Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	04. 17.		HKB		PTB	
Polgármester	04. 17.				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 területrészére, 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 tényt, 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 lakosszámhoz 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 lakosszám hogy 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 (Településkép 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 társasházas 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 Akácos 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 társasházas 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.

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 tanulmánytervvel 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 elkészíttetett „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.

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

Herceghalom, 2023. április 17.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

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

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket a tulajdonomban álló Herceghalom 220/21 és 220/22 hrsz területekre vonatkozó településrendezési tervmódosítást megalapozó mellékelt Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció kapcsolatos Képviselő-testületi támogató döntés meghozatalára.

A telepítési tanulmányterv alapján Herceghalom Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a HA Tervstúdió Kft. mellékelt Tervezési ajánlatát, mint Költségviselő elfogadom és a terv költségviselésével kapcsolatban Herceghalom Önkormányzatával történő Településrendezési Szerződés megkötését vállalom.

Tarján , 2023.04.13.

.....

Straubinger János
ügyvezető
Bau- Nexus-S Kft.

TERVEZÉSI AJÁNLAT -

Ajánlatkérő – fejlesztő:

BAU-NEXUS-S KFT.
Székhelye: 2831 Tarján, Vadász út 37.
Képviseli: Straubinger János
Adószám: 23821082211
Mobil: +36 30 584 6716
E-mail: ingobau2000@gmail.com
továbbiakban: Költségviselő

Ajánlatadó:

HA TERVSTÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.
Székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.
Képviseli: Horváth Adrienne ügyvezető
Adószáma: 25456240-2-43
Bankszámlaszáma: K&H Bank 10400968-50526785-50661008
Mobil: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu
továbbiakban: Tervező

1. **HERCEGHALOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 220/21 ÉS 220/22 HRSZ TERÜLETEKRE** című tervdokumentáció elkészítése.

2. A Munka célja, tervezési feladatok:

Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 220/21 és 220/22 hrsz területekre vonatkozó módosítását megalapozó Telepítési tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepció Képviselő-testületi jóváhagyását követően készülhet el a TRE módosítás. Amely során a 220/21 és 220/22 hrsz területre egy újonnan, csak az e területekre kialakításra kerülő, új kertvárosias építési övezet kerül megállapításra.

A 220/21 és 220/22 hrsz területre vonatkozó új építési övezet tervezett beépítési paraméterei:

a) legkisebb telekterület 1 000 m^2,
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) hátsókert 5 m,
k) kerítés építhető,
l) lapostetős beépítési mód,
m) a tervezett telekosztás és az építési hely kijelölése a mellékelt tervlap szerint.

3. Településrendezési szerződés:

A Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását megelőzően az önkormányzat és a fejlesztő megállapodását rögzítő ún. településrendezési szerződést köt a tervkészítés fejlesztő általi költségviseléséről. E szerződést a területekre elkészített Telepítési tanulmányterv alapozza meg, mivel a tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő tervmódosítás készül.

4. A munka menete, tartalma és a figyelembe veendő jogszabályok:

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2022. Korm.rend.) 68. § értelmében az ún. egyszerűsített eljárásában kerülhet lefolytatásra az ún. E-Tér elektronikus egyeztetési felületen.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a települési önkormányzati főépítész, illetve annak egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Előzetesen megállapítható, hogy jelen módosítás során szakági alátámasztó munkarész elkészítése nem szükséges elegendő azokat általános településtervezői szempontból elkészíteni.

5. Tervezési díj

A tervezési díj magába foglalja a tervkészítésen kívül a szükséges egyeztetések lefolytatásához és a jóváhagyáshoz tartozó iratok, levelek, határozatok és előterjesztési anyagok készítését, illetve az azokhoz tartozó tervezői részvételt.

Az 1. pontja szerinti munka tervezési díja:

Tervezési díj:	1.000.000,-Ft
27% Áfa	270.000,-Ft
Összesen:	**1.270.000,-Ft**

azaz: egymillió-kétszázhetvenezer forint

A tervezési díj kifizetés az alábbi ütemezésben történik:

- a környezeti értékelés előzetes véleményezés benyújtott levél megküldésekor: 500.000 Ft+Áfa,
- a az E-TÉR partnerségi egyeztetés megkezdéséhez benyújtott tervdokumentáció: 250.000 Ft+Áfa,
- a tervdok. államigazg. egyezt.-nek megindítása az E-TÉR-be történő feltöltésekor: 200.000 Ft+Áfa,
- képviselő-testület számára jóváhagyásra megküldött tervdokument. leszállításakor: 50.000 Ft+Áfa.

A tervhez nem szükséges ezért a tervezési díj nem tartalmazza sem a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés, sem régészeti szakági munkarész elkészítését.

6. Tervezési időigény:

1. Együttes határozat meghozatala, a terv tartalmáról szóló döntéssel és Előterjesztéssel – **1 hét**
2. Környezeti értékelés egyeztetéséhez szükséges tervismertetés készítésének időigénye – **1 hét**
3. A tervmódosítás időigénye az egyes Képviselő-testületi döntések meghozatalának, majd az E-Téren kívül lefolytatásra kerülő környezeti értékelés előzetes kötelező véleményezés – 20 nap, azaz **3 hét**

4.A partnerségi egyeztetésre elkészülő tervanyag időigénye – **3 hét**,
5. Az E-Tér elektronikus felületen zajló Partnerségi véleményezés – min. 10 nap, azaz **1,5 hét**
6. Az E-Tér elektronikus felületén kívül lefolytatásra kerülő lakossági fórum – min. 16 nap, azaz **3,5 hét**
7.A Környezeti értékelés szükségességének egyeztetése és a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárása (Előterjesztés készítés és elfogadás) – **1 hét**, ill. a KT ülés időpontja,
8.Az E-Téren folyó államigazgatási egyeztetés, amelyen az állami főépítész egyeztető tárgyalást hív össze és tart meg a záró szakasz kezdeményezését követő 10 napon belül – **1,5 hét**
9.A záró véleményt az állami főépítész az egyeztetést követő 5-10 napon belül adja ki – **1,5 hét.**
10.A tervmódosítás a záróvélemény kiadását követően hagyható jóvá (Előterjesztés készítés és elfogadás) – **1 hét**, ill. a KT ülés időpontja.

A jogszabályok szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes!

A tervezési időigény összesen: legkevesebb **18 hét, illetve a KT ülések időpontjától függ.**

Budapest, 2023. április 12.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31664/2023

2023.04.17

HERCEGHALOM Szektor : 33

Belterület **220/21 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3050	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 41718/2019.05.30
eredeti határozat: 49501/2017.10.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BAU-NEXUS-S ÁLTALÁNOS SZOLGÁLTATÓ IRODA KFT.
cím: 2831 TARJÁN Vadász út 37.
törzsszám: 23821082

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 41718/2019.05.30

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 411/2019. számú változási vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31666/2023

2023.04.17

HERCEGHALOM Szektor: 33

Belterület **220/22 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2903	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 41718/2019.05.30
eredeti határozat: 49501/2017.10.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BAU-NEXUS-S ÁLTALÁNOS SZOLGÁLTATÓ IRODA KFT.
cím: 2831 TARJÁN Vadász út 37.
törzsszám: 23821082

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 41718/2019.05.30

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 220/16 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 411/2019. számú változási vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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 ingatlannak, 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-úz 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

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) hátsókert 5 m,
k) kerítés építhető,
l) lapostetős beépítési mód,
m) a tervezett telekosztás és az építési hely kijelölése a mellékelt tervlap szerint.

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 TERVSTÚDIÓ 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.

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

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.

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 megszűntetni. 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 megszűntetésére 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 joszabályilag 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 képviseletében	Straubinger János Bau-Nexus-S Kft. képviseletében

Melléklet:

- Tervezési ajánlat

HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORM. REND. 7. MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HERCEGHALOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSA A KISERDŐ U. KELETI OLDALA MENTI 220/21 ÉS 220/22 HRSZ TELKEK KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETFELHASZNÁLÁSBA TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA MEGALAPOZÁSÁHOZ

2023 ÁPRILIS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea Kiss-Polák A.	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítészmérnök TK 01-5205, K 01-5205

A tanulmányterv beépítési-, építészeti- és látvány terveit a terület tulajdonosa a BAU-Nexus-S Kft. Straubinger János (okl. magasépítő üzemmérnök É-3/11-0203) tervezte.

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

Tervszám: 182/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint
Ónodi Szabó Lajos megbízott önkormányzati főépítész által elfogadott tartalom meghatározásával

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2023 április hó

TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

ELŐZMÉNYEK
A KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALOMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK
A LEÁLLT PROJEKT ÉS AZ ELMARADT FEJLESZTÉSEK JELENLEGI HATÁSAI A TELEPÜLÉSRE
A VÁLTOZTATÁSI TILALOM ELRENELÉSÉNEK OKA
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása
A tervezési terület tágabb és szűkebb környezete
Területfelhasználási vizsgálat
Településrendezési szempontú vizsgálat

b) Hatályos településképi és településrendezési eszközök bemutatása
Településképi dokumentumok vizsgálata
Településrendezési eszközök (TRE) – vizsgálata

c) Beépítési terv és leírása

d) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

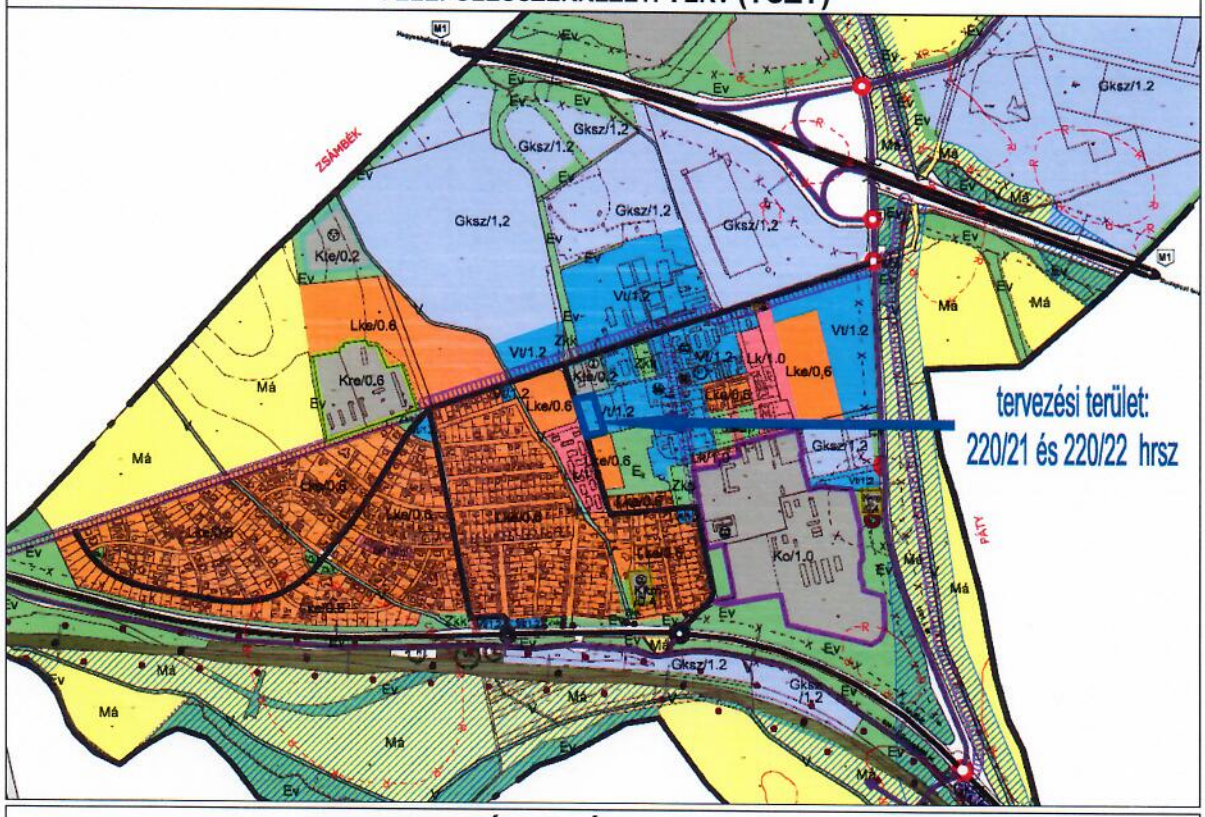
e) Településképi dokumentumok és Településrendezési eszközök módosítása, szabályozási koncepció
Településképi dokumentumok
Településrendezési eszközök (TRE) módosítása
Településszerkezeti terv módosítása – TSZT-M/8
Szabályozási koncepció – Szabályozási tervmódosítás – SZT-M/14

f) A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye
A lakosszám változás – Humáninfrastruktúra fejlesztési igény
A tulajdonviszonyok változása
Közlekedés és parkolás
Közműkapacitás

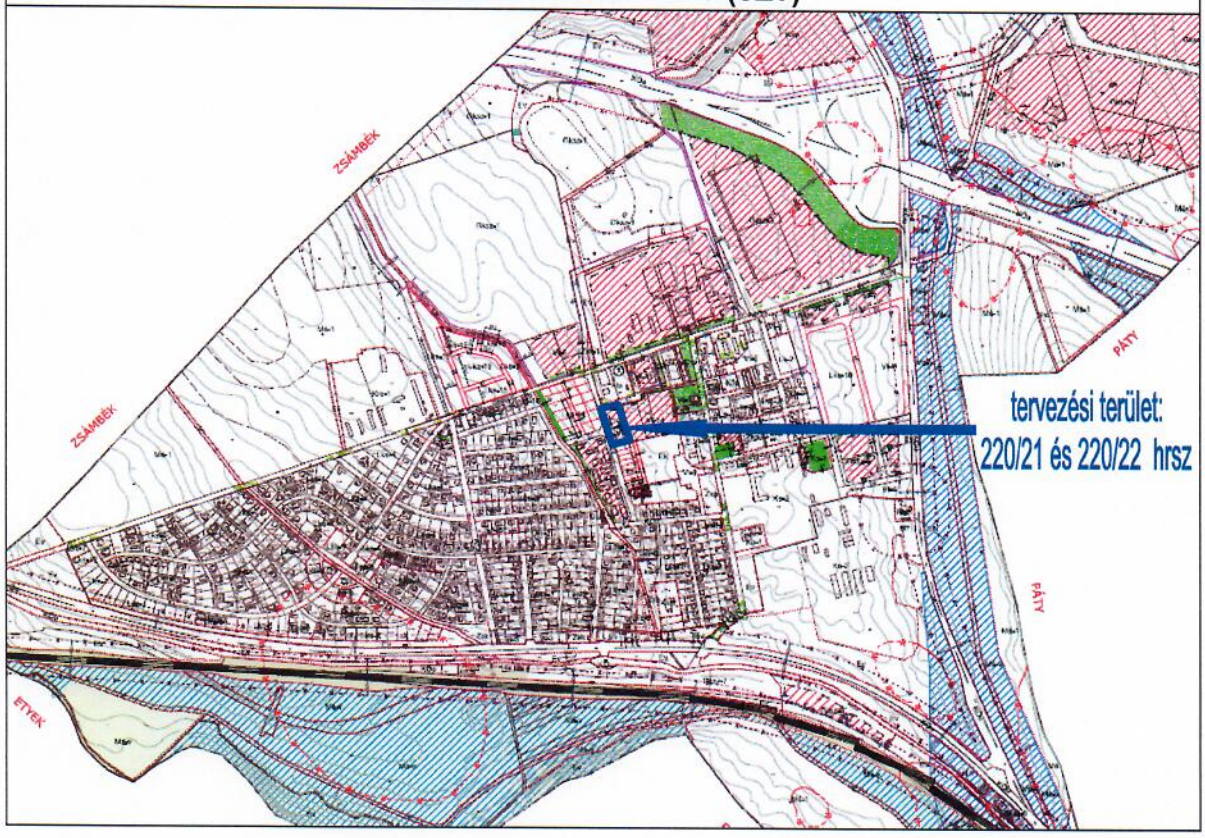
TERVIRATOK
Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

HERCEGHALOM KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



ELŐZMÉNYEK

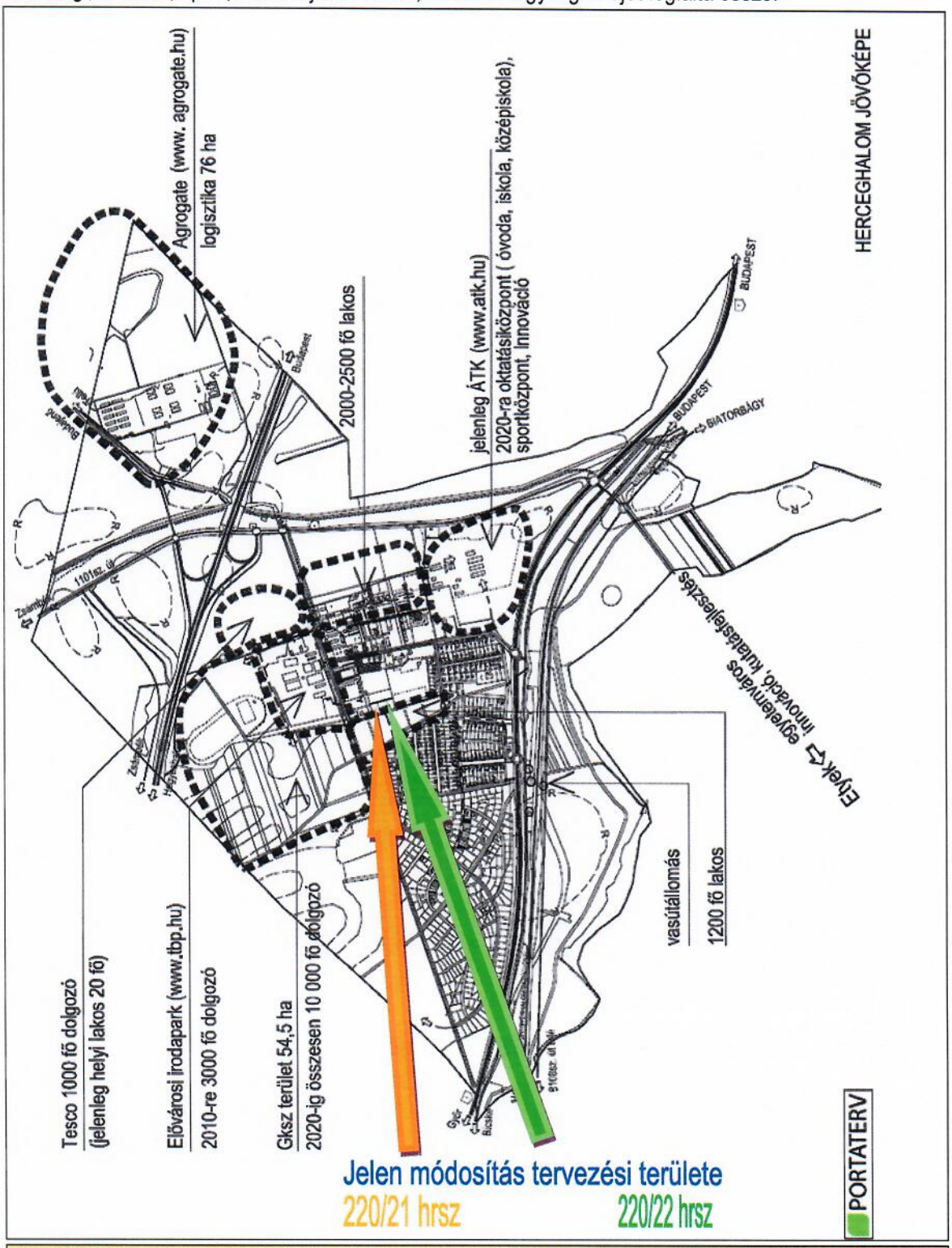
A KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALOMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

Több mint két 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 Herceghalomon 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 társasházas) léptékű lakóterület-fejlesztésekkel. A Projekt azonban leállt, a fejlesztési területek beépülései lelassultak (pl. Herceghalomon 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 közöl a Vitalis Lakópark I. ütemű része a Patak utca és Kiserdő utca között az Akácos utca északi oldalán. Megvalósult továbbá a fejlesztésekhez nélkülözhetetlen szennyvízhálózat és szennyvíztelep fejlesztése. A lakópark II. ütemű területére tervezett Vitalis II. lakópark, valamint az egyéb társasházi, intézményi-, munkahelyi- tervezett beépítések elmaradtak.
A 2008. évi gazdasági válság az I. ütemű lakópark lakásainak eladását és a lakásokba történő beköltözést sok évre lelassította. Mára a Vitalis lakópark I. intenzív beépítése, valamint a többi fenti kapcsolódó Talentis fejlesztés kapcsán igazolást nyert, hogy azok megépülése nem illeszkedik a település mai léptékéhez, és így azok az akkor tervezett módon történő 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-, közlekedésbéli fejlesztést nem valósították meg, viszont a területek hatályos beépítési intenzitási lehetősége még a korábbi projekt léptékéhez illeszkedett. Mivel a település mai léptéke nem tükrözi a két évtizede eltervezett kisvárosias léptéket és a települési önkormányzat sem kíván a régen eltervezett léptékre fejleszteni Herceghalomot, 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 újragondolta a település fejlesztésének irányát és léptékét és ennek okán változtatási tilalmat elrendelő döntést hozott a volt fejlesztési területekre vonatkozóan.

Az alábbi térkép a korábbi 2000 évben tervezett Talentis Projekt léptékében tervezett munkahelyi és lakossági, oktatási, sport, irodai fejlesztéseket, és azok nagyságrendjét foglalta össze.



Fenti térképen összefoglalt fejlesztések mutatják a Talentis Program léptékét, illetve a település tervezett léptékváltását is, amellyel Herceghalom kisvárosias léptékűre fejlődött, növekedett volna, a Talentis Projekt központi településeként. Napjainkban szükséges a település mai léptékének fenntartása, illetve irányított, kislépésekben történő, kisléptékű nagyságrendbeli fejlődés helyett inkább a minőségi, az ellátási színvonalban történő növekedés a területi növekedés helyett.

A VÁLTOZTATÁSI TILALOM ELRENDELÉSÉNEK OKA

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019 évvégén 17/2019. (XII.11.) számú önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település belterületének több területrészére 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 megmegválasztott 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 - 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 terjed 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 lakosszámhoz tartozó önkormányzati intézményellátási feladatok kényszerből ne az önkormányzat meglévő pénzügyi kereteiből kerüljön finanszírozásra, hanem az adott fejlesztők gazdasági hozzájárulásával. Illetve mindemellett alternatívaként meg kívánta vizsgálni azt is, hogy az adott területeken a beépítésintenzitás visszafogásával, csökkentésével a tervezett, jövőbeli lakosszám, hogy kerülhetne gazdálkodási szempontból a legoptimálisabb 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 (Településkép Arculati Kézikönyv: TAK, Településképvédelmi rendelet: TKR). A jelen Kiserdő utca keleti oldalán fekvő, Vt-8 építési övezetbe sorolt 220/21 és 220/22 hrsz 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. Majd 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.

Összefoglalva tehát:
A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele a változtatási tilalommal érintett területekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása volt, amely a több lépcsős folyamat eredményeképpen Herceghalom Község 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 tervezési területekre vonatkozóan is törlésre került.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Jelen – Vitalis I. és II. területekkel határos – Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz 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.

Településfejlesztési célok megvalósítására *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészíttetett **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy szöveges és tervrajzi javaslatokkal bemutassa az érintett területeken tervezett új fejlesztési elképzelést, valamint javaslatot tegyen a területekre tervezett új szabályozás koncepciójára. A tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján ezt követően készülhet el Herceghalom Község Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása az érintett területekre vonatkozásában.

A tanulmányterv készítésének célja a tulajdonos-fejlesztő 220/21 és 220/22 hrsz területei beépítésének megalapozása az új beépítési koncepciónak megfelelően.

Jelen fejlesztéssel érintett tervezett ingatlanok a hatályos településrendezési eszközökben Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásba és **Vt-8 jelű településközpont vegyes terület** építési övezetbe soroltak. Jelen Telepítési tanulmányterv szerint a tervezett módosítás során a 220/21 és 220/22 hrsz területek területfelhasználása Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, és a Helyi Építési Szabályzatban egy újonnan, csak e területekre kialakításra kerülő, **tervezett Lke-16 jelű kertvárosias építési övezet kerül** megállapításra. A tanulmányterv részben 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 telkekre vonatkozóan a tervezett Szabályozási terv javaslat és szabályozási javaslat. Meg kell jegyezni, hogy a tanulmánytervben meghatározott Szabályozási koncepció Önkormányzat és a fejlesztő között lefolytatott egyeztetési folyamat eredménye.

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

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

A tanulmányterv készítéséhez kötődő – magasabb szintű - jogszabályi megfogalmazások:

1.A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerint az alábbi:

2.§ fogalommeghatározás:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19.§ (1) tanulmányterv tartalmának meghatározása:

10. **A *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv**

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet* kell készíteni
a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési tanulmánytervet* kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) **A *telepítési tanulmányterv*** és a beépítési terv **tartalmát** az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – **az önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv készítésénél.

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 keretében a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint a Szabályozási tervlap javaslatai kerültek elkészítésre, lásd 2. Településszerkezeti terv és Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

Fontos kiemelni, hogy míg jelen tanulmánytervben a módosítással érintett 220/21 és 220/22 hrsz ingatlanok képezik a tervezési területet. Addig a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően megindítható településrendezési eszközök (TRE) módosításának tervezési területe – jogszabályi lehatárolás miatt – nem lesz azonos.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése kimondja, hogy helyi építési szabályzat módosítását **legalább telektömbre kell készíteni**.

„Az épített környezet alakításáról és védelméről" szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Építési törvény) 2. § 26. pontja rendelkezik a telektömb fogalmáról.

Ezen fogalmat azonban „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról" szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2.§ előírása - az Építési törvényben rögzített telektömb fogalmától eltérően – az alábbiak szerint fogalmazza meg: https://njt.hu/jogszabaly/2022-525-20-22

> **2. §** (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában **telektömbnek** minősül a valamennyi oldalról **közterület, erdőterület**, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal **által határolt**,
> a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
> **b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport** vagy
> c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.

Jelen esetben fentiek szerinti előírás figyelembevételével tervezési területként történő lehatárolásnál a „közterület által határolt" és „legalább 1 hektárt meghaladó telek" feltételek kerültek a tervezési terület lehatárolásánál figyelembevételre.

A **TRE módosítás során a tervezett módosítással érintett terület maga a fejlesztéssel érintett Kiserdő utca menti 220/21 és 220/22 hrsz ingatlanok területe**, amelyen kertvárosias lakóterület kialakítása tervezett.
A **TRE módosítás jogszabály szerint lehatárolt tervezési területe** pedig **a fejlesztéssel érintett 220/21 és 220/22 hrsz ingatlanok, valamint az ezekkel keletről szomszédos 220/19 hrsz ingatlan területe**. Annak ellenére, hogy a módosítás maga nem érinti a szomszédos sportpálya 220/19 hrsz területét! Összességében a 220/21 és 220/22 hrsz ingatlanok, valamint a 220/19 hrsz ingatlan telkét magába foglaló tervezési terület nagysága: 1,47 ha, azaz megfelel a fenti jogszabályi előírásnak.

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása - VIZSGÁLAT

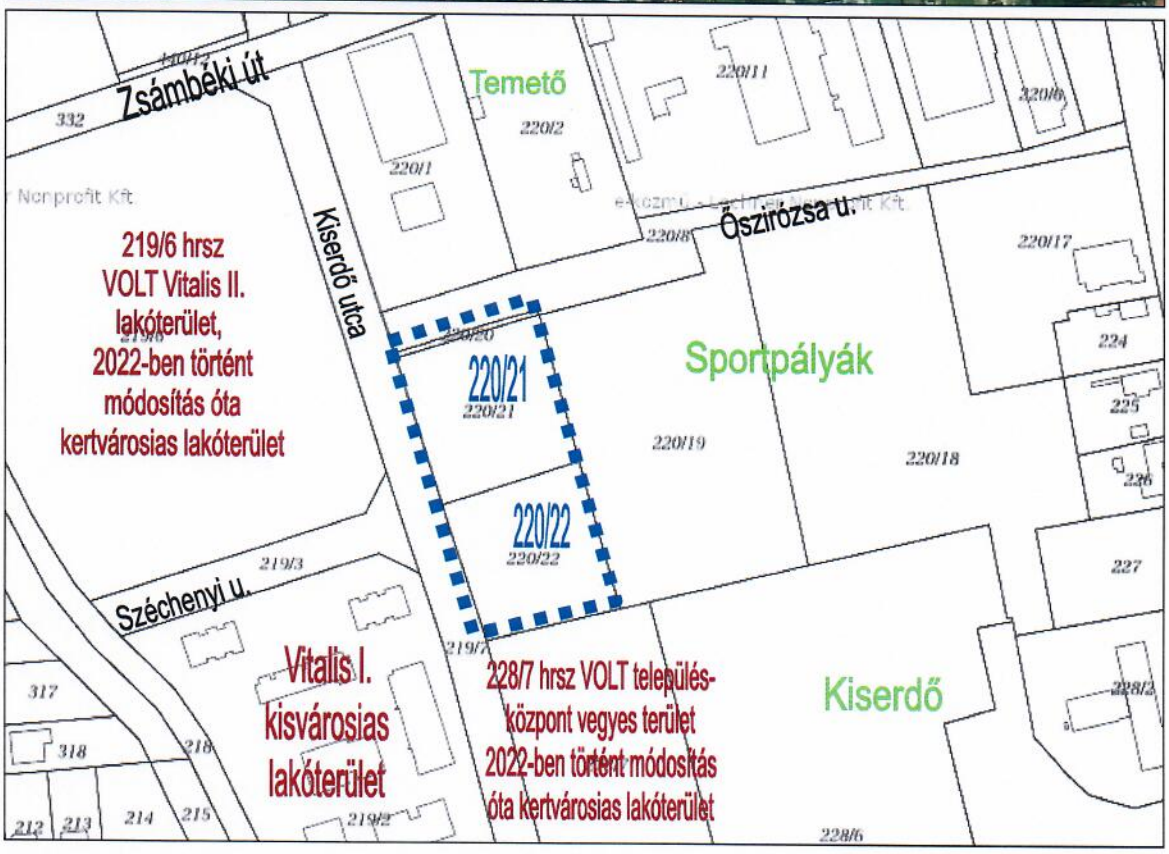
A TERVEZÉSI TERÜLET TÁGABB ÉS SZŰKEBB KÖRNYEZETE

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 társasházas területe mellett található, a Kiserdő utca túloldalán.
A beépült Vitalis I. lakópark északi oldalán a korában 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 ingatlanok Herceghalom lakóterületének északi határán a Zsámbéki utat az Akácos úttal összekötő Kiserdő utca keleti oldalán fekszik belterületen, a Széchenyi utca becsatlakozással szemben. A tervezési terület környezetében jellemzően beépült lakó- és intézményterületek találhatók. A Kiserdő utca nyugati oldalán a Vitalis I. lakópark intenzív beépítésű társasházas területe fekszik. Amelytől északra korábban tervezett Vitalis II. lakópark helyén a Zsámbéki út déli oldalán fekvő 219/6 hrsz területen, illetve a Kiserdő utca keleti oldalán, közvetlen a tervezési területtől délre fekvő 228/7 hrsz 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.

