PEST MEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

BESZÁMOLÓ

a településrendezési és településfejlesztési eszközök véleményezésével kapcsolatos tapasztalatokról

Tisztelt Közgyűlés!

A megyei önkormányzatok és a Közgyűlés területfejlesztéssel, terület- és településrendezéssel, az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos feladatait elsősorban *a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény*, valamint *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* határozzák meg. *A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet* 8. § b) pontja alapján a területrendezéssel összefüggő feladatokat a megyei főépítész készíti elő, aki folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a Közgyűlés részére.

A Tftv. által előírt, a főépítészi tevékenységről szóló kormányrendeletben nem említett további terület- és településrendezéssel, valamint településfejlesztéssel összefüggő feladatokat a Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 13/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet VII. fejezete szabályozza.

A rendelet 67. § (2) bekezdésének e) pontja szerint az elnök átruházott hatáskörben elvégzi a jogszabály szerint a főépítész véleményezési jogkörébe nem tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök véleményezését. A 67. § (1) bekezdése szerint az elnök – mint a megyei önkormányzat vezető tisztségviselője – biztosítja az önkormányzat demokratikus működését, széleskörű nyilvánosságát, amelynek érdekében a véleményezések tapasztalatairól a közgyűlésnek évente beszámol.

A megyei főépítész 2016-2017. évi munkájáról és a főépítész véleményezési jogkörébe nem tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök véleményezésével kapcsolatos tapasztalatokról szóló beszámolót jelen előterjesztés melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést a Területfejlesztési Bizottság tárgyalja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló megvitatására és elfogadására.

Budapest, 2017. november 14.

Szabó István

BESZÁMOLÓ

a településrendezési és településfejlesztési eszközök véleményezésével kapcsolatos tapasztalatokról

Az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve:

A megyei önkormányzatok terület- és településrendezéssel kapcsolatos feladatait elsősorban *a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* (a továbbiakban Tftv.), valamint *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban Étv.), határozzák meg. A vonatkozó jogszabályok alapján a megyei önkormányzat feladata többek között az ország és a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének véleményezése.

Az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat 7.3. pontja alapján

„7.3. A 2014-2020-as európai uniós programozási időszakra megfogalmazott, átfogó fejlesztések területi megalapozása, valamint a Modern Városok Program támogatása érdekében, összhangban az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióval

a) el kell készíteni az új tervezési rendszerben az ország és a kiemelt térségek területrendezési tervét,

b) az a) alpontban foglalt feladat végrehajtásával párhuzamosan koordinálni és finanszírozni kell a megyei területrendezési tervek módosítását, (...)"

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban OTrT) és *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény* (a továbbiakban BATrT) felülvizsgálatának és módosító javaslatának tervezete elkészült, társadalmasítása megtörtént. A Miniszterelnökség felkérésére a törvény tervezetét 2017. szeptember hónapban véleményeztük. Megalapozott állásfoglalásunk kialakítása érdekében több egyeztetést tartottunk, ahova a BATrT által érintett települések vezetőit hívtuk meg. A polgármesterek szóban és írásban megtett javaslatait, kéréseit figyelembe véve, az elmúlt évek véleményezései során leszűrt tapasztalatokat felhasználva állítottuk össze a Pest megyei állásfoglalást.

A részletes vélemény legfontosabb pontjaiban megfogalmazott javaslatokat befogadták, és a tervezet e témákban kijavításra került. Sajnos számos problémára, elsősorban az ágazati (közlekedés, vízügy, természetvédelem, erdészet) elhatározásokhoz való ragaszkodás miatt nem született megoldás, de sok olyan évek óta húzódó nehézség kiküszöbölése megtörtént, ami a településrendezési tervek készítése során folyamatos gondot jelentett.

2017. októberének végén az addigra egységes szerkezetbe foglalt, kodifikált, az OTrT-n és a BATrT-on kívül a Balaton törvény előírásait is magába foglaló, új nevén *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény* tervezetét társadalmi egyeztetés céljából megkaptuk. A rövid határidő ellenére ismét egy részletes állásfoglalást küldtünk el a Miniszterelnökség építészeti és építésügyi helyettes államtitkárának, amelyben felhívtuk a figyelmet a törvényjavaslatban még fellelhető hibákra, elfogadása esetén várható problémákra.

