



E L Ő T E R J E S Z T É S
a településtervre vonatkozó beszerzési eljárásról

Tárgy:	A településtervre vonatkozó beszerzési eljárása
Előterjesztő:	Győrfiné dr. Hajdú Szilvia polgármester
Előterjesztésben részt vett:	Tóth Tamás főépítész, Szászi Tamás műszaki osztályvezető, Fülöp Anna ügyintéző
Előterjesztés időpontja:	2026. október 1.
Ülés típusa:	rendes
Döntés típusa:	egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Aszód Város Önkormányzatának törvényi kötelezettsége, hogy a megváltozott országos jogszabályi környezettel összhangban elkészítse és elfogadja a város **új Településtervét**. Jelen előterjesztés célja a tervezési feladatok ellátására szolgáló beszerzési eljárás megindításának jóváhagyása, a kapcsolódó közbeszerzési-jogi háttér rögzítése, valamint a több éves fejlesztési ciklust érintő források pénzügyi elkülönítése.

A magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény (Méptv.)** hatálybalépésével a teljes hazai településtervezési rendszer átalakult. A Méptv. 229. §-ának garanciális rendelkezései alapján a jelenleg hatályos településrendezési eszközeink - a 2019-ben elfogadott Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) és a többször módosított Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) - **kizárólag 2027. június 30. napjáig alkalmazhatók és eddig az időpontig módosíthatók.**

Ez azt jelenti, hogy Aszód Város új Településtervének **legkésőbb 2027. július 1. napján hatályba kell lépnie**. Amennyiben az Önkormányzat nem rendelkezik az előírt határidőre jóváhagyott új tervvel, úgy a településen minden építési és fejlesztési tevékenység jogszabályi akadályokba fog ütközni.

Az új **Településterv** egy egységes, digitális és térinformatikai alapú dokumentum, amely teljeskörűen felváltja és új struktúrába helyezi a korábbi szétaprózott eszközöket:

- A korábbi Településfejlesztési Koncepciót és Integrált Településfejlesztési Stratégiát felváltja a **Településfejlesztési Terv (TFT)**.
- A korábbi TSZT-t és a HÉSZ-t felváltja a **Településrendezési Terv (TRT)**, amelynek anyagi jogi előírásait már az új országos alaprendelet, a **TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet)** szerint kell meghatározni, integrálva a településképi rendeletünket (TKR) is.

A leendő tervező feladata rendkívül összetett, mivel a meglévő alátámasztó munkarészek 7 éven túliak, teljesen új megalapozó vizsgálatokat, alátámasztó javaslatokat, örökségvédelmi és műemlékvédelmi hatástanulmányt, valamint kötelező **települési környezeti vizsgálatot** kell készíteni.

A tervezési folyamat során a Képviselő-testület elé az anyag több alkalommal is vissza fog kerülni:

1. **Első mérőföldkőnél:** A megalapozó vizsgálat és a tervezési program elkészültekor (szerződéskötéstől számított max. 210 napon belül) a testületnek jóvá kell hagynia a részletes tervezési irányokat.
2. **Második mérőföldkőnél:** A teljes véleményezési dokumentáció elkészültekor a testület dönt az államigazgatási és a lakossági partnerségi egyeztetés (közösségi tervezés) megindításáról az állami **E-TÉR** felületen.
3. **Végző fázisban:** A beérkezett hatósági és lakossági vélemények átvezetése, valamint az állami főépítész záró szakmai véleményének kézhezvétele után a Képviselő-testület határozattal és rendelettel fogadja el a végleges Településtervet.

Látható, hogy hosszú, több lépcsős eljárásról beszélünk, ahhoz, hogy a fent leírt határidőre elkészüljön a dokumentum, szükséges a beszerzési folyamat mielőbbi elindítása, és a képviselő-testület folyamatos részvétele, a szükséges közbenső döntések gyors meghozatala.

A teljes közigazgatási területre kiterjedő új Településterv becsült piaci értéke a szakmai komplexitás miatt **bruttó 30 000 000 Ft körül várható.**

A tervezői szolgáltatások közbeszerzési értékhatára nettó 20 000 000 Ft.

A Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 111. § r) pontja alapján azonban a településtervezési szolgáltatások a **kivételi körbe tartoznak**, azaz a Kbt. alkalmazása nélkül, szabad beszerzési eljárásban lefolytathatóak.

Az Önkormányzat a jogi biztonság és a **jogszabálysértést elkerülő magatartás** érdekében hivatalos állásfoglalás-kéréssel fordult a **Közbeszerzési Hatósághoz**, hogy a részekre bontási tilalom és a törvényi kivétel alkalmazhatósága 100%-osan megerősítésre kerüljön. Jelen előterjesztés alapján a felhatalmazást úgy kérjük, hogy a beszerzési eljárást akkor indítjuk meg, ha a Közbeszerzési Hatóság megerősíti, hogy jelen tervezési munkára alkalmazhatjuk a fenti kitételt. Ellenkező esetben a közbeszerzési eljárás megindításáról kell dönten.

Az Önkormányzat korábban sikeresen pályázott a **TOP_PLUSZ-1.3.1-21-PT1-2022-00006** azonosítószámú, „*Aszód Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiáinak kidolgozása*” című projektre. Ezen belül bruttó **10 000 000 Ft** támogatási keret áll rendelkezésre a Településfejlesztési Terv (TFT) elkészítésére. Az Önkormányzat kezdeményezte a Támogatónál, hogy a Támogatási Szerződés műszaki-szakmai tartalmát kiterjesztve, ez a teljes összeg felhasználható legyen a most induló, egységes Településterv finanszírozására.

A pályázati forráson felül szükséges, fennmaradó **bruttó 20 000 000 Ft** összeget az Önkormányzat az idei, 2026. évi költségvetési rendeletének **általános tartalékkerete terhére** jelöli meg fedezetként az eljárás biztonságos elindításához.

Mivel a tervezési munka áthúzódó beruházás, a tényleges teljesítésigazolások és a kifizetések **várhatóan csak 2027-ben fognak realizálódni.** Így a tényleges kifizetési fedezetet a **2027. évi költségvetési rendeletbe** kell majd véglegesen betervezni, a jelen döntéssel az idei évben a kötelezettségvállalást és a beszerzési eljárás elindítását alapozzuk meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Aszód, 2026. szeptember 28.

Győrfiné dr. Hajdú Szilvia
polgármester

Törvényességi záradék: nem emelek kifogást az előterjesztésben foglaltakra.

dr. Endre Szabolcs
jegyző

Határozati javaslat

Aszód Város Képviselő-testületének ... /2026. (... ..) önkormányzati határozata *a településtervre vonatkozó beszerzési eljárásról*

I. Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Aszód Új Településtervének elkészítésére vonatkozó beszerzési eljárásról szóló előterjesztést, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben előírt kötelező feladatok ütemezett teljesítése érdekében elrendeli a tervezési beszerzési eljárás megindítását.

II. A Képviselő-testület a jogszabálysértést elkerülő magatartás jegyében felhatalmazza Győrfiné dr. Hajdú Szilvia polgármestert a kiválasztási eljárás lefolytatására az alábbiak szerint:

- Amennyiben a Közbeszerzési Hatóság megkeresésre érkező hivatalos állásfoglalása megerősíti, hogy a településtervezési szolgáltatás a Kbt. 111. § r) pontja alapján jogszerűen lefolytatható a Kbt. alkalmazása nélkül, úgy a polgármester a szabad beszerzési eljárást folytatja le, és jogosult a szerződést megkötni a legkedvezőbb ajánlatot adó tervezővel.
- Amennyiben a Közbeszerzési Hatóság állásfoglalása szerint a beszerzés nem mentesíthető a Kbt. hatálya alól, úgy a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a törvényben előírt nemzeti közbeszerzési eljárás haladéktalan megindítására és az ahhoz szükséges intézkedések megtételére.

III. A Képviselő-testület a feladat megvalósításához szükséges bruttó cca. 30 000 000 Ft tervezési és térinformatikai összköltség fedezeteként jóváhagyja a TOP_PLUSZ-1.3.1-21-PT1-2022-00006 azonosítószámú projektben rendelkezésre álló bruttó **10 000 000 Ft** támogatási összeg célszerű bevonását. A pályázati forráson felül felmerülő, mindösszesen bruttó **20 000 000 Ft** összegű önkormányzati saját erőt a Képviselő-testület Aszód Város 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletének **általános tartalékkerete terhére biztosítja** az eljárás megindításához szükséges kötelezettségvállalási fedezetigazolás kiadásához.

IV. A Képviselő-testület felkéri dr. Endre Szabolcs jegyzőt, hogy a tervezési feladat áthúzódó, 2027. évben realizálódó pénzügyi teljesítésére tekintettel a maximum bruttó 20 000 000 Ft összegű önkormányzati saját erőt a város **2027. évi költségvetési rendelet-tervezetében önálló, kötelezettségvállalással terhelt fejlesztési soron** tervezze be.

Felelős: Győrfiné dr. Hajdú Szilvia polgármester, dr. Endre Szabolcs jegyző

Határidő: Az eljárás megindítására a Hatóság állásfoglalása után: azonnal; a 2027. évi költségvetés tervezésére: értelemszerűen.