

## 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 építész-mérnök  
Nick község megbízott főépítésze