



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.
Tel/Fax: 29/462-101
e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K/4426/2026.
K/4470/2026. PJB.
K/4471/2026. TKKB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026.06.24-i nyílt ülésére,
a Pénzügyi és Jogi Bizottság nyílt ülésére, valamint
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság nyílt ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök
felülvizsgálata és a településterv elkészítéséhez
tervező kiválasztása

Előterjesztő: Skoda Ferenc polgármester

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos, Sturm Enikő főépítész
Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Dr. Nagy Lajos jegyző
Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2026.06.18.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
Pénzügyi és Jogi Bizottság
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

Az országos építésügyi és településrendezési jogszabályi környezet az elmúlt években jelentős változáson ment keresztül. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet új alapokra helyezte a településtervezés és a helyi építési szabályozás rendszerét.

A korábbi szabályozási rendszerben külön dokumentumként kezelt településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök helyét fokozatosan az egységes településterv veszi át. A hatályos jogszabályi előírások alapján a településeknek településtervet kell készíteniük, amely hosszú távon biztosítja a település fejlesztésének, területhasználatának és épített környezetének összehangolt szabályozását.

A Méptv. és a kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján a települések számára szükségessé vált az új településterv elkészítése. A tervezői kapacitások országos szintű leterheltsége miatt különösen fontos, hogy Szentmártonkátai Nagyközség a településtervezési folyamatot mielőbb megindítsa, és a szükséges tervezési, egyeztetési és jóváhagyási eljárásokat lefolytassa.

Szentmártonkátai Nagyközség jelenleg hatályos településrendezési és településképi eszközei:

- Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 16/2020. (VII.30.) önkormányzati rendelete,
- Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 24/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete.

A településterv elkészítése során a település teljes közigazgatási területe felülvizsgálatra kerül. A tervezési folyamat kiterjed különösen:

- a településszerkezet és a területfelhasználás felülvizsgálatára,
- a lakó-, gazdasági-, mezőgazdasági-, zöld- és különleges területek szabályozásának áttekintésére,
- a közlekedési és közműhálózati rendszer vizsgálatára,
- a településképi követelmények felülvizsgálatára,
- a természetvédelmi, tájvédelmi és örökségvédelmi szempontok érvényesítésére,
- a település fejlesztési céljainak és jövőképeinek meghatározására,
- a lakossági, vállalkozói és önkormányzati fejlesztési igények összehangolására.

A településterv elkészítése a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, tervezési program, államigazgatási egyeztetés és E-TÉR eljárás lefolytatásával történik.

A Képviselő-testület korábbi döntéseinek megfelelően az önkormányzat beszerzési eljárást folytatott le a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településterv elkészítésére.

2026. június 10-én a településtervi eszközök jogharmonizációs felülvizsgálata keretében – Főépítész Asszony szakmai javaslatára – ajánlattételi felhívásban kerestük meg az alábbi tervezőirodákat, Településterv elkészítésére szóló árajánlat benyújtására:

	Cég neve	Beérkezett válasz	Beérkezési idő	Ajánlat összege
1.	Völgyzugoly Műhely Kft.	Kapacitáshiány miatt nem tud küldeni	2026.06.15.	kapacitás hiányában nem adott ajánlatot
2.	TÉR-T-REND Kft.	ajánlat érkezett	Br. Ft
3.	Area Plan Kft	ajánlat érkezett	2026.06.18.	Br. Ft
4.	Kratu Kft.	ajánlat érkezett	2026.06.18.	Br. Ft

Az ajánlattételi felhívás a felkért tervező szervezetek részére megküldésre került. A beérkezett ajánlatok értékelését követően megállapítható, hogy a legkedvezőbb ajánlatot Kft. nyújtotta be.

A településterv elkészítése lehetőséget biztosít arra, hogy Szentmártonkátai Nagyközség a jövőbeni fejlesztési elképzeléseit egységes rendszerben határozza meg, valamint arra, hogy a későbbiekben felmerülő módosítási igények kezelése korszerű, átlátható és jogszerű keretek között történjen.

A településterv elkészítése során felmerülő, magánérdeket szolgáló módosítási igények költségeit a kérelmezők viselik. Az önkormányzat és a kérelmező kötelezettségvállalásait településrendezési szerződés rögzíti. Amennyiben a módosítási igény jellege, területi kiterjedése vagy várható településrendezési hatása indokolja, a településrendezési szerződés előkészítését telepítési tanulmányterv készítése előzi meg a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint.

A beszerzési eljárás dokumentumai, az ajánlatok összesítése, a bontási jegyzőkönyv, az előterjesztés mellékleteit képezik, amelyek helyben osztott anyagként kerülnek ismertetésre, figyelemmel arra, hogy az ajánlatok bontására az előterjesztés kiküldése után (a hétfői napon) kerül sor!

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

Szentmártonkáta, 2026. június 18.



[Handwritten signature]
Skoda Ferenc
Polgármester

Határozat-tervezet
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottsága
...../2026. (VI. 22.) PJB. határozata

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

1. Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az ajánlatbontó szakmai bizottság javaslatára alapozva elfogadja aKft Szentmártonkátai Nagyközség Településtervének elkészítésére vonatkozó árajánlatát.
2. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kiválasztott tervezővel a tervezési szerződést írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Határozat-tervezet
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága
...../2026. (VI. 22.) PJB. határozata

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

1. Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az ajánlatbontó szakmai bizottság javaslatára alapozva elfogadja aKft. Szentmártonkátai Nagyközség Településtervének elkészítésére vonatkozó árajánlatát.
2. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kiválasztott tervezővel a tervezési szerződést írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Határozat-tervezet
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (VI. 24.) önkormányzati határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata az alábbi határozatot hozza:

1. Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az ajánlatbontó szakmai bizottság javaslatára alapozva elfogadja aKft. Szentmártonkátai Nagyközség Településtervének elkészítésére vonatkozó árajánlatát.
2. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kiválasztott tervezővel a tervezési szerződést írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester