

# ELŐTERJESZTÉS

## településtervek elkészítése

**Előadó:** Szabó Ervin polgármester

**Előterjesztést készítette:** Nagy Attiláné Városfejlesztési ügyintéző

### Tisztelt Képviselő-testület!

Nick Község Önkormányzata már az elmúlt évben megkezdte az előkészületeket az új településtervek elkészítésére.

Az elmúlt év során történt jogszabályváltozások – úgymint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rend. (továbbiakban: Téka) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (továbbiakban: újR) előírásai – új helyi szabályozás kialakítását követeli meg, ezért a már elkészült fejlesztési tervet újra kellett gondolni.

Az újR 59.§ (2) bekezdése értelmében „A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

Az újR 7§ (7) bekezdés szerinti főépítész feljegyzés jelen előterjesztés, továbbá a határozat mellékletét képezi.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a fent leírt tartalommal döntsön a településtervek elkészítésének indításáról!

Nick, 2025. március 18.

Nagy Attiláné sk.  
Városfejlesztési ügyintéző

### Határozati javaslat:

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 59. § (2) bekezdése értelmében

- elkészíteti a településtervet, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet és a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően,

- új beépítésre szánt területet kíván kijelölni Nick település területén, a Nick 93 hrsz-ú területen és megállapítja, hogy a kijelölés megfelel a Méptv-ben foglalt követelményeknek.
- úgy dönt, hogy kiemelt fejlesztési terület kijelölésére nem kerül sor.
- a 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzést a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Szabó Ervin polgármester

Határidő: azonnal

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRÓL ÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

#### Nick község teljes területére készítendő teljes településtervhez

#### Tisztelt Képviselő Testület!

Nick Község Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározta, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek megfelelő településtervet készít.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a Nick 93 helyrajzi számú területen tervezett. A kijelölés megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek.

Kiemelt fejlesztési terület kijelölésére nem kerül sor.

Az R. 7. § (7) bekezdése alapján a Nick község teljes területére készítendő teljes településterv megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

#### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatot az R. 1 mellékletének előírásai szerint teljeskörűen szükséges elvégezni.

Tartalmi elemei:

1. A tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meg kell határozni és vizsgálati térképen ábrázolni legalább
  - az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
  - a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
  - az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.
2. Az alábbi vizsgálati tényezőkre kell kiterjednie a megalapozó vizsgálatnak:
  - Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
  - Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
  - Területrendezési követelmények
  - Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
  - A település demográfiai helyzete
  - A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
  - A település gazdasága
  - Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
  - Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
  - Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
  - Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
  - A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
  - Közlekedés
  - Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
  - Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
  - *Légiközlekedéssel nem érintett a település, így a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata elhagyható.*

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával.

### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

Az alátámasztó javaslatot az R. 2 mellékletének előírásai szerint teljeskörűen szükséges elvégezni.

Tartalmi elemei:

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
- Településrendezési javaslat
- Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
  - Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
  - Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
  - Az érintett terület bemutatása
  - A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
  - A biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
  - Műemlékvédelmi hatástanulmány

Az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelést is készíteni kell, amely a következőket tartalmazza:

- A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.
- A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.
- A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.
- A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása.
- A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések.
- A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.
- Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.
- Valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.
- Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Sopron, 2025. március 13.

**Tokodi Zoltán**  
okleveles építészmérnök  
Nick község megbízott főépítésze