



HEGYESHALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények	12
1.1. Megbízási előzmények	12
1.2. A tervezési eljárás folyamata	12
2. Helyzetfeltárás	12
2.1. Hatályos terület- és településfejlesztési döntések	12
2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások	18
2.3. Közlekedés	21
2.4. Közműellátás	21
2.5. Örökségvédelem	21
2.6. Természetvédelem	21
3. Helyzetelemzés- és értékelés	21
4. Változtatások bemutatása	22
4.1. A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	22
4.2. A területi mérleg változása	22
4.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	22
5. A módosítás hatásai	22
5.1. Közlekedés	22
5.2. Településkép	23
5.3. Közműellátás	23
5.4. Örökségvédelem	23
6. Terviratok	24

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat 2020. év második felében döntést hozott arról, hogy telektulajdonosi és beruházói kérést befogadva - az ún. Nagyrét területének kisvárosias területként meghatározott részét érintően – településrendezési tervét módosítja.

A **módosítás célja**, hogy a Nagyrét 1219-1228 hrsz.-ú telkei, melyek a 2018-ban Lke₁, vagyis kertvárosias területből Lk₃, kisvárosias övezetbe kerültek besorolásra a tulajdonos kérésére, jelen eljárásban visszaminősítésre kerüljenek a szomszédos területekkel azonosan Lke₁ területbe, az akkori övezeti előírásoknak megfelelően $(Lke_1 \frac{0|30|50}{4,5|18|30|550})$ azzal, hogy a hátsókert mérete 3,0 méter legyen.

A **módosítás oka**, hogy beruházók a fejlesztéssel érintett területen már nem a korábbi társasházépítést kívánják megvalósítani, illetve annak megvalósítást lehetővé tenni. Céljuk a szomszédos családi házas beépítésű telkekhez hasonló beépítés lehetőségének biztosítása.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást. A módosítás a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

1.2. A tervezési eljárás folyamata

A tervezés **egyszerűsített eljárással** kerül lefolytatásra, mivel a módosítás megfelel a vonatkozó jogszabályban rögzítetteknek, kiemelve, hogy sem új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, sem zöldterület nem szűnik meg.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

2. HELYZETFELTÁRÁS

2.1. Hatályos terület- és településfejlesztési döntések

Településfejlesztési koncepció, arculati kézikönyv, településkép védelméről szóló rendelet

Jelen módosítás a nagyközség településfejlesztési koncepciójában rögzítettekkel nem ellentétes.

Jelen változtatás a módosítás alatt álló településképi arculati kézikönyvvel nem ellentétes, a településkép védelméről szóló rendelet előírásaiba nem ütközik.

Település- és területrendezési tervek

Hegyeshalom nagyközség hatályban lévő településrendezési tervét 2010-ben készítette el a Regioplan Kft. (Msz.: Rp.I.116-12,13) és hagyta jóvá a település képviselő-testülete.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban beruházói, vagy tulajdonosi kérésre elsősorban az ún. központi belterületet, valamint a lakott területeket határoló gazdasági és közlekedési területeket érintően a rendezési terv többször is módosításra került.

A módosítások közül több érintette az ún. nagyréti területet is, ezek közül kiemelendő a 2018. évben hatályosult, Rp.I.116-28 munkaszámú terv, mely egyben a fejlesztési területet érintő legutolsó módosítás volt.

Ennek a 2017. évben megkezdett, majd a 28/2018. (II.22.) önkormányzati határozattal elfogadott, valamint a 2/2018. (II.23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott tervmódosításnak a célja az volt, hogy a fejlesztési területet a korábban meghatározott kertvárosias övezetből kisvárosias övezetbe sorolja. Megemlítendő, hogy a további fejlesztési célok között ennek a kisvárosi területnek a jelentősebb, északi irányú kiterjesztése is szerepelt, mely eljárást az önkormányzat az Rp.I.116-31 munkaszámon megindította, de a záró vélemény végül nem került kiadásra. Annak a területnek, pontosabban egy részének a módosítására jelen tervvel párhuzamosan, Rp.I.116-41 munkaszám alatt, a közelmúltban nyílt lehetőség.

Az Országos Területrendezési Terv

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTrT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. A törvény alapján megalkotásra került és hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a fejezetben a továbbiakban MvM rendelet). A két jogszabály közösen alkalmazandó.

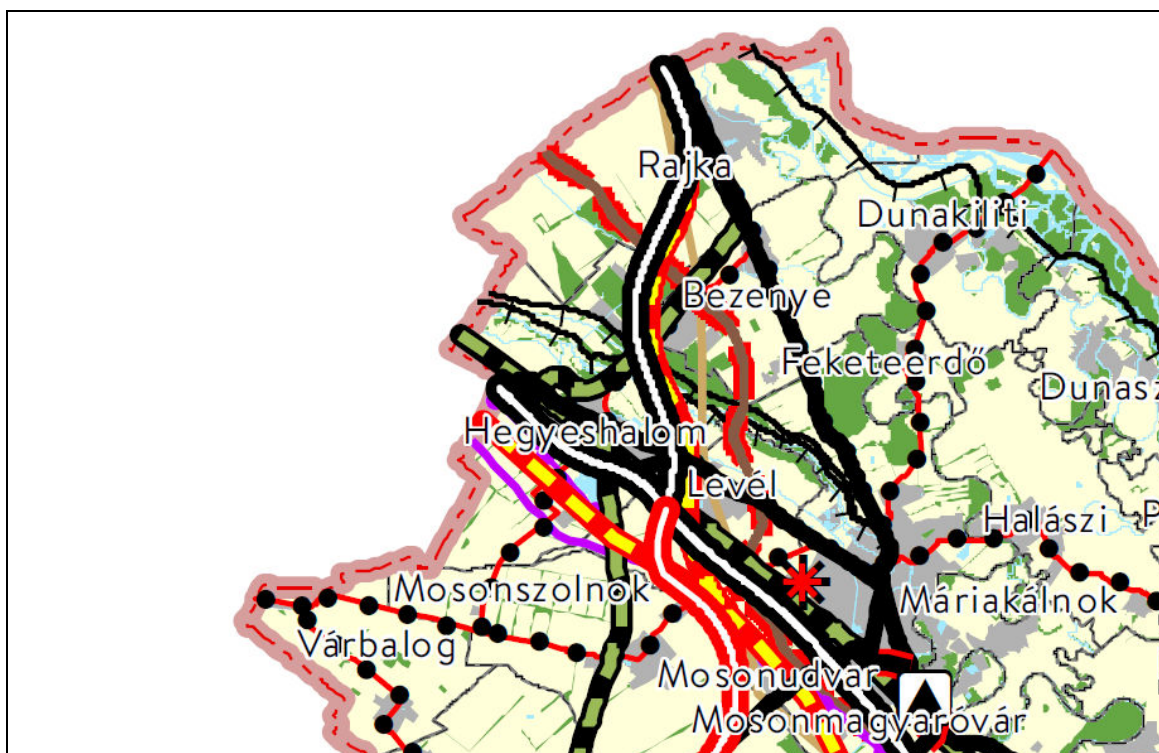
Jelen fejezet a jogszabályok 2020. október hónapban hatályos állapota alapján készült.

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

- települési térség (●)
- mezőgazdasági térség (■)
- vízgazdálkodási térség (■)
- erdőgazdálkodási térség (■)

A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

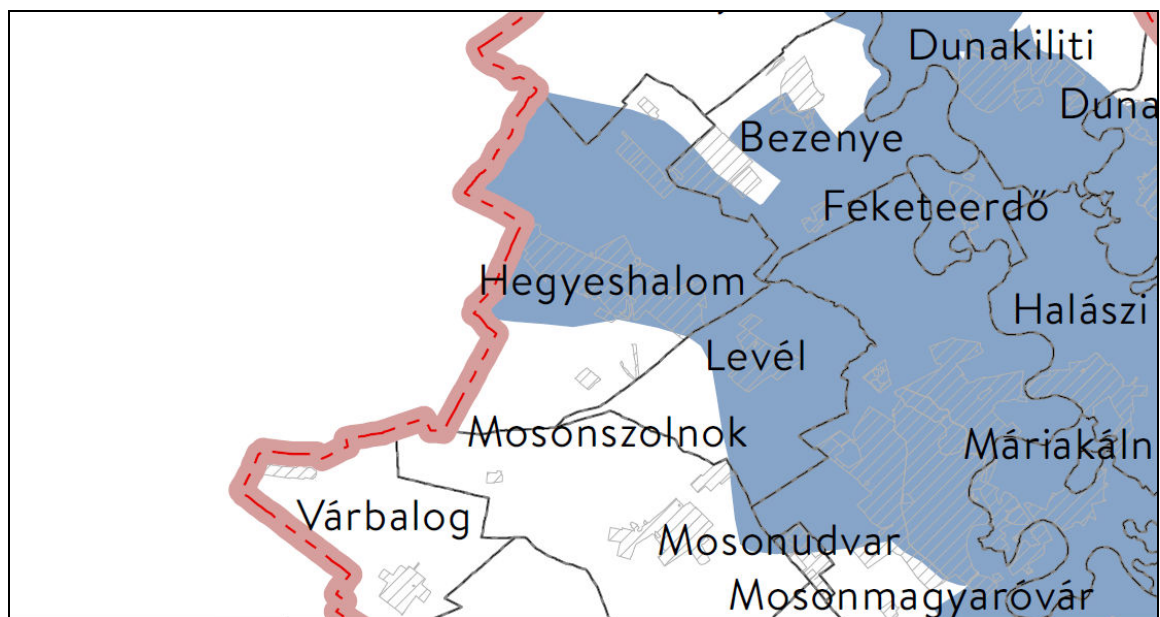
- gyorsforgalmi út (tervezett) (==)
- gyorsforgalmi út (meglévő) (—)
- főút (1-es sz. és 101-es sz. út) (—)
- nagysebességű vasútvonal (—)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (1-es sz. vasútvonal) (—)
- országos kerékpárútvonal (.....)
- termékvezeték (—)
- földgázszállító vezeték (tervezett) (—)



*Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból*

A tv. 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek közül a fejlesztési területet az alábbiak szerint érintik:

1. Az ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: nem érinti
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
4. Erdők övezete: nem érinti
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
6. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
7. Világörökségi terület övezete: nem érinti
Világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
9. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
10. VTT-tározók övezete: nem érinti
11. A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések: nem érinti



Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlapból

Az övezet a település területének jelentős részét, így a módosítandó területet is fedi.

A tv. 2. §-a szerint:

„*vízminőség-védelmi terület övezete*: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;”

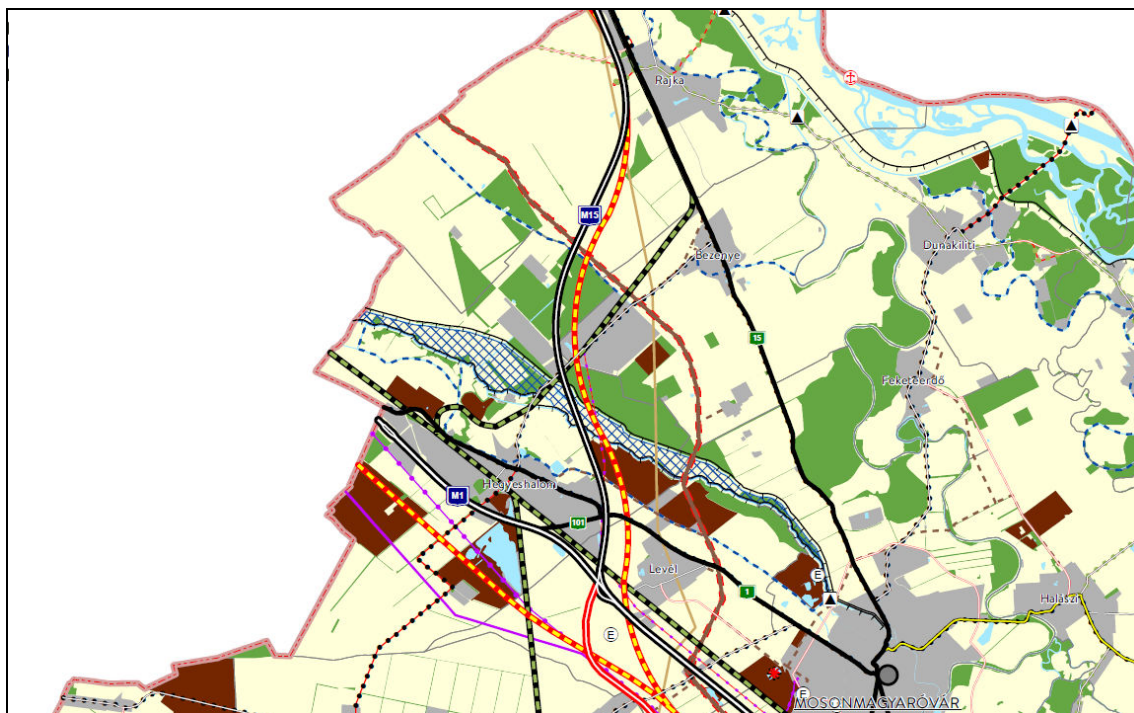
Az Mvm rendelet 5. § (2) bekezdése szerint:

(2) *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

A hatályos tervek tartalmazzák a kérteteket.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

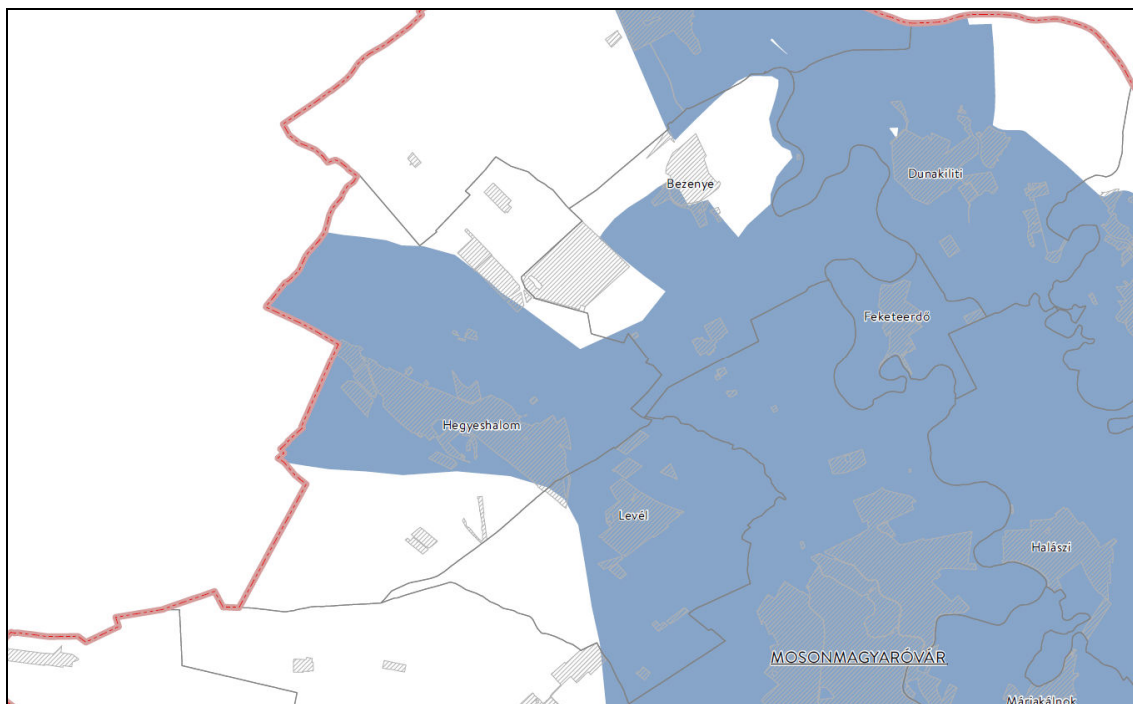
A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) annak 2005. évi megállapítását és 2010. évi módosítását követően ez évben, felülvizsgálatot követően az önkormányzat közgyűlése az 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendeletével és a 15/2020. (V.5.) számú határozatával hagyta jóvá. Jelen fejezet ezen jóváhagyott terv alapján készült.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megye Térségi Szerkezeti Terv című tervlapból

A megyei terv a fejlesztéssel érintett területet települési térségbe sorolja.

1. Ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: nem érinti
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Erdők övezete: nem érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
4. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
5. Világörökségi: nem érinti
Világörökségi várományos terület övezete által érintett települések: nem érinti
6. Vízminőség-védelmi terület övezete: **érinti**
7. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település: nem érinti
9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: **érinti**
10. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések: nem érinti
11. Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete: nem érinti
12. Natúrparkok övezete: nem érinti
13. Natura 2000 területek övezete: nem érinti
14. Árvízi kockázatkezelési terület övezete: nem érinti
15. Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete: nem érinti
16. Szélerózióknak kitett terület övezete: nem érinti
17. Belső periféria övezete: nem érinti
18. Megyei innovációs központok övezete: nem érinti
19. Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete: nem érinti

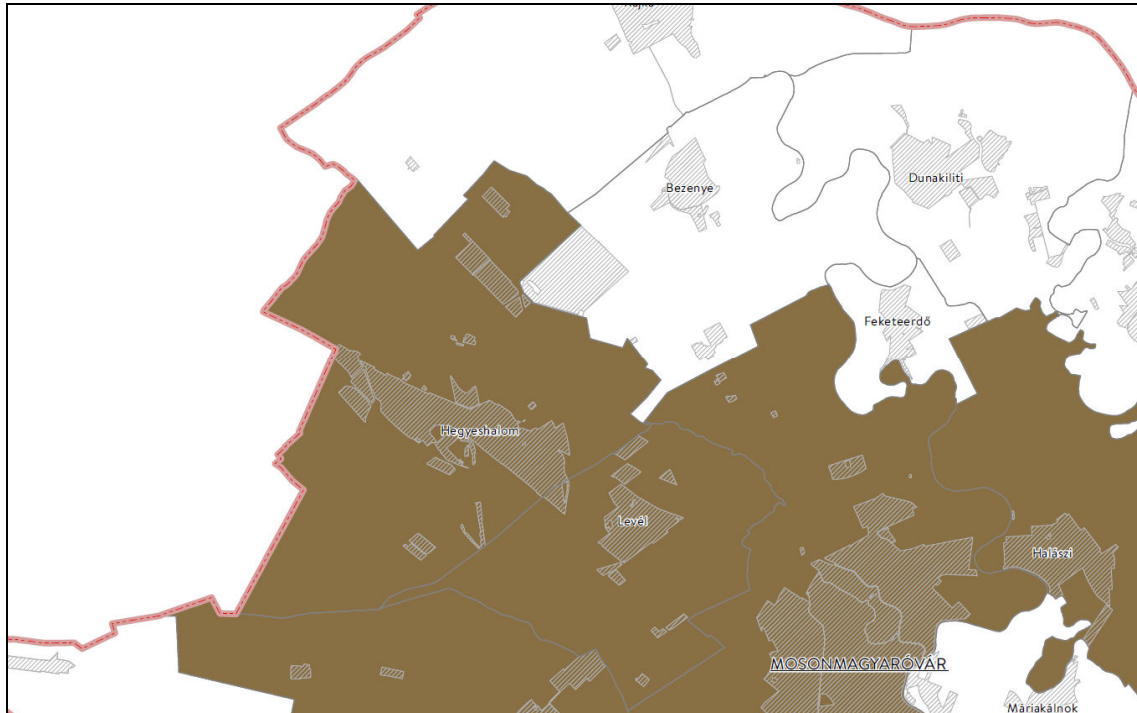


Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból

Az övezet fedi a fejlesztési területet.

Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének a Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervről szóló 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete szerint:

9. § (1) Az övezet területén – a gazdasági és a műszaki szempontok mérlegelésével – gondoskodni kell a tisztított szennyvizek kivezetéséről.
- (2) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.
- (3) Az övezet által érintett települések településrendezési eszközeiben rendelkezni kell a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében a potenciálisan vízszennyező építmények létesítésének korlátozására vonatkozó szabályokról.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések című tervlapból

Az övezet Hegyeshalom nagyközséget jelöli, így a hegyeshalmi fejlesztési területet is fedi.

Az MvM rendelet 8. §-a szerint:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált terület bányászati szempontból nem érintett, így az övezeti érintettség nem jelent területfelhasználási, beépítési korlátozást.

