

89/2023.

ELŐTERJESZTÉS

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. május 25-ei ülésére**

Tárgy: Tájékoztató az új településterv készítésére és elfogadására
vonatkozó jogszabályi előírásokról.

Előterjesztő: Szabóné Czifra Melinda jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pétfürdő településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának 2018. évben megkezdett felülvizsgálati eljárását a Képviselő-testület 148/2023.(IV.27.) számú határozatával lezárta. A felülvizsgálati eljárás eredményeképpen megállapította, hogy a hatályos településrendezési eszközök 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.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet (a továbbiakban együtt: településterv) a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos településrendezési és építési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, az Étv. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint kell elkészíteni, országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon.

A településtervet elfogadása előtt az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott érintett önkormányzatok, szervezetek, államigazgatási szervek és személyek, digitális egyeztető felületen véleményezik. A településtervek elkészítéséhez szükséges, személyes adatot nem tartalmazó adatszolgáltatás teljesítése is a digitális felületen történik.

A településterv 2022. július 1-től történő készítése során az Étv. felhatalmazása alapján kiadott, 2021. július 16-án hatályba lépett - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), valamint a Kormányrendelet alapján megalkotott, 2021. szeptember 22-én kihirdetett Településtervezési Szabályzat (a továbbiakban Szabályzat) alkalmazandó. A Szabályzat a Kormányrendeletben rögzített követelmények alkalmazását segíti elő és részletes előírásokat tartalmaz többek között a településtervek elkészítéséhez, az alkalmazandó műszaki követelményekhez és a tervezői és hatósági adatszolgáltatásokhoz. (A Szabályzat közzététele óta egy alkalommal – 2022, április 1-től - került módosításra.)

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a Kormányrendeletben foglalt követelmények alapján és a Településtervezési Szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével, a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra és településrendezési eszközre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül. A már elkészült felülvizsgálati anyag 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 eszközök alkalmazhatók.

A településtervezés, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

A településtervezés megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervezés alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a Kormányrendelet 1. és 2. mellékletei határozzák meg.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

A megalapozó vizsgálat a település helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében - rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását. A tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településtervezés készítésének szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településtervezés készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - aktualizálni kell.

Településfejlesztési terv

A településfejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A fejlesztési terv tartalmi követelményeit a Kormányrendelet 3. melléklete tartalmazza, melynek 4., 6. és 7. pontja az ötezer főnél kisebb lakónépességű települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során elhagyható.

A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre és egy fővárosi kerületre csak egy településfejlesztési terv készülhet.

Településrendezési terv

A településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként a települési önkormányzat képviselő-testülete *helyi építési szabályzatot* fogad el.

A helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit a Kormányrendelet 4. melléklete tartalmazza.

A helyi építési szabályzat tartalmazza legalább

- a) az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírásokat,
- b) a telekalakítás előírásait a vonatkozó mellékletekkel összhangban,
- c) az építési övezeti és az övezeti előírásokat
 - ca) az építési hely,
 - cb) a megengedett legnagyobb beépítettség,
 - cc) a megengedett legnagyobb beépítési magasság és
 - cd) a legkisebb zöldfelületi mérték meghatározásához a melléklettel összhangban,
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat a melléklettel összhangban,
- e) a közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírásokat,
- f) a járművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat,
- g) a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat,
- h) környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket,
- i) érintettség esetén
 - ia) az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel,
 - ib) a régészettel,
 - ic) a természetvédelemmel,
 - id) a települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással és
 - ie) a honvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket.

Az ötezer fős vagy annál népesebb települések esetében a helyi építési szabályzat tartalmazza, az ennél kisebb népességszámú települések esetében tartalmazhatja továbbá

- a) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat,
- b) azon épületeket, melyek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei az Étv. 60/J. §-a alapján helyreállíthatóak,
- c) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,
- d) a helyi kártalanítási, telekalakítási és településrendezési kötelezési szabályokat, ha azok az Étv.-ben meghatározottaknál szigorúbbak,
- e) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket és
- f) a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat.

A helyi építési szabályzatban megállapított követelmények nem lehetnek megengedőbbek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknál, kivéve, ha azt kormányrendelet kifejezetten megengedi.

A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

- a) a szabályozási terv,
- b) az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei,
- c) az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések és
- d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

A helyi építési szabályzat lehetőséget adhat a telekalakítási és a beépítési szabályokra vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérésre, valamint a szabályozási vonal és az övezethatár korrekciójára, ha

- a) azt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok indokolják,
- b) a közterületek fejlesztése érdekében indokolt, vagy
- c) az a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében szükséges.

Ha az önkormányzat él e lehetőséggel, meg kell határozni a helyi építési szabályzatban az eltérés lehetséges tartalmát, területi hatályát, maximális mértékét és alkalmazásának feltételeit olyan módon, hogy ez a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza és ne zárja ki.

A helyi építési szabályzat meghatározhat az egyes településrészekre, területekre vonatkozó átfogó előírásokat is.

A szabályozási tervben a szabályozási elem az alkalmazás tekintetében lehet

- a) kötelező, amely joghatás kiváltására alkalmas, módosítása a helyi építési szabályzat módosításával történhet;
- b) más jogszabály által elrendelt, amely joghatás kiváltására önmagában nem, csak a vonatkozó jogszabállyal együtt alkalmas;
- c) javasolt, amely az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmas;
- d) tájékoztató, amely valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, de joghatás kiváltására nem alkalmas.

Eljárási szabályok

A településterv

- a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,
- b) véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,
- c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy véleményezési és záró szakasz kerül lefolytatásra, és
- d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.

Adatszolgáltatás

A polgármester az önkormányzat településterv készítésére vonatkozó szándékát – az egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- a) megnevezi a tervezési feladatot (a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását),

- b) hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője (a továbbiakban: tervező) számára,
- c) megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- d) megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- e) nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag a bejelentett dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

A polgármester és a tervező az egyeztetési eljárás végéig hozzáférést kap az adatszolgáltatáshoz.

Véleményezési szakasz

A településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a véleményezésre jogosult szervezetekkel, valamint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (ez utóbbiak együtt: partnerek).

A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése egy egyeztetési eljárásban történik. A fejlesztési tervről szóló döntés megelőzi a rendezési tervről szóló döntést.

A véleményezésre jogosult szerv az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad szakmai véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak. A véleményezésre jogosult szerv kizárólag az egyeztetési szakterületére vonatkozóan ad véleményt, a jogszabályban meghatározott tartalmi keretek között. A véleményezésre jogosult szervezet az egyeztetési eljárás során adott véleménye - a településterv szabályozási körében - köti.

Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak. A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A partner véleményének megismerése céljából - a feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül - az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településtervezési terv tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javasolataik elmondására.

A partner az észrevételét és javaslatát

- a) a lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
- b) a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy
- c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

A lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott, a Kormányrendelet 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a kormányrendelet 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül (a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül) az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A Kormányrendelet 75. §-a szerint a **helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete** a partnerségi egyeztetést a településtervezési terv, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében **előírja**.

Ebben az esetben, a záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere

- a) javaslatokat kér - a településtervezési terv megkezdésekor - a településtervezési terv vonatkozásában,
- b) tájékoztatást ad a településtervezési terv tervezett tartalmáról, és
- c) a településtervezési terv elkészült tervezetét véleményeztetni a partnerekkel.

A partnerségi rendeletben meg kell határozni

- a) a partnerek körét, amelyekre a javaslatkérés, tájékoztatás és véleményezés kiterjed,
- b) a partnerek tájékoztatásának módját és eszközeit,
- c) a partnerek által a tervezetre adott vélemények megadásának módját és határidejét, továbbá azok nyilvántartásának módját,
- d) a helyi partnerségi egyeztetés lezárásának a módját.

A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületre.

A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül a hiányok pontos megjelölésével - hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani. A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő nappal az eljárás ügyintézési határideje folytatódik.

Ha a véleményezésre jogosult szerv a terv átdolgozását írja elő, az átdolgozásra legfeljebb 6 hónap időtartamot biztosít, és egyben az eljárás felfüggesztését is elrendeli. Az átdolgozott terv benyújtását követő nappal az ügyintézési határidő újratekintődik.

A hiánypótlásra történő felhívásról és a hiánypótlásról, az átdolgozásra felszólításról és az átdolgozott terv megküldéséről a többi véleményezésre jogosult szerv is tájékoztatást kap, és - a hiánypótlásban és az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel - valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében az ügyintézési határidő a hiánypótlást, illetve az átdolgozott terv benyújtását követő nappal újratezdődik.

Ha a hiánypótlásra vagy az átdolgozott terv benyújtására megállapított határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki.

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt (a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30. nap) követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről

- a) a partner esetében emlékeztetőt,
- b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet

kell készíteni.

A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 10 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő döntésre.

A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelyek megtörténtével zárul az egyeztetés.

Záró szakasz

Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban.

A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv elfogadásához,
- b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy
- c) 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Záró szakmai vélemény akkor adható, ha a véleményeztetési szakasz lezárult és a véglegesített tervezet az E-TÉR felületre feltöltésre került.

Az állami főépítész a b) pont szerinti egyeztető tárgyalásra - a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezetet. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat, illetve a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a polgármester vagy a polgármester nevében eljáró tervező a szükséges átdolgozás után, de legkésőbb az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv feltöltését követő 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész további egyeztetés szükségessége esetén a 20 napos határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

Az állami főépítész

a) a záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő - illetve amennyiben az egyeztető tárgyalást alapján a dokumentumok átdolgozása szükséges, azok feltöltését - követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy

b) abban az esetben, ha a b) pont szerinti feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A településterv nyilvánossága

A polgármester

a) a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, és

b) a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Jogszerűség ellenőrzése és biztosítása

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével. Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 45 napon belül kezdeményezi az állami főépítésznél - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a záró szakmai vélemény felülvizsgálatát, a jogszabálysértés megjelölésével. Az állami főépítész kizárólag a megjelölt jogszabálysértés szempontjából vizsgálja felül a záró szakmai véleményt. A felülvizsgálat eredményeként a korábbi záró szakmai véleményét fenntartja vagy módosítja. Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést nem észlel, erről 30 napon belül tájékoztatja az állami főépítészt és az önkormányzatot.

A településtervezés tevékenység

Településtervezési tevékenység a településtervek és módosításuk előkészítése. Az építési beruházások támogatására kiírt, terület-igénybevétellel járó településfejlesztési pályázatok elbírálása során azok tartalma és a településrendezési tervben foglaltak összhangjának igazolása településrendezési vezető tervezői vagy településrendezési szakértői tevékenységként végezhető.

A településtervezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

A településfejlesztési tervet és annak módosítását a névjegyzékbe vett személy településtervezési jogosultsággal nem rendelkező, kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettségű személy bevonásával is előkészítheti.

A településtervek készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat - ha azok nem minősülnek közérdekű adatoknak - más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

A településtervet és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.

Önkormányzatunknak nincs névjegyzékbe vett, településtervezési jogosultsággal rendelkező alkalmazottja, így az új településterv készítésére településtervezési szerződést kell kötnünk.

A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és
- c) a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

A Ptk. szerint:

„6:251. § [A tervezési szerződés]

(1) Tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

(2) A tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.

(3) A terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetők a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

(4) A tervező jogszavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.”

Tisztelt Képviselő-testület!

A 148/2023.(IV.27.) számú határozatában foglalt felkérésnek megfelelően elkészítettem és a Képviselő-testület elé terjesztem az új településterv készítésére és elfogadására vonatkozó jogszabályi előírásokról szóló tájékoztatómat.

Ahhoz, hogy az Étv. veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében megállapított 2027. július 1-jei határidőig az új településterv hatályba léphessen, legkésőbb 2024-ben szükséges a tervezési eljárás megkezdése.

