



Mogyorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 25-i rendes ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya Község Településterv készítésének elindításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 42/2020. (X. 28.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy felülvizsgálja a településfejlesztési és településrendezési dokumentumait a település teljes közigazgatási területre vonatkozóan.

A készülő településrendezési eszközök felülvizsgálata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (Továbbiakban: *korábbi R.*) egyeztetési rendje és tartalmi követelményei szerint indult meg.

A településrendezési tervezési szerződés a legjobb ajánlatot adó tervezővel (Bak Gabriella okl. településmérnök, településtervező, főépítész, ev.) került aláírásra. A tervező 2021. decemberében megküldte az általa és a szakági tervezők által elkészített Megalapozó Vizsgálatot, mely díjazását megkapta. A település fejlesztési tervének elkészítése megtörtént. Időközben az építési jogszabályok jelentős mértékű módosítása történt.

Ennek eredményekén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: *Étv.*) 60.§-ának (9) bekezdése 2021. VII. 1-től. hatályossá vált, amely szerint:

„(9) Azon településeknek, amelyek a korábbi R. 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, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.”

Ennek értelmében, amennyiben a további eljárási rend szerint kerülnek egyeztetésre a készülő településrendezési eszközök és azok szerint lesznek elfogadva, úgy azok csak 2027. június 30-ig lennének hatályosak.

Szintén 2021. VII. 1-től hatályos az *Étv.* 60.§ (10) bekezdése, mely szerint:

„(10) Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2022. december 31-ig elkészített koncepció, stratégia

és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van.”

Mindezek miatt később a településrendezési eszközök felülvizsgálatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) előírásai egyeztetési rendjével és tartalmi követelményeivel vált szükségessé elkészíteni.

2024. október 1.-ével közel 120 db építési ügyet érintő jogszabály változott, melyből több 2025. év januárjában, illetve azt követően lépett hatályba. Ebből is kiemelve a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, mely 2024. októberével lépett hatályba, és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet, vagy röviden TÉKA, mely az OTÉK-ot (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) váltotta.

Ezen jogszabályi módosításnak miatt szükséges átdolgozások már olyan mértékűek, melyek miatt az eljárás újra indítása szükséges.

Mindezen okból a képviselő-testületnek ismételten határozatot kell hozni, hogy az Önkormányzat Mogyorósbánya Község Településterv (Fejlesztési terv és a rendezési terv) elkészítését meg kívánja indítani.

A korábban megbízott tervezővel Bak Gabriella ev.-al szerződés a képviselő-testület 2026. február 25-i ülésén hozott döntése értelmében módosításra került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (III.25.) Kt. határozata

Mogyorósbánya Község Településterv elkészítésének megindításáról

Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdésében, a Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontjában, a Méptv. 79. § (1) bekezdésében, a Méptv. 81. § (1) bekezdésében és a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1-2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésében, valamint *a magyar építészettről* szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Mogyorósbánya Község Településterv elkészítését elindítja.**
2. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településterv készítését - a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 62-67.§-a szerinti - általános eljárás keretében folytatja le.

3. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Mogyorósbánya Község Településterv során a Megalapozó vizsgálat, és az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit jelen határozat 1. mellékletét képező **Főépítési feljegyzés** szerint várja el.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

Mogyorósbánya, 2026. március 19.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés (határozati javaslat) mellékletei:

- főépítési feljegyzés

Az előterjesztést készítette:

Lux Éva
Mogyorósbánya Község Főépítésze

Törvényességi záradék:

Dr. Szabó Attila
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

MOGYORÓSBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK ELKÉSZÍTÉSE TÁRGYÚ TERVEZÉSI MUNKA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL.

Alulírott Lux Éva, Mogyorósbánya Község Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése, 7. § (1) - (2), valamint 7. § (7) a) pontja előírásainak megfelelően, a tárgyi munka keretében a Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó javaslat munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez alapján:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,

b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),

c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

c) Területrendezési követelmények

d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

e) A település demográfiai helyzete

f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

g) A település gazdasága

h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés

i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

- k) Környezetiállapot-jellemzők
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) *Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás**
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez alapján:

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) *Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat**
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok

lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

**Mivel nem történik jelentős mértékű új beépítésre szánt terület kijelölése, és ennek következtében nem szükséges hálózatot fejleszteni, így a közművekre vonatkozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeket a településtervező készíti el.*

Mogyorósbánya, 2026. február



.....
Lux Éva

Mogyorósbánya Község Főépítésze