



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	04.24		HKB		PTB	
Polgármester	04.25				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező

Straubinger János tulajdonos képviselője

Melléklet: - A tulajdonos-fejlesztő Straubinger János kérelme és a tervezési díj
Költségviselőként történő elfogadása
- Telepítési Tanulmányterv
- Településrendezési szerződés

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. május 02. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés Herceghalom Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz. telkek területére – a kertvárosias lakóterület-felhasználásba történő átsorolás érdekében – készített Telepítési tanulmányterv elfogadásának támogatásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. végén 17/2019. (XII.11.) számú önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település belterületének több területére, köztük a jelen tanulmánnyal érintett - 220/21 és 220/227 hrsz - területekre is.

A változtatási tilalom elrendelésének indoka az alábbi volt: A 2019-ben történt önkormányzati választások során megválasztott 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 terjedt 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.

Mindemellett alternatívaként meg kívánta vizsgálni azt is, hogy az adott területeken a beépítésintenzitás visszafogásával, csökkentésével a tervezett, jövőbeli lakosság hogyan kerülhetne gazdálkodási szempontból optimálisabb lakosszámban tervezésre.

A településfejlesztési szemléletváltásnak megfelelően időközben a Talentis Program keretében kijelölt – és időközben változtatási tilalommal kijelölt – fejlesztési területeken sorra módosításra kerültek a Herceghalom Község Településrendezési Eszközei (TRE), illetve szükség esetén Településképi dokumentumai (Településképi Arculati Kézikönyv: TAK, Településképvédelmi rendelet: TKR).

A jelen Kiserdő utca keleti oldalán fekvő, Vt-8 építési övezetbe sorolt 220/21 és 220/22 hrsz – **ú** tervezési területtel határos Vitalis II. lakópark területére szintén egy Telepítési tanulmányterv készült az új fejlesztési elképzelés alapján a tervezett új szabályozás koncepciójára. E dokumentum szolgált alapjául a településrendezési eszközök és településképi dokumentumok módosításának, amelyet Herceghalom Község Képviselő-testülete 2022. júliusában hagyott jóvá. Ezt követően HÉSz módosítás keretében a 18/2022.(IX.08.) önkormányzati rendeletben egységesen meghatározásra, illetve módosításra, pontosításra került a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés száma a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, azaz jelen területre hatályos Vt-8 építési övezetre vonatkozóan is.

A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele a változtatási tilalommal érintett területekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása volt, amely a több lépcsős folyamat eredményeképpen Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 18/2022.(IX.08.) önkormányzati rendeletének jóváhagyásával zárult, amely a lakásszámot pontosította a település lakó és vegyes építési övezetiben. Így a fent megnevezett változtatási tilalmat Herceghalom Község Képviselő-testülete törölte, amely ennek értelmében a jelen Kiserdő utca keleti oldalán fekvő, Vt-8 építési övezetbe sorolt 220/21 és 220/22 hrsz-ú tervezési területekre vonatkozóan is törlésre került.

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 módosítása** készül.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg. Lásd Terviratok 1. melléklete.

A tanulmányterv a fejlesztő által kidolgozott „Telekosztási terv” és „Beépítési terv”, valamint „Látványterv” rajzi munkarészekre épül, amely alapján került elkészítésre a 220/21 és 220/22 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a tervezett Szabályozási terv javaslat és szabályozási javaslat. Meg kell jegyezni, hogy a tanulmánytervben meghatározott Szabályozási koncepció az Önkormányzat és a fejlesztő között lefolytatott egyeztetési folyamat eredménye.

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen – Vitalis I. és II. területekkel határos – Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanokon a Bau-Nexus-S Kft. tulajdonos-fejlesztő szándéka alapján lakóterület-fejlesztés

tervezett a szomszédos Vitalis lakóterületekhez illeszkedő beépítéssel, azaz a korábbi településközpont vegyes, illetve kisvárosias léptékű beépítésről kertvárosias lakóterületi léptékre. Ennek megvalósíthatósága érdekében szükséges a Településrendezési Eszközök módosítása a jelen esetben a településközpont vegyes, területi besorolásból kertvárosias lakóterületi besorolásba, amely Herceghalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. A tanulmányterv készítésének célja a tulajdonos-fejlesztő 220/21 és 220/22 hrsz-ú területei beépítésének megalapozása az új beépítési koncepciónak megfelelően.

Jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját részben a Herceghalom 220/21 és 220/22 hrsz-ú területek tulajdonos-fejlesztője és Herceghalom Község Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, valamint az ennek megkötését követően elindítható településrendezési eszközök módosításának, azaz annak egyeztetési, és jóváhagyási eljárásának.

A Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció képviselő-testületi határozatban rögzítésre kerülő elfogadása alapján készülnek majd el a 220/21 és 220/22 hrsz-ú tervezett lakóterületekre a Településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, SZT), valamint a településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet) módosítása c. tervdokumentációk.

A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervezési terület és környezete a 2000-es évek elején a Zsámbéki-medence településeit összefogó nagyszabású ún. Talentis Projekt fejlesztési területei között szerepeltek. A jelen tervezési terület a Herceghalomon megvalósult egyik lakóterület-fejlesztési projekt a Vitalis I. lakópark intenzíven beépített társasházak területe mellett található, a Kiserdő utca túloldalán.

A beépült Vitalis I. lakópark északi oldalán a korábban tervezett Vitalis II. lakópark területére, valamint a jelen területtől délre fekvő, a korábbi Talentis fejlesztésben intenzívebb, településközpont vegyes területként kijelölt fejlesztési területre nemrégiben (2022 júliusában) jóváhagyásra került tervmódosítás keretében egy, a jelen tervezési területhez hasonlóan szintén kertvárosias (Lke) lakóterületfejlesztés került kijelölésre a korábbi Talentis projektben kisvárosias területként tervezett fejlesztés helyett.

A Telepítési tanulmányterv tervezési területét alkotó, egymással szomszédos 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok Herceghalom lakóterületének északi határán a Zsámbéki utat az Akácok úttal összekötő Kiserdő utca keleti oldalán fekszenek belterületen, a Széchenyi utca becsatlakozással szemben. A tervezési terület környezetében jellemzően beépült lakó- és intézményterületek találhatóak. A Kiserdő utca nyugati oldalán a Vitalis I. lakópark intenzív beépítésű társasházak területe fekszik, amelytől északra korábban tervezett Vitalis II. lakópark helyén a Zsámbéki út déli oldalán fekvő 219/6 hrsz-ú területen, illetve a Kiserdő utca keleti oldalán, közvetlen a tervezési területtől délre fekvő 228/7 hrsz-ú ingatlan területén egy lazább beépítésű kertvárosias terület jön létre. A tervezési területet keletről sportlétesítmények és intézményterületek határolják, délkeletre az ún. Kiserdő területe fekszik.

A tervezési területen tervezett kertvárosias beépítés illeszkedni fog a már a jelen területek környezetében meglévő, illetve tervezett laza beépítésű kertvárosias települési szövetbe.

Költségviselő tulajdonában lévő két telkének a 220/21 és 220/22 hrsz határán található az a szabályozási vonal, amely a terület közepén közterületként 6 m széles gyalogutat szabályoz ki. Ezen gyalogút területének, valamint a terület északi határát jelentő Ószirozsa utca 18 m-es kiszabályozásával a területéből már telekalakítással kialakított 220/20 hrsz terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adása is szükséges.

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(V.....) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Herceghalom 220/21 hrsz-ú és a 220/22 hrsz-ú területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Herceghalom 220/21 hrsz-ú és a 220/22 hrsz-ú ingatlanokra a tulajdonos-fejlesztő Bau-Nexus-S Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a tulajdonos által elkészítettett „Telepítési tanulmánytervet”, a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Herceghalom Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához.

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fejlesztővel, az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a beruházás megvalósítása érdekében Herceghalom Község Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására kötendő Településrendezési Szerződés aláírására, amelynek mellékletét képezi a Településrendezési eszközök módosításának Tervezési szerződése.

A Településrendezési szerződésben Költségviselőnek vállalnia kell a tulajdonában lévő két telkének a 220/21 és 220/22 hrsz határán található szabályozási vonal szerint, közterületként 6 m széles gyalogút, valamint a terület északi határát jelentő Öszirózsa utca 18 m-es kiszabályozásával a területéből már telekalakítással kialakított 220/20 hrsz-ú terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: a döntést követő 30 napon belül.

Herceghalom, 2023. április 17.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Herceghalom Község Önkormányzata

Székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Adószáma: 15734745-2-13;

Képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

mint Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

Bau-Nexus-S Kft.

Képviseli: Straubinger János

Adószám: 23821082211

Székhely: 2831 Tarján, Vadász út 37.

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlan tulajdonosa, a cél megvalósítója (a továbbiakban: Tulajdonos),

között Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (V.02.) számú határozata alapján alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa Herceghalom 220/21 hrsz-ú és a 220/22 hrsz-ú ingatlanoknak, melyek az ingatlan-nyilvántartás értelmében kivett beépítetlen terület megjelölésűek.

2. Jelen szerződés célja Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 220/21 és 220/22 hrsz-ú területekre vonatkozó módosítása. A módosítás következtében a Herceghalom 220/21 és 220/22 hrs-ú területekre egy újonnan, csak az e területekre kialakításra kerülő, új kertvárosias építési övezet kerül megállapításra.

