

## **7. számú napirend**

### **Előterjesztés**

**Készült:** Héreg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. május 26-ai ülésére

**Tárgy:** HÉSZ módosítás – rendelet elfogadása

**Készítette:** dr. Nagy Zsolt aljegyző

**Előterjesztő:** Nieszner József polgármester

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A HÉSZ egyszerűsített eljárás szerinti módosítása elérkezett a végső szakmai véleményezés szakaszába, illetve már megtörtént a főépítész végső véleményezése. A Főépítész Asszony egyetértő szakmai véleményt adott a településrendezési eszközök módosítására, javasolja a rendelet testületi jóváhagyását.

A HÉSZ jelenlegi módosítása során a mezőgazdasági üzemi gazdaság terület (Gm) elő, oldal- és hátsókert méretének módosítása történt.

Javasolom a mellékletben lévő rendelet-tervezet elfogadását!

**Héreg, 2022. május 24.**

**Nieszner József**  
polgármester

**HÉREG KÖZSÉG**  
**HÉSZ MÓDOSÍTÁSA**  
**- Gm övezet -**

**2022**

## TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADATOK

Héreg helyi építési szabályzatát az 1/2005. (I.28.) önkormányzati rendelet állapítja meg. A HÉSZ melléklete a belterület szabályozási terv, melynek jelenleg hatályos állapotát a 7/2021. (IX.3.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá. A másik melléklete a külterület szabályozási terv, ami az elmúlt években nem módosult.

Az Önkormányzat a 79/2021. (XI.25.) határozatával támogatta, hogy a Gm jelű mezőgazdasági üzemi övezetek építési helye módosuljon a HÉSZ-ben.

Miután a módosítás a HÉSZ-re szorítkozik szerkezeti- és szabályozási tervet nem érint, ezért a véleményeztetést egyszerűsített eljárásban végezzük.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

Az 1/2005. (I.28.) HÉSZ rendelet 6. §-a tárgyalja a gazdasági területeket, ennek a (3) bekezdése tartalmazza a (Gm) övezetet:

- (3) **Mezőgazdasági üzemi gazdaság terület (Gm)** a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetőek még az előzőekben felsorolt építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

A (Gm) Sz/40/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: 40 %

Épület építménymagassága: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 30% (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa-és cserjesor telepítendő)

Építési hely: elő-oldal- és hátsókert min. 10-10 méter.

## A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A korábbi majorság sem volt nagyon rendezett, azóta felszabdalták különböző tulajdonban lévő kisebb telkekre, és építettek is újabb épületeket. Ezeken a telkeken ilyen módon megnőtt a beépítettség, de az előírt 40 %-os maximális beépíthetőség tartható.

Nem tartható viszont az elő-, oldal- és hátsó kertre vonatkozó 10-10 m-es építési hely szabályozás. Részben mert már korábban sem volt meg ez a telekhatártól való távolság, részben mert az újabb építéseknel a kialakult beépítésekhez és a beszűkült telekhatárokhoz kell alkalmazkodnia a tervezőnek és az építetőnek.

Javasoljuk, hogy a HÉSZ-ben úgy módosuljon a Gm építési övezet építési helye, hogy a beépítetlen telkeken megmarad a 10-10 m-es szabályozás, míg a részben már beépített telkeken való építés esetében az előkert 5 m, az oldalkert és a hátsókert 6-6 m legyen.

Az egyéb szabályozási paraméterek nem változnak.

## **KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A Gm építési övezetekben műemlék, műemléki környezet illetve régészeti lelőhely nem található.

## **TÁJRENDEZÉS**

Az építési hely változásának, kialakult állapothoz igazításának tájrendezési vagy településképi vonzata nincs.

A HÉSZ tartalmaz utasítást arra vonatkozóan, hogy a telekhatárok mentén fasor telepítendő.

## **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA**

Tekintettel arra, hogy a területfelhasználásban nem történik változás, a térségi övezetek vizsgálata nem szükséges.