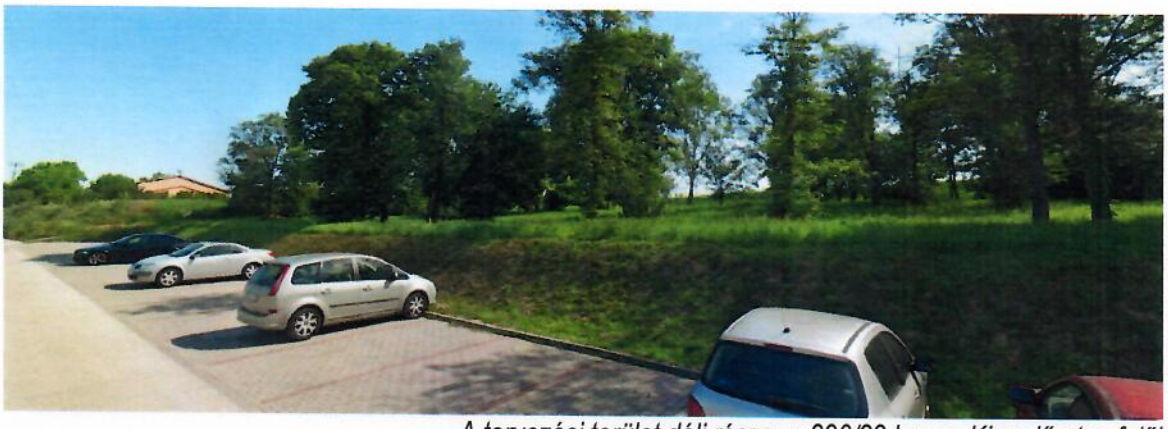
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ORTOFOTÓJA ÉS FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁSA



A tervezési terület nyugati irányból, a Széchenyi utca felől

A tervezési terület keleti irányból, az Őszirózsa utca menti sportpálya és a temető bejárata felől

A tervezési terület elhanyagolt, építési törmelékkel feltöltött északi része, a 220/21 hrsz a Kiserdő utca felől



A tervezési terület déli része, a 220/22 hrsz a Kiserdő utca felől

A Kiserdő utca, balra a Vitalis II. lakópark 228/7 hrsz területe, jobbra a Vitalis I. lakópark

A szomszédos Vitalis I. lakópark ikerházas beépítése

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT

A tervezési terület Herceghalom belterületének északi határán fekszik, a település intézményi központjának nyugati szélén. Amint azt a fenti fotók is jól mutatják, a tervezési terület jelenleg beépítetlen terület.

A földhivatali nyilvántartás alapján a tervezési terület mindkét telke „kivett beépítetlen terület". A területet északról határoló Őszirózsa utca (220/8 hrsz) közforgalom el nem zárt magánút, a 220/20 hrsz kivett magánút.

A területet nyugatról határoló Kiserdő utca (219/7 hrsz) kiépített, az Őszirózsa utca keleti fele a település temetője bejáratáig kiépített, míg a tervezési területtel határos nyugati fele kiépítetlen földút.

A tervezési terület nagysága összesen 5953 m^2, a 220/21 hrsz telek 3050 m^2, a 220/22 hrsz 2903 m^2.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingatlan leíró adatai

2023.03.21

HERCEGHALOM — Szektor: 33
Belterület 220/21 helyrajzi szám — Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3050	0.00		

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingatlan leíró adatai

2023.03.21

HERCEGHALOM — Szektor: 33
Belterület 220/22 helyrajzi szám — Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2903	0.00		

A tervezési területtől délkeletre lévő ún. Kiserdő a település belső részén az egyik legjelentősebb zöldfelület, amely kiemelkedő értéket képvisel idős faállománya révén, egyben fontos települési klímát javító és kondicionáló tényező. 2008 őszén rekreációs parkká alakították. Padokat helyeztek el, sétautak alakultak ki és átláthatóvá tették a területet az aljnövényzet megritkításával.

Fotók forrás: internet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT:

A tervezési terület 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 sorolt.
A tervezett módosítás során a tervezési területet alkotó 220/21 és 220/22 hrsz területek besorolása Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, és a HÉSz-ben egy újonnan, csak e területekre kialakításra kerülő **TERVEZETT Lke-16 jelű kertvárosias lakó** építési övezet kerül megállapításra.

A jelen tanulmány szerint a tervezési terület kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba kerül átsorolásra, illeszkedve a környezetében már meglévő beépült lakóterület beépítésintenzitásához.

b) Hatályos településképi és településrendezési eszközök bemutatása

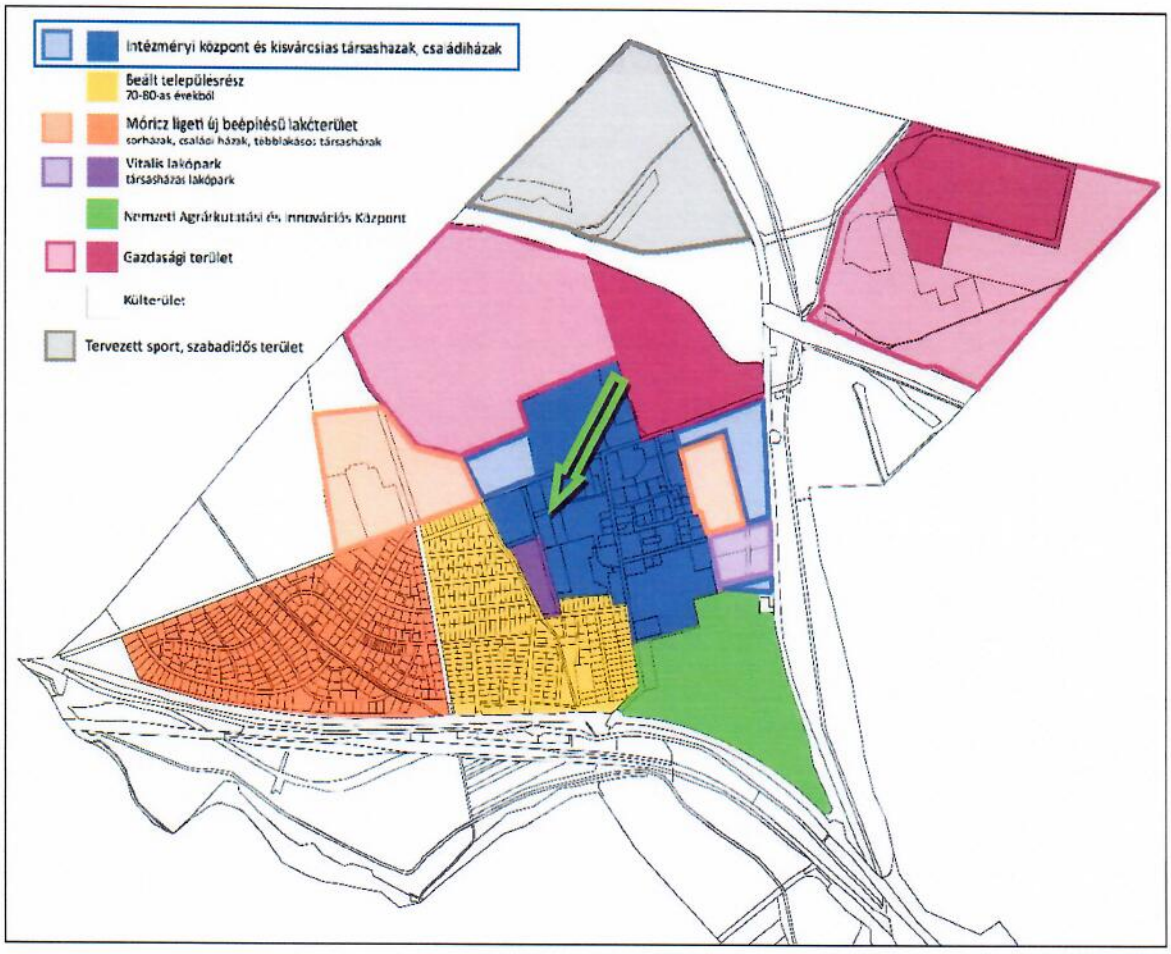
TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA

Herceghalom Község hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Herceghalom Településképi Arculati Kézikönyve (TAK): 7/2018.(II.20.) számú határozat
- Herceghalom Településképének védelméről szóló rendelete (TKr): 1/2018. (II.28.) Önkormányzati rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS

A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület az ún. intézményi központ és kisvárosias társasházak, családiházak területként lehatárolt.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – HATÁLYOS

HERCEGHALOM KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR)– KIVONAT

1/2018. (II.28.) önkormányzati rendelet

16. § (1) A településképi szempontból meghatározó belterületi területrészeken a településkép védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglevő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(2) Az e rendelet 1.mellékletében szereplő lehatárolás szerinti „tervezett" karakterű településrészekre ugyanazok a településképi előírások vonatkoznak, mint a „meglévő" karakterű, ugyanazon elnevezéssel lehatárolt településrészekre.

(3) **Belterületen építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:**

a) Belterületen – kivéve gazdasági terület és Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ terület – a homlokzat és a tető kialakításának feltételei az alábbiak:

aa) A homlokzatok burkolóanyaga nagyelemes fém és műanyag hullám és trapézlemez burkolat nem lehet. Kivéve a Helyi Építészeti Műszaki Tervtanács állásfoglalása alapján.

ab) Faburkolat az épületek homlokzatának legfeljebb 50%-án alkalmazható. Kivéve a Helyi Építészeti Műszaki Tervtanács állásfoglalása alapján.

ac) A tető fedésénél a következő anyagok nem használhatók fel: műanyag, nád.

ad) Kékszínű zsindely-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.

b) Lakóterület telkein a tetőhajlásszög 30°-45°között szabadon kialakítható. Lapostetős felület a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án alakítható ki. Kivéve, amely területeken megjelenő lakóépületek lapostetős formában alakítandók ki a Helyi Építészeti Műszaki Tervtanács állásfoglalása alapján.

c) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek (pl.: citromsárga, lila, neon színek stb.) használata településképvédelmi szempontból nem megengedett.

d) A környezethez való illeszkedés érdekében a látszó, homlokzati felületeken az anyag- és színhasználat a fehér, tört fehér, és pasztellszínek, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók, a hangsúlyos, élénk, harsány és a nagyon sötét színek nem használhatók.

e) Lakóterület telkein 30 fok alatti tetőhajlásszögű tető, illetve lapostető a Helyi Építészeti-műszaki Tervtanács támogató javaslata esetén kialakítható.

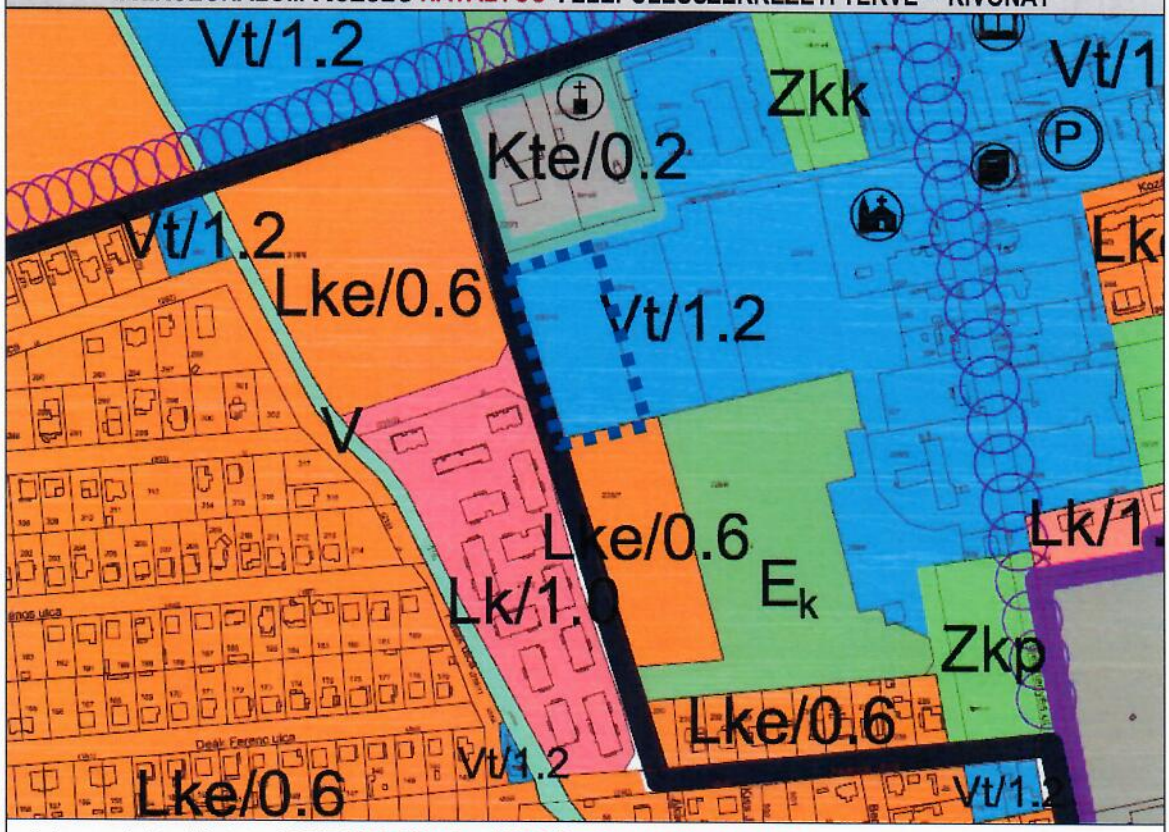
f) Ikres beépítés tervtanácsi állásfoglalással, az illeszkedés betartásával valósítható meg.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) – VIZSGÁLATA

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

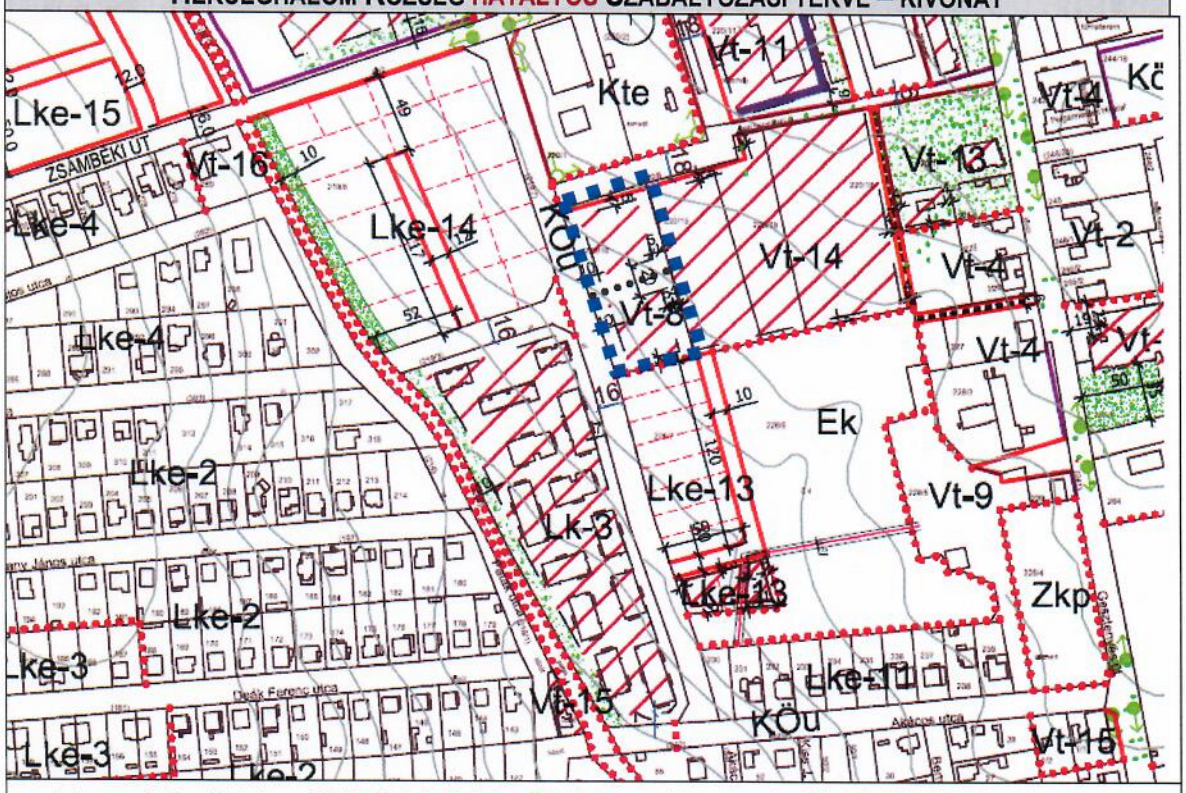
- Településfejlesztési Koncepció: 172/2018.(XII.11.) számú határozat
- Településszerkezeti terv (TSZT): 173/2018. (XII.11.) számú határozat
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és 1. mellékletét képező Szabályozási terv (SZT): 12/2018. (XII.15.) rendelet

HERCEGHALOM KÖZSÉG HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – KIVONAT



A tervezési területet a TSZT **Vt jelű településközpont vegyes terület** területfelhasználásba sorolja.

HERCEGHALOM KÖZSÉG HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE – KIVONAT



A tervezési területet az SZT **Vt-8 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe** sorolja.

HERCEGHALOM KÖZSÉG HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelet

31. Kertvárosi lakóterület általános előírásai (Lke)

36.§ (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki kivéve:

a)Az Lke-1 építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el,

.....

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

39. Településközpont vegyes területek általános előírásai (Vt)

44.§ (1) Településközpont vegyes területek építési övezetiben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.

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

(3) A területen haszonállat 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 terepfelszínt megváltoztatni nem lehet.

(8) A 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**. Kivéve, ha az építési övezetek előírásai ettől eltérő feltételt tartalmaznak.

47. Vt-8 jelű építési övezet

52.§ (1) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, igazgatási, irodai, kereskedelem, szolgáltatás, egészségügyi és szociális.

(2) Az építési övezet telkein **kerítés nem létesíthető**.

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

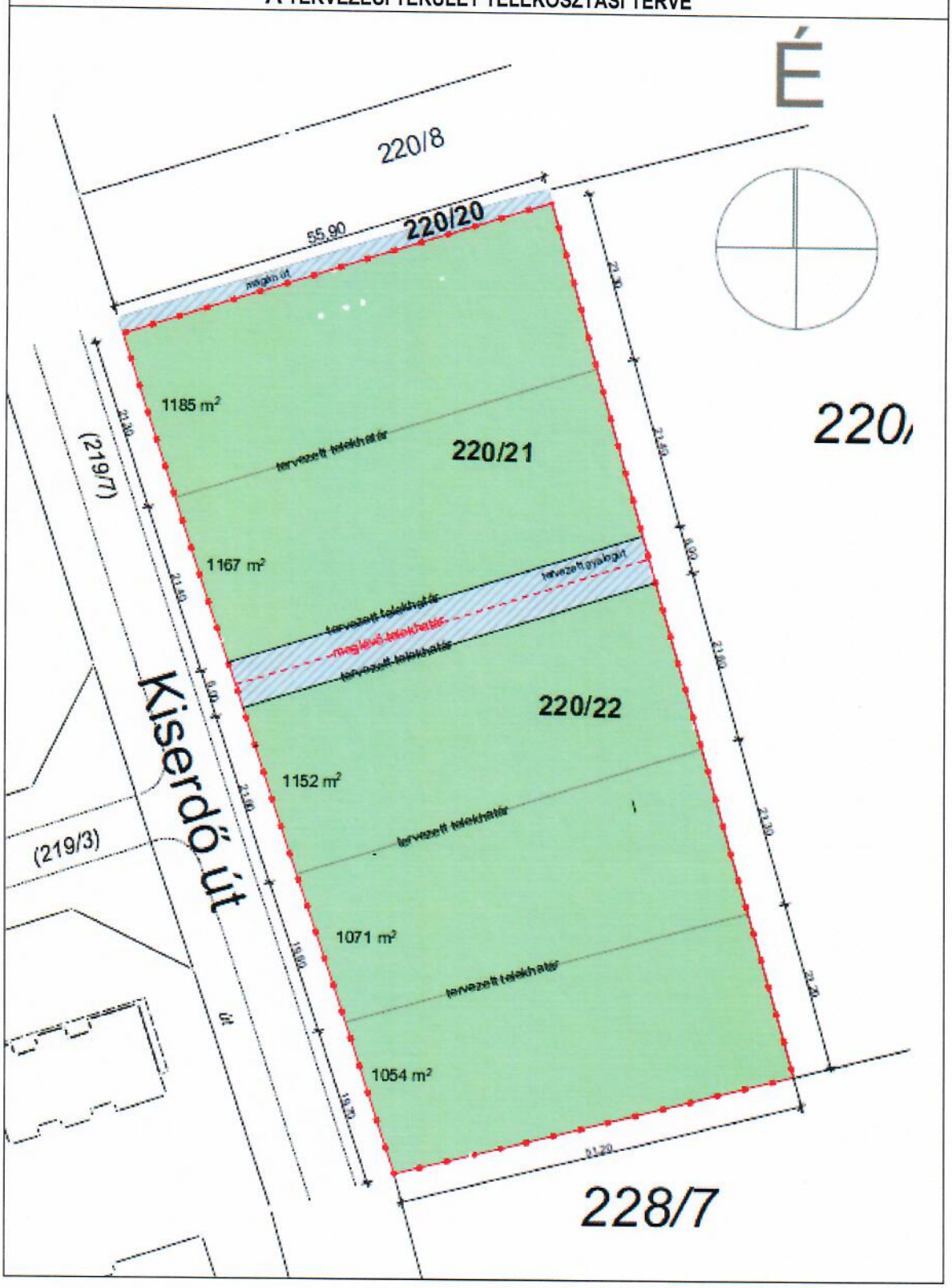
Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói
a területre HATÁLYOS kivonat

