

## **4/1. ELŐTERJESZTÉS**

a 2022. október 26-i képviselő-testületi  
ülésre

- Tárgy:** Jánossomorja Város településrendezési eszközeinek éves szokásos felülvizsgálata
- Előterjesztő:** Lőrincz György polgármester
- Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2021-ben módosította a Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendeletét és annak mellékletét képező szabályozási tervet. Az időközben felmerült újabb igények és a korábbi módosításból áthúzódó igények miatt a Képviselő-testület 2022. április 12-i testületi ülésen határozattal döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról.

Az időközben módosuló jogszabályok miatt szükségessé vált az új jogszabályi előírásoknak megfelelő határozattal ismét elfogadni a településrendezési terv módosításának indítását.

A rendezési terv módosítási javaslat tartalmilag nem változik, megfelel a korábbi Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2022. (IV.12.) Kt. határozatában elfogadottaknak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A képviselő-testületnek fentiek értelmében a Településrendezési tervi eszközök módosítási eljárás indításáról határozatot kell hozni fenti tartalommal.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.

A TT-22308 munkaszámú Jánossomorja város Rendezési tervi eszközeinek módosítása véleményezési dokumentációja benyújtása előtt szükséges döntenie az új beépítésre szánt területek kijelöléséről.

A tervező a módosítási pontokat megvizsgálta. 7 helyen történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Az Étv. fenti előírásai szerint a kijelölést döntéssel (külön határozattal) kell igazolni.

Az új beépítésre szánt területek helyszínrajzát az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Beépítésre szánt területek, tervezett zöldterület kimutatása:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület
1.	Mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület	Kertvárosias lakóterület	80660 m <sup>2</sup>
2.	Zöldterület, közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	928 m <sup>2</sup>
3.	Közúti közlekedési terület	Falusias lakóterület	39 m <sup>2</sup>
4.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	254 m <sup>2</sup>
5.	Közúti közlekedési terület	Településközpont vegyes terület	123 m <sup>2</sup>
6.	Közúti közlekedési terület	Falusias lakóterület	126 m <sup>2</sup>
7.	Erdőterület	Különleges temető terület	2794 m <sup>2</sup>
Összesen			84924 m <sup>2</sup>

A 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdése előírása alapján előírt min. új zöldterület:  $84924 \cdot 0,05 = 4246 \text{ m}^2$

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület
8.	Mezőgazdasági terület	Zöldterület	7454 m <sup>2</sup>

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a írja elő, mely szempontok mérlegelése alapján jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

A jogszabálynak való megfelelés igazolása:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:

*Az új beépítésre szánt területek vagy a települési területen belül helyezkednek el, vagy közvetlenül csatlakoznak hozzá.*

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:

*Az új beépítésre szánt területek nem okoznak összenövést a szomszédos településekkel.*

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben

nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

*Az 2-7. számú új beépítésre szánt terület belterületen fekszik, a települési területen belül, helyhez kötött módosítások. Az 1. számú beépítésre szánt terület speciális, meglévő tó és bővítése partján tervezett lakóterület. A tó miatt helyhez kötött fejlesztés. A településen tóparti lakóterület rendeltetésre nincs beépítetlen terület.*

Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

*A beépítésre szánt területek 5%-ánál nagyobb mértékű zöld terület kerül kijelölésre a 8. számú területen.*

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

*Jánossomorja nem borvidéki település.*

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

*Jánossomorja településen nincs Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.*

## **Területrendezési terveknek való megfelelés új beépítésre szánt terület kijelölése szempontjából:**

Az 2-7. számú új beépítésre szánt területek a települési térségbe esnek. Belterületen, a meglévő településszövetbe ágyazva helyezkednek el. Az 1. számú új beépítésre szánt terület mezőgazdasági térségbe esik. A kijelölés megfelel a következő OTRT-ben előírt feltételeknek:

1. *A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat magterületébe. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 25.§-a előírásainak*

2. *A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat ökológiai folyósójába. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 26.§-a előírásainak*

3. *A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat pufferterületébe. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 27.§-a előírásainak*

4. *A tervezési terület nem esik a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 28.§-a előírásainak*

Határozati javaslat 1:

**Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (X.26.) Kt. határozata  
Jánossomorja város településrendezési tervi eszközeinek módosításáról (munkaszám: TT-22308)**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59.§ (2) bekezdése alapján a képviselő-testület Jánossomorja város településrendezési tervi eszközeinek módosítását határozza el (munkaszám: TT-22308) az alábbiak szerint:

1. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete 43/2022.(V.12.) kt. határozata szerint támogatott pontokban a településrendezési tervi eszközök módosításának indítását a képviselő-testület támogatja.
2. A településrendezési tervi eszközök módosítása során Jánossomorja város közigazgatási területén új beépítésre szánt területet jelöl ki az önkormányzat. Az új beépítésre szánt terület kijelölése az Étv.-ben foglalt követelményeknek megfelel.
3. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a képviselő-testület elfogadja.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat melléklete.

