

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám:40/2026.**

**Tárgy: Beszámoló a főépítész 2025. évi munkájáról**

**Előterjesztő neve:** Györgyi Zoltán főépítész

**Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése**

**Vezetői ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

**előadó osztályvezetője**

**Pénzügyi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

**pénzügyi osztályvezető**

**Törvényességi ellenőrzés**

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

**Nagykovácsi, 2026. április 22.**

**jegyző**

**Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2026. április 22.**

**polgármester**



## Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítész, ezen belül a települési főépítész munkáját a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Kormányrendelet szabályozza, de – 2024. október 1-től – jelentős változást hozott a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 285/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben foglalt változások.

Nagykovácsiban 1993 óta foglalkozom településfejlesztéssel, 2003 óta főépítészként. A település méretéből, jellegéből adódóan a főépítész a Kormányrendeletben részletezett feladatain túl foglalkozik az önkormányzat beruházásaival, részt vesz a beruházási pályázatok kidolgozásában, előkészíti az ingatlanvagyon hasznosítására vonatkozó döntéseket.

A települési főépítész a feladatai közül a települési önkormányzati feladatokkal kapcsolatos döntések előkészítése, a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, települési arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő feladatok ellátása tárgykörében az alábbi tevékenységeket végezte:

2025-ben a településrendezési eszközeink (HÉSZ, TSZT) módosítása tárgyában 3 képviselő-testületi határozat született, és 3 rendelet került megalkotásra, hiszen a 11104 j. bekötőúton létesítendő gyalogátkelőhelyek, illetve buszöblök területbiztosítása miatti módosítás kiegészült egyéb, mindösszesen közel 30, fejlesztési, illetve rendezési kérdéssel.

A tervezett módosításokat a partnerségi rendeletünk alapján véleményeztettük, valamint lakossági fórumot is tartottunk.

A főépítész az épített környezet tárgykörében az alábbi tevékenységeket végezte:

2025. januártól – az ún. egyszerű bejelentési eljárás 2016. évi bevezetését követően – a tervtanácsnak ismételten lehet véleményeznie a családiház terveket, így tavaly már 7 ülést tartottunk, melyeken 27 állásfoglalás került kiadásra. Ezekből 17 településképi vélemény született, összesen 47 – jellemzően online – főépítészti konzultáció volt. A főépítész a TKR előírásainak megfelelően, 10 települési bejelentési eljárásban vett részt, illetve 31 főépítészti, szakhatósági állásfoglalást adott ki.

Önkormányzati vagyongazdálkodás tárgykörében folytatott munkák.

Önkormányzati ingatlanok fejlesztésének, rendezésének, testületi előkészítése, földmérési munkák elkészíttetése, kormányhivatali, földhivatali eljárások kezdeményezése. Az év folyamán, a 11104 j. országos közút földrészletének fekvéshatár kiigazítása miatt született döntés a közút egy részének területátadásáról. A Csendes utca környezetének kirendezése is folytatódott, sajnálatosan az ingatlan-nyilvántartási átvezetés – az erdőhatóság és a DINPI álláspontjai miatt – megghiúsult, így ezt idén még folytatni kell.

Önkormányzati fejlesztésekkel kapcsolatos tevékenységek.

2025-ben, a sikeres TOP Plusz pályázatok beruházásai közül befejeződött az Öregiskola három épületének energetikai felújítása, a Vértés utca kiépítése,

valamint elkészült az új gyermekorvosi rendelő is, melynek átadása már áthúzódott 2026-ra.

Ezen beruházások operatív irányítását, kontrolálását a Településüzemeltetési, Beruházási és Pályázati Osztály munkatársai végezték, a főépítész konzultatív közreműködésével.

Az elmúlt év kiemelt feladata volt az új polgármesteri hivatal tervezésének koordinálása, egyeztetése, melynek során két tervtanácsi ülést is tartottunk, a másodikat helyszíni bejárással egybekötve. A Képviselő-testületnek is bemutatott koncepciótervet követően az épület végleges tervét lakossági fórumon is ismertették a tervezők. A HÉSZ módosítás decemberi elfogadása pedig lehetővé tette a telekalakítási eljárás megindítását, ezt követően tudjuk lefolytatni az engedélyezési eljárást.

#### Önkormányzat pályázatainak előkészítése, műszaki tartalmak meghatározása.

A csapadékvíz megtartására és felhasználására vonatkozó uniós támogatású Magyar-Szlovák ún. HUSK pályázatunk már 2024-ben eredményes volt, de a szlovák partner (Marcelháza) kiválása, új partner (Komárom) elfogadtatása elhúzódott, így a záportározó létesítmény engedélyezési dokumentációja, illetve az előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) csak az év végére készültek el.

A főépítész az elmúlt év során 68 fő- és 223 alszámos ügyiratot kezelt, 12 képviselő-testületi előterjesztést készített, és aktívan vett részt a közmeghallgatáson.

A Képviselő-testületnek, a beszámoló elfogadásáról szóló döntés meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Nagykovácsi, 2026. április 22.

Györgyi Zoltán  
főépítész

### HATÁROZATI JAVASLAT

#### **Tárgy: Beszámoló a Főépítész 2025. évi tevékenységéről**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Nagykovácsi Nagyközség főépítészének 2025. évi tevékenységéről szóló beszámolóját elfogadja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** jegyző, polgármester