A törvény-tervezet várhatóan a közeljövőben az Országgyűlésnek beterjesztésre kerül.

Az OTrT készítése során elértük, hogy a megyei területrendezési tervek készítése során lehetősége legyen a megyei önkormányzatoknak ún. sajátos fejlesztési övezetek kijelölésére.

A sajátos megyei övezetek alkalmazását azért kezdeményeztük, hogy az országos és megyei területfejlesztési dokumentumokban meghatározott terület-specifikus célok megvalósításának új és alkalmas területfejlesztési és területrendezési eszköze legyen.

A tematikus övezetek alkalmazása a területfejlesztésről történő gondolkodást abba az irányba is tereli, hogy a felzárkóztatandó térségekre történő fókuszálás mellett hatékonyan használjuk ki azokat az erősségeket, amelyekkel meghatározott térségek rendelkeznek, és tegyük azokat nemzetközileg is versenyképessé.

A megyei övezetkijelölés a térképi megjelenítésen túlmenően akkor tölti be rendeltetését, ha azokra a az általunk javasolt területrendezési eszközökön kívül aktív területfejlesztési eszközrendszer is kapcsolódhat majd. Ilyen területfejlesztési eszközök lehetnek az adott tematikus övezetben az övezet profiljához illeszkedő vállalkozások beruházásaihoz nyújtandó adó- és járulékkedvezmények, támogatások, működéshez kapcsolódó adókedvezmények, övezet-specifikus egyszerűsített hatósági eljárások stb. Ezek az eszközök alapvetően kormányzati hatáskörbe tartoznak. Az övezet-kijelölés továbbá azért praktikus eszköz, mert az nem érinti az EU-s forrásfelhasználás jelenlegi rendszerét, hanem új, addicionális elemként funkcionál a területfejlesztési célok sikeres megvalósítása érdekében.

Részletesen kidolgozott javaslataink figyelembevételével az új területrendezési törvény-tervezet szerint lehetőséget nyújt a megyei önkormányzatok számára ezen övezetek kijelölésére, és az övezeteken belüli települések számára kedvezményt biztosít az országos előírásokhoz képest a gazdasági területeik beépíthetősége vonatkozásában, valamint a kialakítandó kötelező zöldfelületek nagyságának csökkentésére is felhatalmazást ad.

A Pest Megyei Területrendezési Terv:

A Tftv.-ben előírt kötelezettségének eleget téve Pest Megye Önkormányzata 2012-ben hagyta jóvá *Pest Megye Területrendezési Tervét* (a továbbiakban PmTrT), amely a megye Budapesti Agglomeráción kívüli térségének területrendezési szabályzata.

Az említett *1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat* kimondta, hogy az OTrT és a BATrT készítésével párhuzamosan a Miniszterelnökségnek koordinálni és finanszírozni kell a megyei területrendezési tervek módosítását. A közeljövőben indul el a PmTrT módosításának folyamata, amelyről egy másik előterjesztés számol be.

A kormányhatározat a fentieken túlmenően foglalkozik a terv-rendszer egységes digitális alaptérképének elkészítésével, a digitális adatszolgáltatás és egyeztetés lehetőségének kiépítésével, a területrendezési tervek és településrendezési eszközök új tartalmi követelményrendszerének kidolgozásával – összhangban a terület- és településfejlesztési tervezéssel –, valamint a közösségi tervezés és a lakosság véleményezésbe történő bevonása ösztönzésének érdekében egy új, hatékony módszertan kidolgozásával. A PmTrT már ezen új lehetőségek alkalmazásával készülhet el, legkésőbb 2018. végéig.

Jogszabályi környezet alakulása

Az utóbbi években, évtizedekben az építésügyi jogszabályok gyakran változtak. A szakma és a társadalom hosszú ideje igényli, hogy egységes, ellentmondásmentes és – ami talán a legfontosabb – állandó szabályrendszer alapján lehessen dolgozni.

