

ELŐTERJESZTÉS

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. július 24.-én tartandó ülésére**

**a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához
tervező megbízása**

A Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához az alábbi öt fejlesztési terület ügyében született Képviselő-testületi döntés.

1. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területén
2. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területén
3. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területén
4. Helyi Építési Szabályzat módosítása a Gárdony Zártkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározásához
5. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén.

A felsorolt területeket érintő településtervezői feladatra a Fehér Vártervező Kft. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tételes árajánlata alapján a Képviselő-testület a 85/2025 (II. 27.) számú határozatával döntött az árajánlat elfogadásáról és a településtervező Fehér Vártervező Kft. megbízásáról.

A településtervezésre vonatkozó szerződés nem kötött meg, mivel március hónapban várható volt újabb HÉSZ módosítással kapcsolatos feladat.

Az Önkormányzat 2025. április hónaptól önkormányzati főépítést foglalkoztat Ertl Antal építész úr személyében. Főépítész úr a Fehér Vártervező Kft. ügyvezetője és tervezője ezért a településtervezői feladat elvégzése tekintetében a Fehér Vártervező Kft. -vel szemben összeférhetetlenség áll fenn.

A fenti öt terület településtervezői munkájára tételes árajánlat érkezett a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. részéről, mely megegyezik a Fehér Vártervező Kft. elfogadott árajánlatával, mely 1.450.000,- Ft + ÁFA, összesen 1.841.500,- Ft.

A tervezési munka díját az árajánlatban foglalt 1. és 2. számú területek tekintetében az Önkormányzat, a további és módosításra utalt területekre az árajánlat szerinti bontásban a kérelmezők fizetik.

A Táj-ÉK Kft. szerződés tervezete rendelkezésre áll.

Javasolom a 85/2025 (II. 27.) számú határozat visszavonását, a módosításokhoz a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. árajánlatának elfogadását és a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. megbízását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Határozati javaslat I:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) településtervezői megbízására vonatkozó 85/2025 (II. 27.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: Településtervező értesítése a határozat kiadmányozását követően
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Határozati javaslat II:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. (1191 Budapest Arany J. utca 28. 3/11.) 1.450.000,- Ft + 27% Áfa, összesen 1.841.500,- Ft azaz Egymillió nyolcszáznegyvenegyezeröttszáz Forint összegű településtervezői árajánlatát az alábbi öt területre vonatkozó módosítási dokumentáció elkészítésére elfogadja, a tervezési feladatokkal a TÁJ-ÉK Településtervező Kft.-t bízta meg:

1. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területén
2. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területén
3. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területén
4. Helyi Építési Szabályzat módosítása a Gárdony Zártkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározásához
5. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén.

A szabályozási terv módosításának költségei az 1. és 2. számmal jelzett területekre az Önkormányzatot, a további területekre az árajánlat szerinti bontásban a kérelmezőket terheli.

A tervezési munka 1. és 2. számmal jelzett területére vonatkozó és a további területek módosítási díja megelőlegezéséhez szükséges fedezetet az Önkormányzat a 2025. évi költségvetése terhére biztosítja.

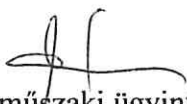
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a mellékelt településrendezési tervezési szerződést aláírja.

Határidő: Településtervező értesítése a határozat kiadmányozását követően
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. július 18.



Eötvös Pál
Polgármester



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Eötvös Pál
Polgármester úr részére
Gárdony

Tárgy: árajánlat Gárdony a hatályos településrendezési eszközök módosítása – egyszerűsített eljárás 2025.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselőtestülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) az alábbi telektömböket érintően:

1. Gárdony, Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területe
2. Gárdony, Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területe
3. Gárdony, Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területe
4. Gárdony, Zártkert területén magánutak kialakításának lehetővé tétele
5. Gárdony, Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A településrendezési eszközök módosítására az alábbi árajánlatot adom.

A terv egyeztetése a 419/2021.(VII.15.) Kormány rendeletben (továbbiakban Korm.R.) foglaltak szerint történik. Az egyeztetést az önkormányzat több tervezési területet érintően egy eljárásban folytatja le. A terv egyeztetése E-TÉR felületen zajlik, melyhez tervező pdf formátumú tervdokumentációt készít.

A terv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályban levő követelményének és a hatályos Fejér Megye Területrendezési Tervének megfelelően készül.

A partnerségi és államigazgatási egyeztetésen Tervező részt vesz, azt előkészíti, koordinálja.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges adatszolgáltatást az önkormányzat az E-TÉR felületen az eljárás indításával és a felületről letöltött adatszolgáltatás tervező részére történő megküldésével teljesíti.

Adatszolgáltatásként biztosítja az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközöket, a módosításra vonatkozó önkormányzati döntést és a partnerségi egyeztetés szabályait megállapító önkormányzati döntést.

Tervezési díj az tervezési területekre vonatkozóan:

1. terület: 300.000.- Ft +áfa
2. terület: 450.000.- Ft +áfa
3. terület: 500.000.- Ft +áfa
4. terület: 200.000.- Ft +áfa
5. terület:díjmentes

Összesen 1.450.000.- Ft + Áfa, azaz egymillió-négyszázötvenezer Forint + Áfa

Az árajánlat nem tartalmazza a 2/2005. korm rendelet szerinti környezeti értékelés költségét, mert annak szükségességét a környezetvédelemért felelős szervek véleménye alapján a kidolgozó dönti el.

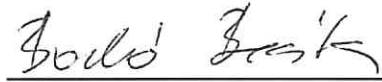
Tervezési határidő:

Partnerségi véleményezésre alkalmas tervdokumentáció az adatszolgáltatástól számított 45. napon belül elkészül.

Fizetés: a tervező a végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv átadásakor jogosult a teljes tervezési díjat tartalmazó számla benyújtására, melyet az önkormányzat 8 napon belül kiegyenlít.

Budapest, 2025. május 8.

Tisztelettel:



Bodó Beáta
ügyvezető, településtervező

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

név: Gárdony Város Önkormányzat
székhely: 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.
képviseli: Eötvös Pál polgármester
adószám: 15727392207
kapcsolattartó, elérhetőségei: Keilbach János keilbach@gardony.hu
– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

név: TÁJ-ÉK Településtervező Kft.
székhely: 1191 Budapest Arany János utca 28. 3. em. 11.
cégjegyzékszám: 01-09-438025
adószám: 32698732-2-43
bank és számlaszám: K&H BANK Zrt, 10402908-50527168-80701000
képviseli: Bodó Beáta ügyvezető
kapcsolattartó, elérhetőségei: Bodó Beáta, bodo.beata@varosterv.com 70/385-0132
– továbbiakban: **Tervező**, a továbbiakban együtt: **Felek**

között az alábbi feltételek mellett:

1./ A Megrendelő képviselőjével történt előzetes egyeztetésére alapozva **Tervező** elvállalja Gárdony Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását egyszerűsített eljárás lefolytatásával az alábbi tervezési területekre:

1. Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területe
2. Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területe
3. Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területe
4. Gárdony Zártkert területe, magánutak kialakításának lehetővé tétele, magánutak melletti telkek előkert mérete tárgyában
5. Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe.

2./ Tervezési feladat:

Az 1./ pontban említett területekre vonatkozóan a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási tervdokumentáció elkészítése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban való részvétel, az önkormányzati jóváhagyás előkészítése.

3./ A terv tartalma:

- Véleményezési anyag a változás miatt szükséges alátámasztó munkarészekkel

- **Módosított településszerkezeti fedvénytervek, határozat-tervezet, helyi építési szabályzat rendelet-tervezet és szabályozási fedvénytervek készítése**

A szerződés nem tartalmazza az egységes szerkezetű szabályozási tervlap elkészítését!

4./ Szállítandó példányok:

Véleményezési anyag példányszáma: állami főépítészhez benyújtandó 1 pld pdf formátumú terv

Végleges dokumentáció példányszáma: 1 példány papír alapú terv, továbbá az önkormányzat részére pdf formátum.