2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

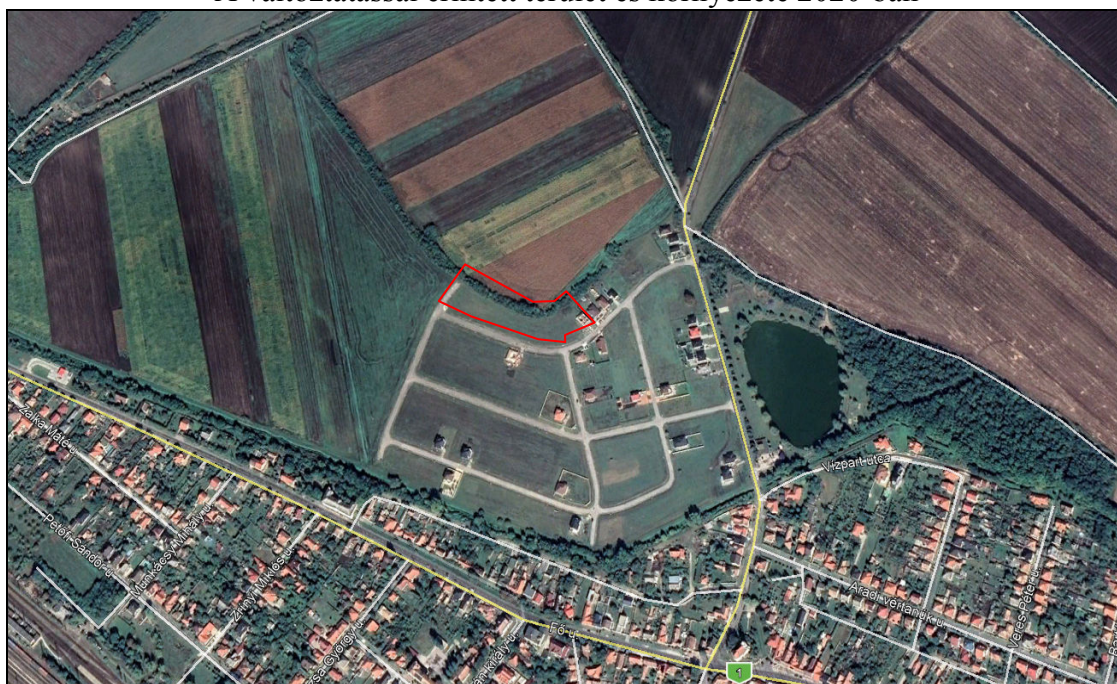
A fejlesztéssel érintett terület a település központjától északnyugati irányban, a Lajta vízfolyás keresztezése után, az 1501-es számú országos mellékút menti lakóterület-fejlesztési területen helyezkedik el.

Az ún. nagyréti településrész mintegy 61 ha nagyságú területének lakóterületi felhasználását már a 2003. évben jóváhagyott terv is rögzítette úgy, hogy annak mintegy 15 ha nagyságú területét lakóterületként szabályozta. A beruházás megkezdésére a 2010. évi rendezési tervmódosítást követően (a feltáró úthálózat és a telekrendszer módosítása) került sor.

A 2010. évi rendezési terv alapján elkészítették a mintegy 15 ha nagyságú területre a telekalakítást. A terület közel nagy részét érintően útépítést és közművesítést végeztek. 2012-től kezdődően megkezdődött a terület beépítése.

Napjainkig a terület kisebb mértékű beépítésére került sor, de az elmúlt években a beépítés folyamatossá vált. Közel 30 telket építettek be, de mivel a telkek jelentős része értékesített, várhatóan ez a szám jelentősen növekedni fog. A változtatással érintett területen beépítés nem történt. A telkek itt egységesen 18 méter szélességűek. Mélységük változó, 28 és 40 méter közötti, a telekterület 500 és 900 m² közötti.

A változtatással érintett terület és környezete 2020-ban



Forrás: Google Earth (9/24/2020)

A nagyközség településrendezési tervei a fejlesztéssel érintett területet és annak környezetét 2018-ig kertvárosias lakóterületként tartalmazzák. Az övezeti előírások szerint telkenként

c) fő funkciót hordozó épületként

aa) egy kétlakásos, vagy két egylakásos lakóépület,

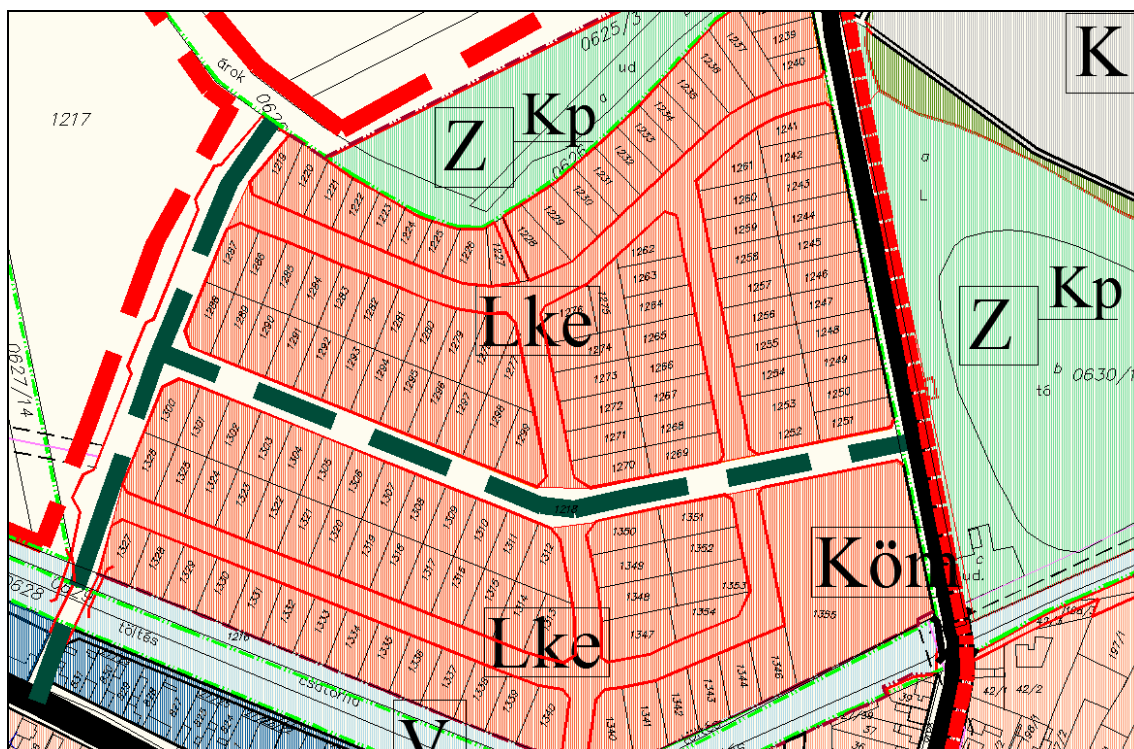
ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

d) a fő funkciót kiegészítő épületként

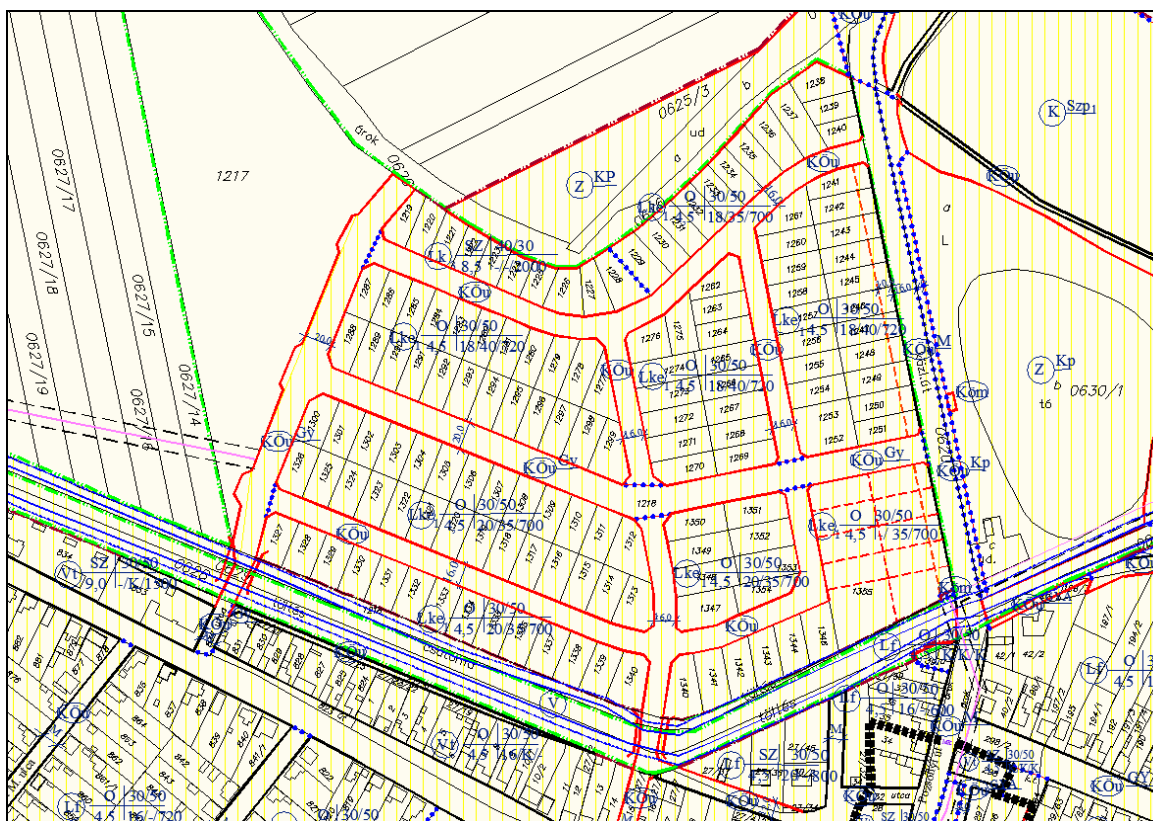
ba) gépjármű és egyéb tároló

helyezhető el úgy, hogy a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.



Kivonat a 2018-ig hatályos területfelhasználási helyszínrajzból

2018-ban a 9 telekre vonatkozóan kisvárosias területfelhasználás került megállapításra, mely ma is hatályos.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

2.3. Közlekedés

A terület a szabályozási terv szerint kialakított kiszolgáló útról feltárt, az 1501-es számú országos mellékútról könnyen megközelíthető. A kisvárosias területből kertvárosias területbe sorolás nem igényli a meglévő közlekedéshálózat módosítását arra is tekintettel, hogy a hatályos tervnél jóval kisebb forgalmi terhelés várható, valamint a 16,0 méter szabályozási szélesség minden tervezett útépitési elem elhelyezésére alkalmas.

2.4. Közműellátás

A terület közműhálózata kialakított, a tervezett változtatás nem igényli annak módosítását.



2.5. Örökségvédelem

A területen és annak közvetlen környezetében ismert régészeti lelőhely nem található. A változtatás a település országos, vagy helyi védelem alatt álló értékeit nem veszélyezteti.

2.6. Természetvédelem

A fejlesztési területen védett, vagy védelemre tervezett érték nem található.

3. HELYZETELEMZÉS- ÉS ÉRTÉKELÉS

A módosítás területrendezési tervek elhatározásaival és településfejlesztési célokkal nem ellentétes. A módosításnak földrajzi, természeti, örökségvédelmi, közlekedési, közműellátási szempontból akadálya nincs.

4. VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

4.1. A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A terv az önkormányzat által támogatott beruházói kérés alapján az 1219-1228 hrsz.-ú telkek területét kisvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe sorolja. Ezáltal az utca családi házakkal történő beépítése folytatódhat.

