

Barcs Város Önkormányzata
Polgármesterétől
7571. Barcs, Bajcsy- Zsilinszky u. 46.
Pf.62. Telefon: 82/462-459

09.
..... sz. napirend

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:
Major Henriett főtanácsos

Előterjesztés

Új településterv készítéséről

Készült: Barcs Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
2026. május 21-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

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

(3) „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.....”

Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Barcs Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 15/2002. (IX.27.) számú önkormányzati rendelete az évek során többször módosításra került, tervezett fejlesztések, lakossági igények, jogszabályi környezetben beállt változások alapján.

Az új településterv készítésével lehetőség nyílik stratégiaiilag újragondolni a város fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, fenntartható városfejlesztési szemlélettel megközelítve, a település adottságainak figyelembevételével. Az új településrendezési tervben új jelkulccsal megjelenítve kerül megalkotásra a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (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: Kormányrendelet) VIII. fejezete (59-67.§) tartalmaz előírásokat.

Összefoglalva:

1. A településterv egyeztetése az E-TÉR felületen keresztül történik, valamint
 - a) készítése adatszolgáltatáson alapul,
 - b) véleményezése helyi partnerségi (lakosság, civil és egyéb szervezetek együttesen) egyeztetés keretében is történik a helyi partnerségi rendelet alapján,
 - c) államigazgatási véleményezési és záró szakasz kerül lefolytatásra a Kormányrendeletben 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 a Kormányrendelet szerinti tartalmú *főépítési feljegyzés* (1. melléklet) elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A településterv készítése ezen képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőknek.

3. Új településtervnél környezeti értékelés készítése szükséges.

4. Az új településterv együttesen tartalmazza

- a) az új településfejlesztési tervet (korábbi településszerkezeti terv megszűnik),
- b) a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat és szabályozási terv együtt), valamint
- c) a településképi rendeletet

5. Egyedi módosítási kérelmeket majd lesz lehetőség beintegrálni a tervezési folyamatba, külön tervezési, illetve településrendezési szerződésekkel együtt. Az egyedi kérelmeket, illetve azokhoz tartozó telepítési tanulmányokat legkésőbb 2026. év végéig lehet a tervezési folyamatba illeszteni.

Településtervet csak megfelelő vezető 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 építészettről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészeti műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, **településtervezési** vagy tájrendezési **tervezési szolgáltatás** megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetésszerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor.”*

A tervező kiválasztására 2026. áprilisában 3 tervező írásos ajánlatát kértük be, melyek mindegyike megfelelő tapasztalattal és jogosultsággal rendelkezett.

Az ajánlatok a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás szempontja alapján kerültek elbírálásra, így a tervezési szerződés (2. melléklet) megkötését a Fucskár Terv Kft.-vel javaslom megkötni.

A településterv készítése 3 költségvetési évre osztható fel a munka mennyisége miatt. Ezt a tervezési díjat a tervezés elindításával be kell tervezni a 2027. költségvetési évre is. A 2026. évre a HÉSZ felülvizsgálatra, új településterv készítésére 14.000.000.- Ft +Áfa költségrész Barcs Város Önkormányzatának 2026. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Barcs, 2026. május 06.


Andorné Rösler Erika

Határozati javaslat:

Barcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti „Településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv)” elkészítését az alábbiak szerint:

- a határozat 1. mellékletét képező Főépítési feljegyzést a tartalmi követelményekről elfogadja.
- kezdeményezi a településképi arculati kézikönyv felülvizsgálatát.
- kezdeményezi a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és az új helyi építési szabályzatba való beépítését.
- felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 2. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására.
- az új településterv elkészítéséhez szükséges pénzügyi fedezetet a 2027. évi költségvetésébe betervezi.

Felelős: Andorné Rösler Erika polgármester

Határidő: értelem szerint

A határozati javaslatot törvényességi szempontból felülvizsgáltam.

Barcs, 2026. május 06.