A tervező kiválasztására irányuló eljárás meghatározása és a költségvetési fedezet tervezhetőségének megalapozás érdekében viszont már ebben az évben indokolt un. indikatív (ajánlati kötöttséggel nem járó) tervezési ajánlatok beszerzése.

Pétfürdő, 2023. május 19.


Szabóné Czifra Melinda
jegyző

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

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 25-ei ülésén meghozta a

_____/2023. (V.25.) számú képviselő-testületi

h a t á r o z a t – o t:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az új településtervezési koncepció készítésére és elfogadására vonatkozó jogszabályi előírásokról szóló jegyzői tájékoztató ismeretében úgy döntött, hogy az új településtervezési koncepció készítését 2024. évben megindítja.

Felkéri a jegyzőt, hogy az eljárás megkezdésének megalapozása érdekében kérjen be indikatív (ajánlati kööttséggel nem járó) tervezési ajánlatokat névjegyzékbe vett, településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőktől.

Határidő: 2023. október havi testületi ülés

Felelős: Szabóné Czifra Melinda jegyző

Pétfürdő, 2023. május 25.

Horváth Éva
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében - rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- e) A település demográfiai helyzete
- f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- g) A település gazdasága
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés

- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

---->>----->>--<<-----<<----

2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

b) Településrendezési javaslat

c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

e)¹ Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

f) 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)

g) A módosítással érintett területek bemutatása

h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

1 Módosította: 10/2023. (I. 19.) Korm. rendelet 10. § i).

2.1. 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.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 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.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő
közérthető összefoglaló.

---->>----->>--<<-----<<-----

3. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Jövőkép

A jövőkép - a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,

b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,

c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és

d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolatát. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program - a 3. pontban foglaltakon túlmenően - tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;
- d) városokban az anti-szegregációs programot, ha található ott szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap - a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap - az 5. pontban foglaltakon túlmenően - a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

---->>----->>--<<-----<<----

4. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A helyi építési szabályzat tartalmazza minden település esetében legalább

- a) az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírásokat,
- b) a telekalakítás előírásait a vonatkozó mellékletekkel összhangban,
- c) az építési övezeti és az övezeti előírásokat
- ca) az építési hely,
- cb) a megengedett legnagyobb beépítettség,
- cc) a megengedett legnagyobb beépítési magasság és
- cd) a legkisebb zöldfelületi mérték meghatározásához a melléklettel összhangban,
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat a melléklettel összhangban,
- e) a közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírásokat,
- f) a járművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat,
- g) a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat,
- h) környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket,
- i) érintettség esetén
- ia) az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel,
- ib) a régészettel,
- ic) a természetvédelemmel,
- id) a települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással és
- ie) a honvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket.

2. Az ötezer fős vagy annál népesebb települések - ideértve a fővárosi kerületeket is - esetében a helyi építési szabályzat tartalmazza, az ennél kisebb népességszámú települések esetében tartalmazhatja az 1. pontból foglaltak mellett

- a) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat,

b) azon épületeket, melyek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei az Étv. 60/J. §-a alapján helyreállíthatóak,

c) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,

d) a helyi kártalanítási, telekalakítási és településrendezési kötelezési szabályokat, ha azok az Étv.-ben meghatározottaknál szigorúbbak,

e) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket és

f) a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat.

3. A helyi építési szabályzat az 1. pontban foglaltak mellett az építési telkek beépítési módját is tartalmazza azon települések esetében, amelyek belterülete az országos jelentőségű védett természeti terület része.

4. A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

a) a szabályozási terv,

b) az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei,

c) az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések és

d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

5. Az ötezer fős vagy annál népesebb települések esetében - ideértve a fővárosi kerületeket is - a helyi építési szabályzat melléklete tartalmazza, az ennél kisebb települések esetében tartalmazhatja a 4. pontban foglaltak mellett

a) az egyes sajátos jogintézmények területi hatályát és

b) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.

---->>----->>--<<-----<<----