



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. NOVEMBER 12. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 134.

MELLÉKLETEK: 1 db

TÁRGY: Edény város településtervének elkészítéséhez fedezet biztosításáról

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Németh Gyula városfejlesztési ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály:
2025. november 7.

Birinyiné dr. Bakó Annamária
osztályvezető

Jegyzői Kabinet
2025. november 7.

Szlifka Béla
osztályvezető

Pénzügyi Osztály:
2025. november 7.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

Városfejlesztési Osztály
2025. november 7.

Slezsák Ágnes
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2025. november 7.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐

Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb

A döntéshez egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2025. november 7.



Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. október 1-től az építészet szakterületét érintően új, jelentős jogszabályok léptek hatályba. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és az ehhez kapcsolódó új kormányrendeletek érintik a településfejlesztés és településrendezés tervezési és jogalkalmazási területét is.

Jelentős változás, hogy a Méptv. átmeneti rendelkezés fejezetében, a 229. § (3) bekezdés szerint *„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, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.”*

A Méptv. 229. § (6) bekezdése szerint *„a rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.”*

Edelény város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat), valamint a településképi védelméről szóló helyi rendelet a már hatályon kívül helyezett korábbi R. alapján készültek el. Tehát a Méptv. előírásai alapján Edelény város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök 2027. június 30. után nem alkalmazhatók.

A Méptv. önkormányzati feladatokra vonatkozó 22. § (2) a) pontja szerint *„a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti.”*

Az új építészeti jogszabályi előírások alapján 2027. július 1-ig új településfejlesztési terv és településrendezési terv (a Méptv. értelmező rendelkezései szerint együttes nevén: településterv) készítése és hatályba léptetése szükséges. Ennek hiányában a jelenleg hatályban lévő településrendezési és településképi-védelmi önkormányzati rendeleteket (helyi építési szabályzat és településképi rendelet) 2027. július 1-én hatályon kívül kell helyezni és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenységet a Méptv. 83. §-a szerint a kialakult állapothoz való illeszkedés szerint lehet végezni. Amennyiben az új településterv 2027. július 1. napjáig nem lép hatályba a város érdekeit szolgáló tervezett fejlesztések megvalósításai megíúsulhatnak.

Az új településterv elkészítése során - a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontok, a polgári jó ízlés, a tradíciók megőrzése, helybe illesztése, a természeti rendszerek megőrzése, az építészeti örökségek megóvása, az emberi életminőség javítása, a gazdasági érdekek és területi igények figyelembevételével - lehetőség nyílik újra gondolni a település fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, lehetőségeit, valamint a módosítási igényeket beintegrálni a tervezési folyamatba.

Az új településfejlesztési terv a korábbi településfejlesztési koncepciót, az integrált városfejlesztési stratégiát és a településszerkezeti tervet együtt és kibővítve tatalma megújított formában.

Az új településrendezési terv tartalmazza a helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet. A helyi építési szabályzatba be kell építeni a településképi védelméről szóló

önkormányzati rendeletben szabályozott településképi követelményeket, valamint a településképi-értékesítési eszközök (településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság) szabályait is. Így az építési és településképi követelményeket, valamint a településképi követelmények értékesítési eszközeit a jövőben egységes önkormányzati rendelet tartalmazza.

A településterv jogszabály által előírt munkarészeinek elkészítése összetettsége, valamint egymásra épülése, tartalmi összhangja miatt előre láthatólag 18 hónapot vesz igénybe amennyiben külső tényezők nem képezik akadályát a tervezési munkafolyamatnak.

A településterv elkészítése, majd elfogadása fontos fejlesztési eszköz Edelény város számára, hiszen építésügyi szabályozással biztosítja a hosszú távú, fenntartható fejlődést, a lakosság életminőségének javítását, maximalizálja a gazdasági, környezeti és társadalmi előnyöket, ezáltal elősegíti a település gazdasági fejlődését és versenyképességét, a szociális, kulturális és közösségi célok megvalósíthatóságát.

Az új településtervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) előírásai alapján és annak 3.-6. mellékleteiben meghatározott tartalmi követelmények szerint kell elkészíteni. A településfejlesztési terv részét képező részletes fejlesztési tervlap, valamint a településrendezési terv részét képező szabályozási terv tartalmi és formai követelményeit a Miniszterelnökség által kiadott településtervezési szabályzat határozza meg. Az elkészült fejlesztési és rendezési tervet a Kr. 72. § előírásai alapján fel kell tölteni az E-TÉR felületre legkésőbb a hatálybalépés napjáig.

Korábban a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készítése tervezői jogosultsághoz nem volt kötve, azt az Önkormányzat magának is elkészíthette. Az új jogszabályok szerint településfejlesztési tervet már csak az arra jogosultsággal rendelkező tervező készíthet.

A településterv elkészítésére vonatkozóan a korábban Edelény város közigazgatási területére készült településtervezési munkák és a fellelhető referencia anyagok alapján, a Városfejlesztési Osztály több településterv készítésére jogosult cég alapos szakmai vizsgálatát követően az alábbi 3 tervező cégtől kértünk be írásos árajánlatot:

1. **VÁTI Várostervezési Kft.** (1076 Budapest, Thököly út 7. 2. em. 17.)
 - a jelenleg hatályban lévő, Edelény város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatát készítette
 - weboldala: <https://www.vatikft.hu/#portfolio>
 - referenciák (teljes településre készült tervek): Miskolc, Szikszó, Szirmabesenyő
2. **Tér-t-Rend Kft.** (1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.)
 - 2024. évben a településrendezési eszközök módosítását készítette
 - weboldala: <http://www.tertrend.hu/index.html%3Freferenciak.html>
 - referenciák (teljes településre készült tervek): Lenti, Újhartyán, Üllő
3. **Uru-Plan Bt.** (3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.)
 - Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei székhelyű tervező cég, állami főépítész szakmai véleménye alapján
 - weboldala: nincs
 - referenciák (teljes településre készült tervek): Bélapátfalva, Onga, Miskolc (módosítások)

A településterv készítésére vonatkozóan az alábbi árajánlatok érkeztek, mely dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. VÁTI Várostervezési Kft.:	20.000.000,-Ft+ÁFA = 25.400.000,-Ft
2. Tér-t-Rend Kft.:	19.000.000,-Ft+ÁFA = 24.130.000,-Ft
3. Uru-Plan Bt.:	23.800.000,-Ft+ÁFA = 30.226.000,-Ft

A településtervezés elkészítésére a legkedvezőbb árajánlatot a Tér-t-Rend Kft. nyújtotta be.

A tervezési munka mennyisége és a folyamatok egymásra épülése, valamint a tervezési folyamat becsült ideje miatt a településtervezés készítése az idei év hátralévő részének rövidsége miatt 2 költségvetési évre osztható fel. A Tér-t-Rend Kft. által küldött részletes árajánlat részét képező, 3 tárgyi évre vonatkozó költségütemezés alapján a kifizetések az alábbi ütemezés szerint javasolt:

I. ütem: 2026. évben a költségütemezés szerinti 2025. és 2026. évi munkadíj (megalapozó vizsgálatok, örökségvédelmi hatástanulmány, településfejlesztési terv): 12.500.000,-Ft+ÁFA.

II. ütem: 2027. évben a költségütemezés szerinti 2027. évi munkadíj (településrendezési terv, alátámasztó javaslat, települési környezeti értékelés): 6.500.000,-Ft+ÁFA.

A forrás biztosítására a 2026. és a 2027. évi költségvetés nyújthat fedezetet.

A tervekészítés elmaradásának lehetséges következményei

A **településtervezés** (településrendezési terv, településfejlesztési koncepció, helyi építési szabályzat) elmaradása komoly **gazdasági, környezeti, társadalmi és jogi** problémákat okozhat. A legfontosabb negatív hatásokat:

1. Kaotikus területhasználat

- Nincs meghatározva, **hol lehet építkezni, ipart fejleszteni vagy zöldterületet védeni.**
- Az építkezések **összevisszaságot**, zsúfoltságot vagy funkcióütközést (pl. lakóház ipari telep mellett) okozhatnak.
- Ez **rontja az életminőséget** és az ingatlanok értékét is.

2. Környezeti károk

- Hiányzó tervezés esetén nem védik megfelelően a **természeti értékeket, vízfolyásokat, erdőket, termőföldet.**
- A rossz területhasználat **szennyezést, árvízveszélyt**, vagy **ökológiai egyensúly megbomlását** okozhatja.

3. Gazdasági hátrányok

- A befektetők számára **bizonytalanná válik**, hogy hol és hogyan építhetnek.
- Ez **visszatartja a beruházásokat**, fejlesztéseket.
- Az önkormányzat **eleshet támogatásoktól vagy fejlesztési forrásoktól**, mert sok pályázathoz szükség a naprakész településtervezésre.

4. Infrastrukturális problémák

- A közművek (víz, szennyvíz, utak, energia) fejlesztése **összehangolatlan** lesz.
- Ez **túlerheltséghez** vagy **kihasználatlan beruházásokhoz** vezethet.
- A közlekedés és közszolgáltatások (iskola, orvos, boltok) eloszlása sem lesz megfelelő.

5. Jogi és adminisztratív gondok

- A település nem tud **jogszerűen dönteni** építési engedélyekről vagy terület-átminősítésről.
- Gyakoriak a **viták és perek** a tulajdonosok és önkormányzat között.
- A hatóságok **akadályozhatják a fejlesztéseket** terv hiányában.

6. Közösségi problémák

- Nincs átlátható jövőkép, ami **bizonytalanságot kelt** a lakosságban.
- A település **elveszítheti identitását** és fejlődési irányát.
- A döntések ad hoc jellegűek lesznek, ami **társadalmi feszültségekhez** vezethet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a napirendi pont megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.... / 2025.(...) határozata

Edelény város településtervének elkészítéséhez fedezet biztosításáról

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény város településtervének elkészítéséhez fedezet biztosításáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján településterv készítését rendeli el. A településterv elkészítésével a Tér-t-Rend Kft.-t (1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.; adószám: 12905593-2-41) bízta meg.
2. Képviselő-testület a településterv készítésének I. üteméhez szükséges 12.500.000 forint + ÁFA fedezetet Edelény Város Önkormányzata 2026. évi költségvetésében, míg a II. üteméhez szükséges 6.500.000 forint + ÁFA fedezetet Edelény Város Önkormányzata 2027. évi költségvetésében biztosítja.
3. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezői szerződés tartalmának teljes körű meghatározására, aláírására, valamint szükség szerinti módosítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester

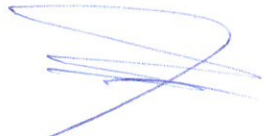
jegyző

Városfejlesztési Osztály és Pénzügyi
Osztály

azonnal, illetve 2027.06.30.

Edelény, 2025. november 7.




Fischer Ferdinánd
polgármester

Településterv készítésére vonatkozó beérkezett árajánlatok

1. számú melléklet

Tisztelt Edelény Város Önkormányzata!

A részünkre küldött ajánlatkérésre az alábbi ajánlatot adjuk.

Ajánlatkérő neve: Edelény Város Önkormányzata

Ajánlatkérő címe: 3780 Edelény, István király útja 52.

Ajánlattevő neve: VÁTI Városépítési Kft.

Ajánlattevő címe: 1076 Budapest, Thököly út 7. II./17.

Ajánlattevő adószáma: 13506726-2-42

Ajánlattevő elérhetősége (telefon, email): +36-30/984-6985, szilvia.paksi@vatikft.hu

Képviseli: Paksi Szilvia ügyvezető

Az általunk megajánlott szolgáltatás:

Megnevezés:	Edelény város településtervének elkészítése
A szolgáltatás nettó összege	20.000.000,- Ft
Az ÁFA összege	27 %, 5.400.000,- Ft
A szolgáltatás bruttó összege	25.400.000,- Ft

Ajánlatunk 2025. október 30. napjáig érvényes.

Kelt: Budapest., 2025. szeptember 14.



/Cégszerű aláírás/
Paksi Szilvia ügyvezető
VÁTI Városépítési Kft.

1. számú melléklet

Tisztelt Edelény Város Önkormányzata!

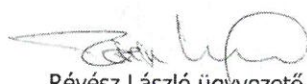
A részünkre küldött ajánlatkérésre az alábbi ajánlatot adjuk.

Ajánlatkérő neve: Edelény Város Önkormányzata
Ajánlatkérő címe: 3780 Edelény, István király útja 52.
Ajánlattevő neve: **TÉR-T-REND KFT.**
Ajánlattevő címe: **1016 Budapest, Gellérthegy utca 16.**
Ajánlattevő adószáma: **12905593-2-41**
Ajánlattevő elérhetősége (telefon, email): **06203209508, tertrend@tertrend.hu**
Képviseli: **Révész László ügyvezető**
Az általunk megajánlott szolgáltatás:

Megnevezés:	Edelény város településtervének elkészítése
A szolgáltatás nettó összege	19.000.000,- Ft
Az ÁFA összege 27 %	5.130.000,- Ft
A szolgáltatás bruttó összege	24.130.000,- Ft

Ajánlatunk 2025. november 18. napjáig érvényes.

Kelt: Budapest, 2025. szeptember 18.


Révész László ügyvezető
TÉR-T-REND KFT.

 **TÉR-T-REND Kft.**
1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.
Bszsz: 10102086-48033100-01000004
Asz: 12905593-2-41

Tisztelt Edelény Város Önkormányzata!

A részünkre küldött ajánlatkérésre az alábbi ajánlatot adjuk.

Ajánlatkérő neve: Edelény Város Önkormányzata

Ajánlatkérő címe: 3780 Edelény, István király útja 52.

Ajánlattevő neve: URU-PLAN Bt.

Ajánlattevő címe: 3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.

Ajánlattevő adószáma: 26099770-2-05

Ajánlattevő elérhetősége (telefon, email): +36704515583; gergely.peter@uruplan.com

Képviseli: Gergely Péter ügyvezető

Az általunk megajánlott szolgáltatás:

Megnevezés:	Edelény város településtervének elkészítése
A szolgáltatás nettó összege	23.800.000.- Ft
Az ÁFA összege	27 %, 6.426.000.- Ft
A szolgáltatás bruttó összege	30.226.000.- Ft

Ajánlatunk 2025. október 31. napjáig érvényes.

Kelt: Miskolc, 2025. szeptember 18.

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58. URU-PLAN Bt.
Adószám: 26099770-2-05
Cégl.sz.: 05-06-018037 Gergely Péter
B.sz.: 10402764-50526869-80511004 ügyvezető