



Kóka Község Önkormányzata Polgármesterétől
2243. Kóka Dózsa György út 1. Telefon: 0629/428-101

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 29-ei soros ülésére

Tárgy: Kóka Község Önkormányzat települési terveinek felülvizsgálata, a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet alapján


Melléklet: településtervezői árajánlatok, főépítész feljegyzés, polgármesteri levél Lantos Lajosnak

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

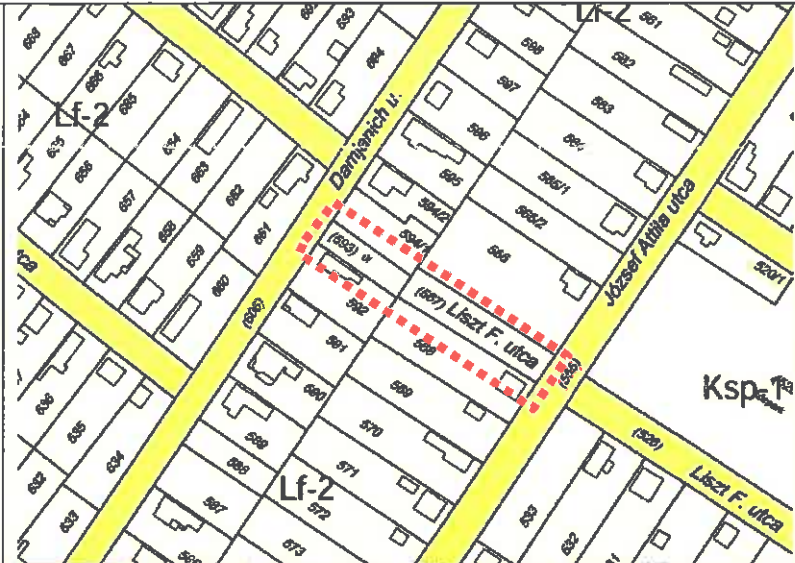
Kóka Község Önkormányzat Polgármestere 4/2020 (IV.30.) önkormányzati rendelettel fogadta el Kóka Község Helyi Építési Szabályzatát, amely jelenleg hatályos, a hozzá tartozó szabályozási tervlapokkal és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatával.

Azóta számos lakossági kérés érkezett a szabályozás módosítására, amelyek az alábbiak:

<p>Klompár + önkormányzat 520/1 és 520/2 hrsz Az 520/1 hrsz-ú ingatlan Lf-2 övezetbe tartozik. A meglévő épület bővítésének a feltüntetése nem lehetséges, mivel az beléleg az oldalkertbe. Az igénylő szeretne ingatlanrészt vásárolni a szomszédos Ksp-1 besorolású 520/2 hrsz-ú ingatlanból. A módosítással az önkormányzatnak is lehetősége nyílik 3 db lakótelek kialakítására. Ehhez a József Attila utca mentén a Jókai és Liszt F. utca közötti teleksávot át kell sorolni Lf-2 övezetbe.</p>	
---	--

567, 593 hrsz. út

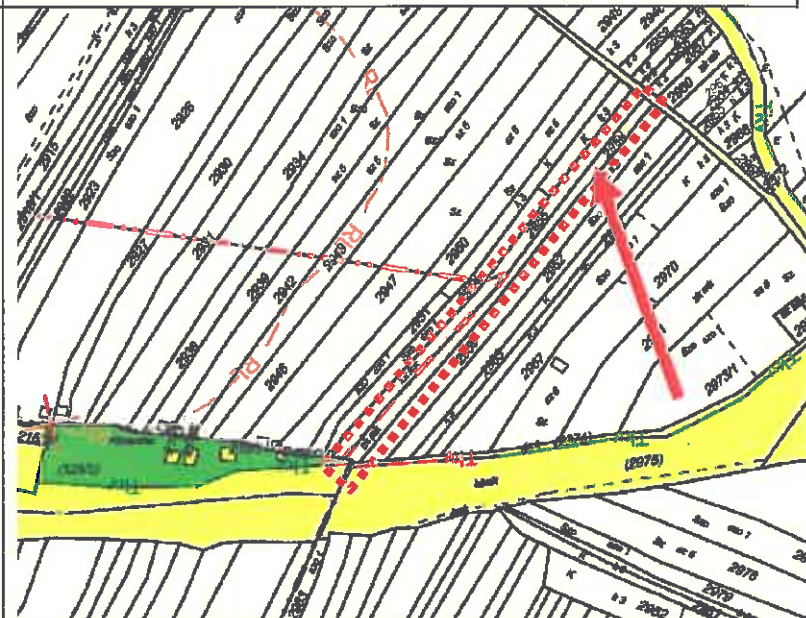
A cél, hogy az 567 és 593 hrsz-ú útként nyilvántartott ingatlanok a szabályozási terven is út övezetben szerepeljenek a mostani lakó övezet helyett.

**Szabó József 0263 út, Baji Károly 0264/1 ingatlan**

Az út a 0264/1 hrsz-ú, Lf-2 besorolású ingatlan mellett halad. Az ingatlanon meglévő egyik épület érinti az utat. A teljes épületállomány feltüntetése miatt szükséges a 0263 hrsz-ú út eltolása déli irányba, egyben a 0264/1 hrsz-ú ingatlan kibővítése ugyanebbe az irányba. A 0264/1 ingatlan tulajdonosai kérik az ingatlan Gksz-1 övezetbe sorolását a jelenlegi Lf-2 övezetből.

**Holló Zoltán 2958 hrsz**

Az igénylő fel szeretné tüntetni az ingatlanán meglévő épületet, ehhez szükséges lenne a beépíthetőség növelése a jelenlegi 3 %-ról 6 %-ra.



Sárközi Zsolt 3316

hrsz.

A HÉSZ módosítását kéri azért, hogy az ingatlant két részre tudja osztani, valamint azért, hogy az új épület 6,0 m-nél nagyobb előkerttel is elhelyezhető legyen.

Mindehhez a HÉSZ telekalakítási szabályainak és a 28. § (1) bek. módosítása szükséges.

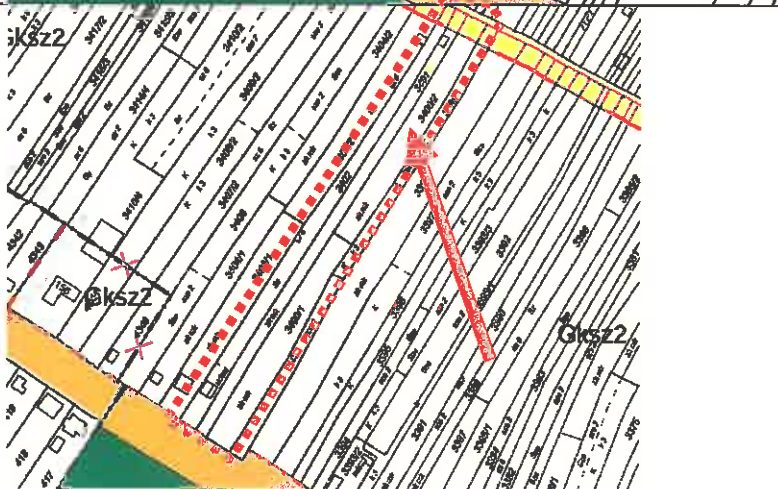


Fenyő Dániel 3401, 3400/1, 3400/2, 3399

hrsz

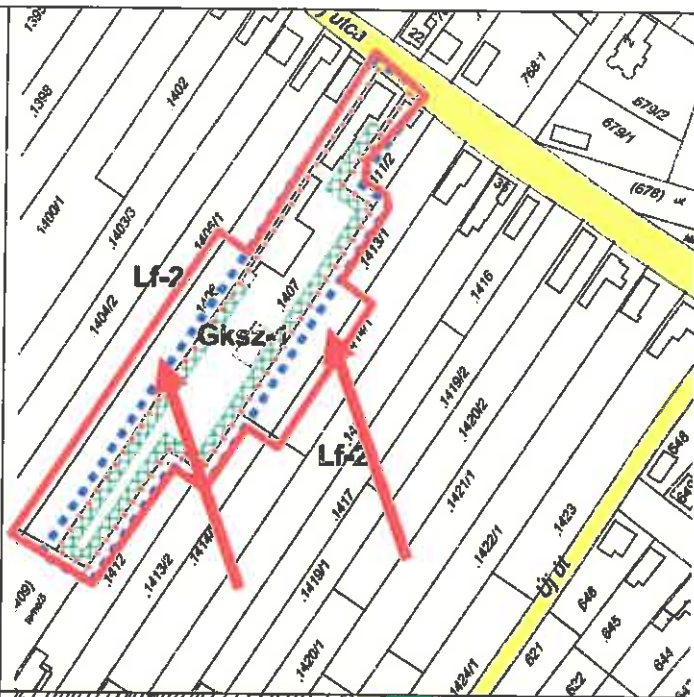
Az ingatlanokat össze szeretné vonni, azonban így kialakuló telek 28,5 m-es szélessége nem érné el a GKSZ-2 övezetben előírt minimális 30 m-es szélességet.

Ehhez a telekalakítási szabályok módosítása szükséges, mely szerint az összevonás ilyen esetekben is lehetséges, mint a jó irányba tett lépés.



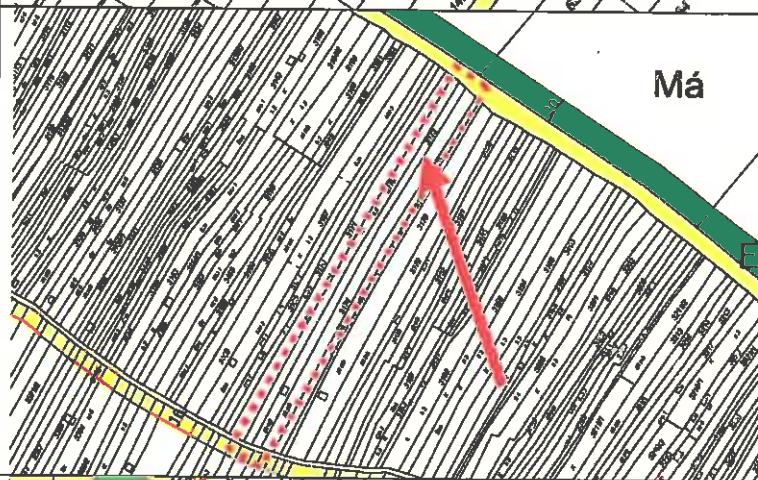
**Módis Annamária -
fatelelep hrsz 1406**

A telek rajz szerinti hátsó részét szeretné eladni az 1407 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, amihez a 1406 hrsz-ú ingatlan rajz szerinti hátsó részének az átminősítése szükséges Gksz-1 övezetbe. Ezen kívül szükséges még a 1413/1 1407 hrsz-ú ingatlanhoz szabályozott részének az átminősítése ugyancsak Gksz-1 övezetbe.



**Kelemen Zoltán 3173
hrsz**



Az ingatlan Mk-2 övezetben van, ahol a lakófunkció nem megengedett. A kérés olyan módon teljesíthető, hogy az ingatlant átsoroljuk „Tanya” övezetbe, amire az OTÉK lehetőséget ad.



**Lantos Lajos 212, 213,
213/A, 215 hrsz**

A kérelmező a tulajdonában lévő 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanok előtt fekvő 215 hrsz-ú ingatlanból kíván részterületet vásárolni, amelyet már körbekerített és használ.



<p>Heteyi László Lf-2 övezetbe ékelődik be a Gksz-1 jelű ingatlan. A módosítási szándék kedvező az egységes lakóövezet szempontjából.</p>	
<p>Acsai Józsefné 138/2 hrsz Az ingatlan a 137/1, 1378/2, 137/3, 139, 141, 142 hrsz-ú ingatlanokkal együtt a temető tartalékterülete, Kt övezetben. A módosítási szándék csak a többi ingatlanal együtt valósítható meg, amennyiben a testület úgy dönt, hogy a temető fejlesztése ebben az irányban nem várható.</p>	
<p>-telekalakítás szabályai 3400 hrsz alapján</p>	<p>A telkek oszthatóvá tétele abban az esetben, amikor a meglévő telkek szélességi mérete nem éri el a szabályozott minimumot, de az egyéb mérőszámoknak megfelel A telkek összevonhatóságának a lehetővé tétele abban az esetben is, amikor az összevont telkek területe nem éri el a szabályozott minimális értéket.</p>
<p>meglévő épületek fennmaradásának elősegítése</p>	<p>Az Mk-2 kertes mezőgazdasági övezetben meglévő épületek feltüntetetésének elősegítése HÉSZ módosításával</p>

Időközben megjelent a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogi intézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (településrendezési kódex).

Árajánlatokat kértünk be településrendezési eszközeink átfogó módosítására, beszerzési szabályzatunk szerint.

Három ajánlat érkezett, amelyeket mellékelünk.

A legkedvezőbb ajánlat elfogadásával és a szabályozási igények áttekintése alapján, javasoljuk a tisztelt Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

1. Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, az előterjesztés szakmai tartalmát képező lakossági kéréseket és az önkormányzati módosítási javaslatokat befogadja. A képviselő-testület támogatja Kóka Község településrendezési tervének a szakmai tartalom alapján történő módosítását, a módosítási folyamat elindítását.

2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. e) pontja alapján a képviselő-testület igazolja, hogy a Lantos Lajos féle 212, 213, 213/A és 215 hrsz-t érintő módosítás kapcsán Kóka Község területén a módosítás céljának megfelelő más, beépítésre szánt terület kijelölésére alkalmas terület nem áll rendelkezésre.

3. A képviselő-testület elfogadja Kóka Község főépítésének a módosításhoz kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bek. szerinti, jelen határozat mellékletét képező főépítész feljegyzését.

4. A településtervezői árajánlatok közül, a legkedvezőbb ajánlatot adó Archi-Profil Bt.-vel köt szerződést.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására, és a szükséges egyéb intézkedések megtételére (E-TÉR szakmai véleményeztetés, partnerségi egyeztetés).

A tervezési feladat forrásául az általános tartalék szolgál.

Határidő: 2024. szeptember 30. (szerződéskötés), utána folyamatos

Felelős: polgármester

Kóka, 2024. augusztus 14.

Juhász Ildikó sk
polgármester



2. melléklet

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Kóka Község Településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosításához készítendő megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására

Tárgy: Kóka Község Településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása

Megalapozó vizsgálat kiegészítése:

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Alátámasztó javaslat kiegészítése:

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 3. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)
 - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
 - a javasolt módosítás és indoklása.
- 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
- 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Kóka, 2024. 08. 22.



Alvári Csaba
főépítész

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI AJÁNLAT

**Kóka Község hatályos Településrendezési Tervének
egyes részterületeket érintő módosításának elkészítésére**



2024. június 24.



1. Az ajánlat tárgya

Kóka Község hatályos Településrendezési Tervének egyes részterületeket és a HÉSZ telekalakítási szabályait érintő módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, általános településrendezési eljárással.

2. Ajánlat tartalma

Az ajánlat tartalmazza a vonatkozó jogszabályok alapján a kötelező dokumentációk összeállítását:

1. Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez elkészített dokumentáció
2. Előzetes tájékoztatási dokumentáció
3. Partnerségi egyeztetési dokumentáció
4. Véleményezési dokumentáció
5. Jóváhagyásra előkészített dokumentáció
6. Jóváhagyott dokumentáció

3. Ajánlattévő adatai

Ajánlattevő neve:	Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaság
Képviseli:	Csarkóné Kelemen Ágnes
Cím:	1191 Budapest, Lehel utca 23. 1. em. 4.
Cégjegyzékszám:	01-06-728076
Adószám:	20560111-2-43
Bankszámlaszám:	64400051-10508183-00000000 (MBH Bank Nyrt.)



4. Az ajánlat szerinti tervezési díj összege

Nettó ajánlati ár:	1.800.000 HUF
ÁFA (27%)	486.000 HUF
Bruttó ajánlati ár:	2.286.000 HUF

azaz Kétmillió-kétszáznyolcvanhatezer forint

5. Teljesítési határidő

Teljesítési véghatáridő: 2025. február 28., melynek betarthatósági feltétele a tervező érdekkörén kívül eső véleményezési, jóváhagyási eljárások kellő időben történő befejezése.

6. Az ajánlat érvényességi ideje

Cégünk jelen ajánlatát változatlan formában és tartalommal 30 napig tartja fenn.

Budapest, 2024. június 24.

Csarkóné Kelemen Ágnes
vezető településrendező tervező
Archi-Profil Bt.

üzletvezetésre jogosult tag

ARCHI-PROFIL BT.
1191 BP, LEHEL U. 23.
ADÓSZ: 20560111-2-43
☎ 3778 853



Kóka Község Önkormányzatának Polgármesterétől
2243 Kóka, Dózsa György út 1.
Tel.: +36-29/428-101, +36-20/203-84-51
KRID: 358077712 (KOKAONK)
email:kokaph@kokaph.hu

Szám: K/2991-1/2024

Tárgy: Területvásárlási
kérelemmel kapcsolatos
nyilatkozat kérés

Lantos Lajos

Kóka

Nagykátai út 3.

2243

Tisztelt Lantos Lajos Úr!

Ön 2023-ban írásban fordult az önkormányzathoz, melyben leírta, hogy a tulajdonában lévő 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanokat körülvevő 215 hrsz-ú ingatlanból szeretne területet vásárolni, a valós használatnak megfelelő nagyságban. A 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanok Vtp építési övezetben vannak, míg a 215 hrsz-ú ingatlan nagyrészt Zkp övezetben (közpark), a nevezett ingatlanok körül pedig kis mértékben Vtp építési övezetben van. Az Ön által leírt vásárlási szándék azt jelenti, hogy a 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanok körüli Vtp építési övezetű ingatlanrészből és a Zkp övezetű ingatlanrészből is kellene vásárolnia. Bármilyen telekhatár-rendezés vagy módosítás csak akkor lehetséges, ha az összevonandó telekrészek azonos övezetben vannak. Ez alapján látszik, hogy az Ön által kívánt vásárlás előtt a településrendezési terv módosítása szükséges az eltérő övezetű telekrészek miatt.

