

62/2026.

## ELŐTERJESZTÉS

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
2026. május 7-ei rendkívüli ülésére**

Terbény

**Tárgy:** Pétfürdő településterv véleményezési anyagának megtárgyalása

**Előterjesztő:** Béni Norbert polgármester

**Előkészítő:** Terbéné Szabolcsi Györgyi hatósági csoportvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 167/2023.(V.25.) számú határozatában döntött arról, hogy 2024. évben új településterv (fejlesztési terv és rendezési terv) készítési eljárást indít. A tervezők kiválasztására a települési főépítész közreműködésével készült pályázati kiírás alapján, meghívásos eljárásban került sor.

A Képviselő-testület a 128/2024.(V.30.) számú határozatával Pétfürdő Nagyközség településtervének elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft-t bízta meg.

A Képviselő-testület a 2024. november 28-ai ülésén a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített Településterv-Megalapozó vizsgálat munkaközi anyagát megtárgyalta és 219/2024.(XI.28.) számú határozat mellékletében megfogalmazott javításokat, kiegészítéseket kérte a tervezőktől.

A tervezők 2026. márciusában megküldték a Településterv véleményezési anyagát az alábbiak szerint:

- Településfejlesztési terv véleményezési anyaga
- Településrendezési terv (Helyi Építési Szabályzat) véleményezési anyaga
- Örökségvédelmi hatástanulmány véleményezési anyaga
- Alátámasztó javaslat és Környezetértékelés véleményezési anyaga
- Megalapozó vizsgálat javított anyagát.

(Ezen anyag korábban már kiküldésre került).

A magyar építészettről szóló, 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75.§ (2) bekezdése értelmében A településtervet elfogadása előtt legalább az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.

(3) Az államigazgatási szerv a (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.

A Méptv. 79.§ (1) bekezdése: A települési önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

(4) A helyi építési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

(5) A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet.

Méptv. 80.§-a a Településfejlesztési terv vonatkozásában az alábbiakat írja elő:

(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

(2) A településfejlesztési tervben a települési önkormányzat a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távú rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében:

a) meghatározza a település jövőképét,

- b) meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
  - c) rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára,
  - d) meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét, és
  - e) a képviselőtestület támogató döntése esetén elvégzi a település épített környezetére vonatkozó akadálymentesítési felmérést, és akadálymentesítési stratégiát dolgoz ki.
- (3) A településfejlesztési terv részletes tartalmi követelményeit az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg, amely a település népességszámára tekintettel az egyes településekre eltérő tartalmi követelményeket határoz meg. A településfejlesztési tervnek tartalmaznia kell a település egészére vonatkozó infrastruktúra-hálózatok szerkezetének meghatározását is.

Méptv. 81.§-a a Helyi építési szabályzat vonatkozásában az alábbiakról rendelkezik:

(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.

(2) A helyi építési szabályzat célja

- a) a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
- d) településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint
- e) az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó települések helyi építési szabályzata – ide tartozik Pétfürdő is - kötelezően tartalmazza legalább:

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértékét,
- d) érintettség esetén a településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, zöldfelületekre vonatkozóan,
- e) érintettség esetén a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket,
- f) az a)–e) pontban nem szereplő előírások tekintetében az általános településrendezési és építési előírások önkormányzatra irányadó elismerését.

**A tervezés következő szakasza az egyeztetési eljárás megindítása** A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

A Korm.rend 62.§-a értelmében:

(1) A településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen **egyeztetési eljárásban véleményeztetni**

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

(2) Ha a településterv készítése esetén környezeti értékelés készül, a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervezetekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

(4) A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése egy egyeztetési eljárásban történik, kivéve, ha törvény alapján egy településen több rendezési terv is lehet. A fejlesztési tervről szóló döntés megelőzi a rendezési tervről szóló döntést.

A Képviselő-testület jelen döntése nem a Településtervek végleges elfogadását jelenti, hanem a településtervezők által elkészített véleményezési anyag jóváhagyását annak érdekében, hogy a tervezési folyamat következő szakasza, az egyeztetési eljárás megindulhasson.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembevételével a véleményezési anyagot megtárgyalni szíveskedjen. Amennyiben észrevétel, vélemény, javaslat merül fel az anyaggal kapcsolatban, - lehetőség szerint – szíveskedjenek előzetesen megküldeni, hogy a tervezőknek továbbítani tudjuk.

Pétfürdő, 2026. április 28.

**Béni Norbert**  
polgármester

**Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. május 7-ei rendkívüli ülésén meghozta a

**.../2026.(V.07.) számú képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t – o t:**

1.)

**A változat:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített, Pétfürdő településterv készítésének véleményezési anyagát és azt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (8) bekezdésében meghatározott egyeztetési eljárásban történő véleményeztetésre alkalmasnak találja.

**B változat:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített, Pétfürdő településterv készítésének véleményezési anyagát.

A véleményezési anyagban az alábbi módosítási javaslatokat fogadta el:

.....  
.....

2.)

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Településterv vonatkozásában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás megindításáról gondoskodjon.

3.)

Felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntést a Völgyzugoly Műhely Kft., valamint a Települési Főépítész részére küldje meg.

**Határidő:** 2. pontra: a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint  
3. pontra: 2026. május 11.

**Felelős:** 2. pontra Bogdán László települési főépítész  
3. pontra: Béni Norbert polgármester

Pétfürdő, 2026. május 7.

**Béni Norbert**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

