



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 25-i ülésére

Az előterjesztés címe: Javaslat a folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv volt cukorgyári irodaépületre vonatkozó módosítási eljárásának megszüntetésére és a tervezési szerződés elszámolására

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

Javaslat a folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv volt cukorgyári irodaépületre vonatkozó módosítási eljárásának megszüntetésére és a tervezési szerződés elszámolására

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat

Tárgyalás módja:

nyilvános

Véleményezésre megkapta:

Jogi és Ügyrendi Bizottság / Pénzügyi Bizottság / Városfejlesztési Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

dr. Béni Gyula jegyző

Szám: JZI/303-1/2026

**Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények és a leállítást megalapozó tényállás

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2023. (VI. 29.) számú határozatával döntött a volt cukorgyári irodaépület területét érintő településrendezési eszközök – a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv – módosítására irányuló eljárás megindításáról.

Az eljárás megindításának célja az volt, hogy a volt cukorgyári műemlék irodaépületet érintő fejlesztés megfeleljen a TOP 1.1.1-16-BO1-2019-000014 azonosító számú, „Iparterület fejlesztése Szerencsen III. ütem” című projekt pályázati feltételeinek. A projekt keretében megvalósult a volt cukorgyári irodaépület állagmegóvó felújítása.

A pályázati felhívás műszaki és szakmai követelményei alapján a fejlesztés olyan területen valósulhatott meg, amely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 20. §-a szerinti egyéb ipari gazdasági terület, vagy a 24. §-a szerinti különleges beépítésre szánt terület, illetve ilyen övezetbe történő átsorolásra kerül. Eerre tekintettel – figyelembe véve a volt irodaépület egykori cukorgyári iparterülettel fennálló funkcionális kapcsolatát – az önkormányzat az ingatlan egyéb ipari gazdasági övezetbe történő átsorolását kezdeményezte.

A Képviselő-testület döntését követően Szerencs Város Önkormányzata 2023 szeptemberében tervezési szerződést kötött a Kecskeméti Városfejlesztő Kft.-vel (6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14., cégjegyzékszám: 03-09-120358, képviseli: Nagy Gábor Tibor ügyvezető). A tervező elkészítette a módosítást megalapozó vizsgálatokat, valamint az egyeztetési dokumentáció első tervezetét. Az önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezései alapján az eljárást az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) felületén megindította, ám ismeretlen okból nem került a folyamat lezárásra.

Az eljárás megindítása óta olyan új szakmai és beruházási körülmények merültek fel, amelyek az eredeti településrendezési módosítás folytatását okafogyottá tették.

A Szerencsi Szakképzési Centrum beruházásában a volt cukorgyári irodaépületet és környezetét érintően egy korszerű, élelmiszeripari képzéshez kapcsolódó tudásközpont kialakítása tervezett. A beruházás során az egykori ipari épület egy részének felújítása mellett új épületrészek létesítése is megvalósul, összesen mintegy 3.400 m² hasznos alapterületen. A beruházás vázlattervi szintű előkészítése során megállapítást nyert, hogy a megvalósításhoz telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges. A telekalakítás alapfeltétele az érintett ingatlanok építési övezeti besorolásának összehangolása, tekintettel arra, hogy a Tudásközpont kialakításához szükséges terület jelenleg három különböző építési övezetet érint.

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. január 30-i ülésén döntött arról, hogy a Szerencs 2023/15 és 2023/24 hrsz.-ú ingatlanokat a Tudásközpont kialakításának elősegítése érdekében a Szerencsi Szakképzési Centrum részére vagyongazdálkodásba adja. A döntés eredményeként az érintett területek hasznosításával kapcsolatos fejlesztési elképzelések pontosításra kerültek, amely új területfelhasználási és szabályozási igényeket eredményezett. A megváltozott fejlesztési koncepcióra tekintettel indokoltá vált a jelenleg folyamatban lévő településrendezési tervmódosítás lezárása. A korábbi eljárás tárgya és területi lehatárolása ugyanis már nem igazodik teljeskörűen a beruházás megvalósításához szükséges önkormányzati és intézményi igényekhez. A településrendezési eszközök módosításának folytatása az eredeti tartalommal ezért nem szolgálna maradéktalanul a fejlesztési célok megvalósítását.

A beruházás előkészítésének előrehaladása során szükségessé vált egy új, megnövelt területet érintő településtervezési eljárás megindítása, amely átfogó módon képes kezelni a Tudásközpont fejlesztésével összefüggő valamennyi területrendezési és szabályozási kérdést. Ennek érdekében szükséges a függőben lévő településrendezési tervmódosítás haladéktalan lezárása, biztosítva ezzel az új eljárás akadálytalan és jogszerű lefolytatását, valamint a párhuzamos tervezési folyamatokból adódó esetleges ellentmondások elkerülését. Mindezt oly módon szükséges megvalósítani, hogy a TOP-1.1.1-16-BO1-2019-000014 azonosító számú projekt fenntartási kötelezettsége lehetőség szerint ne sérüljön.

