

Röjtökmuzsaj Község Önkormányzat
Megbízott főépítész
9451 Röjtökmuzsaj, Röjtöki u. 193
Tel: +36 99 544 052
E-mail: rojtokmuzsaj@rojtokmuzsaj.hu

A megbízott főépítész településrendezési tervezési irányelve a

Röjtökmuzsaj község Önkormányzatának településfejlesztési, területfejlesztési,
valamint településrendezési, és területrendezési
felülvizsgálat – módosítás igénye alapján a

**Röjtökmuzsaj község településrendezési eszközök felülvizsgálatának - módosításának
tartalmi, és formai követelmény rendszer meghatározása**

**Röjtökmuzsaj település szerkezeti terve, és helyi építési szabályzata
felülvizsgálatához - módosításához alátámasztó meghatározás, és a módosítás
tartalmi követelményeinek meghatározása**

Röjtökmuzsaj község település 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 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében - a település felkérésére - az alábbi javaslatot teszem:

Felülvizsgálat - módosítás összefoglalása:

Röjtökmuzsaj Község Önkormányzata általános felülvizsgálatot indított a település rendezési terve viszonylatában. A felülvizsgálat az egész települést érinti, ezért a nevezett jogszabályi helyeken előírt, a mellékletekben részletezett vizsgálati kötelek állnak fenn.

Amennyiben a felülvizsgálat azt mutatja ki, hogy az adott területen területfelhasználás, vagy a szabályozás nem változik, úgy ott csak dokumentálni szükséges a meglévő-megmaradó állapotot.

Azokon a területeken, ahol az Önkormányzat, mint beruházó-gesztor változásokat kíván végrehajtani, ott külön kell megvizsgálni az eltéréseket, és azok hatásait.

A módosítás részben a település saját költségén, részben településrendezési szerződés alapján történik. A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeit a főépítész program meghatározás 1. számú mellékletében szereplő vizsgálat tartalmazza.

A megalapozó vizsgálati dokumentációban a „nem” besorolású elemek a tárgyi tervezés szempontjából nem hordoznak érdemi információt, ezért azok vizsgálata nem szükséges a tervezés során.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményrendszerét a főépítész program 2. számú mellékletében lévő vizsgálat tartalmazza.

A melléklet szerinti alátámasztó javaslat vizsgálati dokumentációjában a „nem” besorolású elemek a tárgyi tervezés szempontjából *nem* hordoznak érdemi információt, ezért azok vizsgálata nem szükséges a tervezés során.

A településszerkezeti terv határozati elfogadását követően – a beépített módosítások beemelésével - egységes szerkezetűen, az egész közigazgatási területre kiterjedően kell az Önkormányzat részére dokumentálni.

A helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó egyeztetési anyag azon részterületek kiemelésével készüljön, és kerüljön egyeztetésre, amelyekben változtatás történik.

A helyi építési szabályzat rendeleti elfogadását követően – a beépített módosítások beemelésével - egységes szerkezetűen, az egész közigazgatási területre kiterjedően kell az Önkormányzat részére dokumentálni.

A képviselő testület által jóváhagyott település szerkezetéről szóló határozatot, és a helyi építési szabályzatról szóló rendeletet az alábbiak szerint kell dokumentálni:

- A tervdokumentációt vektoros pdf formátumban, a hivatal számára kezelhetően kell dokumentálni.
- A tervdokumentációnak alkalmasnak kell lennie, hogy a hivatal a saját technikai felszereltségével a dokumentációt, illetve annak nagyméretű (min: 1200 %-os nagyítás) formátumát kezelni tudja.
- A rendelet módosítást - az elfogadás után egységes szerkezetűen – kell átadni.

A végszámla kifizetésének feltétele a fenti dokumentációs formai követelmények teljesülése.

Sopron, 2020. május 08.



Tokodi Zoltán
Megbízott főépítész
Elérhetőségek:
Tel: + 36 20 8092882
e-mail: epitesz@tokodi.eu

1. számú melléklet A Rőjtökmuzsaj község településszerkezeti tervének, és helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához (a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. számú melléklete alapján)

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Ssz.	Munkarész	Vizsgálat szükségessége
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉS		
1.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	Igen
1.2.	A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	Igen
1.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	Igen
1.4.	A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	Igen
1.5.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	Igen
1.5.1.	A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	Igen
1.5.2.	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	Igen
1.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	Igen
1.6.1.	A hatályban lévő településrendezési eszközök	Igen
1.6.2.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	Igen
1.7.	A település társadalma	Igen
1.7.1.	Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	Igen
1.7.2.	Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	Nem
1.7.3.	Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	Nem
1.8.	A település humán infrastruktúrája	Igen
1.8.1.	Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	Igen
1.8.2.	Esélyegyenlőség biztosítása	Igen
1.9.	A település gazdasága	Igen
1.9.1.	A település gazdasági súlya, szerepköre	Igen
1.9.2.	A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	Igen
1.9.3.	A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	Igen
1.9.4.	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	Igen
1.9.5.	Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	Nem
1.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	Nem
1.10.1.	Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	Nem
1.10.2.	Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	Igen
1.10.3.	Gazdaságfejlesztési tevékenység	Igen

1.10.4.	Foglalkoztatáspolitikai	Igen
1.10.5.	Lakás- és helyiséggazdálkodás	Igen
1.10.6.	Intézményfenntartás	Igen
1.10.7.	Energiagazdálkodás	Igen
1.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	Igen
1.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata	Igen
1.12.1.	Természeti adottságok	Igen
1.12.2.	Tájhasználat, tájszerkezet	Igen
1.12.2.1.	tájtörténeti vizsgálat	Igen
1.12.2.2.	tájhasználat értékelése	Igen
1.12.3.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	Igen
1.12.3.1.	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	Igen
1.12.3.2.	nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	Igen
1.12.3.3.	ökológiai hálózat	Igen
1.12.4.	Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	Igen
1.13.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata	Igen
1.13.1	A települési zöldfelületi rendszer elemei	Igen
1.13.1.1.	szervezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	Igen
1.13.1.2.	zöldfelületi ellátottság értékelése	Igen
1.13.2.	A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	Igen
1.14.	Az épített környezet vizsgálata	Igen
1.14.1.	Területfelhasználás vizsgálata	Igen
1.14.1.1.	a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	Igen
1.14.1.2.	az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	Igen
1.14.1.3.	beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	Igen
1.14.1.4.	funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	Igen
1.14.1.5.	alulhasznosított barnamezős területek	Igen
1.14.1.6.	konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	Igen
1.14.2.	A telekstruktúra vizsgálata	Igen
1.14.2.1.	telekmorfológia és telekméret vizsgálat	Igen
1.14.2.2.	tulajdonjogi vizsgálat	Nem
1.14.3.	Önkormányzati tulajdon kataszter	Nem
1.14.4.	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	Nem
1.14.5.	Az építmények vizsgálata	Igen
1.14.5.1.	funkció, kapacitás	Igen
1.14.5.2.	beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	Igen
1.14.5.3.	magasság, szintszám, tetőidom	Igen
1.14.5.4.	településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	Igen
1.14.6.	Az épített környezet értékei	Igen
1.14.6.1.	településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	Igen
1.14.6.2.	régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	Igen
1.14.6.3.	védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	Igen
1.14.6.4.	világörökségi és világörökségi várományos terület	Igen

1.14.6.5.	műemlék, műemlékegyüttes	Igen
1.14.6.6.	műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	Igen
1.14.6.7.	műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	Igen
1.14.6.8.	nemzeti emlékhely	Igen
1.14.6.9.	helyi védelem	Igen
1.14.7.	Az épített környezet konfliktusai, problémái	Igen
1.15.	Közlekedés	Igen
1.15.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok	Igen
1.15.2.	Közúti közlekedés	Igen
1.15.3.	Közösségi közlekedés	Igen
1.15.3.1.	közúti	Igen
1.15.3.2.	kötőpályás	Igen
1.15.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	Igen
1.15.5.	Parkolás	Igen
1.16.	Közművesítés	Igen
1.16.1.	Víziközművek	Igen
1.16.1.1.	vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	Igen
1.16.1.2.	szennyvízelvezetés	Igen
1.16.1.3.	csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	Igen
1.16.2.	Energia	Igen
1.16.2.1.	energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	Igen
1.16.2.2.	megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	Igen
1.16.2.3.	az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	Igen
1.16.3.	Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	Igen
1.17.	Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	Igen
1.17.1.	talaj	Igen
1.17.2.	felszíni és a felszín alatti vizek	Igen
1.17.3.	levegőtisztaság és védelme	Igen
1.17.4.	zaj- és rezgésterhelés	Igen
1.17.5.	sugárzás védelem	Igen
1.17.6.	hulladékkezelés	Igen
1.17.7.	vizuális környezetterhelés	Igen
1.17.8.	árvízvédelem	Igen
1.17.9.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	Igen
1.18.	Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	Igen
1.18.1.	építésföldtani korlátok	Igen
1.18.1.1.	alábányászott területek, barlangok és pincék területei	Igen
1.18.1.2.	csúszás-, süllyedésveszélyes területek	Igen
1.18.1.3.	földrengés veszélyeztetett területei	Igen
1.18.2.	vízrajzi veszélyeztetettség	Igen
1.18.2.1.	árvízveszélyes területek	Igen

1.18.2.2.	belvízveszélyes területek	Igen
1.18.2.3.	mély fekvésű területek	Igen
1.18.2.4.	árvíz és belvízvédelem	Igen
1.18.3.	egyéb	Igen
1.18.3.1.	kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	Igen
1.18.3.2.	mélységi, magassági korlátozások	Igen
1.18.3.3.	tevékenységből adódó korlátozások	Igen
1.19.	Ásványi nyersanyag lelőhely	Nem
1.20.	Városi klíma	Igen
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Igen
	A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
3.1.	A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	Igen
	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	Igen
3.1.2.	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	Igen
3.1.3.	A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	Igen
3.2.	Problématérkép/értéktérkép	Igen
	A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	Igen
3.3.1.	településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	Igen
3.3.2.	szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	Igen
3.3.3.	egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	Igen

2. számú melléklet A Röjtökmuzsaj község településszerkezeti tervének, és helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához (a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. számú melléklete alapján)

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)	igen	igen	nem	nem

	– a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.				
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen

31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	nem
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint