

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Telepítési tanulmányterv
Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Rizapuszta területe)

Először is szeretném megjegyezni, hogy a telepítési tanulmányterv alapvetően egy nagyon szép, gondosan összeállított szakmai anyag. Látszik rajta a munka és az odafigyelés, és szakmailag is sok ponton meggyőző. Kifejezetten értékelem az összeszedettséget és a rendezett megjelenést.

Ugyanakkor az anyagban vannak olyan részek, amelyek bizonyos szempontból hiányosnak tűnnek, vagy legalábbis nem teljesen egyértelműek a rendeleti megfelelés szempontjából. **Lehetséges, hogy ezek részben egy személyes egyeztetés során könnyen tisztázhatók lennének** – talán abban a formában egyszerűbb is lenne megérteni a készítők szándékát és a koncepció részleteit.

A telepítési tanulmányterv szerepét és tartalmát a **419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet** szabályozza. A rendelet 19. §-a szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni az építési beruházás településrendezési **szerződésének megalapozásához és a településterv-módosítás kezdeményezéséhez**. A tanulmányterv tartalmát a rendelet 7. melléklete részletesen előírja. Eszerint a tanulmánytervnek többek között tartalmaznia kell: a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását; **a fejlesztési célt szemléltető beépítési tervet**; a kapcsolódó műszaki és humán infrastruktúra-igényeket; a tervezett beépítés környezeti hatásait és követelményeit; valamint a településtervezési eszközök módosításának koncepcióját. A 19. § (4) bekezdése alapján a részletes tartalmi elemeket – a 7. melléklet figyelembevételével – a település önkormányzatának főépítésze szabhatja meg, de lehetőség van a mellékletben felsorolt pontok összevonására vagy kiegészítésére is.

A jogszabály tehát egyértelműen rögzíti, hogy a telepítési tanulmánytervnek **átfogó képet kell adnia a beruházásról és annak környezetéről, annak minden térségi, környezeti és infrastruktúra-vonatkozására**. Emellett a rendelet külön kiemeli, hogy a tanulmánytervet a településrendezési szerződés mellékleteként kell kezelni, és a tartalmi elemek meghatározása során figyelembe kell venni az önkormányzati szándékokat és a településszerkezeti célokat!!

Tartalmi követelmények ellenőrzése – 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklet alapján

Követelmény	Megvalósulás a dokumentumban	Megjegyzés
1. A beruházás céljának bemutatása	Részben	A dokumentumban szerepel, hogy az eredeti Rizapusztai birtok helyreállítása a cél, de a tényleges beruházás (pl. milyen épületeket terveznek, milyen

		funkcióval) nem szerepel részletezve. Ez különösen problémás, mert a településrendezési eszközök módosítása konkrét és fejlesztési szándék esetén indokolható. A pontos funkciók és építési célok hiányában a környezeti és műszaki hatások sem értékelhetők.
2. A terület és környezetének jellemzése	Részben	Leírja a történeti múltat, a tulajdonosi hátteret, hivatkozik a HÉSZ-re, de a környezeti adottságok, környező beépítések és kapcsolódó infrastruktúra nincs vizuálisan bemutatva. Egy ilyen léptékű fejlesztésnél elengedhetetlen a környezet strukturált elemzése, mivel ez alapozza meg a tájba illesztés, a közlekedési és beépítési kapcsolatok értékelését.
3. Hatásterület bemutatása	Nem	Semmilyen módon nincs meghatározva vagy térképen feltüntetve a hatásterület, holott ez jogszabályi kötelezettség. Ennek bemutatása nemcsak formai követelmény, hanem szakmailag is alapvető, hiszen nagyobb léptékű beruházás esetén a környező ingatlanokra, közlekedésre, látképre, szolgáltatásokra gyakorolt hatásokat is vizsgálni kell.
4. Tervezett beépítés koncepciója (beépítési terv, tervezett övezetek, paraméterek)	Részben inkább nem	Az övezeti szabályozások szerepelnek, de konkrét beépítési terv (pl. épület elhelyezés, funkciók, tömegalakítás) nincs, csak szabályozási hátterek felsorolása. A koncepció hiányában nem értékelhető a beépítés aránya, tömege, látványhatása, ezért a módosításra kerülő HÉSZ részletes beépítési tanulmányterv benyújtását írja elő.
5. Közműellátás, közlekedési kapcsolatok ismertetése	Részben	Leírják, hogy van víz, elektromos hálózat, egyedi szennyvízkezelés – de nincs mellékelt közműtérkép, és a közlekedési kapcsolatok is alig kapnak hangsúlyt. Különösen fontos lenne a jövőbeni forgalomra vonatkozó becslés, mivel a tervezett használatból fakadó gépjárműforgalom jelentősen befolyásolhatja a meglévő úthálózat terhelését. Legalább az utak burkolatának, szélességének, teherbírásának vizsgálatát tartalmaznia kellene. A közműhálózat terhelhetősége szintén fontos tervezési alap.

6. Környezeti hatások, tájba illesztés vizsgálata	Nincs	Sem szöveges, sem ábrás tájba illesztés, környezeti hatásbecslés egyáltalán nincs. Pedig a táji illeszkedés kulcsfontosságú – főként a világörökségi várományos területen –, hiszen az új beépítés nem ronthatja a tájkép karakterét. Fontos volna elemezni az épülettömegek hatását a tájképre, a domborzatra, illetve a kilátási irányokra.
7. Örökségvédelmi, természetvédelmi vizsgálatok	Részben	Felsorolják, hogy világörökségi várományos területen van, de mélyebb örökségvédelmi és tájvédelmi értékelés nincs. Szükséges volna bemutatni, hogyan illeszkedik az új beépítés a védett épületek környezetéhez, milyen látványhatással jár, és ez milyen örökségvédelmi értékeket érinthet. Ezért a HÉSZ módosításhoz részletes beépítési tanulmányterv szükséges.
8. Településrendezési eszközök módosításának bemutatása	Igen részletesen	A dokumentum célja éppen az övezeti szabályok módosítása, ezt részletesen leírja (pl. Gksz-2 övezeti tiltás eltörlése). Ez a rész átgondoltan, világosan van bemutatva.
9. Térképi és műszaki mellékletek (helyszínrajz, javasolt telekhatárok, övezeti tervlap)	Részben	Egy szabályozási vázlat szerepel, de hiányzik a részletes beépítési terv, a hatásterület térképi bemutatása, és a tömegformálás szemléltetése. Ezek nélkül nem ítéltethető meg a beépítés volumene, karaktere, és a táji illeszkedés vizuális hatása sem. A HÉSZ módosításához szükséges ezeket pótolni.

Legfőbb hiányosságok:

- **A beruházás konkrét műszaki tartalma nincs részletezve:** nem tudható, milyen funkciójú épületet, milyen volumenben kívánnak elhelyezni.
- **Nincs sem beépítési terv, sem építészeti tervvázlat,** amely alapján értelmezhető lenne a telepítési szándék (pl. tömegformálás, tájba illesztés).

A telepítési tanulmányterv jelenlegi formájában **nem alkalmas arra**, hogy megalapozza a településrendezési eszközök módosítását, és nem teljesíti a kormányrendelet által előírt dokumentációs szintet, így azt kiegészíteni szükséges.

1. **Tartalmazza a konkrét beruházási szándék részletes leírását** (épület típusa, mérete, funkciója, elhelyezése, építészeti karaktere).
2. **Készítsen részletes beépítési tervet** (vázlatterv, helyszínrajz, tömegvázlat).
3. **Határozza meg a hatásterületet és annak érintettjeit**, különösen táji, közlekedési és örökségvédelmi vonatkozásban.
4. **Egészítse ki a környezeti és örökségvédelmi hatások elemzésével** (minimálisan: szöveges vizsgálat a tájkarakterhez való illeszkedésről).
5. **Csatolja a szükséges szakmai véleményeket**, különösen a főépítési állásfoglalást és a hatályos tervi illeszkedés elemzését.

Födelmes Tamás
É-20-0335
települési főépítész