

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: 13-80-7/2018.

Témafelelős: Hajdú Tamás városi főépítész

ELŐTERJESZTÉS Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. június 28-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Csongrád Város Településszerkezeti Tervének és Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló (HÉSZ) 25/2005. (VIII. 29.) Ökt. rendelet módosítására

Csongrád város településrendezési terve módosításának kezdeményezése.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 181/2005.(VIII.26.)Ökt. határozatával elfogadta a város településszerkezeti tervét, ill. megalkotta a 25/2005(VIII.29.)Ökt. számú önkormányzati rendeletét Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Terve jóváhagyásáról.

A folyamatos pályázati lehetőségek, fejlesztési igények és jogszabályi változások következtében folyamatosan érkeznek be Hivatalunkhoz a rendezési terv módosítási igények.

Az elmúlt 1 évben felmerült lakossági és céges igények a gazdaság fejlesztése érdekében szükségessé teszik Csongrád Város Településrendezési Tervének és helyi építési szabályzatának módosítását.

A településrendezési eszközök módosításának megindításáról a képviselő-testületnek előzetesen döntenie szükséges.

Az alábbi módosítási igények merültek fel:

1. Síp utcai 7,0 m-es minimális építmény magasság csökkentése (garázsok építésének lehetővé tétele a telek belső részén)
2. állattartással kapcsolatos szabályozási lehetőségek vizsgálata a HÉSZ-ben
 - állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírások
 - szagmentes, teljesen zárt trágyatároló létesítési kötelezhetőségének vizsgálata
3. 0500/40 hrsz. területövezeti besorolás módosítása (napelempark létesítési lehetőség vizsgálata, esetleg megteremtése)
4. ipari elkerülő út menti 5 ha ill. 3 ha területek (Ladacross pálya, és paintball pálya) Gksz-7 övezeti besorolás paramétereinek módosítása (hrsz. 0313/1, 0314/1), épületmagasságot 7,5 m-ről 16 m-re kellene változtatni
5. ROBA-TISZA területe (hrsz.: 0299/12, volt TESCO) Gksz-5 övezeti besorolás paramétereinek módosítása, beépíthetőség 40%-ról 60%-ra, épületmagasságot 7,5 m-ről 14 m-re kellene változtatni

6. a volt lőtérrel szomszédos területen kialakított üdülő telkek árverésének sikertelensége miatt, a sétány, és a feltáró út kiszabályozások törlése
- üdülő területi besorolás marad!
 - az út és a sétány övezeti besorolás megszűnik (visszaállítanánk az eredeti állapotot, mert ilyen formában vételi szándék érkezett a területre)

A 8/2016. (II. 22.) ÖKt.rendelet (Csongrád Város Önkormányzata vagyonhasznosítási, - fejlesztési versenyszabályzatáról és beruházásairól) szerint a tervezési munkát megversenyeztettük és ajánlatokat kértünk be a tervezési munkák elvégzésére.

3 településtervező céggel vettük fel a kapcsolatot, és az ajánlatkérések kiküldésre kerültek:

1. VÁROS-TEAMPANNON KFT., BUDAPEST (a város korábbi rendezési tervének és módosításának készítői)
2. MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT., BUDAPEST
3. PESTTERV TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT., BUDAPEST

A beérkező ajánlatok a csatolt mellékletekben olvashatók, az alábbi összegekkel:
VÁROS- TEAMPANNON KFT., BUDAPEST: 2.550.000,- Ft + ÁFA
MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT., BUDAPEST: 3.130.000,- Ft + ÁFA
PESTTERV TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT., BUDAPEST: 3.200.000,- Ft + ÁFA

A tervezéshez az ingyenes ingatlan-nyilvántartási térkép a határozathozatalt követően beszerzésre kerül.

A tervezési költségek csökkentése, csökkenthetősége érdekében javaslom, az egyéni ill. céges érdekkör kapcsán felmerült rendezési tervmódosítást igénylőkkel felvenni a kapcsolatot és Településrendezési Szerződések megkötését kezdeményezni.

Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 25/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletében – a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól – szabályozta a partnerségi egyeztetés lefolytatását, így az egyeztetéseket ezen rendelet szerint kell lefolytatni.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

T

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Csongrád város településrendezési terve tervezésének megindítására vonatkozó előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a településrendezési terv módosítását az alábbi pontok szerint határozza el.
.....
2. Az 1. pont szerinti fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a Képviselő-testület módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint történik, a véleményezési dokumentáció az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázatával kerül kidolgozásra.

3. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megrendeli a tervezőtől a **SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV módosítását**, a mélységének megfelelő környezetalakítási, zöldfelületi, örökségvédelmi, közlekedési, közművizsgálati és alátámasztó munkarészekkel, ill. ezek szükséges mértékű kiegészítéseivel, az alábbi pontokra vonatkozóan:

A tervezési díj mindösszesen (digitális aktuális térképállomány nélkül):

.....,- Ft + ÁFA.

4. Az önkormányzat 2018-as költségvetésében a rendezési terv ezen irányú módosítására nem került elkülönítésre pénzösszeg, ezért a tervezési díjak fedezetét a keret terhére határozza meg.
5. Felkéri a Polgármestert a tervezési munka megrendelésére, tervezési szerződés megkötésére a tervezővel.
6. Felkéri a Polgármestert, hogy a tervezési költségek csökkentése, csökkenthetősége érdekében az egyéni érdekkör kapcsán felmerült rendezési tervmódosítást igénylőkkel vegye fel a kapcsolatot, és kezdeményezze a Településrendezési Szerződés(ek) megkötését.
A szerződés eredményéről, abból kifolyólag történő tervezési költségek csökkentéséről felkéri a Polgármestert, hogy a következő Testületi ülésen számoljon be a Képviselő Testületnek.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetést a „településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól” szóló 25/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet szerint bonyolítsa le.

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Határidő: folyamatos

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

- 1.) a Képviselő-testület tagjai,
- 2.) Tárkányi Ferenc, a mérnöki és városüzemeltetési csoport vezetője
- 3.) Hajdú Tamás városi főépítész

Csongrád, 2018. június 21.

Bedő Tamás
polgármester

város-teampannon kft.
tel.: (36)1 235-6031, fax: (36)1 429-7081
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7.
VAROS@TEAMPANNON.HU

Csongrád Város Önkormányzata
6640 Csongrád, Kossuth tér 7.

Hajdú Tamás
városi főépítész
részére

Tárgy: Tervezési árajánlat Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítására

Tisztelt Főépítész Úr!

Megtisztelő árajánlatkérésüket köszönettel megkaptuk. A megküldött módosítási igényeknek megfelelően összeállítottuk ajánlatunkat, amelyet az alábbiakban ismertetünk:

A módosítás sorszáma és rövid leírása		A módosítás nettó tervezési díja	Megjegyzés
1.	Síp utca 7,0 m-es minimális építmény-magasság csökkentése (garázsok építésének lehetővé tétele)	100.000,-	Egyszerűsített eljárás
2.	Állattartással összefüggő előírások szabályozása a HÉSZ-ben (állattartó épület, zárt trágyatároló kötelezés stb.)*	250.000	Egyszerűsített eljárás * A tervezési díj a HÉSZ-ben szereplő, állattartással összefüggő előírások felülvizsgálatát, valamint az OTÉK 36. § (5) bekezdése értelmében az állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó, új <u>általános</u> előírások szükség szerinti kidolgozását tartalmazza. Az állattartással összefüggő közegészségügyi, környezetvédelmi, technológiai stb. előírások, továbbá az állatlétszám korlátozása és az állatfajonkénti szabályok meghatározása nem a HÉSZ tárgyköre, azt nem tudjuk elvállalni, azt a tervezés díj sem tartalmazza.
3.	Napelempark létesítése a 0500/40 hrsz-ú területen (Eg, Má-B övezetben)	250.000,-	Teljes eljárás OTÉK 32. § (3) bekezdés b) pontja értelmében 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamosenergiát termelő erőmű a helyi építési szabályzat rendeltetést meghatározó előírásaira

MP

A módosítás sorszáma és rövid leírása		A módosítás nettó tervezési díja	Megjegyzés
			tekintet nélkül elhelyezhető (...) általános mezőgazdasági területen, gazdasági erdőterületen (...). OTÉK 115. § (2) bekezdése szerint a „termőföld igénybevételt követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe kell sorolni”
4.	Gksz-7 övezetben lévő 0313/1, 0314/1 területeken az építménymagasság 7,5 m-ről 16 m-re növelése (8,5 ha)	300.000,-	Egyszerűsített eljárás
5.	ROBA-TISZA területe (0299/33) a beépíthetőség 40%-ról 60%-ra emelése, az építménymagasság 7,5 m-ről 14,0 méterre emelése (~4 ha)	350.000,-	Egyszerűsített eljárás
6.	Sétány és út törlése a lőtérrel kialakított üdülőtelkeknél	200.000,-	Egyszerűsített eljárás (Állami főépítéssel tisztázandó!)
7.	A módosításokkal összefüggő közreműködések díja egyeztetési eljárásonként (az eljárás típusától függetlenül)*	550.000,-	
Teljes eljárás összesen:		800.000,-	3+7. sor összesen
Egyszerűsített eljárás összesen:		1.750.000,- Ft + ÁFA	1+2+4+5+6+7. sor összesen
Összesen:		2.550.000,- Ft+ÁFA	Egyszerűsített és teljes eljárás együtt

* „A módosításokkal összefüggő közreműködések díja” már egyetlen módosítás esetén is felmerül. Amennyiben a fenti módosításokat több egyeztetési eljárásban kívánják módosítani, úgy a díj is többször kerül felszámolásra a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (1) bek. szerinti eljárások típusától függetlenül.
Amennyiben a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja valamely módosítást, úgy tárgyalásos eljárásban is lefolytatható az adott módosítás (32. § (6) bek.). Ebben az esetben ismét felszámítjuk az 550.000 Ft + ÁFA közreműködési díjat.

A 6. pont esetében a 314/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet (Röviden: TFR) 32. § (2) bekezdése értelmében az egyeztetési eljárás típusa tisztázandó: a településszerkezeti tervi módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra-hálózat nem változik a sétány/út törlésével (TFR 32. § (4) bek.), ezért véleményünk szerint egyszerűsített eljárásban is lefolytatható a módosítás véleményeztetése.

A potenciálisan szóba jöhető távlati, új gazdasági fejlesztési területek kijelölése az elkerülőút környezetében (figyelembe véve az építési törvény vonatkozó korlátozó előírásait is és az államigazgatási szervek jogszabályi érvényesítési gyakorlatát) részletesebb és megalapozott vizsgálatot indokol, melyet vagy új településrendezési eszközök készítésekor célszerű elvégezni, vagy külön megalapozó tanulmány alapján célszerű megvizsgálni, majd a településfejlesztési döntést követően külön eljárásban elindítani a módosítását. A tanulmány készítésének díja: 1.500.000 Ft + ÁFA

Határidők:

A véleményezési dokumentációt teljes eljárás esetén az előzetes tájékoztatási szakasz lezárásától számított 3 hónapon belül, egyszerűsített eljárás esetén a szerződéskötést és adatszolgáltatás átadását követő 1,5-2 hónapon belül szállítjuk.

A módosítás várható ideje a jóváhagyásig a különböző egyeztetési típusokban:

Teljes eljárás esetén: min. 8-10 hónap

Egyszerűsített eljárás esetén: min. 4 hónap

Tájékoztatjuk, hogy irodánk 2018. augusztus 1. és augusztus 20., valamint 2018. december 20. és 2019. január 2. között zárva tart, így a határidők 3+2 héttel meghosszabbodhatnak.

A változtatási szándékok településrendezési eszközökön történő átvezethetőségét, illetve átvezetésének módját befolyásolhatják a felsőbb jogszabályok (pl. természetvédelemmel kapcsolatos jogszabályok, OTÉK stb.) előírásai, valamint az államigazgatási szervek véleménye.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölése során a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet. Amennyiben a teljes eljárás keretében történő módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését teszi szükségessé, akkor a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében erdő-, vagy zöldterület kijelölése (vagy beépítésre szánt területek visszaminősítése) szükséges a település közigazgatási területén, mely csak a konkrét tervezés során határozható meg az Önkormányzat együttműködésével.

