

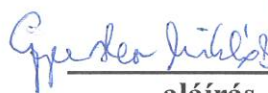
1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 26-i soros nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas településterv készítése – a tervezés indításnak megalapozó döntése

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester


aláírás



Előkészítette: Klie Zoltán főépítész

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas hatályos Településfejlesztési koncepciója (TFK), Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi építési szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve (SZT) 2019-ben-, Településképi rendelete (TKR) egyszerre, 2025-ben került elfogadásra.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése szerint 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 készített településrendezési eszközök 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban.

Ugyancsak az Méptv. ezen rendelkezése szerint e rendelet hatálybalépése előtt az elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig be kell építeni a Helyi Építési Szabályzatba.

A fentiek alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) alapján új településtervet kell készíteni, melynek során meg kell vizsgálni, hogy a településképi arculati kézikönyvet is, kell-e módosítani? Ugyancsak ezen rendelkezések alapján a településképi rendeletet be kell építeni a Helyi Építési Szabályzatba.

A feladatok elvégzésére előzetesen tervezési ajánlatokat kértem 5 tervezőtől:

- EKO ÉPÍTÉSZ Kft. Kálmán Kinga;
- Kális Stúdió Kft. Káli Mariann;
- VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. Ferik Tünde;
- M-TEMPANNON Kft. Koszorú Lajos;
- 5T ÉPÍTÉSZETI és VÁROSFEJLESZTÉSZTŐ Kft. dr. Kovács Péter,

A Képviselő-testület a 85/2025. (XI. 19.) Kt. határozatában az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. tervezési ajánlatát fogadta el.

A tervezési szerződés hosszas előkészületek alapján 2026. 03. 03-i dátummal aláírásra került.

A szerződésben rögzített határidősor:

„III.5. A teljesítési határidők összesítése:

Sor	Tevékenységek, szolgáltatások	Teljesítési határidő Vállalkozó	Teljesítési határidő Megrendelő
1.	Szerződéskötés	2026. 02. 16.	
2.	I. ütem: Megalapozó vizsgálat	2026. 06. 16.	
3.	Lakossági hirdetmény: 2026. 02. 23 – 03. 16. Vállalkozónak adat a beérkezett kérelmekről:		2026. 03. 23.
4.	II. ütem: településfejlesztési terv	2026. 07. 20.	
5.	Településfejlesztési terv jóváhagyás önkormányzati jóváhagyás		2026. 08. 03.
6.	Lakossági fórum a tervező részvételével		2026. 09. 16.
7.	III.1. ütem: véleményezési tervdokumentáció	2026. 12. 07.	
8.	Véleményezési szakasz időtartam 30 nap; ezt követően a véleményezés lezárása, testületi jóváhagyás		2027. 01. 07. 2027. 02. 08.
9.	III.2. ütem: záróvéleményezési tervdokumentáció összeállítása	2027. 03. 08.	
10.	Zárószakasz (állami főép. + anyag küldés) e-tér		2027. 03. 31.

11.	III.3. ütem: jóváhagyáshoz szükséges településterv	2027. 04. 19.	
12.	III.4. ütem: végleges, jóváhagyott dokumentáció leszállítása	2027. 05. 05.	

A tervezési munka véghatárideje határidejére **2027. 05. 05.**

Az e-térben biztosított adatszolgáltatást 2026. 02. 21-én megküldtük a tervezőnek, így a munka indítás előkészületi munkáinak nincs akadálya.

A R. 59. § (2) „A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.”

Ezen rendelet alapján kell a testületnek meghoznia a munka elkezdésére vonatkozó indító határozatát.

Mellékelem a **szakmai összefoglaló javaslatot**, melyben a területrendezési eszközökben a változtatásokat, a felülvizsgálandó szempontokat írtuk össze. A településtervező részére ez egy feladatkiírás, amelyet a településterv készítése során meg kell vizsgálnia, javítani kell a tervben. Természetesen ez a lista még nem tud teljes lenni: most indul a tervezés, egyéb szempontok a tervezők részéről is felmerülhetnek.

A településen új beépítésre szánt területek kijelölése történik:

- A 011/40 hrsz.-ú telek mellett – a keleti oldalon – a 011/39 hrsz.ú út egy részének megszüntetésével falusias lakóterület bővítése: mert az épület lelóg a telekről (Horváth Norbert);
- A 013/35 hrsz.-ú külterületi ingatlan déli végében a falusias lakóterülethez kapcsolódóan új lakóövezet létrehozása (Baracska László).

A beépítésre szánt területek növelése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésében foglalt előírásokban meghatározott feltételeknek kell megfelelni. Itt többek között csak akkor lehet a beépítésre szánt területet növelni, ha a településen már elfogytak a lakóépületek elhelyezésére alkalmas területek.

A készülő településterv indítását a település honlapján és hirdető felületén nyilvánosságra hoztuk: 2026. 02. 24-től 2026. március 16-ig. Ezen időszak alatt beérkezett kérések, vélemények külön dokumentálva vannak.

2026. 09. 16-án szervezünk egy lakossági fórumot a készülő rendezés terv bemutatásával – a tervező részvételével, ahol a lakosság megismerheti az államigazgatási véleményezés indítása előtti tervet.

A fenti jogszabályi előírás szerint kell a Tisztelt Képviselő-testületnek a határozatát meghoznia.

Kérem az előterjesztésemet megvitatni és a döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Mellékletek: Szakmai összefoglaló javaslat:

- HÉSZ változtatási igények
- HÉSZ változtatás beérkezett kérelmek

HATÁROZATI JAVASLAT
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (III. 26.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a tervezés indításnak megalapozó döntéséről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a „Hegymagas közigazgatási területére településterv elkészítésére, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a rendelet beépítésére a helyi építési szabályzatba)” tervezési munkálatok elkészítését elhatározza.
2. Új beépítésre szánt terület kijelölése:
 - A 011/40 hrsz.-ú telek mellett – a keleti oldalon – a 011/39 hrsz.ú út egy részének megszüntetésével falusias lakóterület bővítése
 - A 013/35 hrsz.-ú külterületi ingatlan déli végében a falusias lakóterülethez kapcsolódóan új lakóövezet létrehozása.
3. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.
4. A Képviselő-testület megismerte a szakmai összefoglaló javaslatot, annak pontjaival egyetért.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a tervezési feladattal megbízottat értesítse.

Határidő: 2026. folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész

Hegymagas, 2026. március 22.

Gyurka Miklósné
polgármester