Balázné Dr. Vástyán Krisztina
címzetes főjegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
BARCS ÚJ TELEPÜLÉSTERVÉNEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA ÉS
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA TARTALMÁRÓL

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 7.§. (7) bekezdés alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Barcs új településtervének készítése során megalapozó vizsgálatot az alábbiak szerint szükséges kidolgozni:

Megalapozó vizsgálat

1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. Területrendezési követelmények
4. Tervi előzmények
5. A település demográfiai helyzete
6. A település humán infrastruktúrára, közszolgáltatások
7. A település gazdasága
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
11. Környezeti állapot jellemzők
12. A táji és természeti adottságok, zöldinfrastruktúra-hálózat
13. Közlekedés
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Az alátámasztó javaslatban az alábbiakat szükséges kidolgozni:

Alátámasztó javaslat

1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat
5. Közművesítési javaslat
6. Közlekedési javaslat
7. Védelmi és korlátozó elemek
8. A módosítással érintett területek bemutatása
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
10. Új beépítésre szánt terület kijelölés során biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
11. Műemlékvédelmi hatástanulmány

Nagy Edina

Nagy Edina
főépítész

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Barcs Város Önkormányzata**
Cím: **7570 Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 46.**
Adószám: **15731508-2-14**
Képviseli: **Anderné Rösler Erika polgármester**

mint **Megrendelő,**

másrészről

Név: **Fucskár Terv Kft.**
Cím: **7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2.**
Adószám: **27552397-2-02**
Képviseli: **Fucskár Noémi ügyvezető**
mint **Vállalkozó** között (együtt mint Felek),

A magyar építészettről szóló C. tv. előírásai, valamint „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásainak figyelembevételével

„BARCS TELEPÜLÉSTERV

(Településfejlesztési terv és Településrendezési terv)” elkészítésére

az alábbi feltételekkel:

1. A tervezési munka tartalma:

- Megalapozó vizsgálat készül a Korm. rendelet 1. melléklete szerint.
- Települési örökségvédelmi hatástanulmány készül – a megalapozó vizsgálat keretében – a közigazgatási terület egészére a 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet szerinti tartalommal.
- Alátámasztó javaslat készül a Korm. rendelet 2. melléklete szerint.
- A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat és értékelés – az alátámasztó javaslat részeként – készül.
- Településfejlesztési terv készül a Korm. rendelet vonatkozó előírásai és 3. melléklete szerint.
- Településrendezési terv (új HÉSZ és az annak mellékleteit képező szabályozási tervek) készül a közigazgatási terület egészét érintően a Korm. rendelet 4-6. melléklete szerint.
- A településterv térképi munkarészei térinformatikai rendszerben kerülnek kidolgozásra.
- Településképi Arculati Kézikönyv módosítása készül az új településtervvel összhangban.
- A magyar építészettről szóló 2023. évi V. törvény előírásai szerint a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet áthelyezésre kerül az új helyi építési szabályzatba.

Amennyiben az érdekelt államigazgatási szervek a fentiekől eltérő igényeket támasztanak vagy jogszabályokból nem kötelezően adódó előírásokat tesznek, akkor vagy jelen szerződés kerül módosításra, vagy arra vonatkozóan új szerződés kötendő.

2. Tervezési határidő és díj:

	határidő	nettó	áfa	bruttó
<i>Tervezési folyamat indítása E-TÉR felületen, Adatszolgáltatások beszerzése, lakossági-vállalkozói igények felmérése, tervezési alaptérkép elkészítése</i>	2026. december 31.	2.000.000,-	540.000,-	2.540.000,-
Megalapozó vizsgálatok elkészítése	4 hónap	6.512.500,-	1.758.375,-	8.270.875,-
Települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése	3 hónap	5.000.000.-	1.350.000,-	6.350.000,-
Településfejlesztési terv véleményezési anyag-tervezetének elkészítése	3 hónap	7.762.500.-	2.095.875,-	9.858.375,-
Településrendezési terv véleményezési anyagának elkészítése (helyi építési szabályzat és szabályozási tervek Alátámasztó javaslat elkészítése (környezeti értékeléssel)	3 hónap	7.762.500.-	2.095.875,-	9.858.375,-
<i>Településtervezési terv véleményeztetése</i>	1 hónap	-	-	-
<i>Képviselő-testületi döntés a beérkezett véleményekről, észrevételekről</i>	1 hónap	-	-	-
Záró véleményezési dokumentáció elkészítése	2 hét	500.000.-	135.000,-	635.000,-
<i>Záró véleményezési eljárás</i>	1 hónap	-	-	-
<i>Településtervezési terv képviselő-testületi elfogadása és a jóváhagyott dokumentum közzététele</i>	1 hónap	-	-	-
Jóváhagyott településrendezési eszközök véglegesítése, dokumentálása	2 hét	500.000.-	135.000,-	635.000,-
Településképi arculati kézikönyv felülvizsgálata, véleményeztetése, elfogadása	a településtervezési terv készítésével egyidőben	750.000.-	202.500,-	952.500,-
Összesen:	15 hónap	23.025.000.-	6.216.750,-	29.241.750,-

