

**H E G Y E S H A L O M**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

**MÓDOSÍTÁS**



**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás



Munkaszám: Rp.I.116-41

## HEGYESHALOM

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

#### ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

#### *Felelős tervezők:*

#### **Kalmár Ágnes**

településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

Településrendezés

*Kalmár Ágnes*

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

#### **Szeredi Gábor**

településmérnök  
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

*Szeredi Gábor*

#### **Pekkerné Szabó Piroska**

okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

*Pekkerné Szabó Piroska*

Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

#### **Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

*Ferenczi Huba*

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

#### **Réder Tibor**

okl. építőmérnök  
okl. közlekedésépítő  
szakmérnök

Közlekedési szakág

*Réder Tibor*

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

#### **Ügyvezető igazgató**

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

#### **Munkatárs**

Szabó Lilla

GYŐR, 2020. november hó

*Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai*



Munkaszám: Rp.I.116-41

## HEGYESHALOM TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

### ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

#### Műszaki leírás

<b>1. Előzmények</b> .....	<b>4</b>
1.1. Megbízási és tervi előzmények .....	4
1.2. A tervezési eljárás folyamata .....	4
<b>2. Hatályos tervi elhatározások, a tervezési területek bemutatása</b> .....	<b>6</b>
2.1. 1-es számú módosítási terület .....	6
2.2. 2-es számú módosítási terület .....	8
<b>3. A módosítás várható hatásai</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Terviratok</b> .....	<b>9</b>

---

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Megbízási és tervi előzmények

2016. évben Hegyeshalom nagyközség ún. Nagyrét településrészének (a Lajta-csatorna, a Malomszigetre vezető út és a felhagyott vasútvonal által határolt terület) hatályos terven tartalék lakóterületbe sorolt részére vonatkozóan beruházók és telektulajdonosok a lakóterület-fejlesztés feltételeinek és hatásainak vizsgálatának elvégzésével bízták meg a Regioplan Kft-t. A megbízás alapján és számos tervváltozat egyeztetését követően a településrendezési tanulmányterv 2017. évben, Rp.I.116-23 munkaszámon került elkészítésre.

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata a hozzá benyújtott terv alapján az ott vizsgálatlalt érintett területre vonatkozóan és a megismert, valamint elfogadott tartalommal rendezési tervének módosítását határozta el.

A rendezési terv módosítása *teljes eljárásban 2018. évben kezdődött el*. Június hónapban előzetes tájékoztató eljárás megindítására, 2019. április hónapban véleményezési eljárás megindítására, 2019. július hónapban végső szakmai véleményezési dokumentáció benyújtására került sor. *Eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának összehívása, valamint záró vélemény kiadása nem történt meg.*

A települési önkormányzat, valamint a beruházók és telektulajdonosok Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítészével egyeztetést folytattak le. Az egyeztetés eredményeként meghatározásra került az a tartalom és az a terület, mely egy *újra megindított teljes eljárásban* rendezhető minősítést kapott.

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata fentieket követően 2020. évben döntést hozott arról, hogy településrendezési tervét módosítja.

A meghatározott tervezési feladatok a következők:

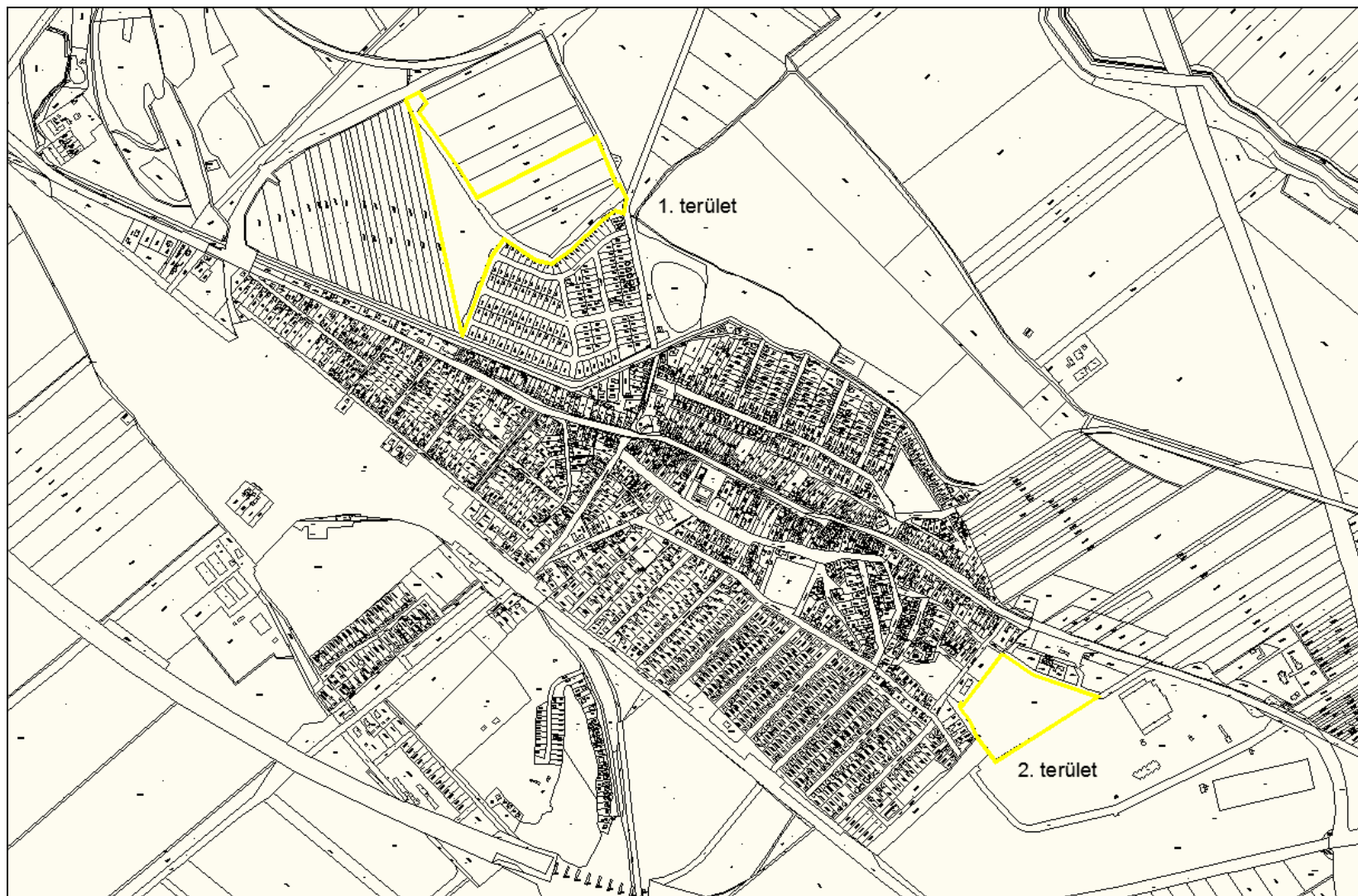
1. az ún. Nagyrét településrészen található, 1217, 0625/2-6, 0626 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan többlakásos épületek elhelyezését lehetővé tevő kisvárosias terület-felhasználás, ezen funkció kiszolgálására településközpont vegyes, valamint zöldterület kijelölése, továbbá az 1217 hrsz.-ú telek területére a kertvárosias területfelhasználás kiterjesztése.
2. az 1-es pontban meghatározottak érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe besorolása a hatályos tervi kisvárosias helyett.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

### 1.2. A tervezési eljárás folyamata

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal állami főépítészének döntése alapján a tervezés **a meghatározott tartalommal teljes eljárással** kerül lefolytatásra.

Jelen terv a 2020. évben újraindított eljárás első szakasza, annak is előzetes tájékoztatási dokumentációja.



A módosítással érintett területek

## 2. HATÁLYOS TERVI ELHATÁROZÁSOK, A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

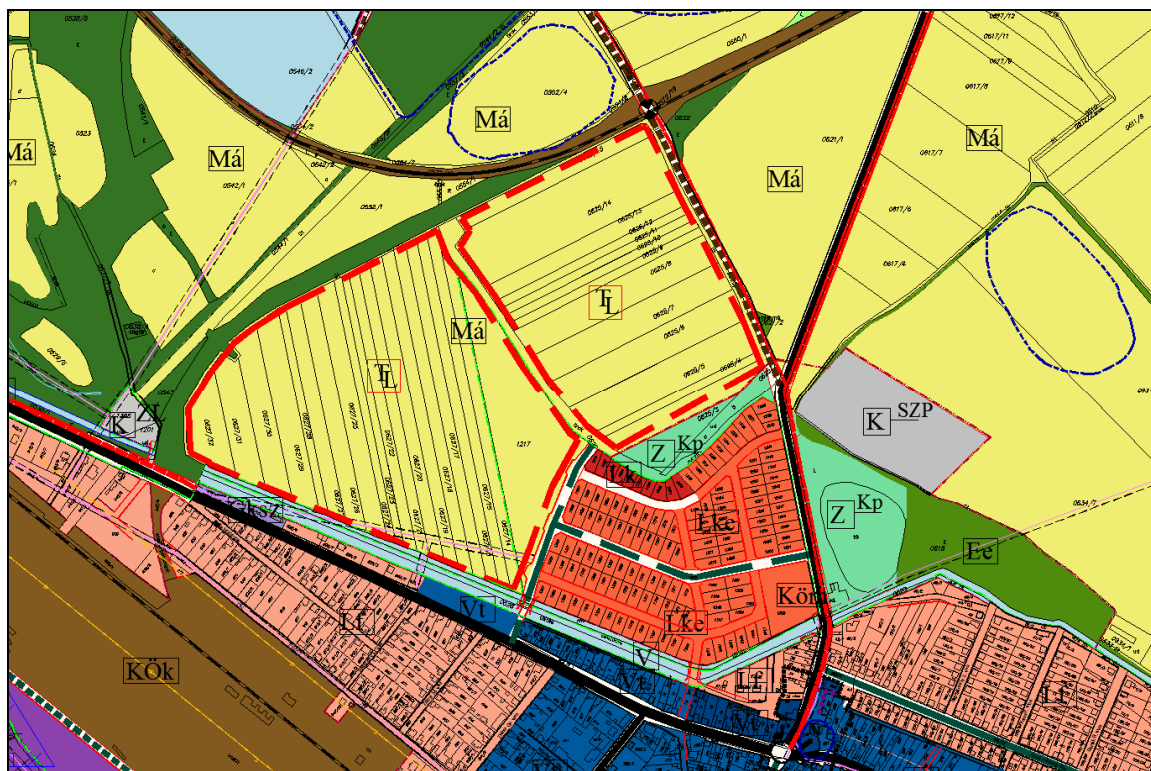
### 2.1. 1-es számú módosítási terület

A tervezési terület Hegyeshalom nagyközség ún. Nagyrét településrészén, annak is középső területén helyezkedik el a Malomsziget településrészre vezető út mentén.

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, de a jelen rendezés alá vont területre azok nem terjedtek ki, kivéve az előzőekben említett, Rp.I.116-31 munkaszámú tervet, mely a jelenleginél nagyobb területre terjedt ki. Az akkori eljárás során az előzetes, valamint a véleményezési eljárásban kifogást emelő vélemény nem született.



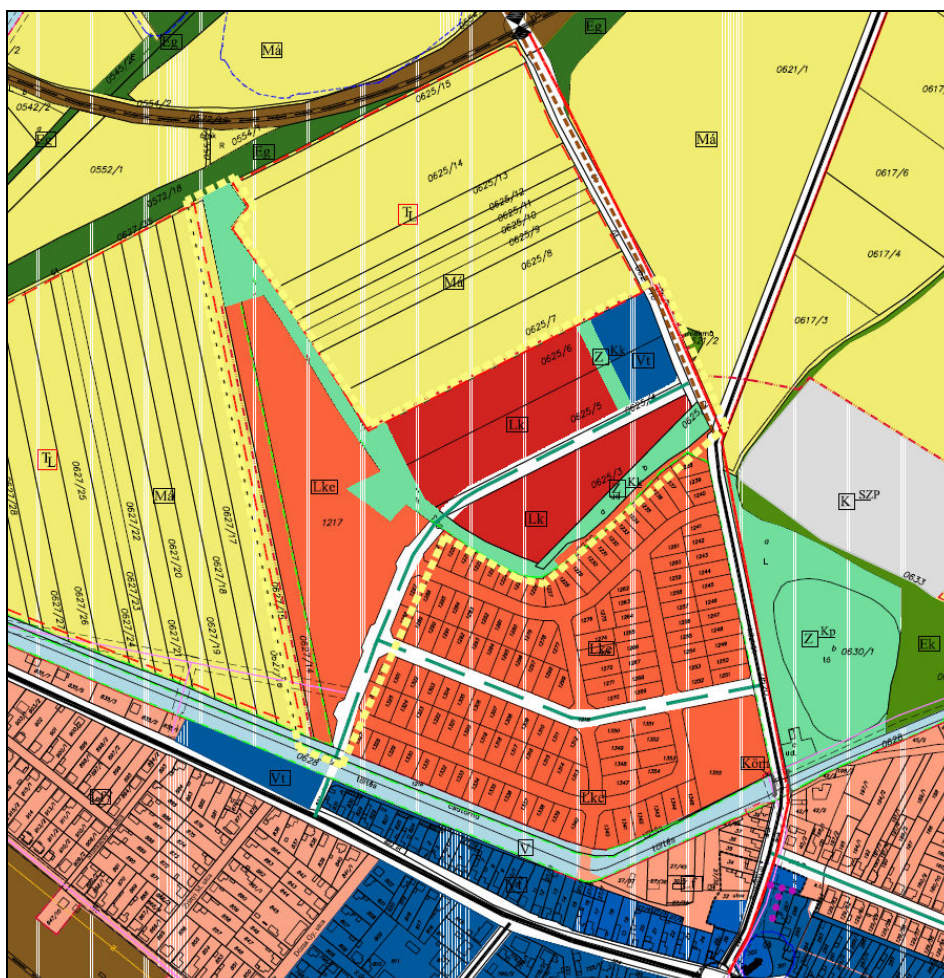
Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

Jelen eljárás során a cél a már beépítés alatt álló, az alábbi térképen kialakult telekhálózattal rendelkező, családiházias beépítésű területhez csatlakozóan családi házas lakóépületek elhelyezése az 1217 hrsz.-ú telken, valamint többlakásos épületek elhelyezése a 0625/3, 5-6 hrsz.-ú területek bevonásával.

A fejlesztést az a beruházói csoport kívánja végrehajtani, amely a beépítés alatt álló nagyréti területeken is megvalósította a fejlesztéseket.

A fejlesztési elképzelések a településfejlesztési dokumentumokkal, így a településfejlesztési koncepcióval, a településképi arculati kézikönyvvel nem ellentétesek.

A művelési ág váltásával érintett földrészletek jelenleg szántó művelési ágúak, az átlagosnál gyengébb földminőségű (5) területek.

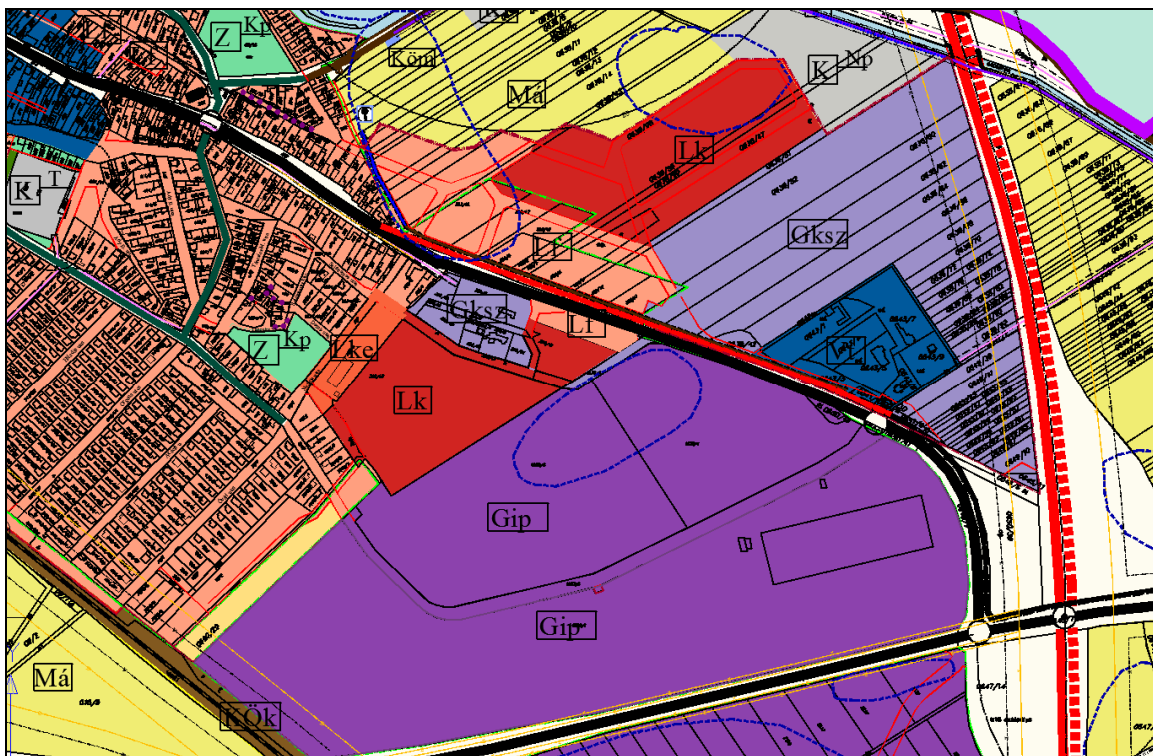


Az egyeztetésen meghatározott tartalom az 1. területre vonatkozóan

## 2.2. 2-es számú módosítási terület

A tervezési terület a központi belterület keleti területén helyezkedik el. A fejlesztést már a 2010. évi terv is tartalmazza, de mivel a terület anyaggyerőhely volt és továbbra is „gödör”, ezáltal beépítése nagyobb költséggel járt volna, így nem valósult meg.

Jelen rendezés feltétele az itt kijelölt kisvárosias lakóterületnek a lakóterületi besorolásból való visszavétele. Az önkormányzati döntés szerint a terület gazdasági terület-felhasználása tervezett.



Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

## 3. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI

A nagyközség távlati célja, hogy a központi területének városiasabb tétele mellett a mostani lakóterületek határán, így a nagyréti területen is városiasabb lakókörnyezet kialakítására is biztosítson lehetőséget. A nagyréti terület nagysága alkalmas arra, hogy a lakófunkció mellett az ottani lakók kereskedelmi, szolgáltató, rekreációs igényeit is helyben kiszolgálja, ezáltal ne a központi belterületet terhelje.

A nagyobb tömegű épületek területbelsőbe helyezése elősegíti, hogy a település kedvező feltárulása megmaradjon.

A hatályos tervek tartalmazzák a várható forgalmi többlet elvezetésére alkalmas utakat, ennek a hálózatnak a további fejlesztése nem indokolt, csupán kiterjesztése szükséges a bevonandó területekre.

A terület kisvárosias részén az előzetes egyeztetések szerint legfeljebb 3 teljes értékű szintet elérő épületek építése tervezett, 50%-os tényleges zöldfelülettel, telken belüli parkolással.

A fejlesztés ismert örökségi, természeti értéket nem veszélyeztet.



#### **4. 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](http://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](http://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](mailto: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 választát.
- (3) Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolását tartalmazó táblázatot az önkormányzat feltölti a 2.§ (1) bekezdésben meghatározott tárhelyre és erről hirdetmény 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	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Településfejlesztési koncepció módosítása	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Integrált településfejlesztési stratégia készítése	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).
Integrált településfejlesztési stratégia módosítása	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - önkormányzati honlapon	x	Elfogadás után önkormányzati honlapra feltöltendő (10 napon belül).

Településfejlesztési, tervfajta	településrendezési	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	<b>Partnerségi egyeztetés van csak</b> 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	nincs partnerségi tájékoztatás	
	Állami főépítési eljárás	x	<b>Minden más esetben:</b> - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen - Falu-tv-ben - önkormányzati honlapon - lakossági fórumon	nincs partnerségi tájékoztatás	

Településfejlesztési, településrendezési tervfajta	A partnerségi tájékoztatás módja az eljárás különböző szakaszaiban			
	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési szakasz	Végso szakmai véleményezési szakasz	Elfogadás után
<b>Arculati kézikönyv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen</li> <li>- Falu-tv-ben</li> <li>- önkormányzati honlapon</li> <li>- lakossági fórumon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen</li> <li>- Falu-tv-ben</li> <li>- önkormányzati honlapon</li> <li>- lakossági fórumon</li> </ul>	x	Önkormányzati honlapra feltöltendő. Monitorozás. Évente egyszer az önkormányzati főépítész a beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselőtestülettel.
<b>Településképi rendelet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen</li> <li>- Falu-tv-ben</li> <li>- önkormányzati honlapon</li> <li>- lakossági fórumon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- közterületen elhelyezett hirdetőfelületen</li> <li>- Falu-tv-ben</li> <li>- önkormányzati honlapon</li> <li>- lakossági fórumon</li> </ul>	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.116-41**

### **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 az ún. Nagyrét településrészen található, 1217, 0625/2-6, 0626 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan többlakásos épületek elhelyezését lehetővé tevő kisvárosias terület-felhasználás, ezen funkció kiszolgálására településközpont vegyes, valamint zöldterület kijelölése, továbbá az 1217 hrsz.-ú telek területére a kertvárosias területfelhasználás kiterjesztése legyen lehetséges.

Előzőek érdekében a 303/13 hrsz.-ú, a fejlesztéssel érintettek tulajdonában álló telek gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területbe kerül besorolásra a hatályos tervi kisvárosias helyett.

#### **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. november 18.



Kalmár Ágnes  
megbízott önkormányzati főépítész