A HÉSz módosítása szükséges e telkekre vonatkozóan, amely értelmében a Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A tárgyi ingatlanokra (220/21 és 220/22 hrsz) vonatkozó új építési övezet tervezett beépítési paraméterei:

a) legkisebb telekterület 1 000 m²,

b) az épület legmagasabb pontja 6,50 m,

c) beépíthetőség 30 %,

d) telkenként két lakás elhelyezhető – önállóan 2 db, egy lakásos lakóépület formában is,

- e) melléképület nem helyezhető el,
- f) gyalogút min. 6 m, amely kiszabályozásra kerül közterületként,
- g) a telek legkisebb szélessége 18 m,
- h) Kiserdő út felőli előkert 10 m, 220/8 hrsz út felőli előkert 5 m,
- i) oldalkert 3,00 m,
- j) hátsóker 5 m,
- k) kerítés építhető,
- l) lapostetős beépítési mód,
- m) a tervezett telekosztás és az építési hely kijelölése a mellékelt tervlap szerint.

2. Tulajdonos vállalja a tulajdonában lévő két telkének a 220/21 és 220/22 hrsz határán található szabályozási vonal szerint, közterületként 6 m széles gyalogút, valamint a terület északi határát jelentő Ószirozsa utca 18 m-es kiszabályozásával a területéből már telekalakítással kialakított 220/20 hrsz-ú terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Tulajdonos (cél megvalósítója) jogai és kötelezettségei

A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által aláírt szerződésnek aláírását követően írásban igazolja, hogy Tervezési szerződés és a mellékelt Tervezési ajánlat alapján a HA TERVSTÚDIO TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT (a továbbiakban: Tervező) részére 1.000.000,-Ft + 27% Áfa 270.000,-Ft-ot, összesen: 1.270.000,-Ft-ot megfizetett Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 220/21 és 220/22 hrsz-ú területekre vonatkozó módosítása céljából. Ezen összeg megfizetése a szerződés hatályba lépésének feltétele.

1.1. Az Önkormányzat kifejezetten jogosult a tervezési folyamat végigkísérésére oly módon, hogy mind a tervezési folyamatról, mind az esetleges véleményezési eljárásról értesíteni köteles őt a Tulajdonos, illetve a Tervező.

1.2. Költségviselő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezet.

2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

Az Önkormányzat köteles Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának részterületekre történő módosítása tervének keretében tárgyi területeket is magába foglalóan a településrendezési eljárás során a tárgyi területekre vonatkozó módosításhoz szükséges intézkedéseket megtenni.

2.1. Az Önkormányzat közterületi útszabályozásra nem köteles a tárgyi ingatlanok vonatkozásában.

IV. TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐ

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges egyeztetést, véleményeztetést a településfejlesztési koncepcióról, a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet szerinti eljárási határidőket figyelembe véve elvégzi. Az Önkormányzat a szabályozás eredményére vonatkozóan eredményfelelősséget nem vállal.

2. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a Településrendezési szerződés II.2. pontjában meghatározott ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adása feltétele a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzata módosításának hatályba lépésének.

V. A JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- amennyiben a jelen szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulnak,
- amennyiben a jelen szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulása bármely okból meghiúsul,
- amennyiben a jelen szerződés teljesítése tárgytalanná válik,
- a Felek közös megegyezésével.

2. A Felek jelen szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

3. A Felek rendkívüli felmondásra a másik fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak a jelen szerződést megszüntetni. Amennyiben valamely fél megszegi a jelen szerződés rendelkezéseit, a másik fél köteles őt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítést tartalmazó levélnek tartalmaznia kell a szerződésszegés tényét, annak megvalósulási formáját, az azonnali hatályú felmondás kilátásba helyezését, mint lehetséges jogkövetkezményt, valamint legalább 15 napos határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére és annak orvoslására. Amennyiben a megszabott határidőn belül a szerződésszegést elkövető fél a szerződésszegést nem szünteti meg, illetve nem orvosolja, a másik fél élhet az azonnali hatályú felmondás jogával.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK

Szerződő Felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés rendelkezései érvényesek Felek mindenkori jogutódaira is, melyért az érintett fél szavatosságot vállal. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

2. A településrendezési szerződésben a Tulajdonos által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
3. A településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételeket az Önkormányzat figyelembe veszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változásokat szükség szerint átvezeti, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetést lefolytatja.
4. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés nyilvános.
5. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy kikötik az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.
6. Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az egyéb magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
7. A jelen szerződés magyar nyelven, 5 eredeti példányban készült.
8. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat szándékukkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, ezért, s ennek jeléül azt a mai napon jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Herceghalom, 2023. május

.....
Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Herceghalom Község Önkormányzata
képviselőként

.....
Straubinger János
Bau-Nexus-S Kft.
képviselőként

Melléklet:

- Tervezési ajánlat