



# Nyergesújfalu Város Polgármestere

**NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!**  
A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség szükséges.

## **ELŐTERJESZTÉS** a Képviselő-testület 2016. január 29-i ülésére

**Tárgy: HÉSZ módosítással kapcsolatos döntés**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budai Gyula rendezési terv módosítási kérelmével kapcsolatban a Képviselő-testület a 2015. decemberi Képviselő-testületi ülésen úgy döntött, hogy az önkormányzati változtatási igényeket is megvizsgálva és összegyűjtve saját finanszírozásban indítja el a HÉSZ módosítást.

Jelenleg egy olyan változtatási igény merült fel időközben, amely szabályozási terv módosítást igényel. A Szabadság liget meredek, zsákutcában végződő ágának végén az utolsó ingatlan tulajdonosa, azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a telkének a déli irányba történő megszélesítésére adjon lehetőséget a város. Bérbeadással a területigény nem elégíthető ki, mert termőföldként szerepel az ingatlan nyilvántartásban a szóban forgó terület.

Az építési szabályzat szöveges részében is van néhány olyan ellentmondásos szövegrész, amelyet jelen módosítási eljárás során tisztázni és egyértelműsíteni lehet és kell. Ez önálló döntést nem igényel.

A tervező cég a Planner-T Kft. a korábban adott árajánlatában szereplő változatlan áron (780.000,- Ft+ÁFA) készítené el a szükséges tervdokumentációt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjenek!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat:**


**Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének .../2016. (I.29.) Ny.Kt. határozata HÉSZ módosítással kapcsolatos döntésről**

1. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete kezdeményezi a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv, valamint a Településszerkezeti Terv módosítását a Nyergesújfalu belterületi 789/5-13 hrsz-ú ingatlanok és környéke újrászabályozására, valamint a belterületi 1428 helyrajzi számú ingatlan telekhatár módosítására vonatkozóan.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Mihelik Magdolna polgármester

Határidő: azonnal

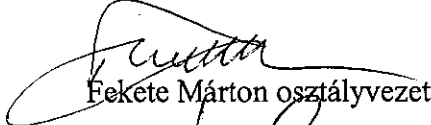
Nyergesújfalu, 2016. január. 25.

  
**Mihelik Magdolna**  
polgármester

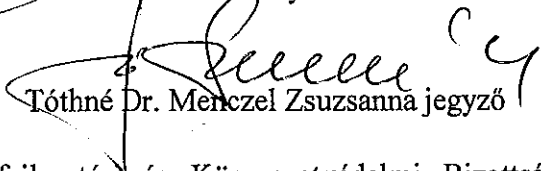
Az előterjesztés mellékletei:

- árajánlat
- helyszínrajz 1428 hrsz.

Az előterjesztést készítette:

  
Fekete Márton osztályvezető

Törvényességi záradék:

  
Tóthné Dr. Menczel Zsuzsanna jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

## ÁRAJÁNLAT

### Nyergesújfalu, településrendezési eszközök módosításának

(a 789/5-13 hrsz.-ú területre és környezetére - Bartók Béla u. - Luka patak közötti területre -, valamint a 1428 hrsz.-ú ingatlan - Szabadság liget - telekhatár-módosítására /telek-kiegészítésére/ vonatkozóan)

### elkészítésére

<i>SZJ:</i>	<i>74.20.5 (település- és tájrendezési tervezés)</i>
<i>Megrendelő:</i>	<i>Nyergesújfalu Város Önkormányzata (2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 104.)</i>
<i>Felelős tervező:</i>	<i>Horváth Gergely vezető településtervező (TTI 01-1120) (PLANNER-T Kft. - 1016 Budapest, Naphegy u. 26.)</i>

### Elvégzendő feladat:

Nyergesújfalu Város hatályos településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) módosításának elkészítése a Bartók Béla u. - Luka patak közötti, 789/5-13 hrsz.-ú (a hatályos szabályozási terv szerint „településközpont vegyes”, illetve „zöldterület” besorolású) terület részre és környezetére kiterjedően (a terület egy részének „beépítésre szánt területté” - „településközpont vegyes területté” - történő átminősítésének előkészítése érdekében, panzió építése céljából), valamint a Szabadság liget 1428 hrsz.-ú ingatlan telekhatár-módosítása (telek-kiegészítés, esetleg új építési telek kialakítása, a szomszédos 1438/7 hrsz.-ú „véderdő” övezetbe sorolt terület adott részének „kertvárosias lakóterületté” történő átminősítésével); a módosítások hatályos jogszabályok (mindenekelőtt: 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet) szerinti véleményeztetése; a véleményezési eljárást követően az esetlegesen szükségessé váló pontosítások átvezetése, majd a jóváhagyást előkészítő (Állami Főépítésznek benyújtandó) dokumentáció összeállítása.

Mivel a módosítások a **településszerkezeti tervet** is érintik, és - ugyan minimális mértékben - ez „új beépítésre szánt területek” kijelölését jelenti, így a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 32.§ (4) b) pontja szerinti feltétel **nem teljesül**, ezért a terv-módosítás egyeztetése során a Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontja szerinti **teljes eljárás lefolytatása** szükséges.

