



H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

NYERGESÚJFALU

**új településrendezési eszközök készítéséről,
valamint a településrendezési eszközök környezeti
értékelésének tartalmáról szóló**

**314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti**

előzetes tájékoztatás



PLANNER-T Kft.

2019. március hó




NYERGESÚJFALU
új településrendezési eszközök készítéséről,
valamint a településrendezési eszközök környezeti
értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti


előzetes tájékoztatás

Törzsszám: P.07/2018

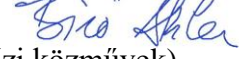
Felelős tervező:


HORVÁTH GERGELY s.k. 
okl. építészmérnök
vezető településtervező
Országos Tervezői Névjegyzék-szám: TT/1 01-1120

Közlekedéstervező:


HECKENAST JUDIT s.k. 
okl. közlekedésmérnök (Heckenast & Heckenast Bt.)
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

Közműellátás:

BÍRÓ ATTILA s.k. 
okl. vízépítésmérnök (vízi közművek)
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k. 
okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök
(energia közművek)
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Tájtervezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

TÓTHNÉ POCSOK KATALIN s.k. 
okl. kertészmérnök, városgazdálkodási,
környezetgazdálkodási szakmérnök
TK, K 01-5086, TT1 01-5086/06 (TOPOLAND Bt.)



Ügyvezető:

HORVÁTH GERGELY s.k.

Budapest, 2019. március hó

NYERGESÚJFALU

új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról szóló

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§ a) pontja szerinti, és a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7.§. szerinti

előzetes tájékoztatás

Nyergesújfalú Város Önkormányzata áttekintette hatályos településrendezési eszközeit, és új településrendezési eszközök készítését határozta el, ezért megrendelte ezek elkészítését. Az új településrendezési eszközök készítése előtt sor került a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára, a megváltozott törvényi környezetnek, az új helyi elhatározásoknak, és az új tartalmi követelményeknek megfelelően. Ezen új településfejlesztési koncepció (valamint integrált településfejlesztési stratégia - ITS) anyaga elkészült (tervező: VÁTI Városépítési Kft. - 2018.); ezen munkarészekhez elkészültek a hatályos jogszabályok szerinti **megalapozó munkarészek**, melyek az új településrendezési eszközök kidolgozása során **figyelembe vehetők, felhasználhatók**. A jelen tervezési feladat: az elkészült ITS és településfejlesztési koncepció alapján az új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) kidolgozása a város teljes közigazgatási területére; ennek keretében (a munka kötelező alátámasztó munkarészeként) a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása**, majd annak eredménye alapján a **környezeti értékelés** elkészítése.

Az új településrendezési eszközök kidolgozásánál figyelembe kell venni a hatályos terv készítése óta felmerült (többnyire kisebb) módosítási igényeket; ezeket előzetesen folyamatosan egyeztetjük az Önkormányzat munkatársaival, és a partnerségi egyeztetés keretében - így a megtartandó lakossági fórumon is - várjuk a lakosság, gazdálkodó és civil szervezetek javaslatait a hatályos tervet érintő esetleges változtatási szándékokkal kapcsolatban.

2017-ben - jogszabályi kötelezettségnek eleget téve - elkészült a város „településképi arculati kézikönyve” (TAK), valamint Településképi Rendelete (TKR - jóváhagyva a 15/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel), melyek megállapításait az új településrendezési eszközök kidolgozása során ugyancsak szükséges lesz figyelembe venni.

A képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas új településrendezési eszközök - *településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv* -, valamint azok alátámasztó munkarészeinek elkészítése az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) és a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek, valamint a magasabb szintű területrendezési terveknek (új Országos Területrendezési Terv /Magyarország Területrendezési Terve - MATrT/, Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve) megfelelően történik.

Az egyeztetési folyamat a **314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények** (továbbiakban Településkódex) 30. § előírásai, illetve 36. § szerinti **teljes eljárás**.

Az eljárás a Településkódex 37.§ szerinti **előzetes tájékoztatási szakasszal** veszi kezdetét, mely során a jelen partnerségi egyeztetés keretében történő előzetes ismertetőt, tájékoztatást követően kiegészített előzetes tájékoztató anyag megküldésre kerül a véleményezésben érdekelt államigazgatási szerveknek, szervezeteknek, hogy adatszolgáltatásaikkal, előzetes véleményükkel segítsék a településrendezési eszközök kidolgozását.

A főbb tervi előzmények összefoglalása:

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök alapja a 86/2000.(IX.26.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott *településfejlesztési koncepció* volt. (Helyébe a tavaly elkészült **új** (a hatályos jogszabályok szerinti tartalommal elkészített) *településfejlesztési koncepció* lépett (tervező: VÁTI Városépítési Kft.), mely a **most készítendő új településrendezési eszközök alapjául szolgál.**)

Ennek nyomán került kidolgozásra *két ütemben* a településrendezési terv: 2001-ben került jóváhagyásra a településszerkezeti terv (jóváhagyva a 32/2001.(IV.24.) sz. képviselő-testületi határozattal, azóta többször módosítva), majd 2005-ben a (település egészére kiterjedő) helyi építési szabályzat és szabályozási terv (jóváhagyva a 4/2005.(II.21.) sz. önkormányzati rendelettel, egységes szerkezetbe foglalva a 17/2008.(V.30.) sz. önkormányzati rendelettel, azóta többször módosítva).

A 2005. óta eltelt időszakban több szabályozási terv és azokkal összefüggő településszerkezeti terv-módosítás is készült a város egyes rész-területeire; így például az ipari park bővítésére 2008-ban, a „Bajóti úti lakóterület tervezett bővítésének szabályozási terve” 2009-ben, melyhez több kisebb (használati, vagy építéshatósági szempontból problémás) részterület terv-módosítása is társult, illetve elkészült egy 2013. év végén jóváhagyott „módosítás-csomag”, továbbá 2015-ben, 2017-ben és 2018-ban is készült és jóváhagyásra került egy-egy részterületre kiterjedő módosítás.

Az egyik ilyen jelentősebb, 2013-ban jóváhagyott módosítás keretében elkezdődött a korábban még csak hagyományos formában (papír-alapon kidolgozott) meglévő, jóváhagyott tervlapok digitális formában történő feldolgozása; az időközben készült módosításokkal egységes szerkezetbe foglaltan; ezen munkálatok véglegesítése, illetve a jelen tervben módosuló szabályozási elemekkel történő egységes formában történő feldolgozása is a most készülő új terv egyik fontos feladata.

Ugyancsak lényeges, hogy - mivel a helyi építési szabályzat (HÉSZ) 1/2014.(II.4.) önkormányzati rendelettel történt egységes szerkezetbe foglalása során annak számos előírása törlésre került - olyan új HÉSZ kerüljön megfogalmazásra, amely a szabályozási tervvel ismét összhangba kerül (mivel a „törlések” miatt a jelenlegi szabályozási terv számos övezeti, építési övezeti jelölése értelmezhetetlen), továbbá szinkronban van az időközben hatályba lépett településképi rendelettel (TKR).

Elsősorban tehát a jogszabályi kötelezettség, valamint az előzőekben ismertetett problémák miatt, a hatályos jogszabályok szerint ezért feltétlenül indokolt és szükséges az **új településfejlesztési koncepció alapján az új településrendezési eszközök elkészítése** (lényegében a hatályos településrendezési eszközök *teljes körű, komplex felülvizsgálata*), az időközben hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelően (az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 12. és 13. §-ában megfogalmazottak szerint, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletben (OTÉK) rögzített tartalmi és alaki követelményeknek megfelelően, továbbá a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével).

A képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas településrendezési eszközök - *településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv* -, valamint azok alátámasztó munkarészeinek elkészítése az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) és a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben rögzített tartalmi és alaki követelményeknek, valamint a magasabb szintű területrendezési terveknek (Országos Területrendezési Terv /Magyarország Területrendezési Terve - MATrT/, Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve) megfelelően történik. Tekintettel arra, hogy az új OTrT jóváhagyására csupán 2018. decemberében került sor, az új megyei TrT véglegesítése csupán idén kezdődhet, ez a jelen tervezési folyamat határidejét is befolyásolja (mivel a település-szintű tervekben igazolni kell a magasabb szintű terveknek való megfelelést).

A tervezési folyamat előzőekben már említett teljes eljárása a Településkódex 37.§-a szerinti, jelen **előzetes tájékoztatási szakasszal** veszi kezdetét. A településrendezési eszközök módosításának programpontjai előzetesen a következők:

Jogszabályi változások miatti módosítások:

- 1) A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott új tartalmi követelmények szerinti településrendezési eszközök készítése.
- 2) A módosuló településrendezési eszközök a hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) - előírásaihoz is igazítva lesznek.
- 3) A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban OTrT) is többször módosult, illetve hatályba lépett az új OTrT/MATrT; ennek alapján Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve is átdolgozásra kerül. A jelen új településrendezési eszközöket mindezen új területrendezési tervek figyelembe vételével kell elkészíteni.

A hatályos településrendezési eszközök változtatásának programpontjai (előzetesen):

- Jelentősebb módosítást, átgondolást igényel (előzetesen) a „barna mezős beruházásokra” alkalmas területek (elsősorban a volt Eternitgyár) távlati hasznosítása, szabályozása.
- Ugyancsak fontos a kialakult, és tervezett Duna-parti iparterületek hatályos terv szerinti szabályozásának átgondolása (annak megtartása, esetleg szükséges módosítása).
- A városközpont további fejlesztési lehetőségeinek feltárása, az erre irányuló szabályozás kidolgozása; valamint az Eternit-telepi alközpont szabályozásának esetleges módosítása.
- Kisebb, a terv partnerségi egyeztetés során felmerülő javaslatokon alapuló módosítások - az Önkormányzat ezekkel kapcsolatos döntéseinek figyelembe vételével - ezek konkretizálása a terv készítése során folyamatosan történik, a véleményezési anyag összeállításáig.
- Új helyi építési szabályzat kidolgozása, megfogalmazása (különös tekintettel a hatályos HÉSZ-ből törölt előírásokra, valamint az időközben hatályba lépett Településképi Rendeletre).

A településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalma

A településrendezési eszközök környezeti vizsgálatának eredményét tartalmazó **környezeti értékelés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** 4. számú melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.