-A tervezési munka kezdési ideje 2026. október 1.

-A tervezési munka várható teljesítési határideje 2027. december 31.

-A tervezési díj egyezséggel került kialakításra; Vállalkozó az előszállítás jogát fenntartja.

-Amennyiben az eljárás során további adatszolgáltatás, újabb munkarész, szakági terv igény merül fel, ami a terv elkészítéséhez szükséges és jelen szerződés megkötésekor még nem ismert, úgy Megrendelő a munkát elrendelő államigazgatási szerv, vagy a Tervező ezirányú felhívásától számított 10 munkanapon belül kötelesek az adatokat szolgáltatni, a többletköltségek vállalásáról dönteni, illetve tájékoztatni a Tervezőt a felmerült igénnyel kapcsolatos álláspontjukról.

3. A fizetés átutalással történik a részteljesítési határidők alkalmával, a dokumentációval együtt küldött számla kézhezvételét követő 15 napon belül. Megrendelő vállalja, hogy a tervezési díjat Vállalkozó 11731001-23169427 számú folyószámlájára fentiek szerint átutalja.

4. Szállítandó példányszám:

Véleményezési dokumentáció	2 példány nyomtatott dokumentáció + CD
Záró véleményezési dokumentáció	1 példány nyomtatott dokumentáció + CD
Jóváhagyott dokumentáció	2 példány nyomtatott dokumentáció (jóváhagyott munkarészek) + CD

Ennél nagyobb igény esetén további dokumentálás – az elkészült dokumentáció terjedelmének ismeretében – külön megállapodás alapján, külön díj ellenében történhet.

5. Megrendelői adatszolgáltatás:

A tervezéshez szükséges:

- képviselő-testületi határozat az új településtervezés készítéséről
 - települési önkormányzati főépítész feljegyzés a Korm. rendelet 7.§.(7) bekezdése alapján, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról
 - új beépítésre szánt kijelölés esetén képviselő-testületi döntés a jogszabályokban foglalt követelményeknek való megfelelésről
 - önkormányzat által elkészített és jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet
 - hatályos település- és gazdaságfejlesztési koncepciók
 - hatályos településrendezési eszközök
 - önkormányzati tulajdon kataszter
 - tervezési alapadatok, fejlesztési elképzelések, szándékok (a figyelembe veendő vállalkozói és tulajdonosi igények)
 - a megvalósítani tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos telepítési és egyéb tanulmánytervek, engedélytervek, tervezett telekalakítások (amik rendelkezésre állnak)
 - esélyegyenlőségi program
 - környezetvédelmi program, hulladékgazdálkodási terv
 - hatályos önkormányzati rendeletek: temető-, köztisztasági-, közterülethasználati-, helyi védelmi-, (művi, természetvédelmi) rendelet (közül ami van)
 - szükség esetén – ha az érdekelt államigazgatási szervek előírják – geológiai szakvélemény, belvízrendezési munkarész, területismertető talajmechanikai-, vízügyi-, hidrogeológiai szakvélemény, környezetvédelmi szakvélemény vagy hatásvizsgálat, illetve egyéb (pl. közlekedési és forgalomszámlálási, stb.) előkészítő anyagok és alapadatok.
6. Vállalkozó a szerződés teljesítéséhez jogosult alvállalkozó(ka)t igénybe venni.
7. A jelen szerződés alapján készült tervek és dokumentációk szellemi alkotásnak minősülnek, és szerzői jogvédelem alatt állnak.
8. Megrendelő által szolgáltatott, vagy a tervezés során beszerzett adatok csak a tervezési munkával kapcsolatban használhatók fel.
9. Megrendelő jogosult a tervezési munkát figyelemmel kíséreni, tervezői konzultációkon részt venni, a már elkészült munkarészekkel kapcsolatban a lényeges kérdésekben állást foglalni. Amennyiben az elkészült munkarészekkel egyetértett, a későbbiek során ezeket a megoldásokat nem kifogásolhatja, illetve módosítása esetén köteles viselni ezek többletköltségét.