Ahhoz, hogy a módosítás a vásárlási szándéknak megfelelően kerülhessen rá a szabályozási tervre, tudnunk kellene a meglévő beépítettséget és a jelenleg használt terület nagyságát. A földhivatali térképi állomány vizsgálataink alapján eltér a valóságos állapottól, ezért a meglévő állapotról egy pontos geodéziai felmérést kell készíteni, amely tartalmazza a 212, 213, 213/A hrsz-ú ingatlanokat, a körülöttük lévő területet, valamint a meglévő telekhasználatot (vagyis a lekerített területet) is.

A 215 hrsz-ú ingatlan azon része esetén, amely a Zkp övezetbe tartozik, a vásárlás lehetőségét az övezet megváltoztatásával lehet biztosítani, ami Vtp építési övezet kijelölését jelenti a megvásárolni kívánt területre vonatkozóan. Mindez új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti egyben, melyre ilyen esetekben az alábbi törvényi szabályozás vonatkozik az OTRT (2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről¹) szerint:

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A kiemelt részek vonatkoznak az Ön kérésére. E szerint a (2) bek. szerinti csereterületet, amelynek nagysága a Zkp övezetből megvásárolandó terület 125 %-a, Önnek kell biztosítania, és át kell adnia az önkormányzat részére. Az átadandó terület nem lehet zöld- vagy erdőövezetben.

Ennek a törvényi szabályozásnak meg kell felelnünk. Ezért kérem, írásban nyilatkozzék arról, hogy a leírtak ismeretében fenntartja vásárlási szándékát, rendelkezik a törvényben meghatározott feltételeknek megfelelő csereterülettel, amelyet hajlandó átadni az önkormányzat részére, valamint elkészítteti a meglévő állapotot tartalmazó geodéziai felmérést. A képviselő-testület ezek ismeretében tudja a folyamatot végigvinni!

Kérem írásbeli nyilatkozatát legkésőbb, 2024. augusztus 29-ig tegye meg!

Kóka, 2024.08.21.

Tisztelettel,

Juhász Ildikó
polgármester



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző



Azonosító: EPAPIR-20240823-8981

Küldő		Dátum:	2024.08.23
Viselt név:	DR. HATLACZKI GYULA	Hivatkozási szám:	K/2991-1/2024
Születési név:	DR. HATLACZKI GYULA	Azonosító:	EPAPIR-20240823- 8981
Anyja neve:	CZERVAN ILONA	Témacsoport azonosító:	EGYEB
Születési hely:	NAGYKÁTA	Témacsoport neve:	Egyéb
Születési idő:	1975.12.29	Ügytípus azonosító:	EGYEB_UGY
		Ügytípus neve:	Egyéb

Címzett

KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2243, Kóka
Dózsa György út 1

Tárgy:

Válasz

Tisztelt Önkormányzat!

Fenti számú megkeresésükre Lantos Lajos képviselőm eljárva nyilatkozom, hogy ügyfelem a megkeresésben megjelölt feltételek teljesítését vállalja annak érdekében, hogy a kérelmében előadottak teljesíthetőek legyenek az önkormányzat részéről.

Mellékletek száma: 1



MEGHATALMAZÁS

Alulírott Dr. Hatlaczki Gyula

Meghatalmazom Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet, hogy a

Hévíz Környezetvédelmi előtt

K/2991-1/2024 ügyben

az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviseljen.

Kelt, Ujfehértó, 20 24 év 08 hónap 23 napján.

Helvettesítésre jogosult:
Dr. Kanyó Péter ügyvéd

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1.
KASZ: 36061311

Dr. Hatlaczki Gyula
név

A megbízásban foglaltak alapján a meghatalmazást elfogadom!

Adószám: 19353928-2-13

Tel: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. sz.
lakcím

2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.

Telefon/Fax: 29/444-244, Mobil: 20/319-42-17; E-mail: drhatlaczki@drhatlaczki.hu

Juhász Ildikó Polgármester Asszony részére

**Kóka község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala**

**Kóka
Dózsa György út 1.
2243**

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettük ajánlatkérését Kóka településrendezési eszközeinek részleges módosítására Kóka több területére vonatkozóan. Tervező cégünk készséggel vállalja a területek fejlesztésének településrendezési megalapozását. Levelünkben megküldjük ajánlatunkat Kóka településrendezési eszközeinek részleges módosítására Kóka több területére vonatkozóan.

A tervezési ajánlat elemei:

Kóka Településszerkezeti és Szabályozási tervének részleges módosítása az alábbi területekre vonatkozóan a Településrendezési eszközök részleges módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás keretében.

