség: 30 %,
- legkisebb zöldfelület: 50 %,
- legnagyobb épületmagasság: 6,5 m,
- oldalkert 3m, előkert 5 m, hátsókert 10 m.

Jelen tervmódosítás során a 442 hrsz területén két építési övezet kerül kijelölésre úgy, hogy a beépítési paraméterek a kialakítható legkisebb telekméret kivételével nem változnak a jelenleg a területre vonatkozó, hatályos, fentebb felsorolt értékekhez képest. A területen a Paplaposi-mellékág mentén fekvő telkek az **Lke-9 jelű építési övezetben kerülnek kiszabályozásra**, amelyben a legkisebb kialakítható telekméret **700 m²**, s a telkeken 1 lakóépület és abban 1 lakás alakítható ki. A terület többi részének telkei az újonnan meghatározásra kerülő **Lke-15 jelű építési övezetbe** kerülnek, ahol a legkisebb kialakítható telekméret **1300 m²** nagyságban kerül megállapításra, s amely telkeken 1 lakóépület és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Lakórendeltetésen kívül egyéb fő rendeltetés nem helyezhető el egyik építési övezetben sem. Mindkét övezetben megállapításra kerül 6,5 m-ben az épület legmagasabb pontja.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás – TERVEZET:

1.§ Herceghalom Község Képviselő-testületének Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelete 36. § (1) bekezdése a következő g) és h) pontokkal egészül ki:

- „g) az Lke-9 építési övezetben a kialakításra kerülő telken legfeljebb 1 lakóépület és abban legfeljebb 1 lakás alakítható ki.
h) az Lke-15 építési övezetben a kialakításra kerülő telken 1 lakóépület és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki.”

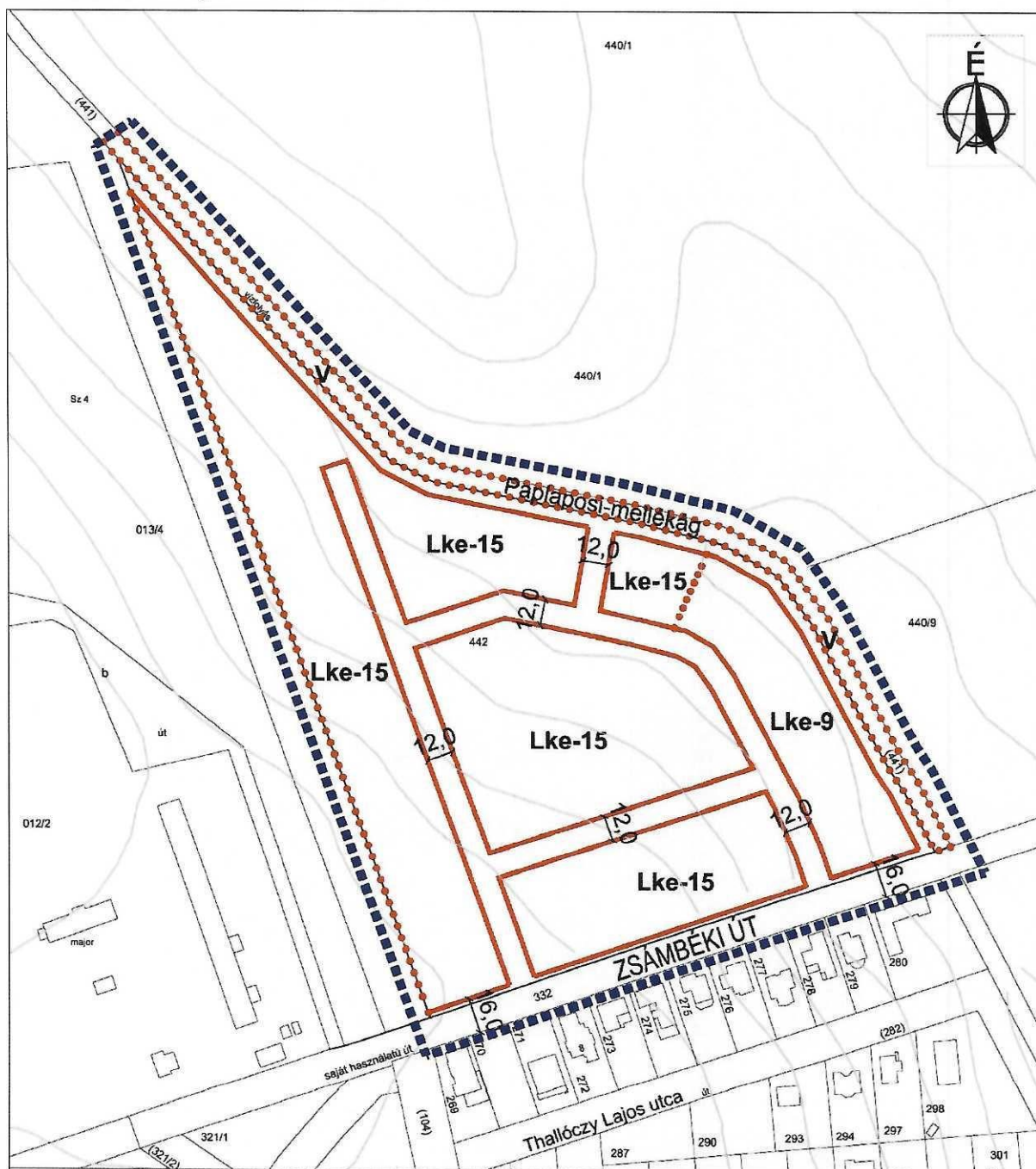
A HÉSZ. 2. melléklete

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										

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet iele	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	
kertvárosias lakóterületek										
13.	Lke-9	SZ	720 700	30	50	6,5	3,0	10,0	5,0	
18.	Lke-15	SZ	1300	30	50	6,5	3,0	10,0	5,0	

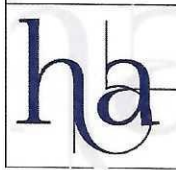
A tervezett Szabályozási tervmódosítás



Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v. 1116 Budapest Zsrlő köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295		
	Munka megnevezése: HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA HERCEGHALOM - Zsambéki út északi oldalán, a Paplaposi-patak nyugati oldala mentén fekvő - 442 hrsz területre tervezett lakóterület kialakítása érdekében		
	Kész. megnevezése: Herceghalom község Szabályozási terve		
Tervező: Horváth Adrienne városrendezési vezető tervező TTI 13-1995		Tervezési szám: 152/2022 Dátum: 2022 június hó	Tervezési szakasz: 314/2012. Korm. rend. 42. § Partnerségi egyeztetés SZT-M/8

b) tervmódosítás – HERCEGHALOM TSZT, SZT és HÉSZ MÓDOSÍTÁS
– az önkormányzati tulajdonban lévő 280 hrsz területre óvodai telephely kialakítása céljából –

A tervezési munka célja és feladata:

A Zsámbéki út és a Thallóczy Lajos utca által közrefogott, a Paplaposi-mellékág nyugati oldala mentén fekvő 280 hrsz terület (ami korábban az önkormányzat rendezvényházaként, eredetileg pedig a Hungapig Kft. telephelyeként üzemelt) Herceghalom Község Önkormányzatának tulajdonában áll. Az önkormányzat a települési óvoda intézménybővítését e telken tervezi új óvoda kialakításával, a meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése által.



A 280 hrsz ingatlan meglévő épülete, mely a jövőben óvoda épületté alakul át

Az óvodaudvar részben zöldfelületként, részben rezgéscsillapító gumiburkolattal kerül kialakításra, valamint az épülethez fedett terasz is épül.

A **hatályos** szabályozási terv alapján a 280 hrsz területe Lke-4 építési övezetbe sorolt, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- beépítési mód: szabadon álló,
- legkisebb kialakítható telekméret: 900 m²,
- beépíthetőség: 30 %,
- legkisebb zöldfelület: 60 %,
- legnagyobb épületmagasság: 5,0/6,5* m,
- oldalkert 3m, előkert 10 m, hátsókert 5,0/0,0* m.

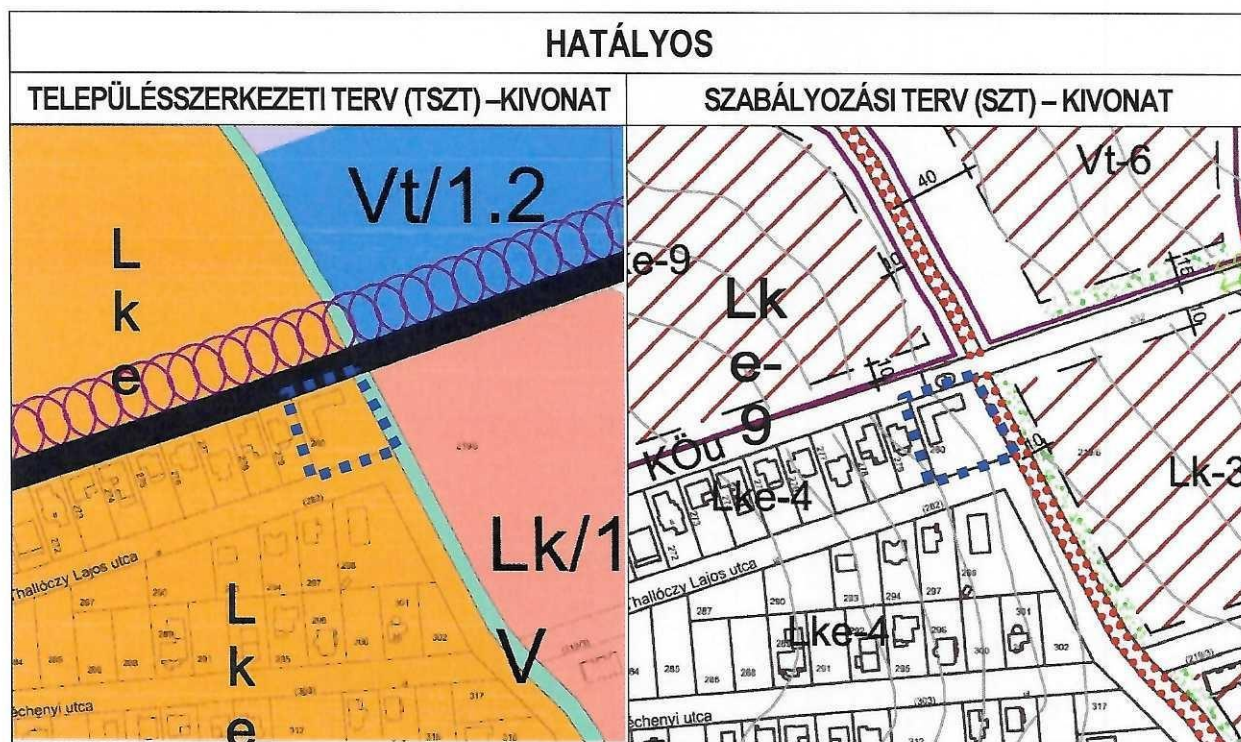
* övezet közparkra nyíló telkein

A telken lévő épület bővítésére és két csoportszobás óvodává (óvodai telephely) történő átalakítására vonatkozóan Herceghalom Község Önkormányzata viszont hatályos építési engedéllyel rendelkezik (Ügyiratszám-ÉTDR azonosító: 202100056413, Iktatószám: PE/ETDR-EP/13126-19/2021, Ügyintéző: Pintér-Fazakas Beáta). Az óvodaudvar kialakításának kivitelezését még gátolja az, hogy a tervezett rezgéscsillapító gumiburkolat és fedett terasz területigénye miatt nem teljesíthető a területre hatályos Lke-4 jelű kertvárosias lakó építési övezet által előírt 60 % minimális zöldfelület. Azaz az óvodaudvar tervezett kialakításához szükséges a településrendezési terv módosítása. Amely során az óvodabővítéssel érintett 280 hrsz telek településközpont vegyes (Vt) új építési övezetbe kerül átsorolásra, amely új besorolás jobban megfelel a tervezett intézményi funkciónak, mint a jelenlegi lakóterületi besorolás. Ez azonban a

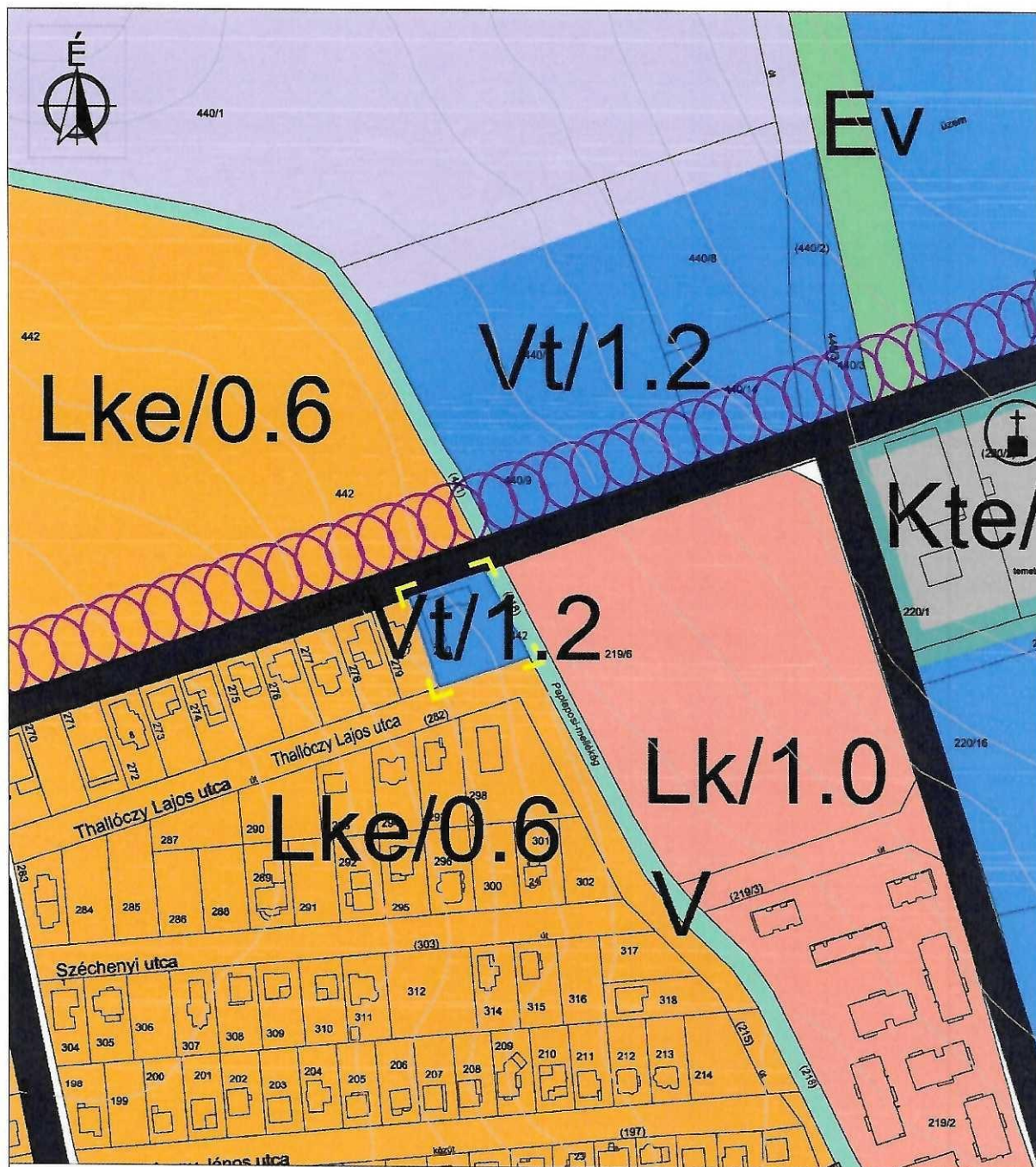
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása mellett a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

A telken meglévő épület óvodai telephellyé történő átalakításának Építési Engedélyezési tervét a helyi Építészeti Tervtanács is véleményezte a településképvédelmi rendelet alapján, és a tervet támogatta.

Jelen tervmódosítás során a 280 hrsz terület területfelhasználása Településközpont vegyes területre (Vt) módosul, és egy új Vt-16 jelű építési övezet kerül kijelölésre úgy, hogy a jelenleg a területre hatályos terv szerinti Lke-4 jelű építési övezet, fentebb szereplő hatályos beépítési paraméterei kismértékben módosulnak a legkisebb zöldfelület és az építési hely tekintetében.



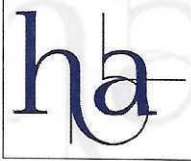
A tervezett Településszerkezeti tervmódosítás



Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v.	1116 Budapest Zsurló köz 5.	ha@haterv.hu	+36-30-236-3295
	Munka megnevezése: HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA HERCEGHALOM - A Zsámbéki út és a Thalóczy Lajos utca által közrefogott, a Paplaposi-patak nyugati oldala mentén fekvő- 260 hrsz területre (Huncaplo Kft. korábbi telephelye) - óvodai telephely kialakítása céljából			Tervezési szakasz: 314/2012.Korm.rend. 42.§ Partnerségi egyeztetés
	Rajz megnevezése: Herceghalom község Településszerkezeti terve			Tervszám: 152/2022
	Tervező: Horváth Adrienne vármegyei vezető tervező 771 13-1395			Dátum: 2022 június hó TSZT-M/6

A Helyi Építési Szabályzat módosítás – TERVEZET:

A 39. Településközpont területek általános előírásai (Vt) fejezet kiegészül az alábbi 54/A. alponttal és 59/A. § előírással egészül ki:

„54/A. Vt-16 jelű építési övezet

59/A. § Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések elhelyezésére szolgáló épület helyezhető el: oktatási.

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

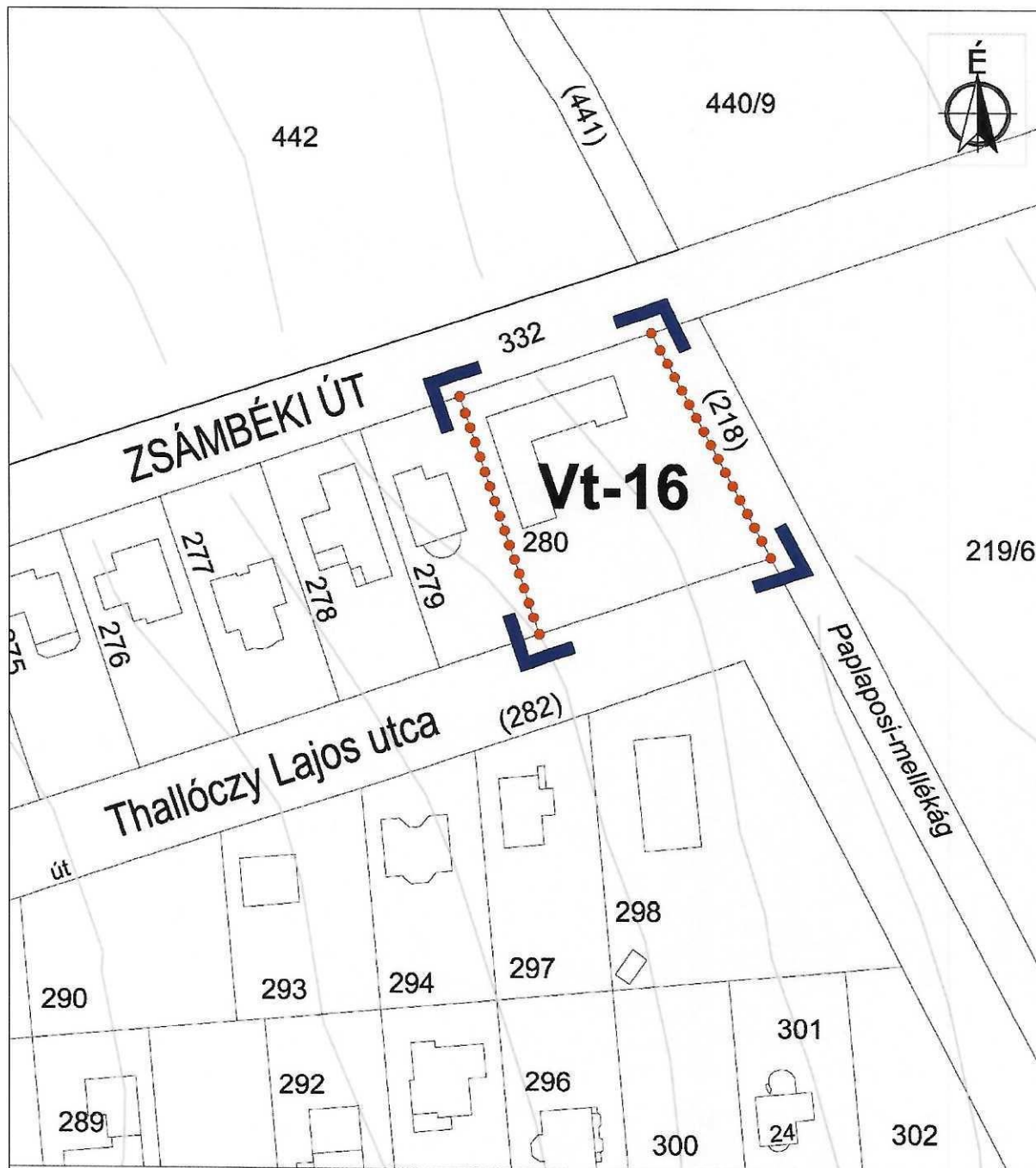
A HÉSz. 2. melléklete

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										
31.	Vt-16	SZ	900	30	60 20	5,0/6,5*	3,0	5,0/6,5 *	10,0 0	

* övezet közparkra nyíló telkein

A tervezett Szabályozási tervmódosítás



Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v.	1116 Budapest Zsúrló köz 5.	ha@haterv.hu	+36-30-236-3295
	Munka megnevezése: HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA HERCEGHALOM - A Zsámbéki út és a Thallóczy Lajos utca által közrefogott, a Paplaposi-patak nyugati oldala mentén fekvő 280 hrsz területre (Hungaplig Kft. korábbi telephelye) - óvodai telephely kialakítása céljából			Tervezési szakasz: 314/2012.Korm.rend. 42.§ Partnerségi egyeztetés
Készítette: Herceghalom község Szabályozási terve	Tervszám: 152/2022	SZT-M/9		
Tervező: Horváth Adrienne alpolgármesteri vezető tisztségviselő 771 13-1095	Dátum: 2022 június hó			

c) tervmódosítás – HERCEGHALOM TSZT és HÉSZ MÓDOSÍTÁS

– (440/2) és 440/3 hrsz területekre kijelölt Zv övezetre vonatkozóan –

A tervezési munka célja és feladata:

A (440/2) és 440/3 hrsz területek Zsámbéki út menti végén a hatályos, 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv egy 15 m széles Zv övezetbe sorolt területet jelöl ki. E kijelölés eredeti célja – a jelenlegi, 2018-ban jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat előtt hatályos Településrendezési az volt, hogy a Zsámbéki út északi oldalán lévő Vt-6 jelű településközpont vegyes területek mögötti Gksz-1 építési övezetű gazdasági területek a Zsámbéki út felől gépjárművel ne, csak gyalogosan legyenek megközelíthetők. A Zv jelű övezet szabályozási előírása a korábban hatályos, 2018-ban felülvizsgálatra került HÉSZ-ben az alábbi volt:

„A Zv jelű védőzöld terület övezetét aktív zöldfelületként kell kialakítani, az övezetben burkolat nem helyezhető el, kivéve gyalogút céljára, legfeljebb 1,5 m szélességben.”

Ezen előírás a 2018. évi felülvizsgálat alkalmával hatályossá váló HÉSZ-be csupán a Szabályozási tervet illetően került beépítésre, a Helyi Építési Szabályzatból a szabályozási előírás beemelése kimaradt. A jogalkotói szándék figyelembevételével és a jogfolytonosság elvét követve jelen módosítás során a Zv övezet szabályozási előírása változtatás nélkül beemelésre kerül a jelenleg hatályos HÉSZ-be.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás - TERVEZET:

A HÉSZ I. fejezet 1. pontjának 3.§ (2) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:

„g) Zöldterület – védő zöldterület

Zv”

A 72. Zöldterületek című fejezet 77.§-a helyébe a következő rendelkezés:

„72. Zöldterületek (Zkk, Zkp, Zv)

77.§ A Zkk és Zkp és Zv jelű övezetek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területeirészei.”

A 72. Zöldterületek című fejezet az alábbi 74/A. fejezettel és rendelkezéssel egészül ki:

„74/A. A Zv jelű védőzöld terület övezete

79/A.§ A Zv jelű védőzöld terület övezetét aktív zöldfelületként kell kialakítani, az övezetben burkolat nem helyezhető el, kivéve gyalogút céljára, legfeljebb 1,5 m szélességben.”

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 nem szánt területek										

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet iele	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	
Zöldterületek										
50.	Zv	-	-	-	-	-	-	-	-	

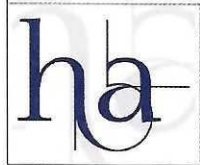
A tervezett Településszerkezeti tervmódosítás



Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v.	1116 Budapest Zsurló köz 5.	ha@haterv.hu	+36-30-236-3295
	Munka megnevezése: HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA HERCEGHALOM (440/2) és 440/3 hrsz területekre - a Zsámbéki út menti végükön kijelölt Zv övezetre vonatkozóan			
	Rajz megnevezése: Herceghalom község Településszerkezeti terve			Tervezési szakasz: 314/2012.Korm.rend. 42.§ Partnerségi egyeztetés
	Tervező: Horváth Adrienne vörösművészi vezető tervező 71 13-1095			Tervezési szám: 152/2022 Dátum: 2022 június hó

TSZT-M/7