



Királyszentistván Község Önkormányzata  
8195. Királyszentistván Fő utca 32, 34  
Tel/ 06-88-589-920, 06-88-589-921  
E-mail: hivatal.kiralyszentistvan@gmail.com

Ügyiratszám: Kir/24.11.2025.

Tárgy: Előzetes tájékoztatás Királyszentistván Község településterv készítéséről

**Tisztelt Ingatlantulajdonosok,  
Gazdálkodó szervezetek, Civil szervezetek, Egyházak!**

A közelmúltban számos településfejlesztést, településrendezést érintő jogszabályi változás lépett életbe. Királyszentistván Község Képviselő-testülete 56/2024. (IX.18.) Kkt határozatával elhatározta, hogy az új jogszabályi rendszernek megfelelő településtervet (településfejlesztési tervet és településrendezési tervet) készít.

A tervekészítés indoklása: A hatályos településrendezési eszközök - a jogszabályi előírásoknak megfelelően - csupán 2027-ig lennének alkalmazhatók, emellett a hatályos településrendezési eszközök már módosításra kerültek, a felülvizsgálatuk időszerű.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) előírásai alapján a készülő terv egyeztetése általános eljárás szabályai szerint történik. Emellett a partnerek tájékoztatása Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017 (VIII.11.) önkormányzati rendelete szerint is történik.

Az érintetteket és a partnereket ezúton tájékoztatom a készülő településterv készítésének megindításáról. Az 1. melléklet tartalmazza a készülő tervek leírását, valamint a tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendjének leírását.

**Az alábbi hatályos településrendezési eszközök helyébe lép majd a készülő településterv:**

- Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2018. (XII.04.) Kkt. határozata a község Településszerkezeti Tervéről,
- Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 8/2021. (X.1.) önkormányzati rendelettel módosított 13/2018.(XII.10.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.

**A rendezés alá vont terület:**

A készülő településterv a település teljes közigazgatási területét érinti (a hatályos településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök teljes körű, átfogó felülvizsgálata tervezett a településterv készítése során).

**A településterv készítésének célja és várható hatása:**

- A település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére, a változások irányainak és a fejlesztési céloknak hosszú távra történő meghatározása;
- A településfejlesztési tervben foglalt környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú cselekvési program létrehozása;
- A megváltozott települési (partnerségi, önkormányzati) igények alapján a település teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési terv elkészítése, a hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazottakra alapozva. A készülő településrendezési terv az ismert és az önkormányzat által támogatott fejlesztési és módosítási szándékok figyelembevételével készülnek.

1. melléklet - Tájékoztató a készülő tervekről illetve a tervezési folyamatról, az egyeztetés és elfogadás rendjéről

## A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készül el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő településterv (TFT és TRT) elkészítéséhez.

A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító jövőkép, ezzel összhangban a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító beavatkozások, programok és eszközök - fejlesztési akcióterületükkel együtt történő - meghatározása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település településtervének figyelembevételével.

A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott - a településrendezést elősegítő - TFT-t készít, melyben a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével rövid, közép- és hosszú távra rendszerbe foglalja településfejlesztési szándékait, ennek keretében

- meghatározza a település jövőképét,
- a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározza az integrált stratégiai fejlesztési célokat és a célok elérését szolgáló feladatokat,
- az egyes integrált stratégiai fejlesztési célokhoz és a feladatokhoz rögzíti a fejlesztési céladatokat és a fejlesztési akcióterületeket, egyben javaslatot tesz - a település térbeli, fizikai rendszerébe illesztve - az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló egyéb területek meghatározásával együtt,
- meghatározza a fenti pontokban foglaltak térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét.

A településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett, biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát, biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét. A TFT-ben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként a települési önkormányzat képviselő-testülete TRT-t, azaz helyi építési szabályzatot fogad el. TRT a TFT-vel összhangban készül. A TRT-ben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A TRT állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A településterv készítésének célja és várható hatása:

- A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta jelentős változások léptek életbe az építésügyi jogszabályi környezetben. A településterv készítésének célja a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése, melynek hatására többek között javul a jogbiztonság.
- A település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére, a változások irányainak és a fejlesztési céloknak hosszú távra történő meghatározása;
- A környezeti, társadalmi és gazdasági célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló középtávú fejlesztési irányok kijelölése;
- A megváltozott települési (partnerségi, önkormányzati) igények alapján a település teljes közigazgatási területére kiterjedő rendezési terv elkészítése, a hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazottakra alapozva. A településterv az ismert és az önkormányzat