## **INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK**

Az építési hely korrekciója a közutakat és a települési közműhálózatot nem érinti, ezért közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

A mezőgazdasági üzemi övezet építési helyének korrekciója olyan HÉSZ módosítás, aminek környezetvédelmi vonatkozása nincs.

**Héreg Község Képviselő-testületének**  
**.../2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Héreg Helyi Építési Szabályzatáról szóló**  
**1/2005. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Héreg Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerint és a Korm. rendelet által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Budapest Fővárosi Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Győr-Moson-Sopron megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész), a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Héreg község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2005. (I.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 6. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) **Mezőgazdasági üzemi gazdaság terület (Gm)** a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetőek még az előzőekben felsorolt építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

A (Gm) Sz/40/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paramétereit:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 40 %

Épület építménymagassága: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 30% (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő)

Építési hely: - a még beépítetlen telek esetében:

elő-, oldal- és hátsókert 10-10 méter,

- a már részben beépített telkek további építése esetén:

előkert 5 m, oldal- és hátsókert 6-6 m.”

**3. §** Ez a rendelet 2022.....napján lép hatályba.

.....  
polgármester

.....  
jegyző



## KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyszám:** KE/8/210-6/2022.  
**Ügyintéző:** Hegedűs Miklós  
**Tel.:** (34)515-155

**Tárgy:** Héreg község  
településrendezési eszközök  
módosítása tárgyában,  
egyszerűsített eljárás – végső  
szakmai véleményezési szakasz

**Nieszner József**  
**polgármester**  
**Héreg Község Önkormányzata**

**Hivatali kapun**

Héreg 1.	
Érkezett:	05.10.
Szám: H / 29-24/2022	Fa: N.Zs.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Héreg község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

### **Előzmények:**

Héreg Község Képviselő-testülete a 79/2021. (XI.25.) számú határozatával döntött a helyi építési szabályzat módosításáról, a partnerségi egyeztetés szabályait a 6/2017. (VI.30.) rendeletében határozta meg.

Az Eljr. 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A szakmai véleményünket a 2021. március 21-án kelt, KE/8/210-4/2022. számú levelünkben adtuk meg.

### **Tervezési feladat:**

- mezőgazdasági üzemi gazdaság terület (Gm) elő-, oldal- és hátsókert méretének módosítása

### **A közigazgatási területre hatályos helyi építési szabályzat:**

- Héreg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2005. (I.28.) önkormányzati rendelete Héreg Község Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSz) és a mellékletét képező szabályozási tervek.

Jelen szakmai véleményem alapja LT-PLAN Bt. (2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A.; László Tibor TT/1 11-0086, vezető tervező) által elkészített „Héreg község helyi építési szabályzatának módosítása, - Gm övezet – 2022” megnevezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

### **Záró szakmai vélemény:**

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

### **A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:**

- a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények;
- jóváhagyandó munkarészként Héreg község módosított településrendezési eszközei;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Héreg Község Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2022. (IV.14.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során az államigazgatási szervek részéről beérkezett vélemények megismeréséről és a véleményezési eljárás illetve a partnerségi egyeztetés lezárásáról.
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzététel megtörtént.

### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

**Héreg község tárgyi településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását.**

### **További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza **a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - egyszerűsített eljárás esetén - **a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.**

### **Településrendezési eszköz közlése:**

Az Eljr. 43/B. § (1) bekezdése értelmében a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

- a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi:
  - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
  - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és



b) megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpontba,

bb) az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala építésügyi osztályának, vagy

c) a megküldés helyett szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezeteknek.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint, ha

a) az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal jogszabályi összeütközést vagy a szerkeszthető digitális formátumban való elkészítés hiányát észleli, vagy

b) a kormányhivatal járási hivatala jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

*A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.*

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasításának a III.11.2. pontjában foglaltakon alapul.

**Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**

kormány megbízott nevében és megbízásából:

Faragóné  
Godó Mária  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Faragóné Godó  
Mária Éva  
Dátum: 2022.05.09  
08:57:55 +02'00'

**Faragóné Godó Mária**  
állami főépítész