A módosítást az Étv. időközben történt módosításaiban foglaltaknak, valamint az OTrT 2013-ban elfogadott módosításának megfelelően kell elkészíteni; a módosítandó területfelhasználású terület vonatkozásában el kell készíteni a hatályos terv jóváhagyása óta hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelő alátámasztó munkarészeket, a **biológiai aktivitásérték vizsgálatot és számítást** (ennek eredményeként gondoskodni kell a biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosításáról, amihez nagy valószínűséggel a település közigazgatási területén **másutt** erdőterület kijelölése szükséges!). El kell készíteni a településszerkezeti terv-módosításnak a **magasabb szintű tervekkel** (OTrT, megyei TrT) **való összhangjának igazolását**, külön alátámasztó munkarészként. A 2/2005./I.11./ sz. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** készítését a módosítások előzetesen - a tervezett változtatások jellegére, csekély területi kiterjedésére való tekintettel - **nem indokolják**.

A tervezési feladat ennek megfelelően: az adott módosítások előkészítéséhez szükséges **előzetes tájékoztató anyag** elkészítése (a tervezett megoldások rövid ismertetésével, leírásával), a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet előírásai - 37.§ - szerint); az előzetes tájékoztató dokumentálása, sokszorosítása (maximum 30 példányban); a **véleményezési szakaszhoz** - 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 38.§ - **szükséges dokumentáció** összeállítása (maximum 20 példányban); valamint tervezői közreműködés, illetve ehhez szükséges tervdokumentációk összeállítása, sokszorosítása (maximum 3 példányban) a **végző szakmai véleményezési szakaszban** (314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 39-40.§), továbbá a terv-módosítás képviselő-testületi jóváhagyását követően **végleges tervdokumentáció összeállítása, sokszorosítása** (5 kinyomtatott pld. + 1 pld. CD).

Mindezek figyelembe vételével árajánlatunk az adott tervezési feladat elvégzésére vonatkozóan a következő:

#### Munkafázisok, határidők

1. Kiegészítő vizsgálatok, előzetes tájékoztató anyag összeállítása, dokumentálása:

Határidő: szerződéskötéstől számított 6 hét

2. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv *módosítás* munkarészeinek elkészítése a módosítandó besorolású területekre és környezetükre; véleményezési anyag dokumentálása

Határidő: szerződéskötéstől számított 4 hónap

3. Az egyeztetési eljárás befejezése után a munkarészek véglegesítése

Határidők: a) állami főépítésznek *végleges véleményezésre* benyújtandó dokumentáció:  
a véleményezési eljárás befejezésétől számított 3 hét

b) jóváhagyott *végdokumentáció*: a terv jóváhagyásától számított 3 hét

#### Tervezési díj:

1. Kiegészítő vizsgálatok, előzetes tájékoztató anyag elkészítése (a módosítandó tervi elemek ismertetése)

- részletes helyszíni vizsgálatok (a módosítandó területekre vonatkozóan)
- szakági vizsgálatok aktualizálása (a módosítandó területekre vonatkozóan)
- előzetes tájékoztató anyag összeállítása (partnerségi egyeztetésben részt vevő szervezetek, valamint a magasabb szintű jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek részére), dokumentálása, sokszorosítása (max. 30 pld.)

*Kiegészítő vizsgálatok, előzetes tájékoztató összesen:*

300.000,-

2. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv *módosítás* munkarészeinek elkészítése a módosítandó besorolású területekre és környezetükre; véleményezési anyag dokumentálása (max. 20 pld.)

#### *Jóváhagyandó munkarészek*

- településszerkezeti terv módosítása  
(önkormányzati határozat rajzi melléklete) m = 1:10.000
- szabályozási terv módosítása (önkormányzati rendelet rajzi melléklete)  
(az adott területrészekre vonatkozóan) m = 1:2000 (1:4000)
- helyi építési szabályzat módosítása (önkormányzati rendelet-tervezet)

#### *Alátámasztó munkarészek*

- összefoglaló műszaki leírások,
- közlekedési javaslatok pontosítása
- közműellátási, hírközlési javaslatok (szakáganként) pontosítása, kiegészítése,
- zöldfelületi és környezetvédelmi/környezetalakítási javaslatok kiegészítése
- biológiai aktivitás-érték számítása
- magasabb szintű tervekkel való egyezőség igazolása

*Tervi munkarész (véleményezési szakasz) összesen:*

380.000,-

3. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv módosításának az egyeztetési eljárást követő véglegesítése, digitális + hagyományos feldolgozással, közreműködés a terv jóváhagyási eljárásában:

100.000,-

Tervezési díj összesen:  
+ÁFA (jelenleg 27 %)

780.000,- Ft

210.600,- Ft

Mindösszesen:

990.600,- Ft

**A munka elvégzésére vállalkozó szakembereink:**

**Felelős tervező:** **Horváth Gergely** vezető településtervező  
(TT1 01-1120)

**Konzulensek:**

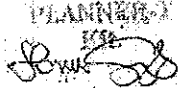
**Közlekedés:** **Heckenast Judit** okl. közlekedésmérnök  
(Heckenast & Heckenast Bt.)  
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

**Településtervezés, tájrendezés,  
környezetvédelem:** **Tóthné Pocsok Katalin** okl. kertészmérnök,  
városgazdálkodási, környezetgazdálkodási szakmérnök  
TK, K 01-5086, TT1 01-5086/06 (TOPOLAND Bt.)

**Közműellátás:** **Hanczár Zsolt** okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök (energia-közművek) (KÉSZ Kft.)  
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

**Bíró Attila** okl. vízépítő-mérnök  
(vízi-közművek) (INFRAPLAN Kft.)  
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

Budapest, 2016. január 19.

  
(Horváth Gergely)  
ügyvezető