5./ A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott példányszámon felül igényelt dokumentáció sokszorosítási költsége a Költségviselőt terheli.

6./ Tervegyeztetés

A Terv véleményezése az E-TÉR felületen zajlik.

Tervező köteles tervezői egyeztetésben - az önkormányzat általi megkeresés útján – részt venni.

Tervező köteles részt venni a szakmai bemutatásokon, a tervezőtől elvárható módon a tervet ismertetni és a terv elfogadását elősegíteni. Ha szükségessé válik, úgy Tervező a Megrendelővel egyetértésben az észrevételek alapján a tervet legkésőbb 15 munkanapon belül kijavítja.

Tervező köteles mindazon érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintettekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, amelyekkel azt a Megrendelő szükségesnek tartja.

7./ **Megrendelő megbízottja: Eötvös Pál polgármester, Keilbach János ügyintéző**

A Tervező megbízottja: Bodó Beáta településtervező

8./ Adatszolgáltatások:

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges adatszolgáltatást az önkormányzat az E-TÉR felületen az eljárás indításával és a felületről letöltött adatszolgáltatás tervező részére történő megküldésével teljesíti. Adatszolgáltatásként biztosítja az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközöket, a módosításra vonatkozó önkormányzati döntést és a partnerségi egyeztetés szabályait megállapító önkormányzati döntést.

Megrendelő rögzíti a tervezési területet és a hasznosítási szándékot.

9./ Tervezési díj:

Tervezőt a szerződésben vállalt tervezési tevékenységért 1.450.000,- Ft + Áfa azaz Egymillió négyszázötvenezer Forint + 27% Áfa, összesen 1.841.500,- Ft, azaz Egymillió nyolcszáznegyvenegyezerötyszáz Forint díj illeti meg, melyet megrendelő számla ellenében 8 napon belül kiegyenlít.

Fizetési ütemezés:

I. ütem: a partnerségi véleményezés lezárását követően főépítész záróvéleményezésre átadott terv – tervezési díj 80 %-a

II. ütem végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv - tervezési díj 20 %-a

10./ Tervezési határidő:

Véleményezésre alkalmas tervdokumentáció a szerződés aláírását és az adatszolgáltatást követően 45 napon belül.

11./ Szerződő felek kötelezik magukat, hogy amennyiben a tervezés során további adatszolgáltatási igény vagy egyéb, a szerződéskötéskor előre nem látható körülmény az adatszolgáltatási, illetve tervszállítási határidő módosítását teszi szükségessé, felek közös nyilatkozattal külön megállapodnak. (Felek a tervezés ideje alatt rendszeresen egyeztetnek.)

12./ Ha a Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezést bármely félnek felróható okból szüneteltetni kell, a tervező addigi tevékenységének (készültségi foknak megfelelő), és a munkával kapcsolatos költségeknek ellenértékét megfizeti.

13./ A tervező jogosult a szerződésben megállapított teljesítési határidő előtt is teljesíteni és számlázni.

A szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező a tervdokumentáció 4. pontja szerinti példányban történő átadásával teljesíti.

14./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből, annak teljesítéséből vagy megszegéséből eredő bármilyen jogvitát megkísérelnek békés, peren kívüli tárgyalások útján rendezni.

Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnének eredményre, a felek a jogvita eldöntésével kapcsolatosan alávetik magukat a Székesfehérvári Járásbíróság illetékességének.

15./ Megbízó tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződik.

16./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen tervezési szerződés tárgyát képező terv véglegesen a Megrendelő tulajdonába kerül.

17./ Jelen megállapodás **6 példányban** készült, amelyből **4 példány** a Megrendelőt, **2 példány** pedig a Tervezőt illeti.

18./ A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. szabályi az irányadók.

Felek jelen szerződést, mely akaratukkal mindenben megegyező, helybenhagyólag aláírták.

Gárdony, 2025.

Gárdony Város Önkormányzata
képviselésében

TÁJ-ÉK Településtervező Kft.
képviselésében

.....
Eötvös Pál
polgármester
Önkormányzat

.....
Bodó Beáta
ügyvezető
Tervező