

## ELŐTERJESZTÉS

### 3. napirendi ponthoz

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2025. november 13.
A napirendet tárgyalja:	Képviselő-testület
Az előterjesztést készítette:	Matyó Anikó, jegyző
Előterjesztő:	Spiegelhalter László, polgármester
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt</u> / zárt, <u>rendes</u> /rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	<u>egyszerű</u> /minősített

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

*(2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*

*együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

*(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -*

*a) a település önkormányzati főépítésze vagy*

*b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*

*határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

A képviselő-testületnek fentiek értelmében a rendezési tervi eszköz módosítása településterv készítésének indítása előtt határozatot kell hozni fenti tartalommal.

#### Határozati javaslat:

#### **Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2025. (XI....) számú határozata:**

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés a) pontja alapján megindítja Vácrátót településtervének elkészítését; továbbá elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező főépítész feljegyzést.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze a településterv egyeztetésére irányuló eljárás megindítását az E-TÉR rendszerben.

Határidő: december 15.

Felelős: polgármester

#### **Döntés után várható lépések**

A településterv elkészítése tervezést és többlépcsős társadalmi egyeztetést igénylő folyamat. Ennek tervezett ütemezése a következő:

Indító döntés: 2025.11.11.

Tervezői munka megkezdése: 2026. I. negyedév

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek: 2026. I-II. negyedév

Fejlesztési terv (benne lakossági konzultáció): 2026. II-III. negyedév

Képviselőtestületi döntés a fejlesztési vázlat terv tartalmi irányáról 2026. III. negyedév

Rendezési terv és örökségvédelmi hatástanulmány: 2026. IV. negyedév

Partnerségi egyeztetés a végleges dokumentumról 2027. I. negyedév

Településterv elfogadása 2027. II. negyedév

Hatálybaléptetés 2027. június 30-ig

Lakossági konzultációt kétszer tervezett végezni: 1) a Fejlesztési terv végső vázlatával; 2) a Rendezési terv végső vázlatának elkészültét követően a törvényileg előírt partnerségi egyeztetés keretében.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettségként előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§1.pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával.

*(3) „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 készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük...”*

A településterv készítésére és az eljárás lefolytatására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) vonatkozik. Az EljR. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítész határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésben. Az új településterv tartalmi követelményei az EljR. alapján:

### ÚJ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMA

1. 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.

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) Környezeti állapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
  - 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
4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

### AZ ÚJ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezésszempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítésének 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) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

f) Védelmi és korlátozó elemek (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) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

2. 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával