



Herceghalom Község  
Önkormányzata

|                               | Leadás |         | Előterjesztés                  |      |          |            |
|-------------------------------|--------|---------|--------------------------------|------|----------|------------|
|                               | Dátum  | Aláírás | Nyílt                          | Zárt | Egyszerű | Minősített |
| Előterjesztő:<br>Polgármester |        |         | X                              |      | X        |            |
| Ügyintéző                     |        |         | Bizottsági tárgyalás időpontja |      |          |            |
| Pénzügyi előadó               |        |         |                                |      |          |            |
| Jegyző                        | 02.06. |         | HKB                            |      | PTB      |            |
| Polgármester                  | 02.06. |         |                                |      |          |            |

Meghívott személy: -

Melléklet: -

### ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. február 06. napján megtartásra kerülő munkaterv szerinti nyilvános ülésére

**Tárgy: Döntés övezeti besorolás módosításáról**

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Herceghalom Község Településrendezési tervében szereplő lakótelkekre (a lakó- és a településközpont vegyes területek építési övezeteiben) vonatkozó szabályozás iránya a Képviselő-testületnek a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendeletével gyökeresen megváltozott a korábbi szabályozáshoz képest. Az eltelt idő alatt a tilalommal érintett területekre a lakásszám pontosításra került.

Fontos mindemellett - annak érdekében, hogy a jövő szempontjából is településünk megtartsa jelenlegi falusias jellegű, kertvárosias arculatát, és beépítésintenzitását -, hogy határozatban rögzítsük ezen irányt a jövőben szabályozásra kerülő területeken is.

Általánosságban, koncepcionális szinten megfogalmazásra kell kerüljön az az alkalmazott szemlélet, ahogy az elmúlt néhány évben kiszabályozásra kerültek a lakó- és településközpont vegyes területek. Pl. Zsámbéki út déli oldalán a Vitalis lakóparktól északra és keletre fekvő ún. Indotek területek, illetve a jelenleg egyeztetés alatt álló Kiserdő utca és sportpálya menti korábbi településközpont vegyes 220/21 és 220/22 hrsz ingatlanok.

Javaslok a hatályos Helyi Építési Szabályzatból kiválasztani néhány olyan lakóterületi építési övezetet, amelyek beépítési paramétereit alapul, mintaként alkalmaznánk a jövőbeni lakóterületek kiszabályozása esetében.

A minták között olyan családiházas beépítést engedő építési övezetek vannak, amelyek telkenként, illetve épületenként 1 db, illetve 2 db lakás elhelyezését teszik lehetővé.

Az alábbi lakó építési övezetek mintaként történő elfogadását javaslom:

| A                              | B                  | C                                     | D                                         | E                                   | F                                                 | G                      | H                      | I                    | J     |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-------|
| felülvizsg<br>szerinti         | beépítési<br>módja | Legkisebb<br>alakítható<br>telekméret | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség | legkisebb<br>zöldfelület<br>mértéke | megengedett legnagyobb<br>épület/építménymagasság | legkisebb<br>oldalkert | legkisebb<br>hátsókert | legkisebb<br>előkert | egyéb |
|                                |                    | m <sup>2</sup>                        | %                                         | %                                   | m                                                 | m                      | m                      | m                    |       |
| 2.2. számú melléklet - kivonat |                    |                                       |                                           |                                     |                                                   |                        |                        |                      |       |

1 sz főút északi oldalán (önkormányzati telkek)

|       |       |     |    |    |     |     |      |     |  |
|-------|-------|-----|----|----|-----|-----|------|-----|--|
| Lke-1 | Ikres | 600 | 30 | 50 | 5,0 | 3,0 | 10,0 | 5,0 |  |
|-------|-------|-----|----|----|-----|-----|------|-----|--|

Zsámbéki út északi oldalán a Paplaposi patak nyugati oldalán (önkormányzati telkek)

|       |                  |     |    |    |     |     |      |     |  |
|-------|------------------|-----|----|----|-----|-----|------|-----|--|
| Lke-9 | szabadon<br>álló | 700 | 30 | 50 | 6,5 | 3,0 | 10,0 | 5,0 |  |
|-------|------------------|-----|----|----|-----|-----|------|-----|--|

1101 j út nyugati oldalán állami tulajdonú telkek

|        |                  |       |    |    |     |      |      |      |  |
|--------|------------------|-------|----|----|-----|------|------|------|--|
| Lke-10 | szabadon<br>álló | 20000 | 30 | 50 | 4,5 | 10,0 | 10,0 | 10,0 |  |
|--------|------------------|-------|----|----|-----|------|------|------|--|

Kiserdő u. keleti oldala a Vitalis lakópark keleti oldalán (Indotek terület)

|        |       |     |    |    |     |     |   |                                                                                                 |                                        |
|--------|-------|-----|----|----|-----|-----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Lke-13 | ikres | 650 | 30 | 50 | 6,5 | 3,5 | - | Kiserdő<br>u. felőli<br>előkert<br>10,0<br>az erdő<br>melletti<br>út felőli<br>előkert<br>5,0 m | SZT<br>építés<br>i<br>helye<br>t jelöl |
|--------|-------|-----|----|----|-----|-----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

Kiserdő u. keleti oldala a Vitalis lakópark keleti oldalán (Indotek terület)

|        |                  |     |    |    |     |     |     |     |  |
|--------|------------------|-----|----|----|-----|-----|-----|-----|--|
| Lke-14 | szabadon<br>álló | 750 | 30 | 50 | 6,5 | 3,5 | 5,0 | 5,0 |  |
|--------|------------------|-----|----|----|-----|-----|-----|-----|--|

Zsámbéki út északi oldalán a Paplaposi patak nyugati oldalán (önkormányzati telkek)

|        |                  |      |    |    |     |     |      |     |  |
|--------|------------------|------|----|----|-----|-----|------|-----|--|
| Lke-15 | szabadon<br>álló | 1300 | 30 | 50 | 6,5 | 3,0 | 10,0 | 5,0 |  |
|--------|------------------|------|----|----|-----|-----|------|-----|--|

Egyeztetés folyamatban – jóváhagyás előtt - Kiserdő u. keleti oldala a Vitalis lakópark keleti oldalán (220/21 és 220/22 hrsz)

|        |                  |      |    |    |     |     |     |     |                        |
|--------|------------------|------|----|----|-----|-----|-----|-----|------------------------|
| Lke-16 | szabadon<br>álló | 1000 | 30 | 50 | 6,5 | SZT | SZT | SZT | -az<br>épület<br>legma |
|--------|------------------|------|----|----|-----|-----|-----|-----|------------------------|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                             |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | gasabb<br>pontja<br>: 6,5<br>m;<br><br>-SZT:<br>Szabál<br>yozási<br>terv<br>szerint<br>i<br>építési<br>hely |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadják el a határozati javaslatot!

**Határozati javaslat:**

**Egyszerű szavazati többség szükséges!**

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2024. (II.06.) számú határozata:**

**a lakóterületek jövőbeni szabályozásáról**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jövőbeni lakóterületszabályozásnál az alábbi hatályos Helyi Építési Szabályzat szerinti lakóterületi építési övezeteket veszi alapul: Lke-1, Lke-9, Lke-10, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16 jelű Kertvárosias építési övezetek.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester  
Határidő: azonnal.

Herceghalom, 2024. február 06.

Csizmadia Zsuzsanna sk.  
polgármester

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

