



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **31/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2026. február 25-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat Szada Nagyközség településtervének készítésére, az eljárás megindítására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	dr. Lukács Adrienn jegyző Hathy Zsuzsanna főépítész	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>egyszerű szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények és döntéshez szükséges információk:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján a jelenleg hatályos HÉSZ 2027. június 30-ig módosítható, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

A településterv a településfejlesztési terv és a településrendezési terv (helyi építési szabályzat) együttes megnevezése, amelyek hosszútávon meghatározzák a település fejlődési irányait és az építés helyi szabályait.

Az építésügyi jogszabályok az elmúlt években új alapokra helyeződtek. A korábbi Étv. és OTÉK hatályon kívül került, és hatályba lépett a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), amelyek teljesen új keretet szabnak az építés helyi rendjét meghatározó rendeleteknek.

A teljes településre megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot kell készíteni. A településtervet csak településtervező jogosultsággal rendelkező szakemberek és szakági tervezők készíthetik, akik számát összevetve a jogalkotásra kötelezett települések számával igen szűk a határidő. Több mint valószínű, hogy nem minden település tud majd eleget tenni a jogszabályban meghatározott határidőnek, azonban pontos rendelkezés még nem ismert az alkalmazandó építésügyi jogszabályok vonatkozásában jogalkotás mulasztása esetén.

A fenitek alapján indikatív árajánlatot kértünk 3 településtervező cégtől, annak érdekében, hogy a 2026. évi költségvetésben tervezhető legyen ennek a feladatnak a költsége és rendelkezésre álljon a fedezet a szabályszerű kötelezettségvállalás érdekében. A 2026. évi költségvetésben 15 000 000 Ft került fedezetként megjelölésre a feladat ellátása érdekében.

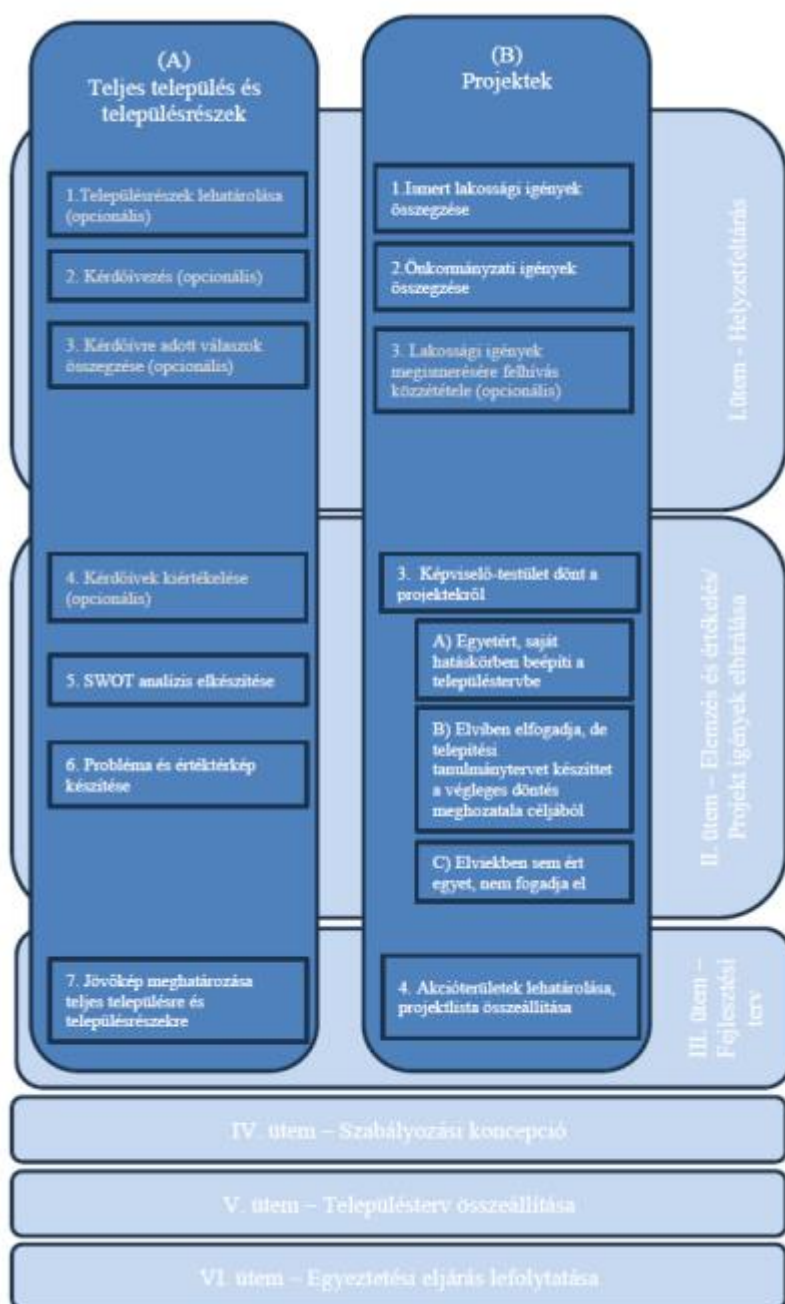
A megbízott feladata a jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően új fejlesztési terv és új rendezési terv készítése. Az új rendezési terv a helyi építési szabályzat és a településkép védelméről szóló rendelet egy egységes rendeletbe való foglalását jelenti. A fejlesztési terv és rendezési terv összefoglaló neve: településterv. Az új településterv készítésének jogszabályban meghatározott tartalma, felépítése és az elkészült tervezet egyeztetésének eljárás- és elfogadásrendje van, amelyet a Kormányrendelet részletesen meghatároz.

