

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Megköszönöm 2025. év december 31-ig fennálló települési főépítési megbízásomat.

Bizalmukat remélve szeretném a főépítési feladatok ellátását a 2026. évben is folytatni Önöknél.

A települési főépítési díjat egyéni vállalkozóként havi bruttó 180.000,- Ft-ért 2026. évben is vállalom feladatom jellegének és mennyiségének megtartása mellett, **de az alábbiakban leírtak figyelembe vétele mellett.**

Szükséges a lehető legrövidebb időn belül megvitatniuk és dönteniük a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII. 15.)** Korm. rendeletben előírt tartalmú településterv kidolgozásáról.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti új tervek(a fejlesztési terv és a rendezési terv) előkészítési és az eljárási folyamatának irányítási feladatai, a készülő tervek kontrollja meghaladja az eddigi átlagos főépítési feladatokat, ezért ennek a feladatoknak az elvégzéséért, ha tervkészítés megindításról döntés születik, **akkor a főépítési megbízási díj megemelését igényelném.**

Ez éves szinten 2026-ban a 180.00.- Ft/hó főépítési díjról 200.000,- Ft/hó növekedést jelentene.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229.§ (3)-ben ma így szól:

Azon a településeknek, amelyeknek településrendezési eszközei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készültek (ilyenek Szákszend mára már 23 évet megélő hatályos tervei is) a településrendezési eszközök **2027. június 30-ig maradhatnak hatályban.** azok módosítására is eddig az időpontig van lehetőség.

Bár Szákszend Képviselő-testülete igyekezett „karbantartani” terveit olyan módon, hogy egységes szerkezetbe foglaltatta 2015-ben, de az alaptervek 2002-ben készültek, s azok teljeskörű felülvizsgálata azóta nem történt meg.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelő "új" településterveket (településfejlesztési tervet és településrendezési tervet) **legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni.**

Ez azt jelenti, hogy még az idén mielőbb, szükséges lenne legalább három tervező cégnek az ajánlati felhívást kiküldeni a terv készítésére, s kiválasztani azt a tervező csapatot, akiknek még az idén megbízást kéne adni a tervek elkészítésére. Ez adhatja esélyét annak, hogy törvényben meghatározott időre valóban elfogadhatóak legyenek az új dokumentumok.

A döntést az új terv készítéséről szólóan meghozni majdhogynem már most is késő, mivel az idő haladtával, a tervezők kiválasztásában is gondok keletkezhetnek, hiszen egyre kevesebb lesz a megfelelő minőségben dolgozó tervező, aki még szabad kapacitással rendelkezik. Az országban számos település már megkezdte a tervek kidolgoztatását, s az nem lenne szerencsés, ha magát túlvállaló tervező kapná a megbízást.

Ha sikerülne még az idén érdemi munkára megbízni a tervezőket, akkor lehetővé válna – ha erre van módjuk - három éves (2025-2026-2027 évi) költségvetésre szétosztani a tervkészítés komoly tervezési díját. A 2025. évi feladatrészt már eléggé csekély tudna lenni.) Hogy érzékelhető legyen a nagyságrendje a tervezési díjnak eddigi tapasztalataim szerint 10-15 millió (+áfa) közötti összegre tudom becsülni.

A tervezési díj helyi „forrás-kiegészítésére” hozzájárulást lehetne remélni azoktól – településrendezési szerződések megkötésével -, akiknek egyéni kéréseik merülnének fel a tervezett fejlesztéseiket segítően a hatályos tervekhez képest történő megváltoztatásra. Természetesen az igényelt változások csak a magasabb rendű jogszabályok és a Képviselő-testület szándékai figyelembe vétele mellett történhetnek. Nem tudom hol tart pl. a szélerőmű-fejlesztés ügye, de az is ebbe lenne besorolható módosítás, ha az új tervkészítési határidőt ki tudják várni.

A változtatási szándékok megismerésére és kiértékelésére a tervkészítés során a megalapozó vizsgálatok készítése időszakában lehetne felhívást kiadni a lakosságnak, illetve a helyi építési szabályzati előírásokkal érintettek felé, hogy eldönthető legyen azok realitása, valamint a kérelmezőkre háruló tervezési díjhoz való hozzájárulás nagysága. A tervezők kiválasztásakor ezeket előre nem lehetne közölni, de legalább azokat a változási igényeket, amelyeket maga az Önkormányzat szeretne érvényesíteni az új tervekben, azokat mielőbb össze kéne írni.

Ezért természetesen a Képviselő-testületnek is át kell gondolnia, hogy a hatályos tervekkel kapcsolatban **vannak-e jelentősebb változtatási szándékai**, melyekről már a tervezési feladatra szóló ajánlattételi felhívásban említést kellene tenni. Mivel fejlesztési terv is kell, hogy készüljön leváltva a korábbi „Településfejlesztési Konceptiót”, ezért annak kidolgozásához is már meg kell ismerni, főleg a területhasználatban való változtatási szándékokat.

Megítélésem szerint jelentősebb területhasználatra kiható változtatásra nincsen szükség települési szinten. Van elég olyan lakóterületbe sorolt telek, telekrész,

amelyekből új építési telkeket lehetne kialakítani, ha azt a tulajdonosok is úgy gondolják. Intézményi ellátottság és arra szolgáló terület sem gondolom, hogy hiányt szenvedne. Természetesen ezekről Önöknek kell majd dönteni.

Azt meg kell állapítani, hogy a települési főépítész nem lehet az új terv felelős kidolgozója, csak a folyamat önkormányzatot képviselő irányítója. Az új terv készítése során és az örökségvédelmi hatástanulmányt, mint kötelező alátámasztó munkarészt, ill. a helyi építési szabályzatba beépítendő településképi rendelet előkészítését elvégezheti a főépítész is, ezért erre természetesen a választott felelős tervezővel együttműködve vállalkoznék.

A település terveknek az elkészítése hosszadalmas, több fázisban tud lezajlani, sok önkormányzati döntésen, partnerekkel folytatandó lakossági fórumon kell, hogy átessen. Ezért a tervezés megindításától (tervezővel megkötött szerződéstől számítva) legalább másfél évet igényel.

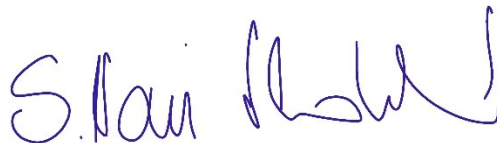
Becslésem szerint, ha idén nem tudnak ebben dönteni, s a tervezés meghirdetni, akkor nem fog tudnak elkészülni a megkívánt időre a jóváhagyott tervek.

Ha nem tudnak elkészülni az új tervek – tehát nem lesz az Méptv. által meghatározott időre, azaz 2027. július 1-t követően hatályban helyi építési szabályzat, akkor a törvény 83. §-a szerint „a kialakult állapothoz való illeszkedés” szerint kell eljárni a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységek végzése során. Az illeszkedéskor az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni, s nem a helyszínen tapasztaltakat.

Kérem levelemben leírtakat mérlegelni, s szíveskedjenek arról mielőbb dönteni. Döntésükről engem is, mint főépítészt szíveskedjenek értesíteni.

Budapest, 2025. október 3.

Köszönettel és üdvözlettel:



S. Vasi Ildikó
települési főépítész