



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	05. 24.		HKB		PTB	
Polgármester	05. 25.				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező
Melléklet: Feljegyzés.

ELŐTERJESZTÉS

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. június 06. napján megtartásra kerülő munkaterv szerinti nyilvános ülésére**

Tárgy: Döntés Herceghalom Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) módosításának támogatásáról a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú telkek kertvárosias lakóterületfelhasználásba történő átsorolása érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottsági Tagok!

A 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 lakóterület fejlesztés tervezett a szomszédos Vitalis lakóterületekhez illeszkedő beépítéssel, azaz a korábbi településsközpont vegyes, illetve kisvárosias léptékű beépítésről kertvárosias lakóterületi léptékre. Ennek megvalósíthatósága érdekében szükséges a területre vonatkozóan Herceghalom Község hatályos **Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) módosítása.**

Ennek megalapozásához a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanokra Telepítési tanulmányterv készült, amelyet Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint szabályozási koncepciót a 66/2023. (V.02.) határozatával fogadott el, amelyet követően megkötésre került az ún. Településrendezési szerződés Herceghalom 220/21 és 220/22 hrsz-ú területek tulajdonos-fejlesztője és Herceghalom Község Önkormányzata között.

TERVEZÉSI TERÜLET

A jogszabályok értelmében lehatárolt tervezési terület magában foglalja a TRE módosítással érintett területet.

A tervezett módosítással érintett terület maga a fejlesztéssel érintett Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok területe, amelyen kertvárosias lakóterület kialakítása tervezett.

A jogszabály szerint lehatárolt tervezési terület a fejlesztéssel érintett 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok és az ezekkel keletről szomszédos 220/19 hrsz-ú ingatlan területe.

MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A fejlesztéssel érintett ingatlanok a **HATÁLYOS** Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) alapján Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásba és **Vt-8 jelű településközpont vegyes terület** építési övezetbe soroltak.

A tervezett módosítás során a fejlesztéssel érintett 220/21 és 220/22 hrsz-ú területek besorolása Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, és a Helyi Építési Szabályzatban egy újonnan, csak e területekre kialakításra kerülő **TERVEZETT Lke-16 jelű kertvárosias lakó** építési övezet kerül megállapításra.

A tervezett módosítás a beépítési paramétereket az alábbiak szerint érinti:

- beépítési % nem változik (30% marad);
- beépítési mód nem változik (szabadon álló);
- a zöldfelület mértéke növekszik (30%-ról 50%-ra);
- az épületmagasság mértéke csökken (7,5 m helyett 6,5 m);
- az épület legmagasabb pontja is meghatározásra kerül (6,5 m);
- az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási tervlapon jelölt építési hely rögzíti;
- a lakásszám 2 lakás/telek számban kerül meghatározásra;
- a lakóépületek száma: 2 lakóépület/telek számban kerül meghatározásra.
- a szabályozási tervlapon jelölt gyalogút 6 m szélességben kerül kiszabályozásra;
- a területre jelenleg vonatkozó kerítésépítés tiltás törlésre kerül (kerítés kialakítható);
- melléképület elhelyezése továbbra sem megengedett.

A tervmódosítás támogatásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírása alapján Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének **együttes döntésben szükséges határoznia.**

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Jelen **TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Herceghalom Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le.

A települések megtarthatják, illetve hatályon kívül helyezhetik korábbi partnerségi rendeletüket, és az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan lefolytathatják a korábban már megszokott partnerségi-lakossági egyeztetést, de az E-TÉR-en folyó partnerség megtartása kötelező.

Fentiek alapján kérem az **együttes döntést tartalmazó határozat-tervezet** megvitatását és elfogadását.

Határozati javaslat:

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

**Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek
(Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) módosításáról**

Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanokon történő módosításának támogatásáról.

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Herceghalom Településrendezési Eszközeinek a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanokon a kertvárosias lakóterületfejlesztés érdekében történő módosítását.
2. Herceghalom Településrendezési Eszközeinek a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanokon a kertvárosias lakóterületfejlesztés érdekében történő módosítása című terv során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat I. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.

Határidő: azonnal.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.

1. melléklet a .../2023. (VI....) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
HERCEGHALOM KÖZSÉGÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok területére c. tervhez

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Herceghalom Község Településrendezési Eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok területére kertvárosias lakóterületfejlesztés érdekében.

Herceghalom Község a Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok területét a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le a 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testület** a 419/2021. (VII.15.) Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt**: (1) tervmódosítás tényről, (2) új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, (3) a tervmódosítás államigazgatási eljárás fajtájáról és (4) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bekezdés szerint összevont határozat keretében, annak (4) bekezdéseként fogadja el.

Herceghalom Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben (a Településszerkezeti tervet 173/2018. (XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2018. (XII.15.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**. A településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

Horváth Adrienne tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervező nyilatkozom, hogy a lakóterület fejlesztéssel érintett Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz-ú ingatlanok területét érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

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

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

Herceghalom Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült 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

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása
Budapest, 2023. május...



Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



Ónodi Szabó Lajos
települési önkormányzati főépítész

Herceghalom, 2023. május

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 e-mail: polgarmester@herceghalom.hu