Ennek megfelelően elkészítettünk egy ütemtervet és előkészítettük az eljárás megindításához szükséges dokumentumokat, amelyekről a Képviselő-testületnek döntenie szükséges.

A Kormányrendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének a készítés tényét és a Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A tervező kiválasztása és a szerződéskötés után a Kormányrendelet 61. § (1) bekezdése szerint a településterv készítését a polgármester az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek része a tervezési feladat megnevezése, a felelős tervező számára hozzáférés biztosítása, a tervezés típusának megjelölése, partnerségi rendelet megjelölése, valamint nyilatkozat a kérelmezett adatok felhasználásáról.

A településterv elkészítését a Kormányrendeletben előírt egyeztetési eljárás megindításáig gondos előkészítő munka alapozza meg, amelyre az alábbi ütemtervet terjesztjük a tisztelt Képviselő-testület elé:



Településterv elkészítésének ütemtervét bemutató folyamatábra

A településterv készítésének folyamatában az I. ütem - Helyzetfeltárás elkészítse az első feladat, amely részletes tartalma az alábbiakban kerül bővebben kifejtésre:

I. ütem – Helyzetfeltárás

A helyzetfeltárást javasolt párhuzamosan, két szálon lefolytatni. Egyrészt vannak a település teljes területére vonatkozó általános vizsgálatok, valamint a településrészekre vonatkozó, azok egyedi jellemzőjükhöz szervesen kapcsolódó vizsgálatok. Ettől megkülönböztethetőek a projekt típusú feladatok vizsgálata, amelyek jellemzően egy igény vagy cél elérésére irányulnak, és jellemzően erőforrás bevonást igényelnek, így azokra indokolt települési tanulmányterv készíttetése és indokolt

lehet településrendezési szerződés megkötése. Lakossági interjúztatás opcionális.

(A) A teljes településre és településrészekre vonatkozó feladatok

1. Településrészek lehatárolása (opcionális)

Önkormányzat javaslatai alapján kerülnek lehatárolásra az eltérő karakterű településrészek, amelyek sajátos jellemzőjük okán, vagy kiemelt szerepük miatt külön vizsgálatot igényelnek. A javaslatok összesítésére ezt követően kerül sor.

