



## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Farkas Eszter

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

### Településrendezési eszközök felülvizsgálata

#### ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2015. május 22-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Képviselő-testület</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

#### 1 **A tárgyalandó témakör tárgyilagossága és tényszerű bemutatása**

##### Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban többször esett szó a településrendezési eszközök szükségszerű felülvizsgálatának esedékességéről, melyet nem csak a jogszabályi kötelezettség tesz indokolttá, hanem a város életében bekövetkezett változások, a városközpontban megvalósított rehabilitációs program következtében is új igények merülnek fel, melyek a településfejlesztési koncepció újragondolását teszik szükségessé.

Rétság Város Önkormányzata 2002-ben döntött a korábbi, 1995-ben készült rendezési terv felülvizsgálatáról, illetve új terv készítéséről. Megbízta a Regionál Tervező és Fővállalkozó Kft-t a településrendezési eszközök elkészítésével. Az elkészített településszerkezeti terv, valamint Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) elfogadására 2003. évben került sor. (Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2003. (VI. 30.) számú rendelete). A 2003. évben történt elfogadást követően többször került sor módosításra, azonban egy tervlapon megjelenő szerkezeti, illetve szabályozási terv egy alkalommal sem készült, mely mára gyakorlatilag átláthatatlanná, használhatatlanná tette a település rendezési tervét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 11. pontjának 16.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a Képviselő-testületnek a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente át kell tekintenie, ellenőriznie és döntenie kell arról, hogy azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja vagy újat készít.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt több, mint 10 évben történtek, illetve a terv hétköznapi gyakorlati alkalmazása során felmerülő problémák – a jogszabályi kötelezettségen túl – több szempontból is indokolják a felülvizsgálatot. A teljesség igénye nélkül a fontosabb szempontok, illetve a hatályos rendezési tervvel kapcsolatban felmerült problémák:

- A településrendezési eszközök elfogadása óta több módosítási eljárás is volt (2007, 2008, 2009), azonban ezek a módosítások mindig csak 1-1 kisebb területet érintően készültek, a szabályozás átfogó vizsgálata nem történt meg. A legutóbbi módosítás óta majdnem 6 év telt el, ez alatt az idő alatt a város életében több változás is történt, ami a területfejlesztési koncepcióra is hatással van, a helyi építési szabályzat felülvizsgálata és ellenőrzése mindenképp indokolt.
- A módosítások során a szabályozási terveken átvezetésre kerültek olyan változtatások is, amelyek rendelettel nincsenek alátámasztva. A későbbi módosításkor azonban a rajzi munkarészekben ezek a változások részben vagy egészen mégis szerepelnek (mivel a településrendezési terv módosítását ismételten ugyanaz a tervező végezte, a terveken a korábbi módosítások úgymond „rajttamaradtak” elfogadásuk eredményességétől függetlenül). Ezek következtében – elsősorban a belterületi szabályozási terv – követhetlenné és használhatatlanná vált.
- Az Integrált Városfejlesztési Stratégiát – mely a településfejlesztési koncepcióra épül, és a hosszabb távú koncepció megvalósításának középtávú ütemezését szolgálja – 4 évente felül kell vizsgálni, az elért eredményeket évente értékelni kell. Az integrált Városfejlesztési Stratégia aktualizálása elengedhetetlen ahhoz, hogy az Önkormányzat az Európai Unió által támogatott pályázatokon rész vehessen és fejlesztési támogatásokban részesüljön.
- A „Széchenyi 2020” tervben kis- és középvállalkozói gazdasági fejlesztési szempontból Nógrád megye – Pest megyével ellentétben – várhatóan a támogatott régiók között fog szerepelni. A várakozások már most erősen éreztetik hatásukat, az ipari zöld- esetleg barna- mezős beruházásra alkalmas területek iránti kereslet az elmúlt időszakban jelentősen nőtt, a befektetők részéről igény lenne beépíthető ipari területekre. A településrendezési terven szereplő, még beépíthető, megfelelő méretű ipari terület szűkös, szükség lenne a fejlesztési irányok újragondolására. (Üres terület található még az Ipari Parkban (2 nagyobb megosztható illetve 3 tovább nem osztható telek), illetve néhány telek a Pusztaszántói út mentén)
- A városközpont rehabilitációja és az újonnan épült buszpályaudvar is szükségessé teszi a városközpontra vonatkozó eddigi szabályozás újragondolását.
- A városközponthoz kapcsolódóan a Képviselő-testület szándékában áll a Rétság 209/3-5 és 209/10 helyrajzi számú belterületi földrészletek (piac) telekalakítása. Az elkészült vázrajz és a településrendezési eszköz összhangja nem biztosított. A telekalakítási eljárás jelenleg nem lefolytatható. A jelenlegi szabályozási terv az érintett területet településközponti vegyes övezetbe sorolja, ahol építmény szabadonállóan helyezhető el, 80%-os beépíthetőséggel és az előírt telekméret minimum 700 m<sup>2</sup>. A Képviselő-testületnek az elképzelése megvalósításának érdekében településrendezési eszközt kell módosítania. A korábbi, rendezési terv módosítására vonatkozó döntés alapján megkeresett főépítészek a Piac udvar önálló módosítását nem vállalták, egyöntetű véleményük az volt, hogy a településrendezési tervet komplex módon kell felülvizsgálni. A Piac udvarral (és a buszpályaudvarhoz közel eső területekkel) kapcsolatban gyakorta jelennek meg érdeklődők a Polgármesteri Hivatalban, akik kereskedelmi tevékenységükhöz keresnek alkalmas ingatlant.
- A jelenleg hatályos szabályozás a város területén több helyen figyelmen kívül hagyja a már kialakult beépítési formákat, nehéz helyzetet létrehozva foghíjbeépítések esetén, lehetetlen beépítési paramétereket diktálva építtetőnek és hatóságnak egyaránt (pl. kiala-

kult oldalhatáros utcákban új szabadonálló beépítés, tervezett de meg nem valósuló útszélesítések miatt túlzott előkert méretek, stb. ).

- A jogszabályi változások az önkormányzat döntési jogkörébe utaltak több olyan elemet, amelyekkel kapcsolatban a helyi akarat csak helyi szabályozás és települési főépítész megléte esetén érvényesülhet (pl polgármesteri véleményhez köthető a reklámtáblák elhelyezése, előírható településképi véleményeztetés, településképi kötelezés, szabályozható a közterület-alakítás). Dönteni szükséges arról, hogy a Képviselő-testület kíván-e élni a sajátos jogintézmények kialakításának lehetőségével.

Mindezek miatt a településrendezési eszközök (településfejlesztési koncepció, szerkezeti terv, illetve HÉSZ és szabályozási tervek) felülvizsgálata indokolt, illetve szükséges.

Abban az esetben ha a Képviselő-testület a településrendezési eszköz bármilyen mértékű módosítása illetve felülvizsgálata mellett dönt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6/A §-ának (3) bekezdése alapján megfelelő végzettségű főépítészt kell alkalmazni, és a településrendezési eszközök kidolgozására jogosultsággal rendelkező tervezőt kell megbízni. Az alkalmazás a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) számú Kormányrendeletbe foglaltak alapján ellátható köztisztviselői jogviszonyban vagy megbízási szerződés alapján. Főépítész alkalmazása szükséges a településképi véleményezés, helyi tervtanács jogintézményeinek fenntartásához is.

Mindezeket túl, mára az is igényként merül fel, hogy a településrendezési eszközök a település honlapján megjelenjenek (újonnan készített rendezési terv illetve módosítás esetén már jogszabályi előírás is az elektronikus rendezési terv és annak közzététele a honlapon.)

## **2 Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2003. (VI. 30.) számú rendelete és annak módosításai

## **3 Jogszabályi háttér**

### **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény**

„6. § (1) a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

...

6/A. §(3) a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi – a főépítészeti tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti – önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.”

**A főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, különös tekintettel a következőkre:**

„10. § (1) A települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat:

- a) döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,
- b) elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés helyéről, céljáról, várható eredményéről,
- c) a településrendezési eszközök készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,
- d)<sup>25</sup> szervezi és irányítja a településrendezési eszközök véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát,
- e) a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési eszközöket,
- f) gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,
- g) nyilvántartást vezet a település, illetve a térség területére készült településrendezési eszközökről, valamint - amennyiben az információtechnológiai feltételei biztosítottak - gondoskodik a hatályos településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről,
- h) kérésre tájékoztatást ad a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakról,
- i) előkészíti az önkormányzat helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos szabályozását, és figyelemmel kíséri annak érvényesülését, gondoskodik az azokkal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,
- j) külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezet a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,
- k) nyilvántartást vezet az építészet-műszaki tervtanácsra tárgyalt tervdokumentációkról.

(2) A települési, a térségi főépítész részt vesz a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésében és egyeztetésében, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében. Szakmai véleményével segíti az önkormányzatnak az előzőekkel kapcsolatos döntéseinek előkészítését, állásfoglalásainak kialakítását.”

### **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről**

16. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak:

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

(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 Határozati javaslat**

„A”  
**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**./2015.( ..... ) KT. HATÁROZATA**

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatát nem tartja indokoltnak, azzal a 2015. évben nem kíván foglalkozni.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

„B”  
**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**./2015.( ..... ) KT. HATÁROZATA**

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során csupán az eddig elfogadott módosításokat kívánja felülvizsgálni és egységes szerkezetbe foglalni (HÉSZ, szerkezeti és szabályozási terv), illetve digitalizált változatban megrendelni, egyéb módosításokat nem kezdeményez.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kell kérni mind a főépítési, mind a tervezői tevékenységek ellátására. A döntéshez legalább ... db árajánlat bekérése szükséges

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: .....

„C”  
**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**/2015.( ..... ) KT. HATÁROZATA**

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során az eddig elfogadott módosításokat kívánja egységes szerkezetbe foglalni (HÉSZ, szerkezeti és szabályozási terv), illetve digitalizált változatban megrendelni, továbbá az alábbi területek övezeti besorolását, szabályozását felülvizsgálni, esetleg módosítani:

1. városközpont területe
2. ....
3. ....

A részletes településfejlesztési koncepciót a kiválasztott tervezővel, valamint főépítéssel közösen, az Ő javaslataik figyelembe vételével határozza meg a Képviselő-testület.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítésére, és lebonyolítására **megbízta az alábbi főépítést / pályázatot ír ki / árajánlatot kér az alábbi főépítészekről**.....

1. ....
2. ....
3. ....

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kér az alábbi tervezőktől:

1. KOVATERV Építész és Informatikai Kft. – 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11.
2. VÁTI Városépítési Kft. 1016 Budapest, Gellérthegy utca 30-32.

3. KISSTERV Településtervezési Építészeti Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft. 5350 Tisztafüred, Pék u. 1.
4. ....

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: .....

„D”  
**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**./2015.( .....) KT. HATÁROZATA**

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során szükségesnek tartja a település egészére kiterjedő felülvizsgálatot, valamint az elkészült településrendezési eszközök digitalizált változatban történő elkészítését.

A részletes településfejlesztési koncepciót a kiválasztott tervezővel, valamint főépítéssel közösen, az Ő javaslataik figyelembe vételével határozza meg a Képviselő-testület.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítésére, és lebonyolítására **megbízta az alábbi főépítést / pályázatot ír ki / árajánlatot kér az alábbi főépítészekről**

1. ....
2. ....
3. ....

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kér az alábbi tervezőktől:

1. KOVATERV Építész és Informatikai Kft. – 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11.
2. VÁTI Városépítési Kft. 1016 Budapest, Gellérthegy utca 30-32.
3. KISSTERV Településtervezési Építészeti Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft. 5350 Tisztafüred, Pék u. 1.
4. ....

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: .....

Záradék:

A tájékoztató szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

*Varga Tibor*  
jegyző