**Felelős:** Lőrincz György polgármester  
**Határidő:** 2023. április 15.

Határozati javaslat 2:

**Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022.(...) Kt. határozata  
Jánossomorja város településrendezési tervi eszközeinek módosítása (msz: TT-22308) során új  
beépítésre szánt terület kijelöléséről**

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete a TT-22308 munkaszámú településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt területet jelöl ki a következő területeken a mellékelt UBSZ-1 rajszámú tervlap alapján:

1. A hatályos terven általános mezőgazdasági területnek (Má) besorolt 01060/7, 0160/10 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része kertvárosias lakóterület (Lke) besorolást kap.
2. A hatályos terven közúti zöldterületnek (Zkk) besorolt 1758 hrsz-ú terület, valamint közúti közlekedési területnek besorolt 1760 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) besorolást kap.
3. A hatályos terven közúti közlekedési területnek (Köu) besorolt 1491 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része falusias lakóterület (Lf) besorolást kap.
4. A hatályos terven közúti közlekedési területnek (Köu) besorolt 1438 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) besorolást kap.
5. A hatályos terven közúti közlekedési területnek (Köu) besorolt 1124 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része településközpont vegyesterület (Vt) besorolást kap.
6. A hatályos terven közúti közlekedési területnek (Köu) besorolt 323 hrsz-ú terület UBSZ-1 jelű helyszínrajzon jelölt része falusias lakóterület (Lf) besorolást kap.
7. A hatályos terven védőerdőnek (Ev) besorolt 4303, 4304, 4305, 4306, 4307 hrsz-ú terület különleges beépítésre szánt temető terület (K-T) besorolást kap.

A kijelölés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés előírásainak és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ e) pontja előírásainak figyelembevételével történik.

Jelen határozat mellékletét képezi az UBSZ-1 jelű helyszínrajz, mely az új beépítésre szánt területeket sorszámozva jelöli.

**Felelős:** Lőrincz György polgármester

**Határidő:** 2023. április 15.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a szükséges döntést meghozni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2022. október 20.

**Lőrincz György s.k.**  
polgármester

../2022.(...) Kt. határozatához

Készítette: Németh Eszter településtervező Zalán Zsolt települési főépítész egyetértésével

Címzett: Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete

## **FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁRÓL (MUNKASZÁM: TT-22308)**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

- (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*
- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:



- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -*
- a) a település önkormányzati főépítésze vagy*
  - b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*
-

**JÁNOSSOMORJA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KÉSZÍTÉSÉHEZ  
SZÜKSÉGES MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**



A módosítás teljes eljárással történik.

**A módosítás összefoglalása:**




Sor-szám	43/2022 (IV.12) kt határozat szerinti sorszám	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT TÁRGYA	Megjegyzés/részletek
1.	1.1	Műemlékek és helyi védelem alatt álló építmények számbavétele, védelmi vonalakkal	Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló rendelet tartalmazza
2.	2.1	LF3 övezetben állat tartási szabályok módosítása	<p>Csak az Lf 3 övezet vonatkozásában változtatni nem lehet. Az egész település beleterületére kellene új szabályokat megállapítani, amennyiben indokolt.</p> <p>Jelenlegi szabályok: HÉSZ 28. § (1) Állattartó épület elhelyezése az alábbi övezetekben nem lehetséges: a) településközpont vegyes terület b) hétvégi házas üdülőterület c) kereskedelmi, szolgáltató terület d) különleges terület amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. (2) Állattartó épület legfeljebb 10m nettó alapterülettel és 30 m térfogattal építhető kertvárosias, illetve falusias lakóterületen a (3) bekezdésben foglaltak kivételével. (3) Állattartó épület legfeljebb 80 m nettó alapterülettel és 300 m térfogattal építhető: a) falusias lakóterületen - az (1) bekezdésben meghatározott övezetek határától számított 50 m-es távolságán kívül - az utcai telekhatártól legalább 50 m, a szomszédos telek, telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20 m távolságban, b) az általános mezőgazdasági terület építési övezeteiben. (3a) A (3) bekezdés előírásait rendeltetésváltásnál is figyelembe kell venni. (4) Állattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető ipari terület építési övezeteiben, amennyiben az építési övezet környezetre jelentős hatást...”</p>