2. Kérdőívezés (opcionális)

A település teljes területére és az egyes lehatárolt településrészekre vonatkozóan kérdőív kerül kiküldésre, hogy a tervező részletes képet kaphasson a település és egyes részeire vonatkozó adottságokról, azok megítéléséről és a lehetséges fejlesztési irányok megismeréséről valamint az elvárt jövőképet veszélyeztető jelenleg zajló vagy potenciális folyamatokról.

3. Kérdőívekre adott válaszok összegzése (opcionális)

A tervező összegzi és bemutatja a kérdőívre érkezett válaszokat.

(B) Projekt típusú feladatok

4. Ismert lakossági igények összegzése

Korábban beérkezett helyi építési szabályzat módosítással érintett lakossági igények összegzése.

5. Önkormányzati projekt igényeinek összegzése

Ebben az esetben az önkormányzat saját projektjeihez kapcsolódó helyi építési szabályzat módosítását érintő feladatok kerülnek összegyűjtésre.

6. Lakosság számára felhívás közzétételére (opcionális)

Az önkormányzati felhívás alapján a lakossági/beruházói projektek összesítése, ahol a tulajdonossal településrendezési szerződés válhat szükségessé. Igény szerint ez kiegészülhet lakossági igényfelméréssel is. A projektek összegyűjtésének tervezett határideje közzétételtől számított 15 nap. Ezt csupán mint opció javasoljuk megfontolásra. A Kormányrendeletben meghatározott egyeztetési eljárás része a partnerségi egyeztetés lefolytatása, ugyan ott már a konkrét tervet lehet véleményezni.

Javasoljuk, hogy az ütemezés lépéseinek pontosítása és a pontos határidők meghatározása a településtervező bevonásával kerüljön véglegesítésre.

Annak érdekében, hogy Szada Nagyközség Önkormányzata fenti jogszabályi kötelezettségének eleget tudjon tenni az alábbi határozati javaslatot terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

II./ Határozati javaslat:

.../2026. (II.25.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy

1.megkezdi a hatályos településrendezési eszközeinek adatszolgáltatáson alapuló felülvizsgálatát Szada Nagyközség teljes közigazgatási területére vonatkozóan,

2.előkészíti a tervezési programot a lakossági és döntéshozói igények figyelembevételével a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével,

3. elkészíti a településtervek tartalmáról, elkészítésének — és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő a település teljes területére az új településtervet,

4. a településtervet az építészetről szóló 2023. évi C. törvényben és az a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendeletben foglalt követelményeknek megfelelően készíti el,

5. elfogadja a Képviselő-testületnek címzett, az előterjesztés melléklete szerinti megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti.

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy pályázati eljárást folytasson le a tervező kiválasztása érdekében, a beérkezett árajánlatok és a legalacsonyabb összegű ajánlati ár figyelembevételével a településterv elkészítésének feladatellátására szerződést megkösse, a szerződés részleteinek kidolgozását a főépítésszel és a jegyzővel kidolgozza.

Felelős: Pintér Lajos polgármester

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Szada, 2026. február 9.

Pintér Lajos
polgármester

Szada Nagyközség Képviselő-testülete a Szada Nagyközség Településtervének (fejlesztési terv, helyi építési szabályzat, mint rendezési terv) a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozza meg.

A tervező részt vesz a képviselő-testületi határozatban foglalt ütemterv elemeinek kidolgozásában és megvalósításában.

A településterv készítése során az elkészítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján az alábbiak:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján)

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján)

A településterv készítésénél a tartalmi elemek a település adottságaira tekintettel az 1. és 2. melléklet szerinti összevonhatók.

Az új településterv egyeztetési eljárása a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 59.§-a követelményeknek megfelelően történik.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 4. § (4) pontja szerint a településterv a településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok alkalmazásával készül valamint a 78. § (2) bekezdés értelmében a településterv térképi munkarészeit shape-formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint kell elkészíteni és rendelkezésre bocsájtani.

Szada, 2026.02.09.

Hathy Zsuzsanna
települési főépítész