	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										
Településközpont vegyes területek										
24.	**Vt-8**	szabad on álló	2000	30	30	7,5	4,0	10,0	5,0	

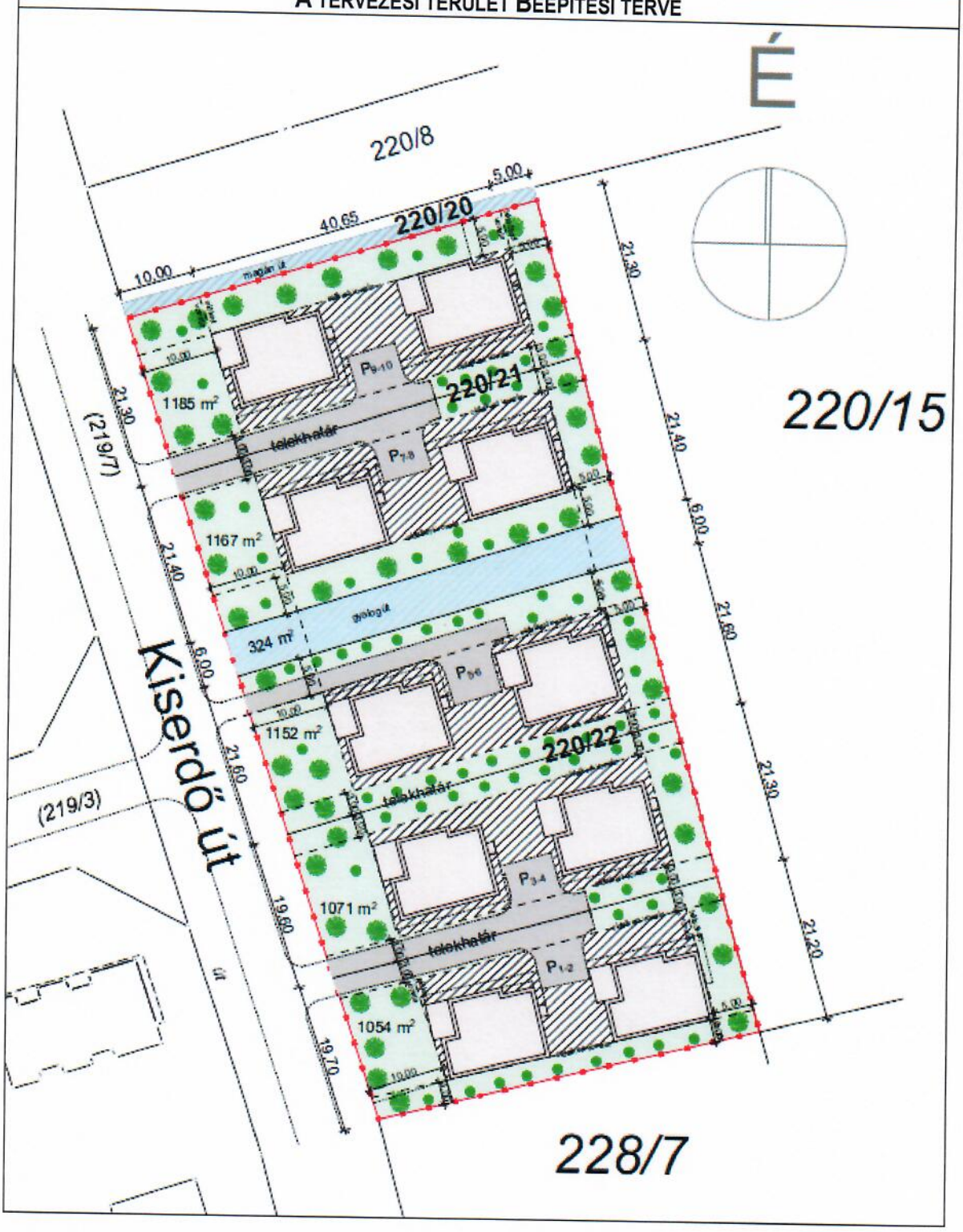
c) Beépítési terv és leírása - JAVASLAT

A tervmódosítással érintett terület jelenleg beépítetlen. A tervezett beépítés környezetének kertvárosias lakóterületi léptékéhez illeszkedően kerül kialakításra.

A TERVEZÉSI TERÜLET TELEKOSZTÁSI TERVE



A TERVEZÉSI TERÜLET BEÉPÍTÉSI TERVE



A tervezési területen a tervezett telekosztási terv alapján a 220/21 hrsz ingatlanon kettő, a 220/22 hrsz telken három, azaz összesen 5 db lakótelek kerülne kialakításra oly módon, hogy a tervezési területet alkotó két telek közös határvonalánál egy 6 m széles közterületként kiszabályozott gyalogút megvalósítása tervezett. Azaz a hatályos szabályozási tervben a Széchenyi utca vonalában jelölt gyalogút megmarad ugyan, de északabbra tolódik, igazodva a helyszín terepadottságához.

A tervezett beépítési terv alapján a lakótelkeken önállóan 2 db egylakásos, lapostetős lakóépület kerül kialakításra. A lakótelkek közlekedési feltárása, megközelítése a Kiserdő utca felől tervezett 3-3 m széles burkolaton. A parkolás telken belül, a lakóépületek között kialakított felszíni parkolóhelyen biztosított. A telkek zöldfelülete igényesen kialakított, többszintes növényállománnyal parkosított.

Az egyes telkeken a beépíthető telekrészt a Szabályozási tervlapon **építési hely** jelöli ki, amely szerint az előkert mérete a Kiserdő utca felől 10 m, a 220/8 hrsz út (Őszirózsa utca) felől és a gyalogút mentén 5 m, a hátsókert egységesen 5 m, az oldalkert 3-3 m.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEÉPÍTÉSI TERVE

A tanulmányterv építészeti terveit a terület tulajdonosa, a BAU-Nexus-S Kft. Straubinger János (okl. magasépítő üzemmérnök É-3/11-0203) tervezte.

d) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása - JAVASLAT

A tervezési terület területfelhasználási módjának megváltozásával a terület illeszkedik a környezetében tervezetten kijelölt kertvárosias lakóterületek intenzitásához.

A **HATÁLYOS** településrendezési eszközökben a 220/21 és 220/22 hrsz telkek alkotta tervezési területre meghatározott **Vt jelű településközpont vegyes terület** területfelhasználás **Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra MÓDOSUL**.
Illetve a hatályos **Vt-8 jelű településközpont vegyes terület építési övezet helyett** egy újonnan, csak e tervezési területet alkotó telkek területén kialakításra kerülő **Lke-16 jelű kertvárosias építési övezet kerül megállapításra**.

	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										
HATÁLYOS Településközpont vegyes területek – KIVONAT HÉSZ										
23.	Vt-8	szabadon álló	2000	30	30	7,5	4,0	10,0	5,0	
TERVEZETT Kertvárosi lakóterületek – TERVEZETT JAVASLAT										
15/E.	Lke-16	szabadon álló	1000	30	50	6,5	SZT	SZT	SZT	-az épület legmagasabb pontja: 6,5 m; -SZT: Szabályozási terv szerinti építési hely

Az Lke-16 építési övezetben az elhelyezhető lakóépület és lakásszám: 2 lakóépület/telek, illetve 2 lakás/telek,

ÖSSZEFOGLALVA - a módosítás során a beépítési paraméterek az alábbiak szerint változnak:

- 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 tervezett kertvárosias lakóterületi átsorolással érintett jelenlegi ingatlanok további lakótelkekre oszthatók lesznek.

Összefoglalva tehát a TERVEZETT MÓDOSÍTÁS során a tervezési terület

- **a Vt településközpont vegyes terület Lke kertvárosias lakóterület** területfelhasználásba kerül → **Településszerkezeti terv (TSZT) módosítás** szükséges;
- **a Vt-8 vegyes terület övezete új Lke-16 jelű kertvárosias lakóterületi <u>építési övezet</u>** kerül kialakításra → **Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)** előírásainak és rajzi mellékletét képező **Szabályozási terv (SZT) módosítása** is szükséges.

e) Településképi dokumentumok és Településrendezési eszközök módosítása, valamint a szabályozási koncepció - JAVASLAT

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK – MÓDOSÍTÁSA – nem szükséges

Herceghalom Településképi Arculati Kézikönyve (TAK)
A jelen tervezett módosítás nem igényli a Településképi Arculati Kézikönyv dokumentumok.

Herceghalom Településképének védelméről szóló rendelete (TKr)
A jelen tervezett módosítás nem igényli a Településképvédelmi rendelet módosítását.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

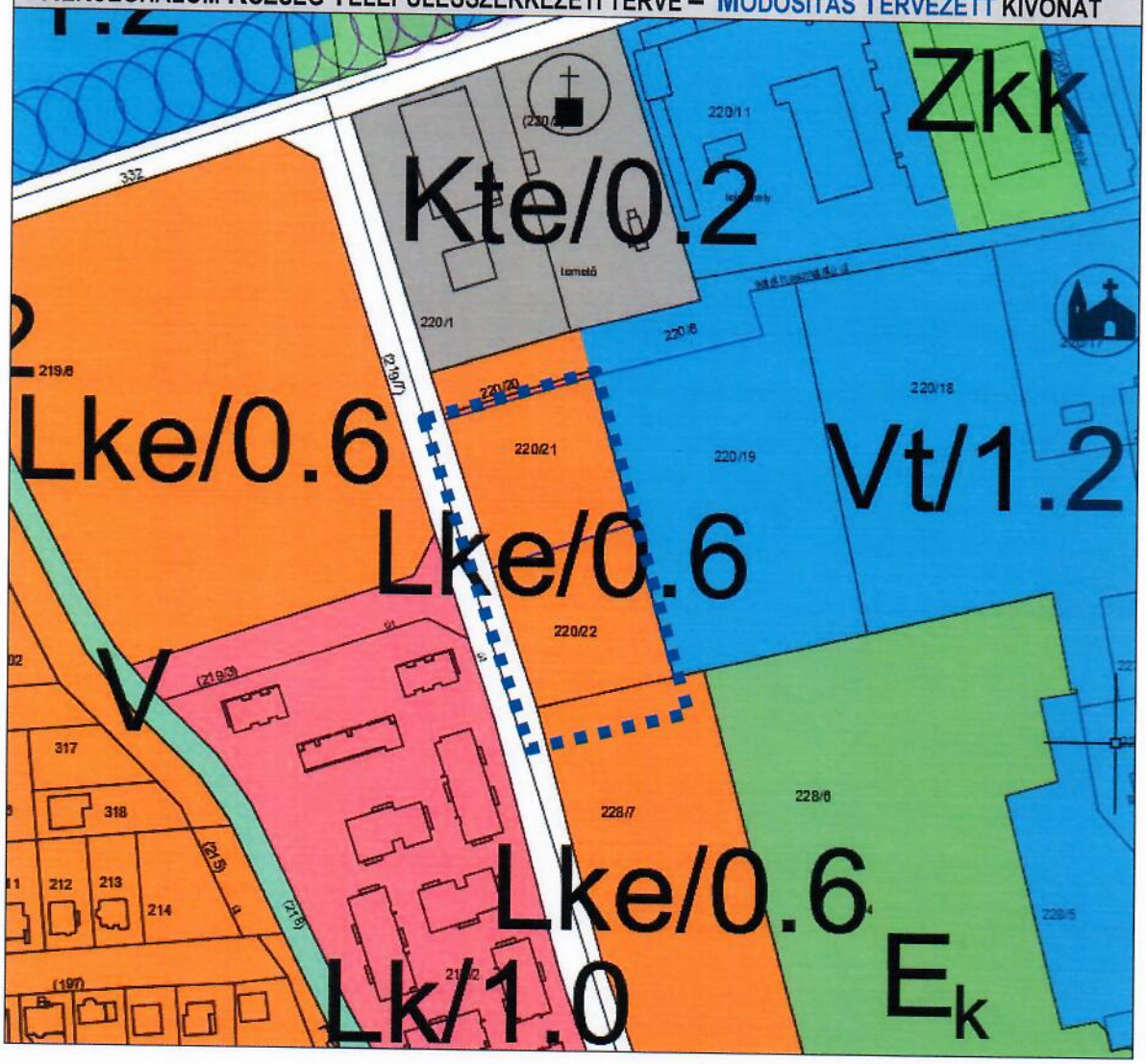
Településszerkezeti terv módosítása – TSZT-M/8

A korábbi fejlesztési elképzelés változtatása során a hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) módosítása is szükséges, mivel a 220/21 és 220/22 hrsz telkek alkotta tervezési területre jelenleg meghatározott Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználás Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul az alábbiak szerint:

hrsz	hatályos területfelhasználás	módosítás			tervezett területfelhasználás
220/21	településközpont vegyes terület	Vt	→	Lke	kertvárosias lakóterület
220/22	településközpont vegyes terület	Vt	→		

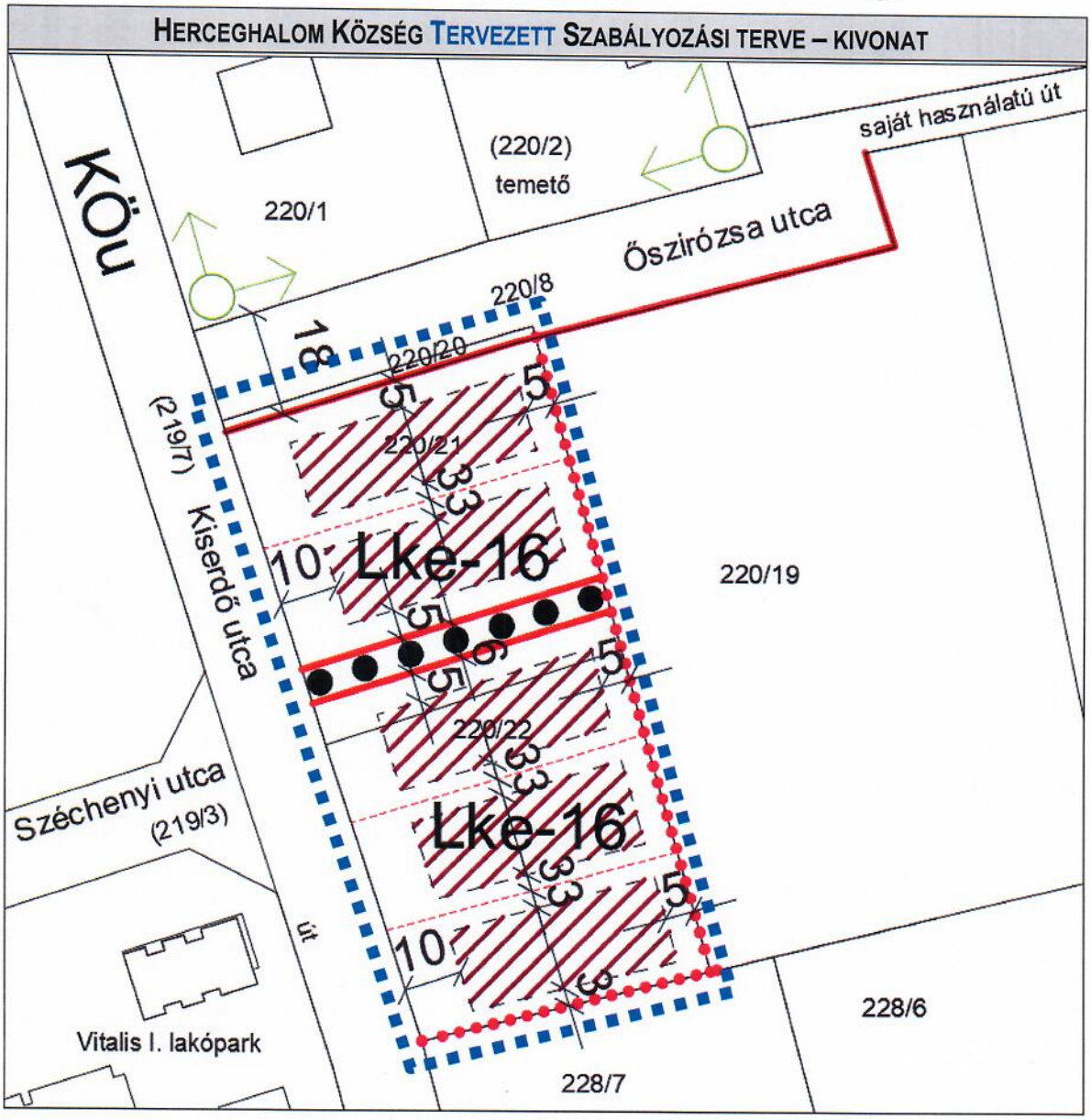
A TSZT tervlapon a tervezési terület besorolása Lke/0,6, azaz a kertvárosias lakóterület szintterületsűrűsége 0,6.

HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – MÓDOSÍTÁS TERVEZETT KIVONAT



SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – Szabályozási tervmódosítás – SZT-M/14

A módosítás során a Helyi Építési Szabályzatban a területre Lke-16 jelű új építési övezet kerül megállapításra, amely építési övezet csupán a jelen tervezési területre vonatkozik majd.



A területre tervezett Lke-16 jelű kertvárosias építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

a) legkisebb telekterület 1 000 m^2,
b) beépítési mód szabadon álló,
c) a területen lakórendeltetés helyezhető el,
d) az elhelyezhető épület legmagasabb pontja 6,50 m,
e) beépíthetőség 30 %,
f) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el – egy lakóépületben, vagy önállóan 2 db, egy lakásos lakóépület formában is,
g) melléképület nem helyezhető el,
h) a területen keresztülhaladó gyalogút 6 m szabályozási szélességgel kerül kiszabályozásra,
i) a telek legkisebb szélessége 18 m,

j) a területen építési hely jelöli ki a telek beépíthető részét, amely szerint:
- az előkert a Kiserdő utca felől 10 m, 220/8 hrsz út (Őszirózsa utca) felől 5 m,
- oldalkert 3,00 m,
- hátsókert 5 m,

k) kerítés építése nem tiltott,
l) a területen lakóépületek lapostetős kialakítással helyezhetők el,
m) a Szabályozási terv tartalmazza a tervezett telekosztást és az építési hely kijelölését.

Meg kell jegyzeni, hogy:
A HÉSz 36.§ (1) bekezdésének előírása rögzíti a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető lakóépületek és lakások számát, ezért ezen előírások kiegészítése szükséges a jelen terv szerinti új Lke-16 építési övezetre vonatkozó lakóépület- és lakásszámmal.

Fentieket rendelet formájában összeszerkesztve lásd az alábbi rendelet-tervezetben:

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete

HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
TERVEZET – HÉSZ módosítás

A HÉSz 36.§ (1) bekezdése kiegészül a h) ponttal:

31. Kertvárosi lakóterület általános előírásai (Lke)

36.§ (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki kivéve:

.....

h) Az Lke-16 építési övezetben kialakításra kerülő telken legfeljebb két lakás helyezhető el – egy lakóépületben vagy önállóan 2 db, egy lakásos lakóépület formában.

38/D. Lke-16 jelű építési övezet – TERVEZET
(Kiserdő utca melletti 220/21 és 220/22 hrsz területekre)

43/D.§ (1) Az építési övezetben személygépkocsi tároló, háztartással kapcsolatos tároló a lakóépülettel egy épülettömegben alakítható ki.

(2) Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el, egy lakóépületben vagy önállóan két db egy lakásos lakóépület formában is.

(3) Az építési övezet telkei beépítésére vonatkozó elő-, oldal- és hátsókert méretét a HÉSz 2. mellékletét képező Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat, illetve a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési hely szabályozza.

(4) Az építési övezetben a telekszélesség legkisebb mérete 18 m.

(5) Az épület legmagasabb pontja: maximum 6,5 m.

(6) A legkisebb kialakítható teleknagyság 1000 m^2.

(7) Az építési övezetben melléképület nem helyezhető el.

(8) Az építési övezetben a telekszélesség legkisebb mérete 14 m.

Az ÚJONNAN TERVEZETT Lke-16 építési övezetek beépítési mutatói – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

	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										
15/E.	Lke-16	szabadon álló	1000	30	50	6,5	SZT	SZT	SZT	-az épület legmagasabb pontja: 6,5 m; -SZT: Szabályozási terv szerinti építési hely

f) A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei: közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye - JAVASLAT

A hatályos szabályozási előírások szerinti beépítés infrastrukturális igényei (közlekedési, közműfejlesztési, humán infrastruktúra fejlesztési), valamint a javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igényei összehasonlítása, a javasolt fejlesztésből adódó kedvezőbb helyzet bemutatása, összefoglalása

A LAKOSSZÁMVÁLTOZÁS – HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNY

Jelen tervmódosítás során a jelenlegi településközpont vegyes terület kerül átsorolásra a lazább, kevésbé intenzív beépítettségű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba.

A hatályos terv szerint várható volt és a jelen tervezett módosítás szerinti várható lakosságszám nagyságrendekkel kisebb lesz. Tehát lakosszámítás és a hozzá tartozó humáninfrastruktúra fejlesztési igény kedvező irányú változását okozza jelen módosítás.
A jelen módosítás okozta lakosszám-változás (csökkenés) nem igényel nagyságrendi humáninfrastruktúra fejlesztést.

A lakásszámhoz viszonyított lakosszám érték megállapításánál annak okán, hogy Herceghalom a Budapesti Agglomerációból kiköltöző családok kedvelt célpontja az országos adatok mellett a budapesti lakás/lakos adatok is figyelembevételre kerülnek, az alábbiak szerint:

Vizsgálat a fő/lakás szám adatok és átlagok – lakosszám kiszámításához		
országos, budapesti és kerületi adatok		tervezett átlag
Budapesti tervezett lakóterület	2,75	**2,2-2,75 fő/lakás**
Pesti kerület - XV. Kerület átlag	2,33	
Budai kerület - III. kerület átlag 2017 – kerületi adat	2,49	
Országos átlag 2019 – KSH forrás	2,19	

Az alábbiakban a 2,2 és a 2,75 fő/lakás értékkel kerül kiszámításra a lakosszám.

hrsz	telekszám	lakóépületszám (2 db/telek)	lakásszám (1 db lakás/lakóépület)	lakosszám **2,2 fő/lakás**	lakosszám **2,75 fő/lakás**
220/21	2 db	4 db	4 lakás	9 fő	11 fő
220/22	3 db	6 db	6 lakás	14 fő	17 fő
ÖSSZESEN	**5 db**	**10 db**	**10 db**	**23 fő**	**28 fő**

A jelen tanulmány szerint tervezett lakásszámra vetített 10 db lakásszámhoz és az alábbiak szerint változó fő lakosszámnövekedéshez tartozó intézményigény az alábbi:

Ellátás típusa	Normatíva 1 000 főre	2,2 fő/lakás 23 főre 10 db lakás	2,75fő/lakás 28 főre 10 db lakás
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely /1 000 fő	0,46=0 férőhely	0,56=1 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely /1 000 fő	0,92=1 férőhely (3 korcsoportban) elosztva)	1,12=1 férőhely (3 korcsoportban)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem/1 000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	0,092=0 tanterem (8 osztályban elosztva)	0,112=0 tanterem (8 osztályban elosztva)
Házi orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely /1 000 fő	0,009=0 házi orvosi munkahely	0,012=0 házi orvosi munkahely
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely /1 000 fő	0,011=0 gyermekorvosi munkahely	0,014=0 gyermekorvosi munkahely
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely /1 000 fő	0,007=0 fogorvosi munkahely	0,009=0 gyermekorvosi munkahely

Fentiek szerint a lakosszám-változás (csökkenés) nem okoz intézményellátásbeli növekedést, hiszen csökkenő irányba hat, így legfeljebb 1 óvodai férőhelyre lehet szükség.

Az Önkormányzat által – a korábbi változtatási tilalom megfogalmazásával - előrevetített cél, a lakosszám kisebb arányú, kisebb léptékekben történő növekedése MEGVALÓSUL jelen módosítás során.

A TULAJDONVISZONYOK VÁLTOZÁSA

A tervezési terület meglévő tulajdonviszonya a tervmódosítás során nem változik. Változás a terület beépülése során a több telek, valamint lakás kialakulás értelmében történő értékesítést követően történik majd.

KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

A területen meglévő és tervezett rendeltetésekhez tartozó parkolóigényt telken belül kell megoldani.

Jelen tervmódosítás során a jelenlegi településközpont vegyes terület kerül átsorolásra a lazább, kevésbé intenzív beépítettségű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba.
A hatályos terv szerint várható volt és a tervezett módosítás szerinti várható forgalomnövekedés nagyságrendekkel kisebb lesz.

Tehát a lakosszám és a hozzá tartozó közlekedésinfrastruktúra fejlesztési igény kedvező irányú változását okozza jelen módosítás. A lakosszám változás nem igényel közlekedés fejlesztési igényt. A terület megközelítését biztosító közterületi utak és közműhálózat a Kiserdő uta vonatkozásában kiépített.

KÖZMŰKAPACITÁS

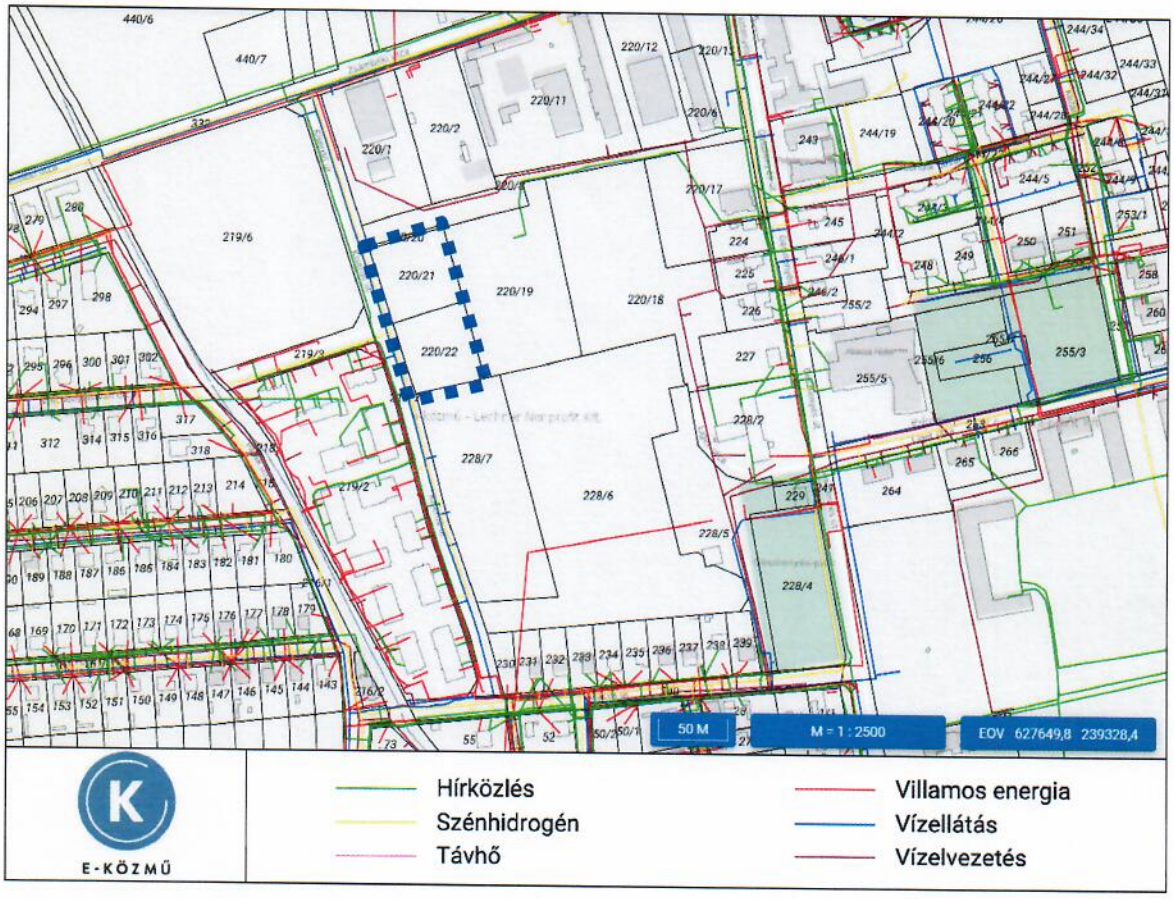
A hatályos terv által nyújtott beépítésintenzitás és a jelen módosítás szerint nagyságrendekkel kisebb intenzitás jelentős mértékű módosítást jelent a megjelenő közműfejlesztési igény tekintetében is.

A módosítással érintett terület a Vitalis Lakópark szomszédságában fekszik a Kiserdő utca keleti oldalán, a Kiserdő utca teljes közművel rendelkezik, így a 220/21 és 220/22 hrsz területek teljes közműellátása megoldható közműfejlesztés nélkül.

Közműfejlesztés szempontjából jelen tervmódosítás nem okoz háttérfejlesztési igényt, a jelen közműkapacitás megfelelő a 220/21 és 220/22 hrsz területek ellátásához is.

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt. Új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat javasolt földalatti elhelyezéssel kiépíteni.

A területek közműellátás az alábbi a melléklet E-közműtérkép szerint:



TERVIRATOK

1.Melléklet - Feljegyzés a Tanulmányterv terv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

Herceghalom Kiserdő u. keleti oldala menti 220/21 és 220/22 hrsz telkek területek fejlesztésére vonatkozóan Telepítési Tanulmányterv készül, amelynek célja Herceghalom Településrendezési Eszközeinek az ugyanezen területre tervezett módosításának megalapozása.
A Telepítési Tanulmánytervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti, a terv tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezője Horváth Adrienne.
Telepítési Tanulmányterv tartalma a jelen Feljegyzésben kerül rögzítésre.
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet határozzák meg, amely a tanulmánytervet készítő településtervező javaslata szerint az önkormányzati főépítész egyetértésével pontosítható, összevonható.
Eszerint a jelen tanulmányterv tartalma a jogszabály szerinti tartalom jelen módosítási cél szempontjából releváns alábbi munkarészek:

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
az önkormányzati főépítésszel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

ELŐZMÉNYEK
A KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALOMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK
A LEÁLLT PROJEKT ÉS AZ ELMARADT FEJLESZTÉSEK JELENLEGI HATÁSAI A TELEPÜLÉSRE
A VÁLTOZTATÁSI TILALOM ELRENELÉSÉNEK OKA
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása
- A tervezési terület tágabb és szűkebb környezete
- Területfelhasználási vizsgálat
- Településrendezési szempontú vizsgálat

b) Hatályos településképi és településrendezési eszközök bemutatása
- Településképi dokumentumok vizsgálata
- Településrendezési eszközök (TRE) – vizsgálata

c) Beépítési terv és leírása

d) A módosítás során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

e) Településképi dokumentumok és Településrendezési eszközök módosítása, szabályozási koncepció
- Településképi dokumentumok
- Településrendezési eszközök (TRE) módosítása
- Településszerkezeti terv módosítása – TSZT-M/8
- Szabályozási koncepció – Szabályozási tervmódosítás – SZT-M/14

f) A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztési igénye
- A lakosszám változás – Humáninfrastruktúra fejlesztési igény
- A tulajdonviszonyok változása
- Közlekedés és parkolás
- Közműkapacitás

TERVIRATOK - Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

Budapest, 2023. április 17.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne - vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:

.....Ónodi Szabó Lajos – Herceghalom megbízott főépítésze