

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterétől

5. sz. napirend

## **ELŐTERJESZTÉS**

**A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. július 18-i ülésére**

**Tárgy:      Rendezési terv módosítás iránti kérelem**

**Előterjesztő:      Szőke László polgármester**

**Az előterjesztést megtárgyalja: -**

Tisztelt Képviselő-testület!

Bognár Richárd, mint a MIE Hungaria Kft. ügyvezetője, mint telektulajdonos, és a Határ-Parking Kft. ügyvezetője rendezési terv módosítás iránti kérelemmel fordult önkormányzatunk felé a Hegyeshalom 2094. és a 2085/2. hrsz.-ek tekintetében. Kérelmező az említett területen beruházást szeretne végrehajtani, azonban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal az engedély kiadásához feltételeket szabott. Jelen helyzetében a fenti hrsz.-eken a zöldterület mértéke nem éri el a 30 %-os mértéket, a terület nagy része betonozásra került 30 éve. A rendezési terv módosításával a zöldfelület a felsőbb jogszabályi határokon belül csökkenthető, így a jelenlegi zöldfelület megfelelő lenne, a meglévő betonfelületek miatt csak 20 %-ot tudna biztosítani. Kérelmében kitért arra is, hogy a rendezési terv módosítás folyamán felmerülő összes költséget vállalja.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a napirendet vitassa meg.

### **Határozati javaslat**

#### **...../2024. (VII.18.) önkormányzati határozat**

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Bognár Richárd, mint a MIE Hungaria Kft. ügyvezetője, mint telektulajdonos, és a Határ-Parking Kft. ügyvezetője, engedélyezési tervek elkészítésére és engedélyek beszerzésére vonatkozóan a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010 (VI. 25.) számú önkormányzati rendelet módosítására irányuló kérelmét befogadja.

Megbízza a Regioplan Környezet és Településtervező Kft.-t, hogy a kérelemnek megfelelően a HÉSZ módosítására tegyen javaslatot.

A tervezés költségei a kérelmezőt terhelik.

Felkéri a tisztségviselőket, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg a szerződéskötés érdekében.

**Felelős:** Szőke László polgármester,

Wiegerné Mészáros Erika jegyző

**Határidő:** 15 nap

#### **...../2024. (VII.18.) önkormányzati határozat**

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Bognár Richárd, mint a MIE Hungaria Kft. ügyvezetője, mint telektulajdonos, és a Határ-Parking Kft. ügyvezetője kérelmét befogadta, és úgy határoz, hogy a település rendezési tervét egyszerűsített eljárásban (a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.)

Korm. rendelet 68. §) módosítja oly módon, hogy a Hegyeshalom 2094 hrsz.-ú és a 2085/2 hrsz.-ú ingatlanok, melyek gazdasági kereskedelmi szolgáltató területbe vannak besorolva, a beépíthetőség mértékét 60 %-ban, a zöld felület nagyságát 15 %-ban határozza meg oly módon, hogy a területen több szintes növény állomány beszámítása lehetséges legyen.

Új beépítésre szánt kijelölése nem történik, kizárólag az építési övezet paramétereiben történik változás. A fejlesztés az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltaknak megfelel.

A területet nem indokolt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A terv készítéséhez szükséges főépítész feljegyzést a képviselő testület elfogadja.

**Felelős:** Szőke László polgármester,  
Wiegerné Mészáros Erika jegyző

**Határidő:** 15 nap

Hegyeshalom, 2024. július 15.

Szőke László sk.  
polgármester

Tisztelt Polgármester úr, Tisztelt Önkormányzat,

Alulírott Bognár Richárd, mint a MIE Hungaria kft ügyvezetője ,mint telek tulajdonos és Határ-Parking kft ügyvezetője mint beruházó ,kérem Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatát, hogy a Hegyeshalom 2094, 2085/2, hrsz.- ingatlanaimat érintően engedje a rendezési terv módosítását az alábbiak okán:

A területen ingatlan fejlesztést hajtok végre, melyhez a ÉTDR : 202400037618 ügyiratszámú építési engedélyt kaptam. Az építési engedélyben a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) feltételeket szabott meg.

A probléma:

A terület 1994 évtől azaz 30 éve az előző használatából is kifolyólag lebetonozott terület, azon zöldfelület nagyon minimális. Sajnos a rendezési terv ezt nem követte, mert eddig nem volt rá szükség.

Az építési engedélyben a Kormányhivatal leírta, hogy a használatbavételnek feltétele a minimális 30%-os zöldfelület biztosítása, melyet csak jelentős károkkal tudnánk produkálni, hiszen a meglévő (nagyon erős, kamionokat elbíró) betonfelületet kellene felbontani. A feltört beton hulladék lenne, helyére növényt kellene telepíteni, mely a megmaradó továbbra is jelentős betonfelület miatt nem lenne életképes.

Ezért másik jogszerű megoldást szeretnék keresni a problémám megoldására, melyet a rendezési terv módosításával lehet eszközölni. A rendezési terv módosításával, az alábbiakban leírt eljárás rend szerint a zöldfelület a felsőbb jogszabályi határokon belül csökkenthető, így a jelenlegi zöldfelület megfelelő lesz és tudom fejleszteni a nagyközség területén működő vállalkozásomat.

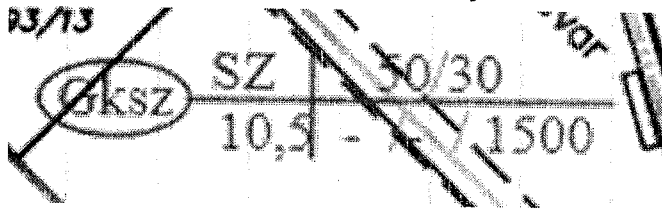
Ehhez kérem a képviselő testület támogatását, a rendezési tervmódosítás elindítását az alábbiak figyelembevételével:

- A rendezési tervmódosítás folyamán felmerülő összes költséget vállalom
- Jelenleg a minimális zöldfelület nagysága 30 %, de az ingatlanon a meglévő betonfelületek miatt csak 20 % -ot tudunk biztosítani. Szeretnénk ha az érintett területen a többszintes növényállomány beszámítására is lenne lehetőségünk.
- Kérem, ha van rá mód egyedi eljárásban nyíljon lehetőség a rendezési terv módosítására, hogy még időben be tudjam fejezni a fejlesztésemet, azt üzemeltetni tudjam.
- Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet , hogy kérésemet soron kívül fogadja be

Javasolt eljárási mód, illetve a kért módosítás pontos leírása:

Az felsorolt helyrajzi számok két azonos paraméterekkel rendelkező építési övezetben találhatók. Kereskedelmi szolgáltató Gksz építési övezetben.

A jelenlegi szabályozás, övezeti jel:



Ennek módosítását az alábbiak szerint szeretném kérni:

Kizárólagosan csak a 30-as szám, a zöldfelület értéke csökkenne 20-ra. Ez alapján a zöldfelület minimális értéke 20 %-ra csökkenne, és kérem, hogy egyedi előírásként tegyék lehetővé ebben a két övezetben a többszintes növényállomány alkalmazását is, mely szerintem esztétikailag is előnyös lenne.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. számú mellékletének 1. pontja határozza meg az egyes övezetek beépítési paramétereinek határértékeit.

Kereskedelmi – szolgáltató övezetben ezek a maximális értékek:

60 % maximális beépíthetőség,

20 % minimális zöldfelület.

Ezért az eljárás során OTÉK alóli felmentést sem kell kérni az állami főépítésztől.

A javasolt eljárásrend a települési tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69.§ alapján, rövid eljárás.

Mely egy egyszerűbb eljárás, az átfutási ideje is ezáltal rövidebb.

Ebben az eljárásban csak nagyon kevés dolog módosítható, de véleményem szerint az én kérésem, az hogy a zöldfelület minimális értéke a OTÉK-ban meghatározott minimális értékre csökkenjen ebben az eljárásban is megtehető.

Ha esetleg ez nem megfelelő mód, akkor kérem a Korm. rendelet 68. § alapján az egyszerűsített eljárás lefolytatását.

**419/2021. Korm. rendelet 69.§**

69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

**a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;**

**b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;**

**c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:**

**ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,**

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.

(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 11. mellékletben meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha


ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy

cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

Köszönettel

Bognár Richárd

  
Határ-Parking Kft.  
9222 Hegyeshalom,  
Miklóshalmi út 1.  
Adószám: 13312806-2-08

**Határ-Parking Kft.**  
9222 Hegyeshalom,  
Miklóshalmi út 1.  
Adószám: 13312806-2-08

1. melléklet Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő Testületének .....  
határozatához

Tartalom meghatározás Hegyeshalom Nagyközség településrendezési terveinek módosításához

Rp.I.116-45. munkaszámú eljárás

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

#### A módosítási feladat:

Hegyeshalom Nagyközség Szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

Hegyeshalom 2094 hrsz.-ú és a 2085/2 hrsz.-ú földrészleteken, melyek a hatályos szabályozási terv szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe vannak besorolva, a megengedett legnagyobb beépíthetőség **mértékét 60 %-ban, a kialakítandó zöldfelület nagyságát 20 %-ban** határozza meg oly módon, hogy a területen több szintes növény állomány beszámítása lehetséges legyen.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

#### A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.



1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
<b>2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELOŐ MUNKARÉSZ</b>		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	E Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

#### **Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei**

	<b>Munkarész</b>	<b>Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?</b>
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő
3.6.	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő

3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Elhagyható.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2024.07.18.

Kalmár Ágnes  
megbízott önkormányzati főépítész