

<i>Sorszám:</i> Ny/12.	<i>Tárgy:</i> Új településfejlesztési és településrendezési tervet megalapozó döntés
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Pap Ádám főépítész Tarné Bana Beáta műszaki ügyintéző Szabóné dr. Vass Orsolya jogász

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül különösen a településfejlesztés, településrendezés.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése előírja, hogy 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: Korm.rendelt) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a Korm.rendelt tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Békés Város jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközeit 2007-ben fogadta el a képviselő-testület. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete az elmúlt évek során már több alkalommal módosításra került.

Az előzőekre tekintettel, a településünknek kötelező megalkotni az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet. Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási tervet (SZT), melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat (TKR).

Az új településterv elkészítésének folyamatára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.) VIII. fejezetében foglalt előírások az irányadóak.

Az EljR. 59. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a döntése alapozza meg.

Jelen megalapozó döntéshozatal előtt Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 245/2025. (XII.12.) határozatával jóváhagyta Békés Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (a továbbiakban: ITS) és a hozzá kapcsolódó Megalapozó vizsgálatot. Ez abból a szempontból releváns, hogy a HÉSZ az ITS-ben meghatározott célokat jogilag kötelező érvénnyel támogató, a telkek beépíthetőségét, funkcióját szabályozó rendelet, így az újonnan készülő HÉSZ már egy felülvizsgált, a jelenkori állapotnak megfelelő, továbbá az Európai Unió 2021-27-es programozási időszak operatív programjainak céljaihoz való illeszkedését és megvalósítását biztosító ITS-sel kooperál.

Az új tervek elkészítése egy hosszabb, több eljárési szakaszból álló folyamat. A Méptv. által rögzített határidő jogvesztő, így célszerűbb minél hamarabb elindítani az eljárást, ami ugyan magas költségvonzzal jár, de az eljárési szakaszokhoz igazodva jól ütemezhető és tervezhető.

ELSŐ SZAKASZ

Az új településterv elkészítésének az ütemterve a (közbeszerzéstől a szerződéskötésig)

	Tevékenység / Mérföldkő	Felelős
1.	Döntés az eljárás megindításáról, meghívandók kijelölése	Képviselő-testület
2.	Ajánlattételi felhívás kiküldése (EKR-ben)	Közbeszerzési tanácsadó
3.	Ajánlattételi határidő, bontás, bírálat megkezdése.	Bíráló bizottság
4.	Eredményhirdetés, szerződéskötési moratórium kezdete	Polgármester
5.	Szerződéskötés a tervezővel	Polgármester
6.	Alapadat-szolgáltatás (Digitális térképek, közműadatok átadása)	Főépítész/Hivatal
7.	I. Mérföldkő: Megalapozó vizsgálatok és régészeti munkarész	Tervező

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 25-ei ülésére

8.	II. Mérföldkő: Véleményezési szakasz indítása (E-TÉR feltöltés)	Tervező
----	--	---------

Az önkormányzatunknak a szerződéskötés napján (vagy az azt követő 5 napon belül) a tervező részére kell bocsátania azt a dokumentációt, ami a tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges.

Az átadásra kerülő adatok, dokumentumok:

- Digitális alaptérkép:** Békés teljes közigazgatási területére vonatkozó, érvényes állami ingatlan-nyilvántartási térkép (vektoros, EOV formátum).
- Hatályos szabályozás:** A jelenlegi HÉSZ és TSZT digitális (DWG/DXF) és PDF állományai.
- Régészeti lista:** A vármegyei kormányhivataltól lekért 238 lelőhely listája és koordinátái.
- TAK és TKR:** A hatályos Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet digitális példánya.
- Fejlesztési igények:** Az elmúlt 2 évben beérkezett lakossági és beruházói módosítási kérelmek gyűjteménye.
- Közműnyilatkozatok:** A helyi közműszolgáltatók (víz, gáz, áram, távközlés) aktuális hálózati rajzai.
- Környezetvédelmi adatok:** Talajvizsgálati eredmények, zajvédelmi adatok (ha van korábbi tanulmány).

Ezen adatok és dokumentumok beszerzését, összegyűjtését és előkészítését Békés Város Főépítésze és a Békési Polgármesteri Hivatal munkatársai meg fogják tenni.

Településtervet csak megfelelő vezető tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező készíthet. A tervezői díj a település adottságainak a figyelembevételével, az egyedi tervezői szakaszok és munkarészek, valamint javaslatok kidolgozásának a munkaerőköltségéből adódik össze.

Békés városának - a lakosságszámát, területét, régészeti érintettséget figyelembevéve - a településterv elkészítéséhez előzetes költségkalkulációnk alapján, az alábbiak szerint kell tervezési részenként az anyagi fedezetet biztosítanunk:

Megnevezés	Nettó becsült ár (Ft)	Megjegyzés
Településtervezési alapszolgáltatás	12 000 000 – 18 000 000	Fejlesztési és rendezési terv, E-TÉR menedzsment.
Környezeti értékelés (SKV)	2 500 000 – 4 000 000	Jogszabályi kötelezettség, szakvéleményezéssel.
Régészeti szakági munkarész	3 500 000 – 6 000 000	238 lelőhely digitalizálása, hatástanulmány.

Közmű és közlekedési munkarészek	3 000 000 – 5 000 000	Alátámasztó vizsgálatok szakági tervezőktől.
Biológiai aktivitásérték (BAÉ)	1 000 000 – 2 000 000	Számítások és pótlási javaslatok kidolgozása.
ÖSSZESEN (Nettó)	22 000 000 – 35 000 000	+ 27% ÁFA

Megjegyzés: A 35 milliós felső határ a 238 régészeti lelőhely rendkívüli adatigénye és a digitalizálási munkaerőköltség miatt reális.

Az előzetes kalkulációk szerint az uniós költséghatárt (85 millió forint) nem, de nemzeti értékhatárt (25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) eléri a tervezői munkadíj. A közbeszerzési eljárásra a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 115. §-ai irányadóak, és figyelembe kell venni Békés Város Közbeszerzési Szabályzatának előírásait is. A közbeszerzésről és a tervezésről a következő soron kívüli ülésen dönt a Képviselő-testület.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

- 1. Békés Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Békés Város Településtervének elkészíttetését.**
- 2. A település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településterv (fejlesztési és rendezési terv) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt elvek figyelembevételével, a helyi sajátosságok szerint készül.**
- 3. A Településtervben zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni akkor lehet, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.**
- 4. A Településterv készítése során Békés közigazgatási területén belül a zöldterületek nagysága és a biológiai-aktivitásérték összességében nem csökkenhet.**
- 5. A Településterv készítése során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek olyan célt szolgálnak, melyekre Békés igazgatási területén belül nem áll rendelkezésre már kijelölt, de még be nem épített terület.**
- 6. A Településterv készítése során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek kielégítik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló**

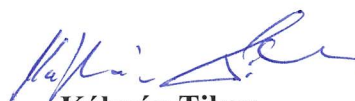
2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeit.

7. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, Főépítési feljegyzésben meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának részletezettségével egyetért.
8. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településterv (fejlesztési és rendezési terv) készítésére vonatkozó főépítési feljegyzést az 1. mellékletben foglaltak szerint elfogadja.
9. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármesterét, hogy az új településterv elkészítésére irányuló közbeszerzési és tervezési eljárásokhoz szükséges dokumentációk előkészítéséről, beszerzéséről gondoskodjon, az azokkal kapcsolatos jognyilatkozatokat tegye meg, majd az elkészült anyagot terjessze a Képviselő-testület elé döntéshozatalra.
10. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a tervezés első szakaszához szükséges források biztosítására készítsen tervet, és vizsgálja meg a külső források (TOP Plusz) bevonásának lehetőségét.

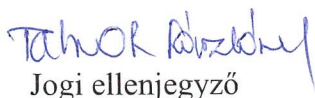
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

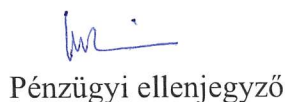
Békés, 2026. június 22.



Kálmán Tibor
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békés Város Településtervének elkészítéséhez

A Békés Város Településtervének elkészítéséhez kapcsolódó eljárási rendről a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 78.§ (1) bekezdése rendelkezik, mely alapján az eljárást e rendelet VII.-IX. Fejezetei, valamint a 10. és 11. melléklet rendelkezései szerint kell lefolytatni.

Az **Eljr.** 59.§ (2) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagyni az **Eljr.** 7.§ (7) bekezdés szerint összeállított feljegyzést.

Tervezéssel érintett terület: Békés igazgatási területe

Békés Város többször módosított Településszerkezeti tervét 2007-ben fogadta el a Képviselő-testület. A település Helyi Építési Szabályzatát 42/2007. (IX.07.) önkormányzati rendelettel alkották meg, melyet szintén többször módosítottak az eltelt 18 év alatt. A hatályos településrendezési eszközök cseréjének, új településterv készítésének feltétlenül eljött az ideje.

A Településtervet az **Eljr.** tartalmi követelményei szerint kell elkészíteni.

Az **Eljr.** 7.§ (1) bekezdés szerint a településtervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

Az **Eljr.** 7.§ (5) bekezdés szerint A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartása mellett, felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

Békés Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját 2025-ben aktualizálták, ennek megalapozó vizsgálat munkarészei a Településterv megalapozó munkarészeiként felhasználhatók.

Az **Eljr.** szerint szükséges alátámasztó munkarészeket teljeskörűen el kell készíteni a településtervhez.

Békés, 2026. május 26.



Pap Ádám
települési főépítész