

# ELŐTERJESZTÉS

## **településrendezési eszközök felülvizsgálatáról**

Előterjesztést készítette: Szarka Gyula jegyző

Előterjesztő: Szabó Ferenc polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körét képezi a településfejlesztés és településrendezés.

Az Önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Étv. rendelkezései alapján az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján a résztvevők együttműködésével kell megvalósítani. A közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, valamint gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslattevésre.

Településrendezési eszközöknek nevezzük a településfejlesztési koncepciót, a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot együttesen. A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata a következő eljárási rend szerint történik:

- **előzetes tájékoztatási szakasz:** az államigazgatási szervek és partneri egyeztetés szabályai (Szabályzat) szerint a helyi szervezetek és lakosság tájékoztatása a településrendezési eszközök módosításáról. Lakosság tájékoztatása: önkormányzat honlapján, kifüggesztéssel, médián keresztül. A lakosság javaslatot, észrevételt tehet a felhívásban megadott határidőn belül. A lakosságot és település közigazgatási területén ingatlanal rendelkezőket külön, személyre szólóan a jogszabályi előírások értelmében nem kell értesíteni.
- **munkaközi egyeztetési dokumentáció összeállítása:** a tervező a beérkezett javaslatok és előírások alapján az önkormányzati igényeknek megfelelően összeállítja a tervek első változatát, amelyet a képviselő-testület megvitát, és döntést hoz róla.
- **véleményezési szakasz:** a képviselő-testület döntése alapján a tervező összeállítja a véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami igazgatási szerveknek véleményezésre, és a partnerségi egyeztetés szabályai (Szabályzat) szerint egyeztetésre kerül a helyi szervezetekkel és a lakossággal. A visszaérkező javaslatokról, észrevételekről a képviselő-testület a tervező szakmai javaslata alapján dönt.

- **végző szakmai véleményezési szakasz:** a tervező a beérkezett vélemények és képviselő-testületi döntés alapján összeállítja a végző szakmai véleményezési dokumentációt, amely megküldésre kerül az állami főépítésznek véleményezésre.

- **elfogadási és hatálybaléptetési szakasz:** az állami főépítész javaslata alapján a képviselő-testület elfogadja a dokumentációt, amely megküldésre kerül az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek. A településrendezési eszközök a megküldést, közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

#### **A tervezési folyamat bemutatása:**

1.) **Megalapozó vizsgálatok:** A helyzetelemzés munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése. A településszerkezet a tájhasználat, a települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendezése. A vizsgálat a hatályos jogszabályi keretek között nem kötelező munkarész, azonban a további tervfázisok elkészítéséhez nélkülözhetetlen. A megalapozó vizsgálat jogosultsággal rendelkező szakági tervezők közreműködésével készül. Elkészítés tervezett időintervalluma: 6-8 hónap

2.) **Településfejlesztési koncepció:** Ebben a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító dokumentumban a település Képviselő- testületének, lakosságának, a fejlesztésében érdekelt gazdasági társaságoknak, civil- és társadalmi szervezeteknek településfejlesztési elképzelései kerülnek kidolgozásra. Elkészítés tervezett időintervalluma: a megalapozó vizsgálatok befejezésétől számított 2 hónap

3.) **Településszerkezeti terv** - mely szöveges és rajzi munkarészből áll, és a HÉSZ alapjául szolgál, meghatározza település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően meghatározza az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett. Elkészítés tervezett időintervalluma: a településfejlesztési koncepció elfogadásától számított 4 hónap

4.) A **Helyi Építési Szabályzatban** az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, az ingatlanokhoz fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

A HÉSZ-hez kapcsolódik a belterületi és külterületi **Szabályozási Terv**. Szabályozási terv a településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzos formában ábrázolja. A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkire kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási terv az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban készül. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terv tartalmazza az építési övezeteket, az övezetek lehatárolását és jelét, előírásait. Kötelező szabályozási elemek (pld. szabályozási vonal, építési vonal, építési hely) Más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

Elkészítés tervezett időintervalluma: a településszerkezeti terv elfogadásától számított 3 hónap A településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ készítése során figyelembe kell venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat.

Az új településrendezési terv jóváhagyásáról az elkészített HÉSZ és Szabályozási terv egyeztetési eljárásának lefolytatása után (mely min. 6 hónap), dönthet a Képviselő- testület.

(Nem tartozik a településrendezési eszközök közé, de a településkép alakításához hozzátartozik a **településképi rendelet**, és a **településképi arculati kézikönyv**. A településképi rendelet és az arculati kézikönyv sem tartalmazhat olyan elemeket, amelyekről a Helyi Építési Szabályzat rendelkezik. A településképi rendelet megalkotásának végső határideje a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. §-a alapján 2017. október 1. volt.)

A településrendezési eszközök (HÉSZ, településszerkezeti terv) felülvizsgálatát - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján - **2018. december 31-ig el kell végezni, tehát a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet csak ezen időpontig alkalmazható.**

A jogszabályi változásokra való tekintettel szükségeszerű a **meglévő rendezési terv** felülvizsgálata. Ennek díjazásán felül tervezni kell a hiteles, digitális alaptérkép beszerzésének költségét. A rendezési terv rajzi munkarészeinek elkészítéséhez szükséges biztosítani az állami digitális alaptérkép aktualizálását, melyet a területileg illetékes Földhivaltól tudunk beszerezni, megrendelés alapján. A tervezési költségek általában nem tartalmazzák az alaptérkép beszerzésének díját, mely nagyságrendileg 100-300 ezer forint településünk viszonylatában. A jelenlegi információk szerint az új rendezési tervek készítéséhez az önkormányzatok térítésmentesen juthatnak majd hozzá ezen térképi állományokhoz. A hatályos jogszabályok alapján, az elvégzendő feladatokra fordítandó munkaidőt figyelembe véve célszerű a tervezési munkafolyamatok több ütemre (évekre) bontása.

Figyelemmel arra, hogy a Közös Hivatal feladatellátásához tartozó 10 önkormányzat (Kiscsősz, Nagypirit, Kispirt, Iszkáz, Pusztamiske, Kolontár, Nagyalásony, Dabrony, Somlóvecse, Vid) kötelezettségét érinti a feladat, célszerű (és vélhetően olcsóbb) közös megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek készítése és véleményezése egy eljárásban. A településrendezési eszközök ez esetben is természetesen településenként külön dokumentumokban készülnek.

Az előzetes tájékozódás alapján a szolgáltatás nettó ellenértéke nem meghaladja a közbeszerzési értékhatárt, elegendő legalább 3 ajánlat bekérése.

Javasolom, hogy az ajánlatkérési eljárás a tervezési munka speciális jellege miatt meghívásos eljárás legyen és az alábbi vállalkozások részére kerüljön kiküldésre az ajánlati felhívás:

1. Völgyzugoly Műhely Kft. 2083 Solymár, Bimbó u. 20.

2. Planner-t Kft. 1016 Bp. Naphegy u. 26.
3. Tájéloterv Kft. 1074 Bp. Rottenbiller u. 24. II. 5.
4. PLANTEUS Kft. 8273 Monoszló, Fő u. 23.
5. Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. 5000 Szolnok, Karczag L. út 11. I./11.
6. CIVISTERV Várostervező és Építész Iroda Bt. 4031 Debrecen, Széchenyi út 8.
7. URBAN Linea Kft. 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.

Az ajánlati felhívás ezen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Kiscsősz, 2018. június. 12.

Szabó Ferenc  
polgármester

### **Határozati javaslat**

..... /2018. (VI.) határozat

.....község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a meglévő településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát határozza el.
2. a település teljes közigazgatási területére vonatkozó digitális településrendezési tervének felülvizsgálatára/elkészítésére a határozat melléklete szerinti ajánlati felhívás elfogadásával meghívásos eljárást indít.
3. Az ajánlati felhívás az alábbi vállalkozások (tervezőirodák) részére kerül megküldésre:
  - Völgyzugoly Műhely Kft. 2083 Solymár, Bimbó u. 20.
  - Planner-t Kft. 1016 Bp. Naphegy u. 26.
  - Tájéloterv Kft. 1074 Bp. Rottenbiller u. 24. II. 5.
  - PLANTEUS Kft. 8273 Monoszló, Fő u. 23.
  - Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. 5000 Szolnok, Karczag L. út 11. I./11.
  - CIVISTERV Várostervező és Építész Iroda Bt. 4031 Debrecen, Széchenyi út 8.
  - URBAN Linea Kft. 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.

## Ajánlati felhívás

Kiscsősz község Önkormányzata ( Cím) (Ajánlatkérő) ajánlati felhívást tesz közzé a település **teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek (településfejlesztési koncepció és településrendezési terv) felülvizsgálatára.**

Az ajánlatkérési eljárás módja: meghívásos, nyílt eljárás.

### A beszerzés tárgya:

**Kiscsősz község teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek (településfejlesztési koncepció és településrendezési terv) felülvizsgálata**

### A beszerzés mennyisége, pontos meghatározása, műszaki leírása:

A településrendezési eszközöket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet vonatkozó hatályos követelményei alapján, az abban foglalt tartalmi követelmények szerint kell elkészíteni a község teljes közigazgatási területére.

A tervezési munka kiterjed minden kapcsolódó munkarészt (örökségvédelmi hatástanulmány, környezeti értékelés) tartalmazó településrendezési tervre.

Ütemezés: 2 évre

Tervezési feladat, településrendezési tervdokumentáció tartalma:

- 1.) Megalapozó vizsgálat, mely a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet melléklete szerinti tartalommal készül. A megalapozó vizsgálatban részletezni kell többek között a településhálózati összefüggések, területrendezési tervekkel való összefüggések, a település társadalma, demográfia, település gazdasága, településtörténet, lakásgazdálkodás, intézmények, természeti és táji adottságok, védett és védendő területek, zöldfelület, épített környezet, területfelhasználás, telekstruktúra, önkormányzati tulajdon, épített környezet védett értékei, közlekedés, közművek, energia, környezetvédelem, stb. vizsgálatának kérdéskörét. A megalapozó vizsgálat jogosultsággal rendelkező szakági tervezők közreműködésével készül.
- 2.) Településfejlesztési koncepció, mely tartalmazza a település Képviselő- testületének, lakosságának, a fejlesztésben érdekelt gazdasági társaságoknak, civil- és egyéb társadalmi szervezeteknek településfejlesztési elképzeléseinek kidolgozását. A Településfejlesztési koncepció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet melléklete szerinti tartalommal készül, tartalmazza – többek között – a város jövőképét, a településfejlesztési célokat, a célok SWOT – analízisét, az átfogó fejlesztéseket és részcélokat.

- 3.) Településszerkezeti terv készítés célja a jóváhagyásra kerülő településfejlesztési koncepcióval összhangban a település fejlesztési irányainak meghatározása; a magasabb szintű rendezési tervekkel való összhang, egyezőség biztosításával, az egyes területrészek felhasználási módjának optimális meghatározása; továbbá a területfelhasználási változással érintett területek lehatárolása a változó területfelhasználások számszaki kimutatása. A településszerkezeti terv készítése során figyelembe kell venni a település jelenlegi szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, és műszaki infrastruktúra hálózatát.

a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészei:

- településszerkezeti tervlap digitális formában
- településszerkezeti terv leírás digitális formában

a településszerkezeti terv kötelező szakági alátámasztó munkarészei:

- településrendezési alátámasztó leírás
- tájrendezési javaslat
- környezetalakítási javaslat
- közlekedési javaslat
- víziközmű javaslat
- energiaközmű javaslat
- hírközlési javaslat
- egyéb munkarészek (változások, területi mérleg)
- biológiai aktivitásérték meghatározása
- magasabb rendű tervekhez való igazodás igazolása (OTrT; Megyei TrT.)
- ITS –hez való igazodás
- környezeti vizsgálat lefolytatása

#### 4.) Helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése:

Az egyes építési övezetekben az építés helyi rendjének, feltételének meghatározása, összhangban a már jóváhagyott (vagy időközben jóváhagyásra kerülő) önkormányzati szabályozásokkal (pl. helyi értékvédelem; környezetvédelmi- vagy a településképi rendelet stb.)

szöveges munkarész:

- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rajzi munkarész:
- szabályozási tervlapok digitális formában

alátámasztó munkarészek:

- helyi értékvédelmi vizsgálat (felhasználva a település meglévő értékvédelmi vizsgálatát)
- kulturális örökségvédelmi hatástanulmány

A tervezési munka részét képezi az egyes részmunkafolyamatok jogszabályokban meghatározott egyeztetése és elfogadásra előkészítése.

**Ajánlatkérő – más önkormányzatokkal történő megállapodás szerint – lehetővé teszi közös megalapozó vizsgálat és az azokat alátámasztó munkarészek elkészítését, egy eljárásban történő közös véleményeztetését !**

Az elkészült dokumentumok jogtiszta szoftverrel készüljenek; a tervlapokat digitális formátumban, CD adathordozón meg kell küldeni a megrendelő részére (dwg fájlformátum, olvasásra – nagyítás, keresés, nézegetés – nem módosítható formátumban)

### **A kiöltött felolvasó lapot az ajánlat mellékleteként csatolni szükséges!**

Az Ajánlatkérő szóbeli egyeztetésre lehetőséget biztosít:

Szarka Gyula jegyző (tel: 06 88/ 259-101) [tuskevarjegyzo@invitel.hu](mailto:tuskevarjegyzo@invitel.hu)

**A teljesítés kezdési határideje:** a vállalkozási szerződés aláírásának napja

**A teljesítés tervezett befejezési határideje:** I. ütem: 2018. december 15-e;  
II. ütem: 2019. december 15-e.

**A szerződés meghatározása:** vállalkozási szerződés

**A teljesítés helye:** ..... község közigazgatási területe

#### ***Az ellenszolgáltatással kapcsolatos feltétel:***

Az ajánlatkérő előleget nem fizet. Részszámla/részszámlák benyújtására az egyes részmunkafolyamatok befejezését követően van lehetőség. Az aláírt teljesítésigazolással ellátott számla kiegyenlítése 15 napos fizetési határidővel, átutalással történik.

**Hiánypótlás:** Az ajánlatkérő hiánypótlásra egy alkalommal ad lehetőséget, amely azonban a vállalási árra (bírálati szempont) nem terjed ki.

#### ***Az ajánlatok benyújtásának helye és határideje:***

##### **Személyesen:**

Tuskevári Közös Önkormányzati Hivatal

8477 Tuskevár, Kossuth L. u. 48. jegyzői iroda

##### **Postai úton:** Tuskevári Közös Önkormányzati Hivatal

8477 Tuskevár, Kossuth L. u. 48

**Határideje:** 2018.06.. 15.<sup>00</sup> óra

A borítékra írják rá, hogy „Településrendezési eszközök felülvizsgálata ” és „határidő előtt felbontani tilos”!

**Az ajánlatok formai követelményei:** Az ajánlatokat 2 példányban /1 eredeti, 1 másolati példányban/, zárt borítékban, cégszerűen aláírva kell benyújtani.

**Az ajánlatok felbontásának helye és ideje:**

Tüskevári Közös Önkormányzati Hivatal

8477 Tüskevár, Kossuth L. u. 48. jegyzői iroda

**ideje:** 2018.06. . 10.<sup>00</sup> óra

**Az eredményhirdetés helye és tervezett időpontja:**

Tüskevári Közös Önkormányzati Hivatal

8477 Tüskevár, Kossuth L. u. 48. jegyzői iroda

**ideje:** 2018.06. . 11.<sup>00</sup> óra

**A szerződéskötés tervezett időpontja:** 2017.07.15. napjáig

**Az ajánlatok bírálati szempontjai:**

Ajánlattevőnek ajánlati árat az ajánlati felhívás részeként kiadott felolvasólap kitöltésével és költségvetés megküldésével kell megadnia.

**Bírálati szempont: a legalacsonyabb összegű ajánlat**

Az Ajánlatkérő tárgyalás tartása nélkül bírálja el az ajánlatokat.

**Műszaki, szakmai alkalmasságra vonatkozó előírások, és azok igazolási módjai:**

**Alkalmatlan** az Ajánlattevő, amennyiben az ajánlatkérést megelőző 3 évben nem rendelkezik legalább 2 db, a beszerzés tárgyának megfelelő, nettó 1.000.000,- Ft értékű munkával.

**Igazolási módja:**

Az ajánlattevő cégszerű nyilatkozata az alábbi tartalommal:

- Megrendelő neve, címe, kapcsolattartó neve, elérhetősége
- szerződés rövid ismertetése
- Szerződés szerinti összege
- Befejezési határidő (év, hónap)
- Ajánlattevő nyilatkozata, hogy a teljesítése az előírásoknak és szerződésnek megfelelően történt-e.

**Az ajánlatok formai követelményei:**

- az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy az ajánlati felhívásban szereplő feltételeket megismerte és azokat elfogadja;



- az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy nem áll végelszámolás alatt, vagy ellene csőd, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban;
- az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy egy évet meghaladó központi adó-, illeték és az ajánlatkérő székhelye szerinti helyi adóhátralékkal nem rendelkezik;
- ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a tervezett szolgáltatás műszaki és szakmai alkalmassági feltételei adottak;
- ajánlattevőnek igazolnia kell, hogy a hatályos jogszabályok alapján, az adott tervezési tevékenység végzésére jogosult.

Ajánlattevőnek ajánlatához szükséges *szerződés-tervezetet* csatolnia.

*Az ajánlatkérő fenntartja a jogát az eljárás indoklás nélküli eredménytelenné nyilvánítására.*

....., 2018. június ....

....

polgármester

## 1. melléklet

### Felolvasó Lap

..... község teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek (településfejlesztési koncepció és településrendezési terv) felülvizsgálata.

Ajánlattevő neve: \_\_\_\_\_

Ajánlattevő székhelye, címe: \_\_\_\_\_

Ajánlat értéke összesen:

\_\_\_\_\_ Ft+ \_\_\_\_\_ %ÁFA= \_\_\_\_\_ Ft

Alulírott \_\_\_\_\_ (cég bélyegző lenyomata) kinyilatkozom, hogy az ajánlatban vállalt szolgáltatásokat és kötelezettségeket teljesítem; az ajánlati ár összegét az ajánlati felhívásban megismert információk alapján megtartom.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2018. \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_ Cégszerű  
aláírás

## 2. melléklet

### PÁLYÁZÓ CÉG BEMUTATÁSA

.....község teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek (településfejlesztési koncepció és településrendezési terv) felülvizsgálata.

A vállalkozó (ajánlattevő)	
Cégszerű megnevezése:	
Cégformája:	
Székhelye:	
Levelezési címe:	

<b>Számlavezető pénzintézete:</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	
<b>Adószáma:</b>	
<b>Vállalkozói eng. száma</b>	
<b>Tervezői névjegyzék/ Kamarai szám</b>	
<b>Vezetőjének neve, telefonszáma:</b>	
<b>Jelen eljárásban a képviselőtére kijelölt személy neve, telefonszáma:</b>	
<b>Kijelölésre                    jogosult személy cégszerű aláírása:</b>	
<b>Elektronikus elérhetőség (e-mail cím)</b>	