10. Amennyiben a Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezést a neki felróható okból szüneteltetni kell, a Vállalkozó addigi – készültségi foknak megfelelő – tevékenységének és a munkával kapcsolatos költségének ellenértékét megfizeti. (Ide nem értve azt az esetet, ha az elállást a Vállalkozónak felróható magatartás okozza.)
11. Vállalkozó vállalja, hogy a tervezés ideje alatt folyó, a tervezési területet érintő tervezési munkákban – kölcsönösségi alapon – konzultációs jelleggel közreműködik. Ennek biztosításához kéri Megrendelő segítségét.

12., Egyéb rendelkezés

- A szerződés tárgyát közvetlenül érintő, a teljesítés feltételeit lényegesen befolyásoló országos jogszabályváltozás esetén a Felek kötelesek a jogszabály hatálybalépését követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezni a szerződés szükséges módosítása érdekében. Amennyiben a módosításról 30 napon belül nem jön létre megállapodás, bármelyik Fél jogosult a szerződést 30 napos felmondási idővel megszüntetni. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a településterv hatálybalépésének jogszabályban meghatározott határidejét a jogalkotó meghosszabbítja, úgy a szerződésben rögzített teljesítési határidőket újratárgyalják, és azok szükséges módosításáról közösen döntenek.
- Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, így különösen a Ptk. és az ágazati jogszabályok vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően járnak el, és tekintik magukra nézve irányadónak.
- Jelen szerződés, vagy annak bármely rendelkezése kizárólag írásban, mind a két fél cégszerű aláírásával módosítható, kiegészíthető.
- Megrendelő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgya szerinti tervezési munka költségeit Költségviselőként vállalja és viseli.
- Tervező teljes felelősséggel nyilatkozik arról, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezési jogosultságokkal, szakképzettséggel rendelkezik (Fucskár Noémi jogosultság száma: TT 02-0720).
- Tervező kijelenti, hogy vele szemben csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen eljárások bekövetkezésének veszélye nem áll fenn.
- Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, egymást minden lényeges körülményről tájékoztatják, valamint vállalják, hogy a másik Felet haladéktalanul értesítik, amennyiben olyan körülmény merülne fel, amely jelen szerződés módosítást, kiegészítést vonna maga után, vagy amely 2. pontban foglalt környezeti vizsgálat és értékelés kezdeményezését eredményezheti.
- Felek jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (GDPR) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályokat betartják, azoknak megfelelően járnak el. Felek a szerződésben rögzített adatokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a szerződéses jogviszonyból eredő jogi kötelezettség teljesítése érdekében kezelik, ezen túlmenően a kapcsolattartásra szolgáló adatokkal kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkeznek. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján személyes adataikat a fent említettek szerint a másik fél kezelje.
- Felek kijelentik, hogy a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését elsődlegesen békés úton kísérik meg rendezni.
- Jelen szerződés 4 oldalon, 3 megegyező, eredeti példányban készült el. A szerződés a felek aláírásra és kötelezettségvállalásra jogosult vezető tisztségviselőjének (Vállalkozónál cégszerű) aláírása esetén érvényes.

- Jelen szerződés az utoljára aláíró Fél aláírásának napjával lép hatályba.

Felek jelen szerződést elolvasták, azt megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írják alá.

Barcs, 2026. május

Keszű, 2026. május

.....
Anderné Rösler Erika
polgármester

.....
Fucskár Noémi
tervező

Ellenjegyzem:

Barcs, 2026. május

.....
Gál László
Közgazdasági Irodavezető
Barcs Város Önkormányzata