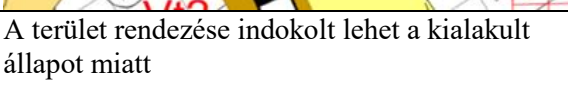
3.	7	Kereszt utca 1488 hrsz-ú ingatlan kiegészítése közútból. Szabályozási vonal áthelyezése	<p>Elfogadható javaslat. Szabályosabb utcavonal alakulna ki, illetve nincs szükség a területre, így értékesíthető</p> 
4.	8	0160/7,/10,/11,/2 hrsz-ú ingatlanokon lakópark kialakítása	<p>A telepítési tanulmányterv alapján a hatásokat elemezni kell.</p> 


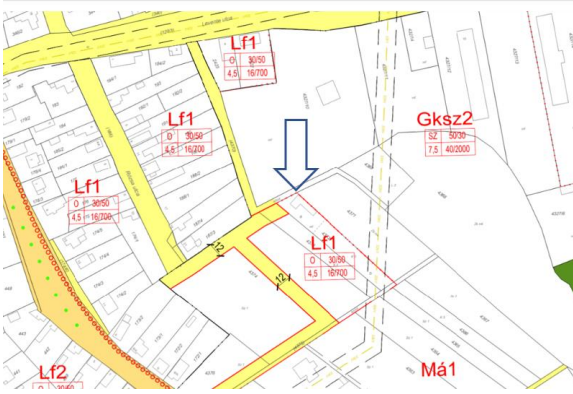

5.	9	<p>A Jánossomorja 0688/27, 0688/18, 0688/21, 0688/28, 0688/22, 0688/20, 0688/23 hrsz-ú ingatlanok (Hanságfalva ) átminősítése (beépíthető ingatlanok)</p>	<p>Mezőgazdasági hasznosítás esetén javasolható. Pl. kertés övezet. A jelölt területen M3 besorolás helyett kertés övezet kijelölés, vagy az M3 övezet előírásainak kiegészítése.</p>



			
6.	12	Mosonmagyaróvár - Jánossomorja kerékpárút nyomvonal kijelölése és szabályozása	Nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás. (kötelező), de egyébként is indokolt, támogatni kell.
7.	13	2001/5, 01060/3 lakóterület kialakítás, belterületbe vonás	Lakótelkek kialakítása miatt indokolt 
8.	14	Uszoda köz melletti terület szabályozása (Szikszai Lajos-Önkormányzat)	A településközpont rendezése, és új parkolóhelyek kialakítása miatt szükséges a megtervezett parkoló kialakítás szerint.
9.	15	2121 hrsz-ú út szélesítése minimum 12 méterre	A későbbi közművek, és út kialakítása miatt

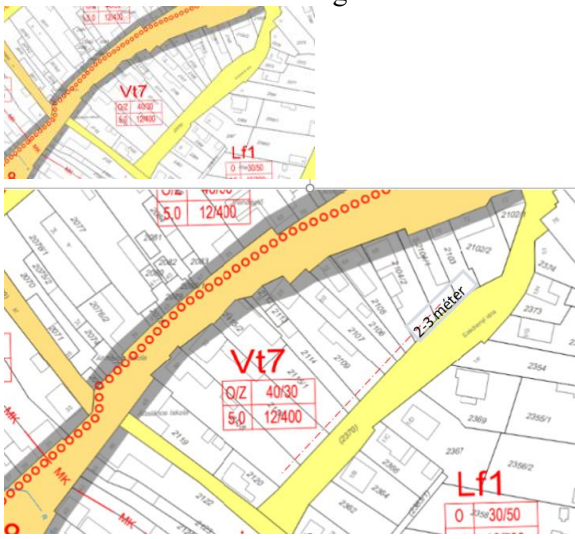




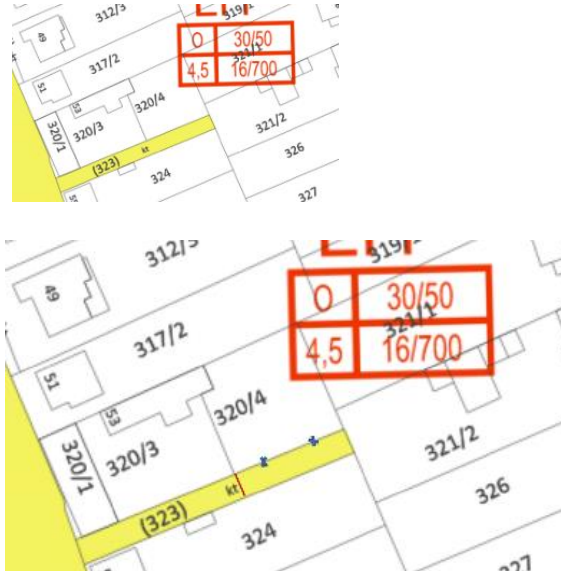

			
12.	18	Szőlőskert utca hosszabbítása melletti terület átgondolása	Megvizsgálendő
13.	19	Újerdő utca Sarok köz 4503	<p>A terület rendezése</p>  <p>indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p> 
14.	20	Hanságliget volt sport öltöző eladhatóságához, szabályozás. Estleg a további telkek kiegészítésének lehetősége.  Telekalakítási lehetőség, építési szabályok meghatározása, építési hely	A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot és a volt sport öltöző eladhatóságához

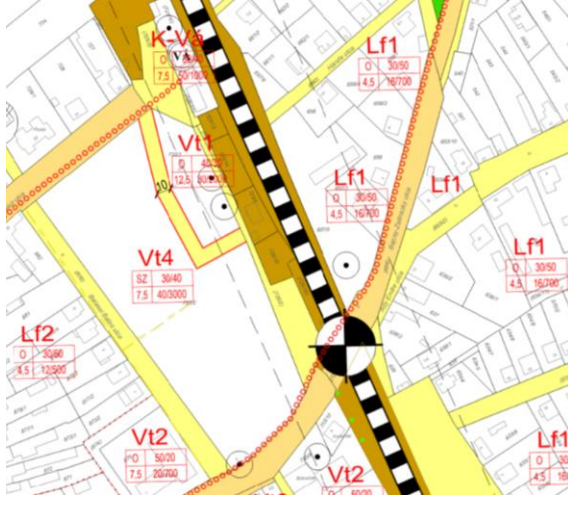
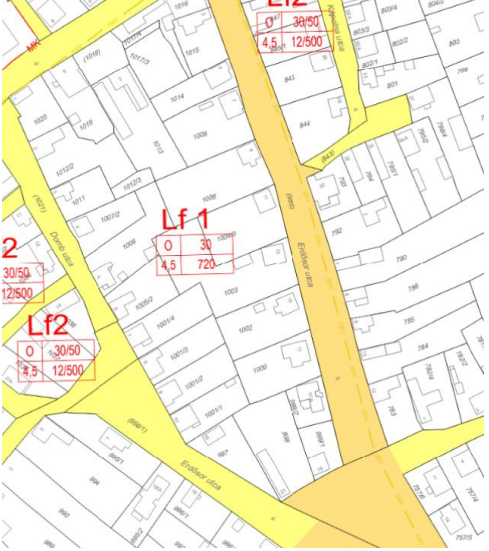
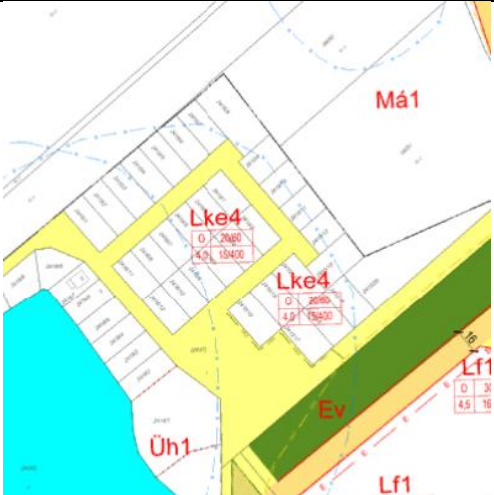
		kijelölése, megközelítés kialakítása.	 
15.	21	Vasúti átjáró melletti terület (639 hrsz) Közlekedési terület besorolása	<p>A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p>  
16.	22	Hársfa utca 4207 hrsz szabályozási vonal igazítása a valós állapothoz	<p>A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p> 

			
17.	23	4370 hrsz ingatlan között jelölése grafikailag	<p>A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p> 
18.	24	Péteri temető 4303-4307 hrsz- ú ingatlanokat a temető területébe kellene jelölni, mivel fizikailag ahhoz tartoznak	<p>A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p> 

19.	25	275/3 hrsz-ú ingatlan előtt szabályozási vonal jelölése a valós állapotnak megfelelően (utca szélesítés)	<p>A terület rendezése indokolt lehet a kialakult állapot miatt</p> 
20.	26	Óvoda utcai telephely (1435/4 hrsz) előtti közterület (1438 hrsz) megvásárlásához szabályozási vonal módosítás	
21.	27	<p>építési hely, építési hely határvonal szabályok pontosítása  pl.&gt; csak lakóterületre vonatkoznak a szabályok?  pl.&gt; a saroktelekre vonatkozó szabályok is csak lakóterületekre vonatkoznak?</p>	<p>Pl.: a Malom melletti telek estén ezen szabályok alkalmazása irreális lenne. Vagy például sarok telek esetén hány előkert építési határvonalra kell az épületet helyezni? A malom telke esetén javasolnák építési helyet kijelölni.</p>
22.	28	Vt s övezetben o/z esetén ha nincs megosztva a telek (átmenő telek esetén) a szabályok alkalmazása nem egyértelmű	<p>Pl. a volt „kristály teleknél” sem egyértelműek a szabályok</p>

23.	29	Vt7 ben az átmenő telek esetén a megosztási szabály (3 méteres nyél) vonatkozik e Vt re? HÉSZ 9 § (6) 80 %	A pontosítás indokolt
24.	30	Utcai építési vonal jelölés a szabályozási terven a Széchenyi utcában 2 és 5 méter közötti méretezéssel. érintett hrsz-ok: 2120, 2116, 2115/1, 2107, 2106, stb.	<p>A kis méretű telkek beépítése könnyebb legyen, illetve nem egyértelmű az építési hely utcai határvonala, amennyiben 0 az előkert a közmű csatlakozások, mérőhelyek kialakítása csak az oldalkertben lehetséges</p> 
25.	31	4521 hrsz telekből közterület kijelölése a hulladékudvar előtti területen. Övezeti határ áthelyezése, hogy a 4511 hrsz a K-hull 3 övezetbe tartozzon.	

26.	32	Közterületből (1124 hrsz) terület megvásárlásához szabályozási vonal módosítás	
27.	33	320/4 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében szabályozási terv módosítás. Az eladható terület nagyobb lenne. Új és megszűnő szabályozási vonal jelölése.	
28.	34.1	Vt s övezetben o/z esetén ha nincs megosztva a telek (átmenő telek esetén) a szabályok alkalmazása nem egyértelmű	A volt „kristály telek és épület” beépíthetősége miatt
29.	35	Szabályozási szélesség csökkentése a „Kiserdő” és „Balsai park” között. Terület esetleges átsorolása a bringa és gördeszka pálya miatt.	

30.	36	<p>Vt-4 besorolás felülvizsgálat és építési hely kijelölés. Vt-2 övezetbe sorolás</p>							
31.	37	<p>Szabályozási terven övezeti jel javítása az Erdősor utcában elírás miatt. Helyesen:</p> <table border="1" data-bbox="491 1153 702 1272"> <tr> <td colspan="2"><b>Lf1</b></td> </tr> <tr> <td>O</td> <td>30/50</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>16/700</td> </tr> </table>	<b>Lf1</b>		O	30/50	4,5	16/700	
<b>Lf1</b>									
O	30/50								
4,5	16/700								
32.	38	<p>Érintett ingatlanok: 2415/1-19, 2416/1-12, 2415/20 hrsz</p> <p>Az érintett területtel kapcsolatban a beépítettség növelésére vonatkozó kérelem érkezett. Az érintett területek övezeti besorolását korábban üdülőterületről kertvárosi lakóövezetbe változtatta az Önkormányzatunk, amely nem bizonyult megfelelő döntésnek. Ezt igazolja a mostani módosítási igény is. A kérelem vizsgálatokor megállapítható volt, hogy a kérdéses terület jövőbeli használata több problémát is felvet, ezért részletesebb vizsgálatok és előkészítés</p>							

		alapján lehet csak megfelelő döntést hozni, ezért indokolt lehet átmenetileg tilalmat elrendelni a területre, és a szabályozást felülvizsgálni	
--	--	--	--

Megalapozó vizsgálat tartalmi elemei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem? Indoklás
<b>1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ</b>	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	<i>A módosítással érintett terület településen belüli helyének bemutatása szükséges térképen</i>
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	<i>Kidolgozandó.</i>
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	<i>Elhagyható. A terv léptékében irreleváns tartalmi elem.</i>
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	<i>A 4. módosítás tekintetében kifejtendő.</i>
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	<i>Kidolgozandó.</i>
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	<i>Szövegesen kifejtendő a módosítással érintett területre vonatkoztatva.</i>
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	
1.7. A település társadalma	<i>Elhagyható. Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	
1.8. A település humán infrastruktúrája	<i>Elhagyható.</i>
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	<i>A módosítást nem befolyásoló tartalmi elemek.</i>
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
	<i>A tartalmi elem a teljes</i>

	<i>település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.9. A település gazdasága	<i>Elhagyható.</i>
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	<i>A módosítást nem befolyásoló tartalmi elemek.</i>
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	<i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	<i>Elhagyható.</i>
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	<i>A módosítást nem befolyásoló tartalmi elemek.</i>
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	<i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
1.11.- Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	<i>Elhagyható. A módosítást nem befolyásoló tartalmi elemek.</i>  <i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.12.3.3. ökológiai hálózat	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata</i>
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	<i>során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	
1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
1.15. Közlekedés	
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	<i>A tervezési területre vonatkoztatva vizsgálni kell.</i>
1.15.2. Közúti közlekedés	<i>Elhagyható. A tartalmi elemet a teljes település felülvizsgálata során szükséges majd vizsgálni.</i>
1.15.3. Közösségi közlekedés	<i>Elhagyható.</i>
1.15.3.1. közúti	<i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítások jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	<i>A tervezési területre vonatkoztatva vizsgálni kell.</i>
1.15.5. Parkolás	<i>Elhagyható.</i>
	<i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegéből adódóan irreleváns.</i>
1.16. Közművesítés	<i>Elhagyható.</i>
1.16.1. Víziközművek	<i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás</i>
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ívó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	

1.16.2. Energia	<i>jellegeből adódóan irreleváns..</i>
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	<i>Elhagyható.</i>  <i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegeből adódóan irreleváns.</i>
1.17.1. talaj	
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	<i>Elhagyható.</i>  <i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegeből adódóan irreleváns.</i>
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	
1.20. Városi klíma	
<b>2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	<i>Elhagyható.</i>  <i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegeből adódóan irreleváns.</i>
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
<b>3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	<i>Elhagyható.</i>  <i>A tartalmi elem a teljes település felülvizsgálata esetén meghatározó, a módosítás jellegeből adódóan irreleváns.</i>
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

## **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELKINDOKLÁSA**

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Kidolgozandó.</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>A módosuló területre vonatkoztatva vizsgálándó.</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Kidolgozandó.</i>
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Kidolgozandó.</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	<i>Kidolgozandó.</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elhagyható, a módosítás településfejlesztési koncepcióval nem ellentételes.</i>
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Kidolgozandó.</i>

<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok	<i>Kidolgozandó.</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Kidolgozandó.</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>A módosítással érintett területre kidolgozandó.</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>A módosítással érintett területre kidolgozandó.</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
4.1. Víziközművek	<i>A 4. számú módosítás kapcsán kidolgozandó.</i>
4.2. Energiaellátás	<i>A 4. számú módosítás kapcsán kidolgozandó.</i>
4.3. Hírközlés	<i>A 4. számú módosítás kapcsán kidolgozandó.</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>A 4. számú módosítás kapcsán kidolgozandó.</i>
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<i>Kidolgozandó.</i>
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<i>Szöveges és rajzos alátámasztás szükséges</i>
<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<i>A 4. számú módosítás kapcsán bemutatandó.</i>
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	<i>Az E-Tér-ben jogosult nyilatkozók véleményétől függően készítendő el.</i>

Jánossomorja, 2022. október 18.

*Németh Eszter*

Németh Eszter  
településtervező

Egyetérttek:

*Zalán Zsolt*

Zalán Zsolt  
települési főépítész