

**70/2023.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. április 27-ei ülésére**

**Tárgy:** Pétfürdő nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről  
szóló 15/ 2013. (XII.11.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata

**Előterjesztő:** Horváth Éva polgármester  
Szabóné Czifra Melinda jegyző



## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 77. § (1) bekezdése szerint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kézikönyv és a településképi rendelet legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) VI. fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A korábbi R. 16. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.

*(Az új R. már egységesen 4 évenkénti felülvizsgálatot ír elő.)*

A Képviselő-testület 2013. december 10-ei rendkívüli ülésén alkotta meg Pétfürdő nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2013. (XII.11.) önkormányzati rendeletét. Ugyanezen ülésén az 588/2013.(XII.10.) számú határozatával fogadta el a Településszerkezeti tervet.

Mint azt az akkori – 331/2013. számú – előterjesztés is tartalmazta, a településrendezési eszközeinket a korábbi R. akkor hatályos átmeneti rendelkezéseinek megfelelően

- a) az Étv. 2012. december 31-én hatályos szabályainak, és
- b) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával állapítottuk meg.

2015-ben – a 8. számú főút Várpalotát elkerülő szakasza nyomvonalának módosulása miatt -a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv (486/2015.(XI.5.) számú határozattal és a 15/2015.(XI.6.) önkormányzati rendelettel),

2016-ban - a fűtőmű elhelyezése miatt – a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv (334/2016.(IX.1.) számú határozattal és a 16/2016.(IX.2.) önkormányzati rendelettel),

2019-ben - a Veszprém megyei Kormány megbízott 2016. évi törvényességi felhívásának eleget téve - a Helyi Építési Szabályzat (1/2019.(I.25.) önkormányzati rendelettel) módosításra került.

A Helyi Építési Szabályzat 2019. évi módosításával a törvényességi felhívás alapjául szolgáló jogszabálysértés megszűnt, a Kormány megbízott a törvényességi felügyeleti eljárást 2019. január 26-ával lezárta.

A rendezési terv módosításai az akkor hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, valamint a korábbi R. előírásai szerint kerültek kidolgozásra.

A Képviselő-testület a Kormány megbízott törvényességi felhívásának tárgyalásakor 399/2016.(IX.29.) számú határozatában döntött arról is, hogy 2018. december 31-ig megalkotja és hatályba lépteti a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló új önkormányzati rendeletét. *(A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz jelenlegi 2023. december 31-ig történő alkalmazhatóságának törvényben foglalt határideje akkor még 2018. december 31. volt.)*

A Képviselő-testület az új településrendezési eszközök elkészítésére az eredeti terveket készítő PRO ARCH ÉPÍTÉSZ Stúdiótól kért ajánlatot, majd 143/2018.(IV.26.) számú határozatában úgy döntött, hogy a 4.500.000,- Ft + ÁFA összegű ajánlatot elfogadva, Pétfürdő településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának felülvizsgálatára és annak alapján a településrendezési eszközök elkészítésére a szerződést megkötöti.

A tervezők által készített egyeztető anyagot (Programterv) a Képviselő-testület a 2018. december 13-i ülésén megtárgyalta és 311/2018.(XII.13.) számú határozatában döntött annak módosításokkal történő elfogadásáról, valamint az egyeztető dokumentáció partnerségi, valamint véleményezési eljárásra bocsájtásáról.

Az egyeztető dokumentáció partnerségi és véleményezési eljárását lefolytattuk, 2019. november 27-én a lakossági fórumot is megtartottuk.

A tervezők 2020. március 9-én megküldték az államigazgatási vélemények alapján kijavított, záróvéleményezésre szánt dokumentációt.

A záróvéleményezési eljárásra azonban azóta sem került sor, mivel a dokumentációt az állami főépítész által megfogalmazott elvárásoknak megfelelő, záróvéleményezésre megküldésre alkalmas formába hozni azóta sem sikerült.

Az állami főépítész észrevételei alapján a hiányosságok nagy részét korrigálták, viszont továbbra sem egyértelmű a dokumentáció alapján, hogy módosításról vagy új rendezési tervről van szó. Ugyanis új rendeertervezet készült, mely a korábbi önkormányzati rendeletet hatályon kívül helyezné (a jelenleg hatályos rendelet módosítása technikailag kivitelezhetetlen a sok módosítás miatt), ugyanakkor a térképi munkarészek gyakorlatilag csak módosítások (megnevezésükben is szerepel, hogy „felülvizsgálat”) és továbbra is a 2013. január 1. előtti, ma már több mint 10 éves, papír alapú alaptérképet alapul véve készültek el.

Az állami főépítési vélemény azt tartalmazza, hogy a záró véleményezéshez az állami ingatlannyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kidolgozott terveket kell benyújtani. E követelménynek viszont a több mint 10 éves térképi adatok már nem felelnek meg.

Ugyanakkor megállapítható, hogy az egyeztető anyag 2018. december 13-i elfogadásától már eltelt több mint 4 év, ezért mind a korábbi R, mind az új R. szerint újabb felülvizsgálat is szükséges.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) jelenleg hatályos 60. § (8) bekezdése szerint

*„(8) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.”*

A korábbi R. 45. § (1) bekezdése szerint pedig a „2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2023. december 31-ig alkalmazható”.

Viszont az Étv. veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint:

*„(1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.”*

Ma még ismeretlen előttünk, hogy meddig áll fenn a veszélyhelyzet. Jelenleg annak 2023. november 25-ig történő meghosszabbításáról tárgyal az Országgyűlés.

Amennyiben a veszélyhelyzet 2027. június 30. előtt megszűnik, úgy elvileg a jelenlegi településrendezési eszközeink alkalmazhatóságának határideje visszaáll 2023. december 31-re. Viszont amennyiben az új településrendezési eszközök készítése még a veszélyhelyzet idején megkezdődik, úgy joggal feltételezhető, hogy – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – átmeneti rendelkezésekben meghatározott további időpontig meghosszabbítják azok alkalmazhatóságát.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Javasoljuk, hogy a 2018. évben megkezdett felülvizsgálati eljárást a Képviselő-testület zárja le. A felülvizsgálat eredményeképpen határozatban rögzítse annak megállapítását, hogy a hatályos településrendezési eszközeink módosítása helyett újak készítése indokolt és szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint *„a településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre, valamint a korábbi településtervre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül”*.

Így a már elkészült felülvizsgálati anyag is tartalmi kiinduló pont lehet az új településrendezési eszközök (településfejlesztési terv a településfejlesztési koncepció helyett, településrendezési terv a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat helyett) elkészítéséhez. Az új településrendezési eszközök hatálybalépéséig a jelenleg hatályos településrendezési eszközeink alkalmazhatóak, a lakosságot hátrány nem éri.

Pétfürdő, 2023. április 19.



**Horváth Éva**  
polgármester

**Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. április 27-i ülésén meghozta a

**.../2023.(IV.27.) számú képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t – o t:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának 2018. évben megkezdett felülvizsgálati eljárását lezárja.

A felülvizsgálati eljárás eredményeképpen megállapítja, hogy a hatályos településrendezési eszközeinek folyamatban volt módosítása helyett – tekintettel arra, hogy azok még az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával és a ma már elavult, 10 évnél régebbi térképi adatbázis felhasználásával készültek – a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő új településrendezési eszközök készítése indokolt és szükséges. Az új rendelet megalkotására az új településrendezési eszközök készítésére vonatkozó eljárás keretében kerül sor.

Felkéri a jegyzőt, hogy az új településrendezési eszközökre vonatkozó jogszabályi előírásokról készítsen részletes tájékoztatót a Képviselő-testület részére, melynek ismeretében dönt az eljárás megkezdésének időpontjáról és a tervező kiválasztásának módjáról.

**Határidő:** 2023. május havi testületi ülés

**Felelős:** Szabóné Czifra Melinda jegyző

Pétfürdő, 2023. április 27.

**Horváth Éva**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző