



11)

ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

Tárgy: Döntés új településrendezési terv készítéséről

Iktatószám: Ü/1-14 /2019.

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi- és Ügyrendi Bizottság

*Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!
A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges!*

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2019. február 06.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

☎ 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

☎ 62/282-122

☎ 62/582-050, ✉: polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- *14* /2019.

Tárgy: Döntés új településrendezési
terv elkészítéséről

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körét képezi a településfejlesztés és településrendezés.

Az Önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Étv. rendelkezései alapján az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján a résztvevők együttműködésével kell megvalósítani. A közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, valamint gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásról és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslatlételre.

Településrendezési eszközöknek nevezzük a településfejlesztési koncepciót, a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot együttesen. A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata a következő eljárási rend szerint történik:

- **előzetes tájékoztatási szakasz:** az államigazgatási szervek és partneri egyeztetés szabályai (Szabályzat) szerint a helyi szervezetek és lakossági tájékoztatása a településrendezési eszközök módosításáról. Lakosság tájékoztatása: önkormányzat honlapján, kifüggesztéssel, médián keresztül. A lakosság javaslatot, észrevételt tehet a felhívásban megadott határidőn belül. A lakosságot és Üllés Nagyközség közigazgatási területén ingatlanl rendelkezőket külön, személyre szólóan a jogszabályi előírások értelmében nem kell értesíteni.

- **munkaközi egyeztetési dokumentáció összeállítása:** a tervező a beérkezett javaslatok és előírások alapján az önkormányzati igényeknek megfelelően összeállítja a tervek első változatát, amelyet a képviselő-testület megvitát, és döntést hoz róla.

-véleményezési szakasz: a képviselő-testület döntése alapján a tervező összeállítja a véleményezési dokumentációt, mely megküldésre kerül az állami igazgatási szerveknek véleményezésre, és a partnerségi egyeztetés szabályai (Rendelet) szerint egyeztetésre kerül a helyi szervezetekkel és a lakossággal. A visszaérkező javaslatokról, észrevételekről a képviselő-testület a tervező szakmai javaslata alapján dönt.

-végső szakmai véleményezési szakasz: a tervező a beérkezett vélemények és képviselő-testületi döntés alapján összeállítja a végső szakmai véleményezési dokumentációt, mely megküldésre kerül az állami főépítésznek véleményezésre.

-elfogadási és hatálybaléptetési szakasz: az állami főépítész javaslata alapján a képviselő-testület elfogadja a dokumentációt, mely megküldésre kerül az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek. A településrendezési eszközök a megküldést, közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

A tervezési folyamat bemutatása:

1.) **Megalapozó vizsgálatok:** A helyzetelemzés munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok értékelése, a terv és valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése. A településszerkezet a tájhasználat, a települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendezése. A vizsgálat a hatályos jogszabályi keretek között nem kötelező munkarész, azonban a további tervfázisok elkészítéséhez nélkülözhetetlen. A megalapozó vizsgálat jogosultsággal rendelkező szakági tervezők közreműködésével készül. Elkészítés tervezett időintervalluma: 6-8 hónap.

2.) **Településfejlesztési koncepció:** Ebben a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító dokumentumban a Képviselő-testületének, lakosságának, a fejlesztésben érdekelt gazdasági társaságoknak, civil-és társadalmi szervezeteknek településfejlesztési elképzelései kerülnek kidolgozásra. Elkészítés tervezett időintervalluma: a megalapozó vizsgálatok befejezésétől számított 2 hónap.

3.) **Településszerkezeti terv** – mely szöveges és rajzi munkarészből áll, és a HÉSZ alapjául szolgál, meghatározza település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően meghatározza az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett. Elkészítés tervezett időintervalluma: a településfejlesztési koncepció elfogadásától számított 4 hónap.

4.) **A Helyi Építési Szabályzatban** az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, az ingatlanokhoz fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani. A HÉSZ –hez kapcsolódik a belterületi és külterületi **Szabályozási Terv**. Szabályozási terv a településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzosformában ábrázolja. A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkire kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási terv az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban készül. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terv tartalmazza az építési övezeteket, az övezetek lehatárolását és jelét, előírásait. Kötelező szabályozási elemek (pld. szabályozási vonal, építési vonal, építési hely) Más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

Elkészítés tervezett időintervalluma: a településszerkezeti terv elfogadásától számított 3 hónap. A településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ készítése során figyelembe kell venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat. Az új településrendezési terv jóváhagyásáról az elkészített HÉSZ és Szabályozási terv egyeztetési eljárásának lefolytatása után (mely min.6 hónap), dönthet a Képviselő-testület.

Nem tartozik a településrendezési eszközök közé, de a településképi alakításához hozzátartozik a **településképi rendelet**, és a **településképi arculati kézikönyv**. A településképi rendelet és az arculati kézikönyv sem tartalmazhat olyan elemeket, amelyekről a Helyi Építési Szabályzat rendelkezik.

A településrendezési eszközök (HÉSZ, településszerkezeti terv) felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8) Korm.rendelet alapján - **2019. december 31-ig kell végezni, tehát a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet csak ezen időpontig alkalmazható.**

Településünk hatályos rendezési terve 2009-ben került elfogadásra. Az elfogadást követően, a változó körülmények és igények miatt több alkalommal módosult.

A jogszabályi változások, továbbá az időközben felmerült építési igények, indokoltá teszik **új rendezési terv** készítését, melyre 2018. évben árajánlatot kértünk. A legalacsonyabb árajánlatot az Urbanimex Bt (6721 Szeged, Vidra u 3. fszt. 1.) adta, ezért javaslom ezen ajánlattevővel történő szerződéskötést. A tervezési munka összköltsége 5.660.400,- Ft, mely tartalmazza a főépítész megbízási díját (jogszabályilag összeférhetetlen, külön szakembert kell megbízni) és a hiteles, digitális alaptérkép beszerzésének költségét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az új településrendezési terv készítéséről szóló előterjesztést megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

...../2019. (II. 12.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés új településrendezési terv elkészítéséről

H A T Á R O Z A T-i javaslat

- 1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Üllés Nagyközség teljes közigazgatási területére vonatkozóan új, digitális településrendezési tervének elkészítését rendeli el.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy a terv elkészítésére vonatkozóan 5.660.400,- Ft megbízási díjjal az Urbanimex Bt céggel a megbízási szerződést megkösse, aláírja.
- 3.) A Képviselő-testület a 2.) pontban foglalt összeget az Önkormányzat 2019. évi költségvetési tervének dologi kiadások terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Fáncsik Judit pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Irattár

Üllés, 2019. február 07.

Nagy Attila Gyula
polgármester