

Előterjesztő: Bencsik Mónika polgármester

Előterjesztést készítette: Györgyi Zoltán főépítész

Előzetesen tárgyalja:

Mellékletek: 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet kivonata

Előterjesztés
Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2013. február 28-i munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója – 37/2002.(IV.10.) Kt. sz. határozat –, Településszerkezeti Terve – 25/2004(III.04.) Kt. sz. határozat – és Helyi Építési Szabályzata – 19/2009(IX.01.) kt. sz. rendelet –, felülvizsgálatának, továbbá az Integrált Településfejlesztési Stratégia megalkotásának kezdeményezéséről.

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök által is ismert Településszerkezeti Tervünket – még Remeteszlőssel közösen – 2004 márciusában fogadta el a Képviselő-testület, de ezt már megelőzte a 2002 áprilisában – egy pályázat miatt sürgősséggel – megalkotott Településfejlesztési Konceptió. Ez utóbbi már sem tartalmában, sem szerkezetében nem felel meg a mai kor elvárásainak, illetve a jogszabályi előírásoknak.

Az államigazgatási reform keretében a Kormány 2012 utolsó hónapjaiban számos, az építésügyet alapvetően megváltoztató új működési struktúra kialakítására vonatkozó kormányhatározatot fogadott el, jelen esetben a 314/2012 (XI.8) Korm. rendelet, „*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” előírásai alkalmazandók.

Ez alapján a hosszú távra – 10 évet meghaladó időszakra – szóló Településfejlesztési Konceptiót, a középtávra – legalább 4 és legfeljebb 10 évre – vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia egészíti ki, ami koncepcionális elemeken túl a célok eléréséhez szükséges stratégiát is megfogalmazza.

A koncepció újragondolását alátámasztja az is, hogy folyamatban van Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójának kidolgozása, ami során a év novemberében elkészült az un. Helyzetfeltárás. Úgy gondoljuk, hogy az önkormányzati ciklusból hátralévő másfél év elegendő lenne ezeknek a – településünk életét és fejlődését meghatározó – dokumentumoknak a megalkotására, természetesen a megfelelően széles körű társadalmi, civil egyeztetéseket követően.

Remeteszlős közigazgatási területének meghatározásán, átvezetésén túl, ezen területfejlesztési eszközök is indokoltta tehetik Településszerkezeti Tervünk átdolgozását, amit 10 évente egyébként is felül kell vizsgálni.

Korábbi Képviselő-testületi üléseken már felmerült, hogy az épített környezet kialakításában a falusias jellegnek jobban kellene érvényesülnie. Az ilyen jellegű előírásokat, a Helyi Építési Szabályzatban lehet rögzíteni. A jelenleg hatályos HÉSz-t – mivel a Nagykovácsi a Budapesti Agglomerációban található, a 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (1) alapján – 2015. december 31-ig lehet csak alkalmazni, tehát az új jogszabályoknak – OTÉK, Étv – szerinti módosítását addig el kell végezni, és ez korábbi időpont mint amit a 4 évenkénti felülvizsgálat indokolna.

Tájékoztatásul jelen előterjesztéshez mellékeljük a hivatkozott jogszabály kivonatát. (314/2012. Korm. rendelet)

Nagykovácsi, 2013. február 18.

Bencsik Mónika
polgármester

Határozati javaslat

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója – 37/2002.(IV.10.) Kt. sz. határozat –, Településszerkezeti Terve – 25/2004(III.04.) Kt. sz. határozat – és Helyi Építési Szabályzata – 19/2009(IX.01.) kt. sz. rendelet –, felülvizsgálatának, továbbá az Integrált Településfejlesztési Stratégia megalkotásának kezdeményezéséről.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Nagykovácsi Nagyközség Településfejlesztési Konceptiója – 37/2002.(IV.10.) Kt. sz. határozat –, Településszerkezeti Terve – 25/2004(III.04.) Kt. sz. határozat – és Helyi Építési Szabályzata – 19/2009(IX.01.) kt. sz. rendelet –, felülvizsgálatát, továbbá az Integrált Településfejlesztési Stratégia megalkotását.

Felkéri a polgármestert és jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester Jegyző, Főépítész

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 22., 23. és 24. pontjában,
a 47–56. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 5–6. pontjában,
az 57. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés g) pontjában,
az 58. §, a 60–61. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 4. pontjában,
az 59. § tekintetében a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló 2001. évi C. törvény 67. § (1) bekezdésében,
a 62–63. § tekintetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 31. § a) pontjában
kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Hatály és értelmező rendelkezések

1. § E rendelet hatálya a településfejlesztési koncepcióra (a továbbiakban: koncepció), az integrált településfejlesztési stratégiára (a továbbiakban: stratégia), a településrendezési eszközökre, valamint azok tartalmára, elkészítésének, egyeztetésének és elfogadásának rendjére, továbbá a településképi véleményezési eljárásra, a településképi bejelentési eljárásra és a közterület-alakításra terjed ki.

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *akcióterület*: az integrált településfejlesztési stratégiában kijelölt egybefüggő terület, ahol az önkormányzat a fejlesztéseket alapvetően befolyásoló pozícióban van, és amellyel kapcsolatban középtávon jelentős beavatkozást tervez;

2. *együtt tervezendő terület*:

a) egy vagy több településszerkezeti egység, vagy

b) legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület;

3. *hosszútáv*: 10 évet meghaladó időtáv;

4. *kerületi építési szabályzat*: a fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet;

5. *középtáv*: legalább 4 legfeljebb 10 éves időtáv;

6. *prioritás*: célok fontossági sorrendje;

7. *szabályozási elem*: a szabályozási terven feltüntetett rajzi elem, lehatárolás és adat, amelyhez jogszabály előírást rendel;

8. *szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület*: olyan egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú családok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatók, ezért a területen közösségi beavatkozás szükséges; szegregációval veszélyeztetett terület lehet egy önálló településrész, de részét képezheti egy vagy több településrésznek is;

9. *telepítési tanulmányterv*: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. *településszerkezeti egység*: a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő gyűjtőút vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész;

11. *területi mérleg*: a település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározása és összegzése hektárban.

2. A településfejlesztés és a településrendezés összefüggései

3. § (1) Konceptiót, stratégiát és településrendezési eszközöket kell készíteni, ha

a) jogszabály előírja, vagy

b) a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

(2) A koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz a település méretének, sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

(3) A koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz készítésének módját a korábbi tervekre is figyelemmel kell meghatározni.

(4) A koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül.

(5) A stratégia a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül kidolgozásra.

(6) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – készül.

(7) A kerületi településfejlesztési koncepció a fővárosi településfejlesztési koncepcióval, a kerületi integrált településfejlesztési stratégia a fővárosi integrált településfejlesztési stratégiával összhangban készül.

(8) A fővárosi rendezési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel összhangban készül.

(9) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján készül.

3. A településfejlesztés és a területfejlesztés, valamint a településrendezés és a területrendezés összefüggései

4. § (1) A koncepció és a stratégia a területfejlesztési koncepciók és programok, a szakpolitikai és területi koncepciók és programok, valamint a területrendezési tervek figyelembevételével kerülnek kidolgozásra.

(2) A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS

4. A településfejlesztési koncepció

5. § (1) A hosszútávra szóló koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.

(2) A koncepciót az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni, részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az 1. és a 2. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók, illetve azokat a település méretének, sajátosságainak, a településhálózatban betöltött szerepének, valamint az adott témakörnek megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni.

5. Az integrált településfejlesztési stratégia

6. § (1) A középtávra szóló stratégiát az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.

(2) A stratégia készítése során az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatokat szükség szerint aktualizálni kell. A stratégia részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A stratégia végrehajtásáról szóló beszámolóról a helyi önkormányzat képviselő-testülete évente dönt.

7. § Az önkormányzat a stratégiát legalább négyévente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy

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

6. Önkormányzatok közös tervezése

8. § Az önkormányzatok által – megállapodás alapján – társulásban készített koncepciót, illetve stratégiát a közös tervezésben érintett önkormányzatok közös dokumentumként fogadhatják el.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

7. A településszerkezeti terv

9. § (1) A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.

(2) A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

(3) A településszerkezeti tervet a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni.

(4) A településszerkezeti tervhez – az (5) és a (6) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel – el kell készíteni az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot.

(5) Amennyiben a koncepcióhoz elkészült az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat, az – szükség szerint aktualizálva – a településszerkezeti tervhez is felhasználható.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.

(7) A településszerkezeti terv részletes tartalmi követelményeit a 4. melléklet tartalmazza.

(8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,

c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.

10. § (1) A településszerkezeti terv részét képező szerkezeti tervlap – a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, 1:10000-es vagy annál nagyobb méretarányban – meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

(2) A 4. melléklet 1.1.1.–1.1.6. pontja szerinti területeket ütemezéssel is lehet ábrázolni.

(3) A 4. melléklet 1.1. és 1.2.–1.8. pontja szerinti tartalom külön tervlapon is ábrázolható.

8. A helyi építési szabályzat

11. § (1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való

építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:

a) a település teljes közigazgatási területére,
b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy

c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.

(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

(3) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.

(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot, a 16. § (4)–(6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

(5) A településszerkezeti tervhez készített 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.

(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is – az 5. melléklet tartalmazza.

(8) Helyi építési szabályzatot kell készíteni:

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területekre,
b) a településszerkezet, a természeti adottság, a tájhasználat, tájszerkezet védelme, az épített örökség, az építés vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő területekre,

c) a településszerkezeti tervben meghatározott, a természeti tényezők által kiemelten veszélyeztetett területekre,

d) közterület kialakítása, módosítása vagy megszüntetése esetén,

e) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, amennyiben a település sajátosságai és adottságai azt indokolják.

12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.

13. § (1) A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.

(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá

b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

9. A jelmagyarázat alkalmazása

14. § A településrendezési eszközöket a 6. melléklet szerinti jelmagyarázat alkalmazásával kell elkészíteni, amelynek elemei tovább bővíthetők.

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – összevonhatók vagy elhagyhatók.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a telkeken belüli és a határoló közterületek
- ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
- bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
- bc) közműveinek felszíni építményeit.

11. A településrendezési eszközök módosítása

16. § (1) 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.

(2) A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervben történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell.

(3) Amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti tervet legkésőbb az (1) bekezdés *b)* pontja szerinti módosításkor egységbe kell foglalni.

(4) A településszerkezeti terv módosítását igénylő helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra alapozva, együtt készíthetők és közös alátámasztó javaslatot is tartalmazhatnak.

(5) Helyi építési szabályzat – a főváros estében a kerületi építési szabályzat – készítése vagy módosítása esetén a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – amennyiben korábban készült – az időközben bekövetkező változásokra tekintettel kell aktualizálni. Abban az esetben, ha nem készült korábban e rendelet szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, azt el kell készíteni.

(6) Amennyiben a településrendezési eszköz nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

(7) Amennyiben a (3) bekezdés szerint a módosítások egységbe foglalása során összeállított jelmagyarázat alkalmazása tartalmi módosítást eredményezne, a településszerkezeti tervet módosítani kell.