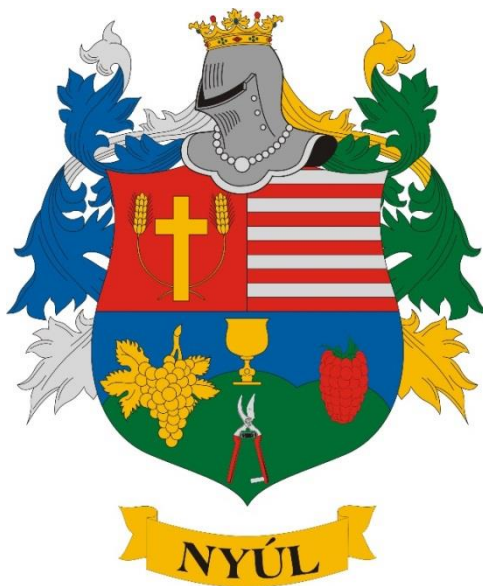




**Trend-Terv**  
**Településtervező Iroda**

9081 Győrújbarát, Fő u. 26.  
Tel: +36 20/476-2998  
trendterv@trendterv.hu



# *Nyúl*

## *Településrendezési eszközök módosítása*

*Egyszerűsített eljárás*  
*Végső szakmai véleményezési szakasz*

*Msz.: TT-21323*

2022. május 10.



**Nyúl**  
Településrendezési eszközök  
módosítása  
*Msz: TT-21323*

---

*Aláíró lap:*

---

Tervező:

Településrendezési:  
szakterület

**Németh Eszter**  
okl. településmérnök  
TT 08-0597

*Németh Eszter*  
.....

Társtervező:

Településrendezési:  
szakterület:

**Otoltics Anita**  
okl. településmérnök

*Otoltics Anita*  
.....

---

## **Tartalomjegyzék**

---

### **1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉS FOLYAMATA**

---

### **2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

---

Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2022. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019. (XII. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról

### **3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

### **4. TERVIRATOK**

---

---

# 1. Előzmények, a tervezés folyamata

---

Nyúl érvényben lévő településrendezési eszközei:

- 209/2019.(XII.05.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció,
- 211/2019.(XII.05.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv,
- 16/2019.(XII.9.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ)

## A módosítás indoklása:

Nyúl Község Önkormányzata Polgármestere kezdeményezi, hogy a hatályos helyi építési szabályzat 12. § (3) bekezdése, valamint ugyanezen rendelet 15. § (2) bekezdése módosításra kerüljön, melyről a 19/2021. (I.28.) polgármesteri határozat született.

## A módosítás összefoglalása:

A helyi építési szabályzat módosítása a falusias lakóterületek övezeteiben az elhelyezhető rendeltetésszámok előírásaiban.

A módosítás tartalma szerint megfelel *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésben* foglaltaknak megfelel. Így a módosítás **egyszerűsített eljárás** szerint folytatható le, mivel a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, illetve nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezett módosítás

- Településszerkezeti terv módosítást - nem igényel,
- Helyi Építési szabályzat módosítást - igényel,
- Szabályozási tervlap módosítást - nem igényel

Az egyeztetési folyamat az egyszerűsített eljárás szerinti **véleményezési szakasszal** indult.

**A módosítási eljárásban a véleményezési szakaszban a megkeresettek közül a következők nyilatkoztak:**

- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési Osztály
- Töltéstavai Közös Önkormányzati Hivatal, Töltéstava
- Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Győrújbarát Község Önkormányzata
- Tényő Község Önkormányzata

- Vas Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Erdészeti Osztály
- Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság, Rendészeti Igazgatóság, Határrendészeti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály
- Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés b) pontja szerinti véleményező-k véleményezési szakaszban adott nyilatkozatait a község képviselő-testülete megismerte, azokkal egyetért, eltérő vélemény nem maradt fenn.

### **Partnerségi egyeztetés:**

Nyúl Község Önkormányzata lefolytatta a 10/2018 (X.31.) önkormányzati rendeletben szabályozott partnerségi egyeztetést.

A község polgármestere 2021. november 29-én partnerségi egyeztetést kezdeményezett.

A partnerségi véleményeztetés lakossági fóruma személyes úton történt 2021. december 8-án.

A közzétett hirdeteménny alapján a témával kapcsolatban a partnerek a 2021. december 16-ig észrevételeket, javaslatokat tehettek.

A partnerségi egyeztetési időszak alatt a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A véleményezési szakasz a község képviselőtestülete a 63/2022. (III.29.) önkormányzati határozattal lezárta.

# *NYÚL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA*

---



## **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2022. (.....) önkormányzati rendelete  
Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (XII. 9.) önkormányzati rendelet  
módosításáról

**Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

**A Helyi Építési Szabályzatról szóló  
16/2019. (XII. 9.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 15.§ (2) bekezdése helyére a következő lép:**

*(2) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:*

- a) 1600 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet.*
- b) amennyiben a telek területe legalább 1600 m<sup>2</sup>, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.*
- c) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.*
- d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük az épületet, ha a két épületrész helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.*

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Nyúl, 2022. ....

.....  
polgármester

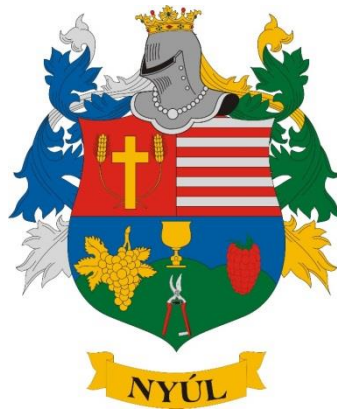
.....  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. ....hó.....napján.

.....  
jegyző

***NYÚL***  
***TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK***  
***MÓDOSÍTÁSA***

---



**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

## 3. Alátámasztó munkarészek

---

### A módosítás indoklása:

A településen elindult egy olyan tendencia, hogy a falusias lakóterületeken gyakran telekmérettől függetlenül kétlakásos lakóépületeket helyeznek el. Ez túlzott besűrűsödéshez, gyakran parkolási problémákhoz vezet. A település humán infrastruktúrája is fejlesztésre szorul a nagyütemű népességszám emelkedés következtében. A község polgármestere 19/2021.(I.28.) határozatával a helyi építési szabályzatban a falusias lakóterületeken az elhelyezhető rendeltetésszám jelenleginél szigorúbb megállapítását kezdeményezte.

### Szabályozási koncepció:

A helyi építési szabályzatban **jelenleg érvényben lévő** rendeltetésszám a falusias lakóterületet övezetekben:

- a) 800 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el.
- b) amennyiben a telek területe 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
- c) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.
- d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

A helyi építési szabályzatba falusias lakóterületre **tervezett** rendeltetésszám előírások

- a) 1600 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet.
- b) amennyiben a telek területe legalább 1600 m<sup>2</sup>, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
- c) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.
- d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük az épületet, ha a két épületrész helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

---

# ***NYÚL*** ***TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK*** ***MÓDOSÍTÁSA***

---



## **TERVIRATOK**

- Nyúl Község Önkormányzat Polgármesterének 19/2021. (I.28.) határozata a rendezési terv módosításának indításáról
- Önkormányzati főépítész alátámasztó tartalmat meghatározó feljegyzése
- Partnerségi egyeztetésről készült feljegyzés
- Államigazgatási szervek nyilatkozatai a véleményezési szakaszban
- Véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati döntés