1. 520/1 és 520/2 hrsz. módosítása
2. 567, 593 hrsz. út területre vonatkozó módosítás
3. 0263 út, 0264/1 ingatlan területén történő módosítás
4. 2958 hrsz. módosítása
5. 3316 hrsz. módosítása
6. 3401, 3400/1, 3400/2, 3399 hrsz. módosítása
7. 1406 hrsz. faterület területének módosítása
8. 3173 hrsz. módosítása
9. 212, 213, 213/A, 215 hrsz. módosítása
10. 675 hrsz. módosítása
11. 399/1 és 399/2 hrsz. telekhatár rendezés
12. 3400 hrsz. alapján telekalakítás szabályai módosítása
13. meglévő épületek fennmaradásának elősegítése
14. Amennyiben területfelhasználási változtatás történik, és a számítások szerint szükséges, a biológiai aktivitás érték pótlására szolgáló terület kijelölésére is szükség lehet.
15. A zöldterület megszüntetése miatt új zöldterület vagy erdőterület kijelölése szükséges.

Az eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. és 67. §-a szerinti általános eljárás szabályai szerint lehet lefolytatni.

A megalapozó és alátámasztó munkarészek főépítési feljegyzés alapján készülnek.

Az ajánlat a szerkezeti és szabályozási terv párhuzamos, egy tervezési eljárásban történő tervezésére vonatkozik.

Az ajánlat az egyszeri partnerségi és államigazgatási egyeztetést tartalmazza, azok megisméltése esetén szerződésmódosítás szükséges.

A tervezési munka elemei:

1. A részterületekre vonatkozó alátámasztó javaslat a tervezési feladathoz szükséges mélységben, főépítési feljegyzés alapján.
2. Településszerkezeti terv és leírás részterületi módosítása
3. Szabályozási terv részleges módosítása

Az ajánlat nem vonatkozik:

Az ajánlat nem tartalmaz további területekre vonatkozó módosítást valamint nem tartalmazza a településfejlesztési dokumentumok készítését és módosítását, továbbá esetleges kiegészítő szakvélemények, hatásvizsgálatok (pl.: vízügyi vagy egyéb szakvélemény, környezeti vizsgálat, hatásbecslés, örökségvédelmi hatástanulmány és hatásvizsgálat, stb.) vagy esetlegesen szükségessé váló különleges alátámasztó munkarészek (pl. beépítési terv, látványtervek, hatástanulmányok stb.) elkészítését. Ezek szükségessé válása esetén jelen ajánlat kiegészítendő.

Megbízói adatszolgáltatás:

- az E-térből letölthető térkép és adatszolgáltatás,
- a tervezéshez szükséges végleges lehatárolások és átsorolási igények,
- a hatályos tervek szerkeszthető, digitális állományai.

A tervezés szakaszai:

- A településrendezési tervezési és egyeztetési eljárás, valamint a „környezeti vizsgálat” eljárás előkészítése.
- A Településszerkezeti terv módosítását és Szabályozási tervet tartalmazó munkarészek kidolgozása és a módosítással érintett részterületeken való ábrázolása az önkormányzati – *belső* – egyeztetés előkészítése érdekében *(településszerkezeti és szabályozási részletek, a HÉSZ tervezete az előzetes indokló és alátámasztó szöveges munkarészekkel)*.
- *(Amennyiben az előzetes eljárás szükségessé teszi)* a településszerkezeti tervi módosításhoz kapcsolódó „környezeti vizsgálat” elkészítése (jelen ajánlat ennek díját nem tartalmazza, mivel nem valószínű, hogy ennek készítése szükséges lesz).
- A kidolgozott módosítási tervjavaslat közigazgatási, lakossági, főépítési egyeztetése a jogszabályokban rögzített módon.
- A módosítás végleges változatának kidolgozása az államigazgatási eljárás során beérkezett vélemények, valamint az Önkormányzat véleményének figyelembevételével.
- A módosítások képviselőtestületi elfogadása alapján a véglegesített tervdokumentáció összeállítása.

A tervmódosítás a szerződéskötéstől számítva nagyságrendileg 9-10 hónapot vesz igénybe a szükséges önkormányzati döntések meghozatalától és az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadásától függően.

A településrendezési terv kidolgozásának javasolt díja:

Az alábbi ajánlat a tervezési területekre együtt, és a szerkezeti és szabályozási terv párhuzamos, egy tervezési eljárásban történő tervezésére vonatkozik:

3.700.000.-Ft+ÁFA

Felhívjuk a figyelmet az építési törvény 30/A §-ára, mely szerint az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes tulajdonosokkal, fejlesztőkkel a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására és a településrendezési eszközök finanszírozására is.