A helyi építési szabályzatban a 2018-ig érvényes előírások ($L_{ke_1} \frac{0|30|50}{4,5|18|30|550}$) kerülnek

megállapításra a következő eltéréssel:

- az itteni kisebb (30 méter körüli) telekmélység, valamint a hátsókert zöldterülettel való találkozása, az alacsony épületmagasság miatt a beruházó azon kérése, miszerint a hátsókert 3,0 méter legyen, településtervezői szempontból támogatható.
- az övezeti előírásokból a 30 méteres telekmélység kötöttség kivételre kerül, ahogy az 550 m² is 500 m²-re kerül csökkentésre
- a kisebb telekmélységgel kisebb telekterület is párosul. Az övezeti előírásokban szereplő 500 m²-es telekterület már nem alkalmas arra, hogy azon két, egylakásos lakóépület kerüljön elhelyezésre és használati megosztással felosztásra. Emellett, mivel sok esetben még ma is kihasználják azt, hogy két, egyébként elkülönülő lakóépületet minősítenek egynek, ezáltal teljesítik az egy darab kétlakásos lakóépület elhelyezésének kritériumát, javasolt, hogy az övezetre vonatkozóan csak 1 darab, egylakásos lakóépület elhelyezésére legyen lehetőség.

4.2. A területi mérleg változása

A hatályos tervben meghatározott területfelhasználási egységek kiterjedése változni fog. A kisvárosias terület kiterjedése 0,6 ha nagysággal csökkenni fog, míg a kertvárosias terület kiterjedése ezzel az értékkel, valamint a határoló kiszolgáló út területével (0,4) növekedni fog.

4.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A változtatással érintett terület települési térség kategóriába sorolt a területrendezési tervekben, mely besorolható kertvárosias lakóterületbe. A területrendezési tervekben meghatározott számos övezet közül az ásványi nyersanyagvagyon övezete, valamint a vízminőség-védelmi terület övezete érinti, fejlesztési területet, ezek azonban nem gátolják a tervezett módosítást.

5. A MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

5.1. Közlekedés

A módosítás a település közlekedéshálózatát nem érinti, azt nem befolyásolja. A hatályos tervben rögzítettekhez képest kedvező változást jelent, hogy nem közel 100 lakás kialakításával és az ahhoz kapcsolódó forgalom nagyságával kell számolni, hanem annak töredékével, 10%-val. Emellett kedvező az is, hogy nem a közel 100 lakáshoz tartozó,

jelenlegi trendeket figyelembe véve mintegy 200 gépjármű elhelyezését kell biztosítani, hanem annak töredékét, mely családi házas övezetben eleve könnyebben is biztosítható.

5.2. Településkép

Utcaképi szempontból is kedvező változást jelent, hogy a kialakítás alatt lévő családi házas övezetben nem jelenik meg attól eltérő karakter.

5.3. Közműellátás

A módosítás a település közműhálózatában változást nem jelent. A várhatóan jóval alacsonyabb lakásszám (9 a közel 100 helyett) a rendelkezésre álló kapacitások igénybe vételét, a rendszer terhelését tekintve kedvező változást eredményez.

5.4. Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti, azokra hatással nem lesz.

6. TERVIRATOK

1. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet
2. Az önkormányzati főépítész javaslata a rendezési terv tartalmi elemeire vonatkozóan

1. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének**4/2017.(III.31.) önkormányzati rendelete****a településfejlesztéssel és településrendezéssel, településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól**

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

Általános rendelkezések**1.§**

(1) E rendelet hatálya Hegyeshalom nagyközség közigazgatási területére készülő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésének vagy módosításának eljárására terjed ki.

(2) Az egyeztetésben résztvevők (továbbiakban: partnerek) köre:

- a) valamennyi a településen lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személy,
- b) valamennyi a településen nyilvántartott, bejegyzett érdekképviselői szervezet,
- c) valamennyi a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,
- d) valamennyi a településen nyilvántartott, bejegyzett civil szervezet,
- e) valamennyi településen működő elismert egyház.

A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei**2.§**

- (1) Az önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a települési honlapon (www.hegyeshalom.hu) külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentációk egységes megjelentethetősége érdekében.
- (2) A széleskörű tájékoztatás érdekében az önkormányzat a következő módon tájékoztatja a partnereket:
 - a) a közös önkormányzati hivatal (Hegyeshalom Fő utca 134.) közterületen elhelyezett hirdetőfelületén,
 - b) a www.hegyeshalom.hu önkormányzati honlapon,
 - c) a Falu-tv-ben,
 - d) lakossági fórumon.
- (3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, a településrendezési eszközökről, a településképi arculati kézikönyvről és a településképi rendeletről az egyeztetési eljárás módjáról és az egyeztetés szakaszától függően az 1. mellékletben meghatározott helyen, módon a polgármester az értelmezéshez szükséges részletezettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztatást tesz közzé, melynek megjelenéséről felhívást közöl a települési honlap főoldalán.
- (4) A lakossági fórum meghívóját, annak időpontját megelőzően 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

**A partnerek által adott javaslatok, vélemények megadásának módja és határideje,
továbbá nyilvántartásának módja**

3.§

- (1) A közzétett tájékoztató alapján a partnerek a tájékoztatás megjelenését követő 8 napon belül észrevételeket, javaslatokat tehetnek az alábbi módokon:
 - a) írásos észrevétel az önkormányzat címére (9222 Hegyeshalom, Fő utca 134.) történő megküldésével,
 - b) papír alapon az önkormányzat hivatalában, nyitvatartási időben történő személyes leadással,
 - c) elektronikus levélben történő megküldéssel a polgarmester@hegyeshalom.hu e-mail címre.
- (2) A lakossági fórum időpontja előtt min. 8 nappal a tervezetet meg kell jelentetni a közterületen elhelyezett hirdetőfelületen és az önkormányzati honlapon.
Az észrevételek, javaslatok megtételére a partnereknek a lakossági fórumot követő 8 napon belül van lehetőségük.
- (3) Ha a lakossági fórum megtartására nincs szükség, akkor a tájékoztató közzétételétől számított 8 napon belül van lehetősége a partnereknek az észrevételek, javaslatok megtételére papír alapon, vagy elektronikusan.
- (4) A beérkezett javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:
 - a) a beérkezett véleményeket a hivatal táblázatban összegzi,
 - b) a véleményekről készített táblázatot az ügy aktájában lefűzve kell megőrizni.

**Az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indokolásának módja, a
dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje**

4.§

- (1) Valamennyi beérkező véleményt tartalmazó táblázatot az önkormányzat megküldi a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével megbízott tervezőnek, aki szakmai javaslatot készít az önkormányzat részére.
- (2) A tervezői szakmai javaslat alapján az önkormányzat valamennyi érdemi észrevételre választ állít össze, melyben külön megindokolja a beérkezett, de el nem fogadott véleményekre adott választ.
- (3) Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolását tartalmazó táblázatot az önkormányzat feltölti a 2.§ (1) bekezdésben meghatározott tárhelyre és erről hirdetményt jelentet meg a települési honlapon.
- (4) Az el nem fogadott javaslatokról, véleményekről készített táblázatot az ügy aktájában lefűzve meg kell őrizni.

Az elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedések.

5.§

- (1) Valamennyi elfogadott koncepció, stratégia, és településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet jóváhagyásának kihirdetését követő 10 napon belül az önkormányzat az elfogadott településrendezési eszközt, dokumentumot teljes terjedelmében feltölti a 2.§ (1) bekezdésében meghatározott tárhelyre.
- (2) A feltöltésről a polgármester felhívást tesz közzé a települési honlap főoldalán, a közterületi hirdetőtáblákon és a Falu-tv-ben.

Záró rendelkezések

6.§

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Szöke László
polgármester




dr. Gáli Péter
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2017. március hó 31. napján megtörtént.




dr. Gáli Péter
jegyző

1. melléklet Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 4./2017.(III.31.) önkormányzati rendelethez

Partnerek tájékoztatásának módjai a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén

Településfejlesztési, településrendezési tervfajta	A partnerségi tájékoztatás módja az eljárás különböző szakaszaiban			
	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési szakasz	Végső szakmai véleményezési szakasz	Elfogadás után
Településfejlesztési koncepció készítése	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Településfejlesztési koncepció módosítása	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon 	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Integrált településfejlesztési stratégia készítése	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Integrált településfejlesztési stratégia módosítása	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon 	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).

Településfejlesztési, tervfajta		A partnerségi tájékoztatás módja az eljárás különböző szakaszaiban			
		Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési szakasz	Végső szakmai véleményezési szakasz	Elfogadás után
Településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, szabályozási terv, szerkezeti terv)	Teljes eljárás	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	nincs partnerségi tájékoztatás	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
	Egyszerűsített eljárás	x	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	nincs partnerségi tájékoztatás	
	Tárgyalásos eljárás	x	Partnerségi egyeztetés van csak A kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt történő módosítás esetén: - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon Minden más esetben: - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	nincs partnerségi tájékoztatás	
	Állami főépítési eljárás	x	Partnerségi egyeztetés van csak - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon	nincs partnerségi tájékoztatás	

Településfejlesztési, településrendezési tervfajta	A partnerségi tájékoztatás módja az eljárás különböző szakaszaiban			
	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési szakasz	Végső szakmai véleményezési szakasz	Elfogadás után
Arculati kézikönyv	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	x	Önkormányzati honlapra feltöltendő. Monitorozás. Évente egyszer az önkormányzati főépítész a beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselőtestülettel.
Településképi rendelet	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	<ul style="list-style-type: none"> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon 	x	Önkormányzati honlapra feltöltendő. Monitorozás. Évente egyszer az önkormányzati főépítész a beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselőtestülettel.

2. Az önkormányzati főépítész javaslata a rendezési terv tartalmi elemeire vonatkozóan

Hegyeshalom nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása
Msz.: Rp.I.116-39

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Hegyeshalom nagyközség településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, valamint 5. §, 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítás összefoglalása:

A módosítás célja, hogy a Nagyrét 1219-1228 hrsz.-ú telkei, melyek a 2018-ban Lke₁, vagyis kertvárosias területből Lk₃, kisvárosias övezetbe kerültek besorolásra a tulajdonos kérésére, jelen eljárásban visszaminősítésre kerüljenek a szomszédos területekkel azonosan kisvárosias területbe, az akkori övezeti előírásoknak megfelelően azzal, hogy a hátsókert mérete 3,0 méter legyen.

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemei:

1. Helyzetfeltáró munkarész a tervezéssel érintett területre
 - hatályos terület- és településfejlesztési döntések bemutatása
 - a terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások
 - közlekedés
 - közműellátás
 - örökségvédelem
 - természetvédelem
2. Helyzetelemző- és értékelő munkarész
 - a vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása
3. Változtatások bemutatása
 - a településszerkezeti terv módosítása
 - a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása
 - a területi mérleg változása
 - a területrendezési tervekkel történő összhang igazolása
4. A módosítás hatásai
 - közlekedés
 - településkép
 - közműellátás
 - örökségvédelem

A vonatkozó kormányrendeletben rögzített, előzőekben nem szereplő tartalmi elemek vizsgálata elhagyható, mivel azok a módosítás szempontjából nem minősülnek relevánsnak.

Hegyeshalom, 2020. október 12.



Kalmár Ágnes
megbízott önkormányzati főépítész