A módosítást igényló felek Önkormányzati egyeztetésre történő behívása és előzetes egyeztetése, a ma 2025 évben realizált módosítási igényről Önkormányzati feladat.

1. Javasolt egy hirdetmény közzététele a tervezett új településterv készítéséről a tervezési program összeállításához (Még akár a Kt. döntés nélkül, mivel a tervezési költség elosztása még nem derül ki hány fő között történik. )
2. A tervezési és egyéb hozzájárulási díjak önkormányzati igényének feltétele a hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével a településrendezési szerződések megkötése az Önkormányzat és a tulajdonosok között. A településrendezési szerződések mellékleteként szolgáló telepítési tanulmányterv készítését a magasabbrendű jogszabályok kötelezővé teszik *(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§, 2023. évi C. törvény 92.§ ) .*

Megjegyzem, hogy számos esetben lehet ez egy 2-3 oldalas tanulmány is, melynek tartalmát a települési főépítésszel kell előzetes leegyeztetni tervezői közreműködéssel. Azonban a **tanulmány többletköltséggel jár,** aminek díját az 1-es pontban ismertetett információgűüjtés alapján tudjuk előállítani.

A fentiek tükrében a tényleges tervezés véleményem szerint az első intézkedésektől számított minimum 3-4 hónapon belül tud elkezdődni. Vagyis a településrendezési szerződések és tanulmánytervek elkészülte után.

**419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet**

***„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni***

*a) a településrendezési szerződés megalapozásához és*

*b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

*(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

*(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

*(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*

*(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.*

*(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a* [*Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pont*](https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00)*ja szerinti átvállalás ismertetését is.*

*(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”*

**2023. évi C. törvény a magyar építészetről**

***„92. § [A településrendezési szerződés]***

*(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

*(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

*(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.*

*(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy*

*c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.*

*(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*

*(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség*

*a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,*

*b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,*

*c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és*

*d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).*

*(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy*

*a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,*

*b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.*

*(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.*

*(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”*