A tervkészítés során a következő munkarészek készülnek el:

- Településszerkezeti terv és leírás szükséges mértékű módosításának javaslata;
- Helyi építési szabályzat, szabályozási terv szükséges mértékű módosításának javaslata;
- Megalapozó munkarészek és alátámasztó javaslat szükséges mértékű kiegészítése, a módosítások megalapozása.

Az ajánlati ár nem tartalmazza a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésének dokumentációját. A környezeti értékelést a kormányrendelet 4. §-a szerint az önkormányzat eseti döntése alapján kell elkészíteni, melyhez meg kell kérni az illetékes államigazgatási szervek véleményét. Amennyiben az önkormányzat a beérkezett vélemények alapján úgy dönt, hogy a környezeti hatásvizsgálatot el kell készíteni, úgy annak készítésének költségét külön megállapodás keretében határozzuk meg. Az ajánlati ár nem tartalmazza továbbá a tervezési adatok (pl. frissített ingatlan-nyilvántartási térkép) beszerzését.

Korábbi tapasztalataink alapján a környezeti értékelés elkészítésének díjára 250-300.000,- Ft + ÁFA körüli összeggel lehet kalkulálni ilyen mértékű módosítás esetén.

Az ajánlati ár nem tartalmazza továbbá az esetlegesen elkészítendő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének díját.

A megajánlott tervezési díj magában foglalja a teljes – szokásos – egyeztetési és elfogadási folyamatban való tervezői részvételt. Ez tartalmazza az összesen legfeljebb két bizottsági/képviselő-testületi ülésen történő megjelenést és tervismertetést, szükség esetén az eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán való közreműködést. A Tervezőkön kívül álló okokból megismétlendő eljárási és tervezési szakaszok díját külön megállapodásban határozzák meg a Felek.

Nyomtatott dokumentációk csak a szükséges példányszámban készülnek a véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek kérésének megfelelően. Digitális anyag példányszáma a véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek számától függően kerül elkészítésre.

ELŐZETES MŰSZAKI ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS: A tervezés műszaki és pénzügyi ütemezését a szerződés készítése során pontosítjuk, részletezzük.

1. Előkészítés, előzetes tájékoztatási szakasz lefolytatásához szükséges levéltervezet összeállítása (teljes eljárás esetén): 15 %
2. Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat módosításának javaslata és kapcsolódó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat kidolgozása a szükséges mértékben + véleményezési anyag dokumentálása a szükséges példányszámban: 55%
3. Véleményezési eljárás eredményeinek átvezetése, záró véleményezési anyag összeállítása: 20%
4. Településrendezési eszközök jóváhagyását követő véglegesítés: 10%

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei alapján kerül kidolgozásra.

ADATSZOLGÁLTATÁSI IGÉNY:

- A módosítással érintett területekre vonatkozó legfrissebb hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép;
- A módosítás településrendezési eszközökbe építését segítő koncepciók (fejlesztés rövid leírása), tervek, változtatási vázrajzok lehetőleg szerkeszthető formátumban;
- Előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett vélemények, adatok (teljes eljárás esetén);
- Szükség szerint tulajdoni lapok;
- Állattartással összefüggő konkrét konfliktusok;

SZERZŐDÉSES FELTÉTELEK:

- A teljesítés helye: a Megrendelő székhelye.
- A Tervező előteljesítésre és alvállalkozók igénybevételeire jogosult.
- A számla fizetési határideje a teljesítés igazolásától számított 15 nap.

Ajánlatunk négy hétig érvényes.

Budapest, 2018. június 18.


Város-Teampánnon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Adószám: 13960894-2-41
Koszorú Bálint
Ügyvezető
Város-Teampánnon Kft.



Csongrád Város Önkormányzata
6640 Csongrád, Kossuth tér 7.

Hajdú Tamás főépítész

Tárgy: Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítása – tervezési ajánlat

Tisztelt Címzett!

Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó ajánlatkérésükre hivatkozva az alábbi ajánlatot adjuk:

A tervezéssel érintett részterületek/részfeladatok:

Módosítás		tervezési díj
1.	Síp utca 7,0 m-es minimális építmény-magasság csökkentése	160.000,-
2.	Állattartással összefüggő általános előírások szabályozása a HÉSZ-ben	300.000,-
3.	Napelempark létesítése a 0500/40 hrsz-ú területen	320.000,-
4.	Gksz-7 övezetben lévő 0313/1, 0314/1 területeken az építménymagasság 7,5 m-ről 16 m-re növelése	400.000,-
5.	ROBA-TISZA területe (0299/33) a beépíthetőség 40%-ról 60%-ra emelése, az építménymagasság 7,5 m-ről 14,0 méterre emelése	400.000,-
6.	Sétány és út törlése a lőtérén kialakított üdülőtelkeknél	250.000,-
	Tervezési alapidj (minden esetben fizetendő, eljárásonként. Előre láthatóan két eljárás szükséges):	2*650.000,- = 1.300.000,-
Összesen:		3.130.000,- Ft + ÁFA



Határidők (előírányzott):

1. Településrendezési eszközök leszállítása megrendelői véleményezésre: Teljes eljárásnál: az előzetes szakasz lezárása + 4 hónap, egyszerűsített eljárásnál: szerződéskötéstől és adatszolgáltatástól számított 3 hónap
2. Véleményezési dokumentáció: megrendelői jóváhagyástól számított 3 hét
3. Végleges dokumentáció: a rendelet elfogadásától számított 10 munkanap

Példányszámok:

1. pont szerinti dokumentumok: 1 digitális példány
- 2.: a véleményezési eljáráshoz szükséges példányszám
- 3.: 1 nyomtatott és 2 digitális (CD) példány

Az ajánlat 30 napig érvényes.

Budapest, 2018. június 19.



Dr. Nagy Béla
vezérigazgató
Mű-Hely Zrt

Csongrád Város Önkormányzata
6640 Csongrád, Kossuth tér 7.

Hajdú Tamás főépítész részére
email: h.arch2000@gmail.com

Tárgy: Ajánlat megküldése

Tisztelt Címzett!

Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó ajánlatkérésüket köszönettel megkaptuk. Az ajánlatkérésben foglalt feladatokra az alábbiakban tesszük meg ajánlatunkat:

A tervezéssel érintett területek, módosítási igények:

Módosítás

tervezési díj

0. Településrendezési eszközök módosítási díja (eljárásonként):	600.000,-
1. Síp utca 7,0 m-es minimális építmény-magasság csökkentése	150.000,-
2. Állattartással összefüggő előírások szabályozása a HÉSZ-ben	350.000,-
3. Napelempark létesítése a 0500/40 hrsz-ú területen (Eg, Má-B övezetben):	400.000,-
4. Gksz-7 övezetben lévő 0313/1, 0314/1 területeken az építménymagasság 7,5 m-ről 16 m-re növelése (8,5 ha)	380.000,-
5. ROBA-TISZA területe (0299/33) a beépíthetőség 40%-ról 60%-ra emelése, az építménymagasság 7,5 m-ről 14,0 méterre emelése (~4 ha)	420.000,-
6. Sétány és út törlése a lőtéren kialakított üdülőtelkeknél	300.000,-

Összesen (két eljárással számolva):

3.200.000,- Ft + ÁFA

Felhívjuk a T. Ajánlatkérő figyelmét, hogy a megajánlott tervezési díj nem tartalmaz geodéziai felmérést és környezeti értékelést.

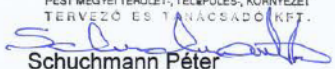
Határidők, példányszámok:

1. Tervdokumentáció szállítása (főépítész véleményezésre): 4 hónap (1 digitális példány)
2. Véleményezési dokumentáció leszállítása (államigazgatási szervek): a főépítész jóváhagyástól számított 1 hónap (szükséges számú CD)
3. Végleges, jóváhagyott dokumentáció: a rendelet elfogadásától számított 20 munkanap (2 nyomtatott és 2 digitális (CD) példány)

Ajánlatunkat 30 napig tartjuk fent.

Budapest, 2018. június 18.

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



Schuchmann Péter
ügyvezető igazgató