Az új településtervezési eljárás előkészítése érdekében az önkormányzat beszerzési eljárást folytatott le a tervező kiválasztására. A feladat ellátására kiírt eljárás nyertese a miskolci székhelyű Hadas Építész Kft. lett, amely a szükséges tervezési feladatok elvégzésével és a településtervezési dokumentáció elkészítésével került megbízásra.

II. Jogszabályi háttér és szakmai indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja a településfejlesztést és településrendezést a helyi önkormányzat kötelező feladatai közé sorolja.

A településrendezési eszközök elfogadása és módosítása, valamint az ezekkel összefüggő eljárások lezárása vagy megszüntetése a Mötv. 42. § 1. pontja alapján a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely kizárná a megindított településrendezési eljárás önkormányzati döntéssel történő megszüntetését. Amennyiben az eljárás alapjául szolgáló célok megváltoztak vagy azok fenntartása okafogyottá vált, a Képviselő-testület jogosult az eljárás lezárásáról dönteni.

III. A megszüntetés jogkövetkezményei és a tervezési szerződés lezárása

Az eljárás megszüntetése nem érinti a jelenleg hatályos településrendezési előírásokat. A területre továbbra is az 1/2006. (I. 31.) önkormányzati rendelettel megállapított, és a 2/2016. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított Helyi Építési Szabályzat rendelkezései irányadók.

Az E-TÉR rendszerben a folyamatban lévő településrendezési eljárást adminisztratív úton „megszüntetett” státusszal szükséges lezárni.

Szerencs Város Önkormányzata és a Kecskeméti Városfejlesztő Kft. között 2023. szeptember 26. napján létrejött tervezési szerződés alapján a vállalkozó nettó 800.000 Ft + ÁFA összegű tervezési díjra jogosult. A szerződés rendelkezései szerint a díj 75%-a a partnerségi véleményezési dokumentáció képviselő-testületi elfogadását követően, míg a fennmaradó 25%-a az Állami Főépítész záró véleményének kiadását és a végleges tervdokumentáció átadását követően számolható el.

Az 1 részszámla, nettó 600.000,- Ft értékben 2024. április 10. napján kiegyenlítésre került. Tekintettel arra, hogy a településrendezési eljárás a végleges elfogadást megelőzően megszüntetésre kerül, a szerződés pénzügyi lezárása során kizárólag a ténylegesen elvégzett és igazolt munkarészek ellenértékének elszámolására kerülhet sor. A szerződéses rendelkezések alapján a végszámla kiállításának feltételei nem teljesülnek, ezért a fennmaradó nettó 200.000 Ft + ÁFA összegű díjrész nem kerül kifizetésre.

IV. Partnerségi egyeztetés és nyilvánosság

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet alapján a lakosságot és az érintett partnereket a folyamat megszüntetéséről tájékoztatni szükséges.

A Képviselő-testület döntését követően a megszüntető határozatot 8 napon belül közzé kell tenni az önkormányzat hivatalos honlapján, valamint a helyben szokásos módon.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szerencs, 2026. június 22.




Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (....) határozata

a volt cukorgyári irodaépület területét érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megszüntetéséről

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a volt cukorgyári irodaépület területét érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megszüntetéséről szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2023. (VI. 29.) számú határozatával megindított, a volt cukorgyári irodaépület területét érintő településrendezési eszközök – a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv – módosítására irányuló eljárást megszünteti.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy az eljárás megindítása óta bekövetkezett új beruházási és szakmai körülmények – különösen a Szerencsi Szakképzési Centrum Tudásközpont beruházásának előkészítése és az ehhez kapcsolódó telekalakítási, valamint építési övezeti rendezési igény – az eredeti módosítási cél fenntartását meghaladták.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a megszüntető döntésnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti E-TÉR rendszerben történő adminisztratív lezárásáról, valamint a partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerinti közzétételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: a döntést követő 8 napon belül

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Kecskeméti Városfejlesztő Kft.-vel létrejött tervezési szerződés megszüntetésével, illetve pénzügyi lezárásával kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére, az elvégzett és igazolt munkarészek elszámolásának figyelembevételével.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026.

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Szerencsi Szakképzési Centrum Tudásközpont beruházásához szükséges településrendezési módosítás előkészítéséről, különös tekintettel a Szerencs belterület 2023/15, 2023/24 és 2023/29 helyrajzi számú ingatlanok építési övezetének összehangolására, gondoskodjon, és a szükséges előterjesztést a Képviselő-testület elé terjessze.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos, illetve a szükséges előkészítést követő első képviselő-testületi ülés