

**Előterjesztés
településterv készítésére****Tisztelt Képviselő-testület!**

Az új építészeti törvény – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) – és a végrehajtásával kapcsolatos kormányrendeletek jelentős változásokat hoztak a településtervezés területén.

Az egyik legjelentősebb változás, hogy a Méptv. 229. § (3) bekezdése alapján azon települések, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Mindezek alapján Sajószentpéter Város közigazgatási területén a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök 2027. június 30. napja után nem alkalmazhatóak.

Ennek következménye, hogy a városba tervezett fejlesztések során a Méptv. alapján az illeszkedés követelményeit kell majd figyelembe venni, ami sok esetben meghiúsíthatja a város érdekeit szolgáló fejlesztések megvalósítását.

A Méptv. értelmező rendelkezései alapján a településterv a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

A településterv tartalmi részletezettségét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) rögzíti a településfejlesztési terv és a helyi építési szabályzat, mint rendezési terv elkészítésére vonatkozó előírások meghatározásával.

A településfejlesztési terv készítésére a Korm. rendelet 10. § (1)-(4) bekezdése a következőket tartalmazza:

„(1) A fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

(2) A fejlesztési terv tartalmi követelményeit – a (3) és (4) bekezdés figyelembevételével – a 3. melléklet tartalmazza.

(2a) Ha településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület, a 3. melléklet 3. pontjában szereplő Cselekvési program részét képezi az anti-szegregációs program is, amely kijelöli

a) a szegregáció mérséklését vagy megszüntetését célzó intézkedéseket (a település egészét érintő és az egyes szegregátumokra vonatkozó fejlesztések, programok meghatározása),

b) a fejlesztések szegregációs hatásának kivédésére hozott intézkedéseket,

c) a szegregációt okozó folyamatok megváltoztatására, hatásuk mérséklésére teendő intézkedéseket.

(3) Az utolsó helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választása szerinti év első napján legfeljebb 5 000 fő népességgel rendelkező települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során a 3. melléklet 4. és 6. pontja elhagyható.

(4) A 3. melléklet 6. pontja szerinti Részletes fejlesztési tervlap a fejlesztési akcióterületeket az általános használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területként a település meglévő településszerkezetének összefüggésében határolja le és határozza meg, a fejlesztési célnak megfelelő ütemezéssel.”

A Korm. rendelet 3. melléklete az alábbiakat tartalmazza:

„A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik – a jövőkép megvalósítása érdekében –

- a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázlatát. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöldinfrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. A cselekvési program tartalmazza az anti-szegregációs programot, ha a településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program – a 3. pontban foglaltakon túlmenően – tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap – az 5. pontban foglaltakon túlmenően – a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táji- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,

f) a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.”

A fenti jogszabályok alapján a fejlesztési tervnek (a korábbi koncepcionális jellegű dokumentumoktól jelentősen eltérően) sokkal több konkrétumot kell tartalmaznia!

Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát, településfejlesztési koncepciót és a településszerkezeti tervet.

Az új településrendezési terv magába foglalja majd a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet, melyekbe integrálni kell a jelenleg a településképp védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott településképi követelményeket, továbbá a szakmai konzultáció, a településképi véleményezési, a településképp bejelentési és a településképi kötelezési eljárás, valamint a településképp-védelmi bírság szabályait is. Így a jövőben egységes rendelet tartalmazza majd az építési és a településképi követelményeket, valamint a településképi követelmények érvényesítésének eszközeit.

A terveztetés során lehetőség nyílik - fenntartható városfejlesztési szemlélettel megközelítve - stratégiailag újra gondolni a város fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, külön településrendezési szerződés(ek) keretében pedig egyedi módosítási igényeket beintegrálni a tervezés folyamatába.

A településtervet külön térinformatikai rendszerben (E-TÉR) szükséges előállítani.

A Korm. rendeletben meghatározottak alapján a következő főbb tartalmi elemeket kell tartalmaznia a településtervnek:

- megalapozó vizsgálatok,
- alátámasztó javaslat,
- fejlesztési terv,
- helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A korábbi szabályozástól eltérően, amíg a településfejlesztési koncepció összeállítása tervezési jogosultsághoz eddig nem volt kötve és így azt az Önkormányzat saját magának is elkészíthette, az azóta bekövetkezett változások figyelembevételével a településfejlesztési tervet már csak arra jogosultsággal rendelkező készítheti.

A tervező kiválasztására 3 tervező írásos árajánlatát kértük be.

Ajánlatok összege:

1. **URU-Plan Kft.: 18.500.000,-Ft + ÁFA, azaz 23.495.000,- Ft.**

Az ajánlat nem terjed ki a felülvizsgálat esetkörein túlmutató, a hatályos tervben szereplő korábbi kijelölések hiányosságaiból fakadó, adott esetben jelen felülvizsgálat során szükségessé váló, vagy az olyan jelentős mértékű módosításokra, melyek szakszerű megalapozása az általános szakmai igényeken felüli vizsgálatokat (pl.: geotechnikai, hidrológiai, statikai, NATURA hatásbecslési, előzetes környezeti vizsgálat, környezeti hatásvizsgálat, régészeti terepbejárás) követel meg.

2. **La-Urbe Építésziroda Kft.: 18.000.000,-Ft + ÁFA, azaz 22.860.000,- Ft.**
(A Kft. készítette a jelenleg hatályos településrendezési tervet és módosításait.)
3. **VÁTI Városépítési Kft.: 15.000.000,-Ft + ÁFA, azaz 19.050.000,- Ft.**

Az új településterv készítésére a legkedvezőbb ajánlatot a VÁTI Városépítési Kft. nyújtotta be.

A településterv készítése 3 költségvetési évre osztható fel, a munka mennyisége és a folyamatok egymásra épülése miatt (a tervezés másfél - két évet is igénybe vehet), így a kifizetés ütemezetten történne, a következők szerint:

- I. ütem: 2025. évben a teljes összeg 25%-a, (bruttó 4.762.500,- Ft)
- II. ütem 2026. évben a teljes összeg 70%-a, (bruttó 13.335.000,- Ft)
- III. ütem 2027. évben a teljes összeg 5%-a, (bruttó 952.500,- Ft).

A forrás biztosítására 2025. évben a kommunális adó 2024. évi maradvány összege (7.700 eFt), a fejlesztési céltartalék (109.823.346,- Ft), vagy az általános tartalék (5.374.844,- Ft) nyújthat fedezetet, a következő két évben pedig a költségvetés elfogadásánál kell a szükséges forrásról gondoskodni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2025. június 11.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (VI. 26.) határozata
településterv készítéséről**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján településterv készítését rendeli el. A településterv elkészítésével a VÁTI Városépítési Kft.-t (székhely: 1076 Budapest, Thököly út 7. 2. em. 17. ajtó, adószám: 13506726-2-42) bízta meg.
2. A Képviselő-testület a településterv készítésének I. üteméhez szükséges bruttó 4.762.500,- Ft forrást Sajószentpéter Városi Önkormányzat 2025. évi költségvetésébenterhére, a településterv készítésének II. üteméhez szükséges bruttó 13.335.000,- Ft forrást Sajószentpéter Városi Önkormányzat 2026. évi költségvetésében, a településterv készítésének III. üteméhez szükséges bruttó 952.500,- Ft forrást Sajószentpéter Városi Önkormányzat 2027. évi költségvetésében biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhívja a jegyzőt, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat 2026. évi és 2027. évi költségvetésében a településterv elkészítésének II. és III. üteméhez szükséges 2. pont szerinti forrást előirányzatként tervezze be.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Jegyző

Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályvezető

Határidő: 2027. június 30.