Ajánlatunkat 2 hónapig tartjuk fenn. Az ajánlattal kapcsolatos kérdések tisztázására készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. június 24.

Ajánlatunk kedvező elbírálásában bízva tisztelettel üdvözl:

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET-
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

Schuchmann Péter
Ügyvezető igazgató



VATERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2094 Nagykovácsi Széna utca 8. Postacím: 2094 Nagykovácsi Széna utca 8.
Telefon: 06 209 156 405;

AJÁNLAT KÓKA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2024 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁSA. c. (általános eljárás) tárgyú tervezési feladatra törzsszám: 216/2024-3.2.2

TERVEZÉSI FELADATOK:

- 1. 13 db kezdeményezett részmodosítás vizsgálata és a módosítások jóváhagyásának településtervezési előkészítése. Ennek megfelelően az egyeztetési dokumentáció, majd a jóváhagyandó dokumentáció elkészítése.
- 2. A jóváhagyott tervek dokumentálása.

Továbbá

- az egyeztetési dokumentáció kidolgozásához szükséges egyeztetések lefolytatása a szakhatóságokkal és egyéb szervezetekkel.
- a megrendelő kérésére részvétel és közreműködés tervismertető fórum megtartásában, illetve igény szerinti részvétel az egyeztető tárgyaláson, az önkormányzat bizottsági ülésén és közgyűlésén.

A felsorolt feladatok a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti tartalommal készülnek, **általános eljárás** keretében.

1. A 2024 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁS II. DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA:

1. Jóváhagyandó munkarészek

1.1. Településszerkezeti terv

- településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat-tervezet
- a határozat-tervezet mellékletei
- Településszerkezeti tervlap
- Településszerkezeti terv leírása , amennyiben a módosítások érintik
- Változások bemutatása
- Település területi mérlege
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolásának eredménye
- Biológiai aktivitásérték számításának eredménye

1.2. Helyi építési szabályzat (SZÉSZ) és mellékletei

- rendlettervezet
- a rendelet szöveges és rajzi mellékletei

2. Alátámasztó, indokló munkarészek

Ezen munkarész keretében készítendőek és dokumentálandók a Korm. rendelet szerinti szükséges megalapozó vizsgálatok, illetve alátámasztó javaslatok. A feladat részletes leírását a települési főépítési feljegyzése fogja tartalmazni.

TERVEZÉSI DÍJAK:

	nettó tervezési díj eFt	bruttó tervezési díj eFt
1. Településrendezési eszközök 2024 évi részmodosítása II.		
-- településszerkezeti terv módosítása	550,0 +ÁFA	698,5
-- SZÉSZ módosítása	550,0 +ÁFA	698,5
-- részmodosításokkal érintett alátámasztó munkarészek	900,0 +ÁFA	1143,0
1. összesen	2 000,0 +ÁFA	2 540,0

HATÁRIDŐK, SZÁMLÁZÁSOK:



VATERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2094 Nagykovácsi Széna utca 8. Postacím:
Telefon: 06 209 156 405;

2094 Nagykovácsi Széna utca 8.

munkarész	határidő	nettótervezési díj eFt
a) egyeztetési dokumentáció	A szerződés aláírását követő 16 hét (85%) előreláthatólag 2024. december 10.	1 700,0 +ÁFA
b) állami főépítész tárgyalásához készülő dokumentáció	a beérkezett véleményeket követő 2 hét (5%)	100,0+ÁFA
c) közgyűlési előterjesztésére készülő dokumentáció	az állami főépítész záróvéleményét követő 2 hét (5%)	100,0+ÁFA
d) jóváhagyott dokumentáció készítése	a jóváhagyás követő 2 hét (5%).	100,0+ÁFA
összesen		2 000,0+ÁFA

-- összesen: 2 000 000 Ft+ÁFA, azaz bruttó 2 540 000 Ft (kétfmillió ötszáznegyven ezer Ft)


DOKUMENTÁLÁS MÓDJA:

	Papír (xerox)	elektronikusan letölthető módon
A készítendő dokumentációk A4 és A3 formátumban készülnek	2 pld	1 pld

A FELADAT ELLÁTÁSÁHOZ IGÉNYBEVEENDŐ ALVÁLLALKOZÓK.

- Rhorer Ádám okleveles általános mérnök, KÖZLEKEDÉS TERVEZÉS,
- Mezey András okleveles általános mérnök, KÖZLEKEDÉS TERVEZÉS,
- Kurcz Judit okleveles tájépítész, TÁJ ÉS KÖRNYZETTERVEZÉS,

Budapest, 2024. 07. 15.


Molnár Attila
a VATERV95 Kft
ügyvezető igazgatója
elérhetőség: 06 209 156 405, amolnar@vater95.hu
Nagykovácsi, Széna utca 8.



VATERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2094 Nagykovácsi Széna utca 8. Postacím:
Telefon: 06 209 156 405;

2094 Nagykovácsi Széna utca 8.

AJÁNLAT KÓKA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2024 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁSA. c. (általános eljárás) tárgyú tervezési feladatra törzsszám: 216/2024-3.2.2

TERVEZÉSI FELADATOK:

- 1. 13 db kezdeményezett részmodosítás vizsgálata és a módosítások jóváhagyásának településtervezési előkészítése. Ennek megfelelően az egyeztetési dokumentáció, majd a jóváhagyandó dokumentáció elkészítése.
- 2. A jóváhagyott tervek dokumentálása.

Továbbá

- az egyeztetési dokumentáció kidolgozásához szükséges egyeztetések lefolytatása a szakhatóságokkal és egyéb szervezetekkel.
- a megrendelő kérésére részvétel és közreműködés tervismertető fórum megtartásában, illetve igény szerinti részvétel az egyeztető tárgyaláson, az önkormányzat bizottsági ülésén és közgyűlésén.

A felsorolt feladatok a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti tartalommal készülnek, **általános eljárás** keretében.

1. A 2024 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁS II. DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA:

1. Jóváhagyandó munkarészek

1.1. Településszerkezeti terv

- településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat-tervezet
- a határozat-tervezet mellékletei
- Településszerkezeti tervlap
- Településszerkezeti terv leírása , amennyiben a módosítások érintik
- Változások bemutatása
- Település területi mérlege
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolásának eredménye
- Biológiai aktivitásérték számításának eredménye

1.2. Helyi építési szabályzat (SZÉSZ) és mellékletei

- rendelettervezet
- a rendelet szöveges és rajzi mellékletei

2. Alátámasztó, indokló munkarészek

Ezen munkarész keretében készítenődök és dokumentálandók a Korm. rendelet szerinti szükséges megalapozó vizsgálatok, illetve alátámasztó javaslatok. A feladat részletes leírását a települési főépítési feljegyzése fogja tartalmazni.

TERVEZÉSI DÍJAK:

	nettó tervezési díj eFt	bruttó tervezési díj eFt
1. Településrendezési eszközök 2024 évi részmodosítása II.		
-- településszerkezeti terv módosítása	550,0 +ÁFA	698,5
-- SZÉSZ módosítása	550,0 +ÁFA	698,5
-- részmodosításokkal érintett alátámasztó munkarészek	900,0 +ÁFA	1143,0
1. összesen	2 000,0 +ÁFA	2 540,0

HATÁRIDŐK, SZÁMLÁZÁSOK:



VATERV95 TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2094 Nagykovácsi Széna utca 8. Postacím:
Telefon: 06 209 156 405;

2094 Nagykovácsi Széna utca 8.

munkarész	határidő	nettótervezési díj eFt
a) egyeztetési dokumentáció	A szerződés aláírását követő 16 hét (85%) előreláthatólag 2024. december 10.	1 700,0 +ÁFA
b) állami főépítész tárgyalásához készülő dokumentáció	a beérkezett véleményeket követő 2 hét (5%)	100,0+ÁFA
c) közgyűlési előterjesztésre készülő dokumentáció	az állami főépítész záróvéleményét követő 2 hét (5%)	100,0+ÁFA
d) jóváhagyott dokumentáció készítése	a jóváhagyás követő 2 hét (5%).	100,0+ÁFA
összesen		2 000,0+ÁFA

-- összesen: 2 000 000 Ft+ÁFA, azaz bruttó 2 540 000 Ft (kétfmillió ötszáznegyven ezer Ft)


DOKUMENTÁLÁS MÓDJA:

	Papír (xerox)	elektronikusan letölthető módon
A készítendő dokumentációk A4 és A3 formátumban készülnek	2 pld	1 pld

A FELADAT ELLÁTÁSÁHOZ IGÉNYBEVEENDŐ ALVÁLLALKOZÓK.

- Rhorer Ádám okleveles általános mérnök, KÖZLEKEDÉS TERVEZÉS,
- Mezey András okleveles általános mérnök, KÖZLEKEDÉS TERVEZÉS,
- Kurcz Judit okleveles tájépítész, TÁJ ÉS KÖRNYZETTERVEZÉS,

Budapest, 2024. 07. 15.


Molnár Attila
a VATERV95 Kft
ügyvezető igazgatója
elérhetőség: 06 209 156 405, amolnar@vaterv95.hu
Nagykovácsi, Széna utca 8.