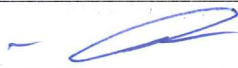


ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztés iktatószáma:	KIM/ /2026.
Tárgy:	Tájékoztató Kismaros község településrendezési eszközeinek 2025. évi hatályosulásáról
Előterjesztő:	Neubauer Rudolf polgármester
Készítette:	Philipp Frigyes főépítész
Testületi ülés dátuma:	2026. május 11.
Döntés fajtája:	-
Minősített döntés indoklása:	-
Döntéshozatal módja	-
Zárt ülés indoklása:	nem zárt ülés
Költségvetés módosítás:	nem releváns
Szükséges előirányzat:	nem releváns
Bizottságok tárgyalják:	Pénzügyi, Ügyrendi és Településfejlesztési Bizottság
Törvényességi észrevétel	Schottner Norbert, jegyző 

Kismaros, 2026. május 04.


Neubauer Rudolf
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján „az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület (közgyűlés) részére”.

A Képviselő-testület 2024. évben Kismaros község településrendezési eszközeinek négyéves (2019-2023) áttekintéséről fogadott el összefoglaló jelentést, valamint elviekben döntött a településtervezés készítésének megkezdéséről.

Partnerség

A Képviselő-testület 2023. évben megalkotta a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól (PESZ) szóló 8/2023.(IV.18.) önkormányzati rendeletet.

Településfejlesztés

A Képviselő-testület 4/2017.(I.23.) Kt. határozatával elfogadta Kismaros község 2016 - 2030. közötti időtávra a településfejlesztési koncepciót (TKF). A stratégiai dokumentum naprakész nyilvántartása és annak honlapon való közzététele biztosított.

Településképvédelem

A Képviselő-testület a 69/2017.(IX.26.) önkormányzati határozattal elfogadta a településképi arculati kézikönyvet (TAK) és a településképvédelemről szóló 6/2017.(IX.27.) önkormányzati rendeletet (TKR). A dokumentumok naprakész nyilvántartása és azok honlapon való közzététele biztosított.

Településrendezés

A Képviselő-testület 2019. évben elfogadta a Kismaros község településszerkezeti tervét (TSZT), valamint Kismaros község helyi építési szabályzatát (HÉSZ). A településrendezési eszközök (TRE: a TSZT és a HÉSZ együttes megnevezése) naprakész nyilvántartása és azok honlapon való közzététele biztosított.

Kismaros község településrendezési eszközei:

- TSZT – 43/2019.(VII.01.) Kt. határozat;
- HÉSZ – 4/2019.(VII.01.) önkormányzati rendelet;
- 5/2019.(VII.22.) önkormányzati rendelet Kismaros község egyes építésügyi feladatainak ellátását biztosító intézkedésekről;
- TRE1m – a polgármester 6/2020.(IV.30.) rendeletével a HÉSZ egy részét hatályon kívül helyezte;
- TRE2m – az iskola ideiglenes elhelyezése érdekében a Képviselő-testület a 31/2021.(VII.20.) határozatával és a 6/2021.(VII.22.) rendeletével módosította a településrendezési eszközöket;
- TRE3m – az iskolai fejlesztés érdekében a Kormány (586/2021.(X.14.) Korm. rendelet) módosította a HÉSZ-t;
- TRE4m – az általános felülvizsgálat során a Képviselő-testület a 79/2023.(IX.11.) határozatával és a 13/2023 (IX. 12.) rendeletével módosította a településrendezési eszközöket;
- TRE5m – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 136. § (2) bekezdése;
- Településtervezés (TET)
 - o 92/2022. (X.17.) Kt. határozat – 9 db utólagos kérés;
 - o 102/2023. (XI.13.) Kt. határozat – EON kérése;
 - o 8/2024. (II.12.) Kt. határozat – elvi döntés a TET indításáról;
 - o 24/2025. (III.10.) Kt. határozat – döntés a TET indításáról;
 - o 33/2025. (IV.24.) Kt. határozat – tervező kiválasztása;

- 8/2025. (IV.14.) önkormányzati rendelet – változtatási tilalom elrendelése;
- 9/2025. (IV.29.) önkormányzati rendelet – változtatási tilalom módosítása;
- 131/2025. (VI.23.) Kt. határozat – egyedi kérelmek

Sajátos jogintézmények

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84.§ (1) bekezdés szerint a településrendezési feladatok megvalósítását az alábbi sajátos jogintézmények biztosítják:

- telekalakítási és építési tilalom, valamint változtatási tilalom – telekalakítási és építési tilalom tilalommal terhelt ingatlan 2025. évben nem volt a településen;
- telekalakítási követelmények – a HÉSZ kellő keretet biztosít a jogalkalmazó számára. Új elemként jelent meg 2025. évben az állami főépítész számára adandó telekalakítási tájékoztató, melyet egy esetben kellett adnunk;
- építésjogi kártalanítás – a hivatal tájékoztatása szerint kártalanítással összefüggő eljárás nem volt;
- településrendezési szerződés (TRSZ) – 2025. évben 2 db szerződést kötött az önkormányzat;
- településrendezési kötelezések – a hatályos HÉSZ szerint beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség és beültetési kötelezettség jogintézményével egyetlen ingatlan sem érintett;
- kisajátítás – a HÉSZ szerint a szabályozási tervlapon jelzett ingatlanok érintettek kisajátítással;
- településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök
 - településképi követelmények (anyaghasználat, színezés, tömegformálás, homlokzati kialakítás, zöldfelület)
 - településkép-érvényesítési eszközök
 - tájékoztatás – folyamatos;
 - szakmai konzultáció – 84 db eljárás volt (2024. évben 75 db volt);
 - településképi véleményezési eljárás – 41 db eljárás volt (2024. évben 30 db volt);
 - településképi bejelentési eljárás – 42 db eljárás volt (2024. évben 23 db volt);
 - településképi kötelezés és településkép-védelmi bírság – nem volt.
- elővásárlási jog – a HÉSZ alapján 20 db elővásárlási joggal érintett ingatlan van a településen, a földhivatali bejegyzések a testületi döntés (131/2025.(VI.23.) Kt. hat.) értelmében megtörténtek.
- helyi közút céljára történő lejegyzés – a HÉSZ szerint a szabályozási tervlapon jelzett ingatlanok helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintettek;
- útépítési és közművesítési hozzájárulás – az önkormányzati rendelet jó alapot és segítséget ad a fejlesztésekhez;
- közterület-alakítás – közterület-alakítás terv készítése 2025. évben nem volt.

Támogatási és ösztönzőrendszer

A Képviselő-testület 2016. évben indította el a helyi építészeti örökség helyreállításának támogatását. 2026. évre vonatkozóan 2025. évben nem adtak be pályázatot.

Főépítész

Az önkormányzat 2015. március 16. naptól alkalmaz főépítészt, aki a szervezeti és működési szabályzat szerint közvetlenül a polgármester irányítása alatt végzi munkáját. A hivatalon belül Vad Alexandra segíti a szakmai munkát.

Egyéb szabályozás

A sajátos jogintézmények körét több helyi szakmai, azaz az építésügyhöz kapcsolható helyi jogszabály egészíti ki.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót megtárgyalni szíveskedjen.

Kismaros, 2026. május 04.

Philipp Frigyes
főépítész

