



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K/4034/2026.

K/4035/2026. PJB.

K/4036/2026. TKKB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testületének 2026.05.28-i munkaterv szerinti nyílt ülésére
a Pénzügyi és Jogi Bizottság nyílt ülésére, valamint
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság nyílt ülésére

Tárgy: Szentmártonkátai új településterv
készítésének kezdeményezéséről szóló elvi döntés

Előterjesztő: Skoda Ferenc polgármester

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos, Sturm Enikő főépítész

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Dr. Nagy Lajos jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2026.05.20.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

Pénzügyi és Jogi Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése törvényi kötelezettségként előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13. § 1. pont) új típusú településterv készítését, határidő megszabásával:

*„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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig **hatályba kell léptetniük (...)**”*

Szentmártonkátai Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, a 314/2012. Korm.rendelet tartalmi követelményei alapján készült. (287/2018.(XI.29.) sz. Képviselő-testületi határozat (településszerkezeti terv) és a 16/2020. (VII.30.) önkormányzati rendelet (HÉSZ).

A HÉSZ módosításának lefolytatására, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) 68. §-a vonatkozik.

Ezzel párhuzamosan elindítható az EljR. 66. §-a szerinti általános eljárás, az új településterv készítésére vonatkozóan. A településterv új településfejlesztési tervből és új településrendezési tervből áll. Tartalmára az EljR. mellékleteiben található pontos leírás. Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált településfejlesztési stratégiát (ITS), a településfejlesztési koncepciót (TFK) és a településszerkezeti tervet (TSZT). Most nyílik lehetőség stratégiaileg újragondolni a település fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, fenntartható településfejlesztési szemlélettel megközelítve. Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) és a szabályozási tervet (SZT), melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat a településképi védelméről szóló 24/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (TKR) tartalmazza.

Az új településterv elkészítésének folyamatára az EljR. VIII. fejezete (59-67. §) vonatkozik. Röviden:

1. A településterv egyeztetése az E-TÉR felületen keresztül történik, valamint
 - a) készítése adatszolgáltatáson alapul,
 - b) véleményezése partnerségi egyeztetés keretében
 - c) államigazgatási véleményezési és záró szakasz kerül lefolytatásra az EljR.ben meghatározott véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és
 - d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.
2. A településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének a készítés tényét, és az Elj.R szerinti tartalmú *főépítési feljegyzés* elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A településterv készítése ezen képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.
3. Új településtervnél környezeti értékelés készítése szükséges.
4. Az új településterv együttesen fogja tartalmazni
 - a) (helyi építési szabályzat és szabályozási terv együtt), valamint
 - b) a településképi rendeletet.
5. Egyedi módosítási kérelmeket majd lesz lehetőség beintegrálni a tervezési folyamatba, melyhez telepítési tanulmányterv (EljR. 19. §) szükséges, illetve településrendezési szerződés kötendő.

Településtervet csak megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező készíthet. A településtervezés, mint beszerzési tárgy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 111. § r) pontjába tartozik, így a tervező kiválasztására nem kell beszerzési, közbeszerzési eljárást lefolytatni:

„111. § E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő (jelenleg 221.000 euró (84.690.850 Ft)) r) a magyar építészetéről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészetiműszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetészerű használatához szükséges tervezési

tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor.”

A településtervező kiválasztására, a Beszerzési Szabályzat 1. mellékletében foglaltak alapján kell lefolytatni az eljárást.

Előzőekben bekértünk településtervezőktől indikatív árajánlatokat településtervezési elkészítésére, melyek a csatolt mellékletben megtekinthetők.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat és a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára!

Szentmártonkátá, 2026. május 20.



Skóda Ferenc
Polgármester

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottsága
...../2026. (V. 26.) PJB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1) járuljon hozzá, hogy a településterv (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban történő megindításának előkészítése megtörténjen,
- 2) felkéri a Polgármestert, a településtervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárás megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága
...../2026. (V. 26.) PJB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1) járuljon hozzá, hogy a településterv (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban történő megindításának előkészítése megtörténjen,
- 2) felkéri a Polgármestert, a településtervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárást megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (V. 28.) önkormányzati határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ra, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az alábbi határozatot hozza:

- 1) hozzájárul ahhoz, hogy az új településfejlesztési és településrendezési terv készítésének előkészítése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban megkezdődjön
- 2) felkéri a Polgármestert, hogy a településtervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárást megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

INDIKATÍV TERVEZÉSI AJÁNLAT

Tárgy: „Szentmártonkáta település teljes közigazgatási területére vonatkozó, TÉKA alapú TELEPÜLÉSTERV készítése.”

1. Ajánlattevő adatai:

Ajánlattevő neve: Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó

Adószáma: 27865242-2-41

Kapcsolattartó neve: Makkai Krisztina

Tel/Fax száma: +36 70 205 5001

E-mail címe: area.plan.hu@gmail.com

Postai címe: 1133 Budapest Vág utca 9. 1.em. 2 ajtó

2. Indikatív tervezési díj, mely tartalmazza a tervezési munkában részt vevő szakági tervezők díját is: (Becsült díjak)

A tervezési díj magában foglalja a tervezéssel kapcsolatos valamennyi munka díját és költségét, egyeztetéseket és döntéselőkészítések, levelezés előkészítéseket is.

Megnevezés	Nettó ajánlati ár (Ft)	Áfa (27%)	Bruttó ajánlati ár (nettó aj. ár + Áfa) (Ft)
Szentmártonkáta településterve és egyéb kiegészítő dokumentumai az ajánlat dokumentumainak részletes leírása alapján	15.000.000.-	4.050.000.-	19.050.000.-

3. Az ajánlat dokumentumai: (tervezési ajánlatkérő szerint):

	Munkarész	tervezési díj (ajánlati ár (nettó Ft))
I.	Megalapozó vizsgálat	2.500.000.-Ft.
II.	Alátámasztó javaslat (része a környezeti értékelés)	2.000.000.-Ft.
III.	Fejlesztési terv	2.500.000.-Ft.
IV.	Rendezési terv (HESZ+SZT) településképi rendelettel egybedolgozva	5.500.000.-Ft.
	(térinformatika (adatbázisfeltöltéssel): shp. formátumban történő átadás	1.700.000.-Ft.
V.	Örökségvédelmi hatástanulmány aktualizálása	800.000.- Ft.
	Településterv készítése mindösszesen:	15.000.000.-Ft.

4. A megfelelő szakmai kompetenciákkal rendelkező Tervezők névsora (alvállalkozók bevonásával)

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921
Zöldfelületek, környezetrendezés, környezeti értékelés: Green Pi Kft.	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149
Közlekedés: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Zsoltné Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T
Tervlap szerkesztés, térinformatikai feldolgozás:	Makkai Krisztina Mándi József	
Örökségvédelem:	Vágner Zsolt Dr. Türk Attila Makkai Krisztina	Oklevélszám: 459/2002 szakértői szám2.3.1/575-6/2005 TT/ 01-4921
Települési gazdaság, társadalom Településfejlesztés	Bedőcs Bernadett	terület- és településfejlesztő geográfus

5. Az ajánlattevő az alábbi teljes településekre készült fejlesztési/rendezési dokumentumok referenciával rendelkezik.

Szerződést kötő másik fél neve, címe	Szerződés tárgya	Szerződés időtartama	Referencia-személy megnevezése
Szigetcsép Városi Önkormányzat 2317 Szigetcsép, Szabadság u. 2. Jóváhagyott!	SZIGETCSÉP VÁROS Szigetcsép teljes közigazgatási területre vonatkozó településterv készítése (fejlesztési terv és rendezési terv) és annak alátámasztása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján	14 hónap	Tóthné Kriszt Judit Polgármester Marsalné Kovács Judit települési főépítész
Tahitótfalu Város Önkormányzata 2021 Tahitótfalu, Kossuth Lajos u. 4 Előkészítő szakaszban	TAHITÓTFALU VÁROS Szigetcsép teljes közigazgatási területre vonatkozó településterv készítése (fejlesztési terv és rendezési terv) és annak alátámasztása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján	16 hónap	dr. Sajtos Sándor polgármester Károlyfi Levente települési főépítész
Alvállalkozóként végzett projektvezetési és településrendezési feladatok új településterv készítésénél:			
Kistarcsa Város Önkormányzata 2143 Kistarcsa, Szabadság út 48. Jóváhagyva! 2024 év	KISTARCSA VÁROS Kistarcsa teljes közigazgatási területre vonatkozó településterv készítése (fejlesztési terv és rendezési terv) és annak alátámasztása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján	13 hónap	Juhász István Polgármester Marsalné Kovács Judit települési főépítész
Márianosztra Város Önkormányzata 2629 Márianosztra, Rákóczi út 2. Jóváhagyva! 2024 év	MÁRIANOSZTRA VÁROS Márianosztra teljes közigazgatási területre vonatkozó településtervi felülvizsgálata (fejlesztési terv és rendezési terv) és annak alátámasztása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján	24 hónap	Burikné Moóri Tamara Polgármester Farkas István települési főépítész

6. Részfeladatok teljesítésére vonatkozó ütemterv és fizetési ütemezési javaslat:

sorszám	Munkafázis, munkarész:	Tervezett Határidő	Számla nettó összege (Ft):
1.	Önkormányzati feladatok: Szerződés aláírása: Tervindító határozat meghozatala a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ szerint		-----
2.	Önkormányzati feladatok:-Adatszolgáltatás biztosítása - A Megrendelő tájékoztatja a partnereket a településterv készítéséről és az ismert termódosítási igényekről (lakossági fórum, módosítási, fejlesztési igények felmérése, ütemezése) - Tervezői közreműködés a tervezési folyamat indításáról szóló mintalevél összeállítása és átadása az Önkormányzat részére a hivatali kapun történő levél kiküldéséhez. - Tervezési folyamat indítása az E-tér felületén - Tervezési program összeállítása települési főépítész és a tervező közreműködésével Becsült határidő:		
3.	Tervezői feladat: I. tervezési ütem: - Érkezett előzetes vélemények feldolgozása, lakossági, önkormányzati igények kiértékelése és a tervezési program véglegesítése		1.sz. rész-számla (20%)
4.	Önkormányzati feladat: Megrendelői döntés a termódosítási igényekről, projektelemekekről és az erről szóló önkormányzati döntés átadása a tervezőnek.		-----
5.	Tervezői feladat: II. tervezési ütem: -partnerségi (véleményezési) dokumentáció átadása (2.1. -2.5 tartalom szerint)	Megrendelői adatszolgáltatást és előzetes vélemények és módosítási igények átadását követő 150 nap. Becsült határidő:	2.sz. rész-számla (50%)
6.	Önkormányzati feladatok:-Véleményezési szakasz - Az önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ szerinti szabályok szerint partnerségi egyeztetést folytat. - Az önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64.§ szerint egyeztetést folytat. Becsült határidő:		
7.	Tervezői feladat: A véleményezési szakaszban a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő. (A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik.)- véleményezési szakasz lezárásának előkészítése	A vélemények tervező részére történő megküldését követő 15 napon belül. Becsült határidő:	-----
8.	Önkormányzati feladat: véleményezési szakasz lezárása Az önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerint zárja le a véleményezési szakaszt (Kt. döntés)	A véleményekre adott válaszokat követő 30 napon belül.	-----
9.	Tervezői feladat: III. tervezési ütem: záró szakasz kezdeményezéséhez záró tervdokumentáció átadása (A véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervzet elkészítése)	a 8. pont teljesítésétől számított 30 nap	3.sz. rész-számla (20%)
10.	Tervezői feladat: III. tervezési ütem: hiánypótlási felhívás esetén hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon	A hiánypótlási felhívástól számított 10 napon belül	-----

	belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be.		
11.	IV. tervezési ütem szerinti (testületi) előterjesztési dokumentáció átadása (Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.)	az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadásától és tervező részére történő átadásától számított 15 nap	
12.	V. tervezési ütem a jóváhagyott tervdokumentáció átadása (Qgis kompatibilis) shp formátumú térinformatikai rendszerben történő átadás 2 pld papír alapú tervdokumentáció	az elfogadás kihirdetését követő napon	<i>4.sz. rész-számla (10%)</i>
13.	Összesen:	Becsült határidő: 12-14 hónap	

Budapest, 2025 december 01.

Makkai Krisztina

Makkai Krisztina ügyvezető

Area Plan Kft.



MEGRENDELŐ: Szentmártonkátai Község Önkormányzat

Virág Anikó vezető főtanácsos

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

**Tárgy: TÉKA szerinti ÚJ településtervek elkészítése –
INDIKATÍV ÁRAJÁNLAT**

Tisztelt Virág Anikó vezető főtanácsos Asszony!

Köszönettel vettem indikatív árajánlat kérését a tárgyi tervdokumentációk elkészítésére vonatkozóan. A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok 2027. június 30-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.

Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:

- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:

- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:

A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:

A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A tervekészítés tervezett időszükséglete:

Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei: 4 hónap

Településfejlesztési terv rajzi munkarészeinek javaslata (TFT): 2 hónap

Településterv javaslata (HÉSZ tervezet): 3 hónap

Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés végleges kidolgozása, a TFT és a TRT véglegesítése: 4 hónap

összesen: 13 hónap

KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.Adószám: 32100996-1-41
1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6**A véleményezési eljárás tervezett időszükséglete:**

Általános tervindító partnerségi egyeztetés és adatszolgáltatás megrendelés: 1 hónap

A TFT és HÉSZ véleményezési és partnerségi eljárása: 1 hónap

Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása (tárgyalás): 1 hónap

Záró vélemény bekérése: 1 hónap

Elfogadás és hatályba lépés: 1 hónap

összesen: 5 hónap**Indikatív tervezési díj: 21.800.000 Ft + 5.886.000 Ft ÁFA, bruttó: 27.686.000 Ft legfeljebb hat ütemben történő kifizetéssel:**

Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés	30 nap	--
Megalapozó vizsgálat	4 hónap	30%
Településfejlesztési terv javaslata – fejlesztési irányok	2 hónap	20%
Településterv javaslata	3 hónap	20%
KT elvi döntés	30 nap	
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása	4 hónap	20%
Véleményezési és partnerségi egyeztetés	30 nap	-
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása	1 hónap	5%
Záró szakasz	30 nap	-
Elfogadás és a jóváhagyott terv szállítása	1 hónap	5%

Tisztelettel:

Sin Emilia
ügyvezető**KRATU KFT.**
1038 Bp., Róza köz 3/A, A/6.
Adószám: 32100996-2-41

Budapest, 2025. november 21.