A Kormány annak érdekében, hogy a lakossági építkezéseket segítse és támogassa a gazdaságélénkítő tevékenységeket, valamint eleget tegyen a bürokrácia- és költségcsökkentés követelményeinek, meghozta *az építésüggyel kapcsolatos társadalompolitikai elképzelések megvalósítását célzó intézkedésekről szóló 1032/2015. (I. 30.) Korm. határozat*át. E határozat 17 pontban határozta meg, hogy melyek azok a kiemelt kérdéskörök, amelyekkel az új építésügyi jogszabályrendszerben változásokra lehet számítani. Ez alapján született meg 2015 szeptemberében a korábban említett *1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat* is.

E kormányhatározatok alapján számos esetben nyílt alkalmam a terület- és településrendezéssel kapcsolatos problémák, javaslatok megfogalmazására, majd a Miniszterelnökség felkérésére az e témában kialakított munkacsoport tagja lettem. A munkacsoport heti rendszerességgel összeült, és javaslatokat dolgozott ki a szakminisztérium számára.

Ezen alkalmakat mindig megragadva, a szakma neves képviselőivel közösen elértük, hogy véleményünk, javaslataink egy része beépült az elfogadott Nemzeti Építészetpolitikába, amely alapján – segítő részvételünkkel – sor kerülhet a vonatkozó jogszabályok felülvizsgálatára.

A területrendezési eszközök hatályosulásának tapasztalatai:

A vonatkozó jogszabályok szerint a terület- és településrendezési terveknek összehangolt, egymásra épülő rendszert kell alkotniuk. Ennek érvényre juttatása érdekében – a korábban hatályban lévő előírásokat kiegészítve – a Tftv. számos új feladatot adott a megyei önkormányzatoknak a 2013. év végi módosításakor. A Tftv. 13/A. § (4) bekezdése szerint: „A megyei önkormányzat előzetesen véleményezi a megye települései településfejlesztési koncepcióját és integrált településfejlesztési stratégiáját, valamint településrendezési eszközeit a megyei területfejlesztési koncepcióhoz és programhoz való illeszkedésük érdekében", a (3) bekezdés alapján pedig a megyei önkormányzat koncepcionálisan összehangolja a települések településfejlesztési és településrendezési eszközeinek kidolgozását a megyei területrendezési tervhez való illeszkedésük érdekében. A területrendezési és településrendezési tervek összhangja a településrendezési eszközök egyeztetési, véleményezési eljárásán keresztül érvényesíthető.

A településrendezés korszerű, innovatív eszközökkel töltheti csak be szerepét a terület- és településfejlesztés hosszú folyamatában, amely alapvetően figyelembe veszi a területfejlesztés szempontjait. A településrendezési eszközök meghatározzák a település és annak zöldfelületei alakításának, védelmének kereteit, figyelembe véve a település- és térségi fejlesztési irányokat, és megteremtve az építési engedélyezés jogi alapját.

A településfejlesztési- és rendezési eszközök készítésének, egyeztetésének, jóváhagyásának módját *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet* (a Településrendezési kódex) szabályozza.

Első lépcsőben – általában – a település egy Településfejlesztési Koncepciót készít, amely a törvény által előírt véleményezésünk után önkormányzati határozattal kerülhet elfogadásra. A nagyobb települések a koncepció alapján Integrált Településfejlesztési Stratégiát (a továbbiakban ITS) is kidolgoznak.

A településfejlesztési dokumentumok készítése és módosítása során a tervhierarchia szerinti megfelelőséget igazolni kell. A Pest megye közigazgatási területéhez tartozó települések településfejlesztési dokumentumainak készítése, módosítása során kötelezően figyelembe veendő *az 1/2014. (I.3.) OGY határozattal elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció*, amelynek célrendszeréhez kell igazodni a településfejlesztési koncepció készítése során. Szintén figyelembe kell venni *Pest Megye Közgyűlésének Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójáról szóló 12/2013. (XII.10.) önkormányzati rendeletét* és a Pest Megyei Területfejlesztési Programot, amelyet Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése a *29/2014. (08.22.) PMÖ határozatával* fogadott el.

A megyei véleményezés során ennek az összhangnak a biztosítására kell kiemelt figyelmet fordítani, amelynek köszönhetően a településfejlesztési dokumentumok az országos és a megyei területfejlesztési koncepcióknak és stratégiáknak a figyelembe vételével készülnek.

A jóváhagyott településfejlesztési koncepciók (és ITS-ek) alapján készíthetők el a további településrendezési eszközök, az önkormányzati határozattal jóváhagyásra kerülő településszerkezeti terv (TSZT) és a rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező szabályozási terv (SZT).

Jelenleg a Településrendezési kódex III. fejezete tartalmazza a településrendezés általános szabályait, a 28. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy „A koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a polgármester (...) egyezteti (...) az érintett területi és települési önkormányzatokkal."

Ezen előírás alapján a megye valamennyi településére készülő településfejlesztési és településrendezési dokumentumról, valamint azok módosításáról Pest Megye Önkormányzatának állást kell foglalnia, ami minden terv esetében két véleményezést jelent. A Településrendezési kódex 37. §-a szerint a településrendezési eszköz kidolgozása előtt egy előzetes állásfoglalás szükséges arról, hogy Pest Megye Önkormányzata részt kíván-e venni az eljárásban, és mit kér figyelembe venni a terv készítése során. A másik a tényleges szakmai vélemény, amelynek során a jóváhagyás előtt az elkészített településrendezési tervekről kell véleményt nyilvánítani a Településrendezési kódex 38. §-a előírásainak megfelelően. Eltérő vélemény esetén annak tisztázására szolgáló egyeztető tárgyalás megtartása, és azon az eltérő véleményt adó szervezet részvétele kötelező. 2016 augusztusától 2017-ban szeptember elejéig kb. 367 megkeresés érkezett Hivatalunkhoz a település-fejlesztési és rendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatban.

A településszerkezeti tervek készítése és módosítása során a tervhierarchia szerinti megfelelőséget igazolni kell. A megyei véleményezés keretében ennek az összhangnak a biztosítására kell kiemelt figyelmet fordítani. Ennek a – településrendezési eszközök készítésére és jóváhagyására vonatkozó – többlépcsős folyamatnak tudható be, hogy a településrendezési eszközök az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek a figyelembe vételével készülnek, és a települési önkormányzatok által határozattal illetve rendelettel elfogadott településrendezési eszközöket az érdekeltek ismerik, és az építmények, létesítmények megvalósulása során a betartandó előírások érvényesülnek.

A megye településeinek túlnyomó többsége rendelkezik OTÉK alapú településrendezési tervvel. A Pest megyei tervellátottság országos viszonylatban kiemelkedőnek mondható, a BATrT és a PmTrT hatályosulásának mutatója kedvező. Ez részben a települések és a tervezők jogkövető magatartásának, részben az állami és a megyei főépítész összehangolt munkájának az eredménye.

A Településrendezési kódex átmeneti rendelkezései korábban kimondták, hogy a 2012-ig érvényben lévő építési jogszabályok (Étv., OTÉK) alapján készült településrendezési eszközök a Budapesti Agglomeráció területén 2015. december 31-ig alkalmazhatók.

Ennek következtében és az egyéb jogszabályi módosítások miatt – a korábbi kisebb módosítási igények helyett – az elmúlt három év során az átfogó felülvizsgálatok készítése vált elsődlegessé Pest megye agglomerációs településein. Annak ellenére, hogy az előírt határidő módosult, az agglomerációs települések közel 80 %-ára a felülvizsgálatok elkészültek, vagy még jelenleg folynak a tervezések, egyeztetések.

A Településrendezési kódex átmeneti rendelkezései alapján a Pest megyei települések érvényben lévő, a 2012-ben még hatályos építési jogszabályok alapján készült településrendezési eszközei csak 2018. december 31-ig alkalmazhatók. A hatályos jogszabályok alapján, amennyiben 2018. december 31-ig nem kerülnek jóváhagyásra a teljes településre vonatkozóan a ma érvényben lévő jogszabályoknak (OTÉK, Településrendezési kódex stb.) megfelelő, új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), úgy 2019. január elsejétől a települések településrendezési eszközei hatályukat vesztik.

Az OTrT és a BATrT módosításának jóváhagyásával azonban e határidő várhatóan tovább tolódik, mivel a terveket az új területrendezési tervtörvény miatt is felül kell vizsgálni.

A településrendezési tervek véleményezésének tapasztalatai:

Összességében elmondható, hogy a BATrT és a PmTrT elfogadása óta azok elhatározásai bekerültek a településtervezéssel foglalkozó önkormányzati vezetők és szakemberek napi gyakorlatába, elfogadják a tervek alapján adott javaslatainkat, a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása során a hatályos területrendezési tervekhez való igazodás is érvényesül.

Sok esetben azonban a jogszabályok rugalmatlanságából adódóan nem lehet teljesíteni a magasabb rendű tervek által előírt követelményeket.

Ezekben az esetekben – a jogszabályalkotók figyelmét felhívva – az állami főépítésszel egyeztetve igyekszünk rugalmasan kezelni a kérdést, és olyan általános megoldási javaslatokat adni, amelyek a törvényi keretek között segítik a településeket fejlesztési elképzeléseik érvényesítésében. Remélhetőleg ezeken a gondokon segít majd az új területrendezési tervtörvény hatályba lépése.

Egyéb tevékenységek:

Folyamatos kapcsolatot tartunk a további 18 megye és a Főváros főépítészével, rendszeres összejöveteleinken közérdekű témákról tárgyalunk, tapasztalatot cserélünk a terület- és településrendezés kérdéseiről.

Új feladatok:

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény – annak érdekében, hogy a települési közösségek hatékonyan óvják meg és fejlesszék környezeti kultúrájukat – minden magyarországi település számára kötelezővé tette Településképi Arculati Kézikönyv és településképi rendelet készítését. A vonatkozó jogszabály értelmében a Kézikönyv és a településképi rendelet elfogadásának határideje 2017. december 31, így Pest megye összes települése lázasan igyekszik e kötelezettségének eleget tenni.

Mivel ez egy új feladat volt mind a települések, mind a tervezők és a főépítészek részére, a jogszabályok folyamatos megújítása érdekében a Miniszterelnökség felkérésére az e témában kialakított munkacsoport tagja lettem, és észrevételeimmel, javaslataimmal segíthettem a közös gondolkodást a napi szinten felmerülő problémák kiküszöbölése érdekében.

A törvény végrehajtási rendelete *a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,* a Településrendezési kódex 28. § (1) bekezdése értelmében a Kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester egyezteti az érintett területi önkormányzatokkal. Ezen egyeztetés keretében több település kikérte állásfoglalásunkat az elkészült Kézikönyvéről és a településképi rendeletéről.

Ki kell hangsúlyozni, hogy megyénkben nagyon igényes munkák készültek, és az Arculati Kézikönyvek általában gyönyörűen bemutatják a Pest megyei települések épített és természeti értékeit, a települések rövid történetét, a településszerkezetük történeti kialakulásának folyamatát, eltérő karakterű területeit, és azok építészeti, arculati sajátosságait, valamint az ezek megőrzésével, fejlesztésével kapcsolatos ajánlásokat.

További feladatok:

A hatályban lévő PmTrT mielőbbi felülvizsgálata, módosítása elengedhetetlen a Pest megyei települések településrendezési eszközeinek a területrendezési terveknek megfelelő elkészítéséhez.

A hamarosan kezdődő munka során a területfejlesztés és a területrendezés terén tovább szeretnénk lépni a megyék hatásköreinek bővítése érdekében – a várható új jogszabályok keretei között – a sajátos megyei fejlesztési övezetek kijelölési és szabályozási lehetőségeivel élve.

Kérem a beszámoló elfogadását, és a megfogalmazott célkitűzések támogatását!

Budapest, 2017. november 14.

Szabóné Pányi Zsuzsanna
megyei főépítész