



**Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-  
testülete**

2318. Szigetszentmárton, Telkes u. 10.

Tel.: 06-24-456-325

e-mail: [jegyzo@szigetszentmarton.hu](mailto:jegyzo@szigetszentmarton.hu)

Ügyiratszám: I. / - / 2023.

**Törvényességi szempontból  
ellenőrizte és jóváhagyta:**

P.H.

**Dr. Cseh Balázs  
jegyző**

**ELŐTERJESZTÉS**

***Szigetszentmárton Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. április 28. napi nyilvános testületi ülésére***

|                            |                                                                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TÁRGY</b>               | 1.) Javaslat Szigetszentmárton<br>Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és<br>Szabályozási terv készítése tárgyában tervező<br>kiválasztására |
| <b>ELŐTERJESZTŐ</b>        | Bencs Tamás polgármester                                                                                                                                   |
| <b>KÉSZÍTETTE</b>          | Szalai Erika településfejlesztési és üzemeltetési<br>vezető-tanácsos                                                                                       |
| <b>MEGHÍVOTTAK</b>         | -                                                                                                                                                          |
| <b>MELLÉKLETEK</b>         | 3 db árajánlat                                                                                                                                             |
| <b>TÁRGYALÁS<br/>MÓDJA</b> | nyilvános ülésen                                                                                                                                           |
| <b>DÖNTÉSHOZATAL</b>       | egyszerű szótöbbséggel                                                                                                                                     |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Javaslat Szigetszentmárton község Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv készítése tárgyában tervező kiválasztására. Három tervező cégtől kértünk ajánlatot. Az ajánlattételre felkért három vállalkozás a komplex tervezési munkára az egyeztetéseken való részvételre az alábbi árajánlatot adta:

Ajánlattevő neve: BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.

Ajánlattevő személye: 1112 Budapest, Dayka Gábor u. 94.

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Bruttó ajánlati ár: Megalapozó vizsgálati munkarész | 1.500.000 Ft + ÁFA |
| Településfejlesztési terv                           | 1.850.000 Ft + ÁFA |
| Településrendezési terv                             | 1.800.000 Ft + ÁFA |
| Alátámasztó javaslat                                | 1.860.000 Ft + ÁFA |
| Véglegesített tervdokumentáció                      | 500.000 Ft + ÁFA   |
| Elfogadott tervdokumentáció                         | 300.000 Ft + ÁFA   |

Összesen: 7.810.000,-Ft + 2.108.700,-Ft (27%ÁFA) =9.918.700 Ft

Ajánlattevő neve: PRO ARCH Bt.

Ajánlattevő személye: 1085 Budapest József krt. 36.

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Bruttó ajánlati ár: Megalapozó vizsgálati munkarész | 2.100.000 Ft + ÁFA |
| Településfejlesztési terv                           | 2.300.000 Ft + ÁFA |
| Településrendezési terv                             | 2.200.000 Ft + ÁFA |
| Alátámasztó javaslat                                | 2.300.000 Ft + ÁFA |
| Véglegesített tervdokumentáció                      | 500.000 Ft + ÁFA   |
| Elfogadott tervdokumentáció                         | 500.000 Ft + ÁFA   |

Összesen: 9.900.000,-Ft + 2.673.000,-Ft (27%ÁFA) =12.573.000 Ft

+ régészeti hatásvizsgálat 200.000 Ft.

Ajánlattevő neve: PLANNER-T Kft.

Ajánlattevő személye: 1016 Budapest, Naphegy utca 26.

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Bruttó ajánlati ár: Megalapozó vizsgálati munkarész | 1.900.000 Ft + ÁFA |
| Településfejlesztési terv                           | 2.000.000 Ft + ÁFA |
| Településrendezési terv                             | 2.100.000 Ft + ÁFA |
| Alátámasztó javaslat                                | 2.000.000 Ft + ÁFA |
| Véglegesített tervdokumentáció                      | 600.000 Ft + ÁFA   |
| Elfogadott tervdokumentáció                         | 500.000 Ft + ÁFA   |

Összesen: 9.100.000,-Ft + 2.673.000,-Ft (27%ÁFA) =12.573.000 Ft

+ régészeti hatásvizsgálat 160.000 Ft.

Kérem a tisztelt képviselő testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

**S z i g e t s z e n t m á r t o n**, 2023 április 21.

**Bencs Tamás**  
**polgármester**

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
*a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítése tárgyában tervező kiválasztásáról*

Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a legkedvezőbb ajánlatot tevő 1112 Budapest, Dayka Gábor u. 94. szám alatti székhelyű BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft. ajánlatát elfogadja és megbízza a komplex tervezési munkával és az egyeztetéseken való közreműködéssel 7.810.000,-Ft + 2.108.700,-Ft (27%ÁFA) = bruttó 9.918.700 Ft megbízási díj ellenében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, a BAU-URB Kft-vel történő megbízási szerződés megkötésére, aláírására.

**Felelős:** Bencs Tamás polgármester  
**Határidő:** értelem szerint

**Tárgy:** Árajánlat

**Feladó:** Bau-Urb Kft. - Füredi Éva <bauurb@t-online.hu>

**Dátum:** 2023. 04. 12. 15:00

**Címzett:** Szalai Erika <szalai.erika@szigetszentmarton.hu>

Tisztelt Szalai Erika!

A múlt heti kérés alapján átgondoltuk a 2022. november 28-ai árajánlatunkat.

Az elmúlt hónapokban kialakult magas infláció miatt a korábbi árajánlatunkban megadott tervezési díjat 10 %-al megkívánjuk emelni.

Így a 7.100.000,-Ft+ÁFA tervezési díjat 7.810.000,-Ft+ÁFA tervezési díjra módosítjuk.

A fentiek értelmében az árajánlatunk 2. számú melléklete az alábbiak szerint módosul:

2.számú melléklet

*TERVEZŐI MUNKARÉSZEK és TERVEZÉSI DÍJAI*

1. **Megalapozó vizsgálat**, melyet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. §-a határoz meg.

**Tervezési díja:** **1.500.000,- Ft + ÁFA**

2. **Véleményezési szakasz** lebonyolításához a **Véleményezési tervdokumentáció** összeállítása  
(*tartalma:* Településfejlesztési, Településrendezési terv és Alátámasztó munkarész)

**Településfejlesztési terv** tervezési díja: **1.850.000,- Ft + ÁFA**

**Településrendezési terv** tervezési díja: **1.800.000,- Ft + ÁFA**

**Alátámasztó javaslat** tervezési díja: **1.860.000,- Ft + ÁFA**

3. **A záró szakasz** lebonyolításához (állami főépítési véleményhez) összeállított  
**Véglegesített tervdokumentáció**

**Tervezési díja:** **500.000,- Ft + ÁFA**

4. **Elfogadott tervdokumentáció** összeállítása

**Tervezési díja:** **300.000,- Ft + ÁFA**

Budapest, 2023. április 12.

Tisztelettel:

Füredi Éva sk.



---

## ÁRAJÁNLAT SZIGETSZENTMÁRTON

A Megalapozó vizsgálat felülvizsgálatára, ill. aktualizálására, a Településtervek (Településfejlesztési terv és Településrendezési terv) és az Alátámasztó javaslat elkészítésére vonatkozik

---

Jelen árajánlatunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (OTÉK) továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően állítottuk össze.

### A tervezési díj

(Magyar Építész Kamara Terület- és Településtervezési szolgáltatások díjszámítási szabályzata alapján<sup>1</sup> került megállapításra):

**7.100 000,- Ft + ÁFA**

### **A tervezési díj magában foglalja:**

- az árajánlatban részletezett komplex tervezési munkát
- az Önkormányzattal és a hatályos jogszabályokban előírt egyeztetéseken való részvételt

A tervezési folyamat tervezési díját részletesen a 2. számú melléklet tartalmazza.

### A vállalt tervezési határidők:

Az 2. számú mellékletben rögzített munkafázisoknak megfelelően

|                                                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| I. Megalapozó vizsgálat                                                                                     | 2,5-3,0 hónap |
| II. Véleményezési dokumentáció (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv és Alátámasztó javaslat) | 6-8 hónap     |
| III. Véglegesített tervdokumentáció                                                                         | 1,5-2,0 hónap |
| IV. Elfogadott dokumentáció                                                                                 | 2-4 hét       |

**A határidők az árajánlatunk elfogadása után, a tervezési szerződés megkötésekor pontosítandók, illetve véglegesítendők.**

A tervezési munka kezdési határideje: a tervezési szerződés aláírásának időpontja, mely egyben Megbízó adatszolgáltatási kötelezettségének is időpontja.

**A fenti tervezési időtartamok a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési időszakokon kívüli tervezési időtartamokra vonatkoznak.**

Az 2. számú mellékletben rögzített tervezési munkafolyamatok elkészítése után **rész-számlát**, a végleges elfogadott tervi munkarészek befejeztével **vég-számlát** nyújtunk be.

---

<sup>1</sup> Időráfordítás alapján

Mindezt alapul véve a megpályázott tervezési munka végtermékének egy önkormányzati jóváhagyásra alkalmas rendezési tervnek kell lennie. Ezért a tervezés tartalmi komplexitásában, menetében, egyeztetésében és jóváhagyási rendjében az 1997. évi LXXVIII. tv-ben, valamint a 253/1997. (XII.20.) és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletekben rögzítetteket alapvetően figyelembe kell venni.

**Adatszolgáltatás:**

A tervezés megkezdésekor<sup>2</sup> a **Megbízó** szolgáltatja:

- A település bel- és külterületének a mai állapot szerinti - azaz állami ingatlan-nyilvántartás szerinti - **digitális alaptérképét**, magassági adatokkal **AutoCAD által használható formátumban** (DWG, DXF), mely térítésmentesen a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervtől szerezhető be.
- Az önkormányzat megkéri a Földmérési és Térinformatikai államigazgatási szervtől a településtervek (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv), Megalapozó vizsgálat a és az Alátámasztó javaslatához szükséges **téradatokat** a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58.§-a értelmében, melyek díjmentesen kerülnek átadásra.
- A hatályos **Településfejlesztési koncepciót**, **Településképi arculati kézikönyvet**, **Településképi rendeletet** és a jóváhagyó képviselő-testületi határozatokat
- A hatályos **Településszerkezeti Tervet** és a jóváhagyó képviselő-testületi határozatot
- A **Helyi Építési Szabályzatot** elfogadó önkormányzati rendeletet
- A településre vonatkozó korábbi műszaki, környezetvédelmi és egyéb terveket, ill. tanulmányokat
- A régészeti hatásvizsgálat aktualizálása (mely az örökségvédelmi hatástanulmány részét képezi a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet – a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról)
- A közműnyilvántartás szerinti közműadatokat
- Korábbi tervelözményeket
- Környezetvédelmi munkarészhez adatok (pl. környezetvédelmi hatósági határozatok)

**Megjegyzés:**

A tervezési folyamat a tervezési szerződés megkötése után indul el. A tervezés csak abban az esetben kezdhető meg, ha Megbízó adatszolgáltatási kötelezettségének is eleget tett.

**TERVEZŐI MUNKARÉSZEK és TERVEZÉSI DÍJAI**

1. **Megalapozó vizsgálat**, melyet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. §-a határoz meg.  
Tervezési díja: **1.200.000,- Ft + ÁFA**
2. **Véleményezési szakasz** lebonyolításához a **Véleményezési tervdokumentáció** összeállítása  
(tartalma: Településfejlesztési, Településrendezési terv és Alátámasztó munkarész)  
Településfejlesztési terv tervezési díja: **1.650.000,- Ft + ÁFA**  
Településrendezési terv tervezési díja: **1.800.000,- Ft + ÁFA**  
Alátámasztó javaslat tervezési díja: **1.650.000,- Ft + ÁFA**
3. A **záró szakasz** lebonyolításához (állami főépítési véleményhez) összeállított **Véglegesített tervdokumentáció**  
Tervezési díja: **500.000,- Ft + ÁFA**
4. **Elfogadott tervdokumentáció** összeállítása  
Tervezési díja: **300.000,- Ft + ÁFA**

<sup>2</sup>A tervezés megkezdése a tervezési szerződés aláírásának időpontja.

## TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMÁNAK RÉSZLETEZÉSE

### Megalapozó vizsgálat

A megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján: a településhez igazított tartalommal készül:

#### o HELYZETELEMZÉS

(vizsgálati elemek összegzése, elemzés, adottságok összefoglalása, fejlesztési korlátok, rajzban, szövegben)

- 1) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- 2) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- 3) Területrendezési követelmények
- 4) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 5) A település demográfiai helyzete
- 6) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- 7) A település gazdasága
- 8) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- 9) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 10) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 11) Környezeti állapot-jellemzők
- 12) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 13) Közlekedés
- 14) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- 15) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

#### o HELYZETÉRTÉKELÉS

- 1.) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása
- 2.) probléma- és értéktérkép
- 3.) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

#### o ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

### Településterv munkarészei

#### Településfejlesztési terv

E munkarész tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg. Mivel a település lakónépessége **ötezer főnél kisebb** a településfejlesztési terv kidolgozása során a jogszabály szerinti tartalom csökkenthető, így a településhez igazított tartalommal kerül kidolgozásra (3. melléklet 1. 2. 3. és 5. pont szerint).



o JÖVŐKÉP

A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

o STARTÉGIA

A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és a fejlesztési akció területek kerülnek meghatározásra.

o CSELEKVÉSI PROGRAM

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit.

o FEJLESZTÉSI TERVLAP

A településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett közlekedési, közmű- és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

**Településrendezési terv** (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv)

A településrendezési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. 5. és 6. mellékletei alapján a településhez igazított tartalommal készül:

o JÓVÁHAGYANDÓ ANYAGOK

- Helyi Építési Szabályzat (kötelező, javasolt, tájékoztató elemekkel)
- Szabályozási terv (ütemezetten)

**Alátámasztó javaslat**

E munkarész tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg. A jogszabály által meghatározott tartalom nem kerül csökkentésre.

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Mivel a Településfejlesztési és Településrendezési terv a település egészére készül, kötelező a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása. A környezeti vizsgálat megállapításait tartalmazó dokumentum, a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat részeként, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete 2. pont szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.

#### 4. számú melléklet

### *A TERVEZÉSI FOLYAMAT MUNKAFÁZISAI:*

#### 1. Munkafázis

Az Önkormányzat dönt a tervezés előtt a hatályos partnerségi egyeztetés helyi szabályairól<sup>3</sup> szóló önkormányzati rendeletének a módosításáról, figyelembe véve a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. és a 75.§-ban foglaltakat.

#### 2. Munkafázis

A polgármester az önkormányzat településtervének készítésére vonatkozó szándékát – azaz, hogy a település településterve (településfejlesztési terv, településrendezési terv készítése) **általános (egy) egyeztetési eljárásban fog történni** - az E-TÉR felületen a tervezési folyamat indításával kezdeményezi (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61.§-t).

Az önkormányzat megkéri a Földmérési és Térinformatikai államigazgatási szervtől a településterv (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv), Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslatához szükséges **téradatokat** a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58.§-a értelmében, melyek díjmentesen kerülnek átadásra.

#### 3. Munkafázis

Az önkormányzat főépítésze, vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője, vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározza a **megalapozó vizsgálat** aktualizálásának és az **alátámasztó javaslat tartalmát** a **képviselő-testületnek címzett feljegyzésben** a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§. (1)-(6) bekezdésben meghatározottak alapján.

A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletét fogja képezni.

#### 4. Munkafázis

Ezt követően tudja a tervezőcsoport megkezdeni a **megalapozó vizsgálat** kidolgozását.

#### 5. Munkafázis

Ezt követően a tervezőcsoport kidolgozza a véleményeztetési eljárás lebonyolításához szükséges **Véleményezési tervdokumentációt** (tartalma: településfejlesztési, településrendezési terv és alátámasztó javaslat).

#### 6. Munkafázis

A polgármester kezdeményezésével a településtervet **az általános (egy) egyeztetési eljárás** keretein belül az elfogadás előtt az E-TÉR felületen véleményeztetési jogosult szervekkel és a partnerekkel (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§) az ún. **Véleményezési szakasz** általános szabályai szerint.

<sup>3</sup> 21/2018 (XII.21.) számú rendelet

A polgármester véleményeltérés esetén az E-TÉR-en keresztül, egyeztetést kezdeményezhet (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§).

#### 7. Munkafázis

Az általános (egy) egyeztetési eljárásban a **záró szakasz** kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján **véglegesített tervezetet pdf/A formátumban** (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67.§-át).

Záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (8) bekezdésében és (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

#### 8. Munkafázis

A záró szakmai vélemény után kerül összeállításra az **elfogadott tervdokumentáció**.

#### 5. számú melléklet

### **A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI és ZÁRÓ SZAKASZ és HATÁRIDŐK**

1. A településterv egyeztetése az ún. **általános (egy) egyeztetési eljárás** szerint fog történni. A jogszabályban megállapított ún. **véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét** a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § -ban, a partner a 65.§-ban foglaltak szerint.
  - a) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a 30 napot követő **8 napon belül** egyeztetést kezdeményezhet.  
A partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
  - b) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester az a) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított **8 napon** belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.  
Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásként az önkormányzat a honlapon is megjelenít.
2. A beérkezett véleményeket, egyeztetés esetében az emlékeztetőt és jegyzőkönyvet ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása estén a döntésre jogosulttal. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.  
A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indoklása az E-TÉR felületen történik.

Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

**A véleményezésre jogosult szerv véleménye 6 hónapig érvényes.**

3. Az **általános (egy) egyeztetési eljárásban** a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján **Véglegesített tervdokumentációt**.  
A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv elfogadásához
- b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával vagy,
- c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Záró szakmai vélemény akkor adható, ha 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (8) bekezdésében és a 67.§ (1) bekezdésben foglaltak teljesültek (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67.§ (4)-(7) bekezdést).

4. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.  
**A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

6. számú melléklet

## **DOKUMENTÁLÁS**

A terv véleményeztetése az E-TÉR felületen elektronikusan fog történni, ahová a dokumentumok pdf/A formátumban kerülnek feltöltésre.

Elfogadott terv: 2 pld (papír alapon) + 2 pld CD

7. számú melléklet

## **A TERVEZÉSI FOLYAMAT PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE**

### **1. Megalapozó vizsgálat**

- a) Munkaközi egyeztetésre (önkormányzat részére) összeállított tervdokumentáció (tervezési díj: 80%-a)
- b) A vélemények átvezetése után összeállított véglegesített tervdokumentáció (tervezési díj: 20%-a)

### **2. Véleményezési tervdokumentáció**

- a) Munkaközi anyag (külön a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és az alátámasztó javaslat) átadása véleményezésre az önkormányzatnak (a tervezési díjak: 80%-a)
- b) A vélemények átvezetése után összeállított **Véleményezési tervdokumentáció** átadása a véleményezés lebonyolítására (tervezési díj: 20%-a)

### **3. Véglegesített tervdokumentáció (teljes tervezési díj: 100%)**

### **8. Elfogadott tervdokumentáció (teljes tervezési díj: 100%)**

Budapest, 2022. november 28.

Tisztelettel:

**BAU-URB**  
 Tervező és Tanácsadó Kft.  
 1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.



Füredi Éva  
 ügyvezető  
 településtervezési vezető tervező  
 (TT/1 01-3432)



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGYÚ. 26.

## **PLANNER-T Kft. ÁRAJÁNLATA SZIGETSZENTMÁRTON**

---

1. Településfejlesztési terv
2. Településrendezési terv
3. Alátámasztó javaslat elkészítésére

### **A tervezési díj**

**A tervezési díj magában foglalja:**

- az árajánlatban részletezett komplex tervezési munkát
- az Önkormányzattal és a hatályos jogszabályokban előírt egyeztetéseken való részvételt

**Tervezési díj összesen:**

**9.100.000,- Ft + ÁFA**  
**+ régészeti hatásvizsgálat: 160.000,-Ft**

### **Vállalt tervezési határidők:**

|                                                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| I. Megalapozó vizsgálat                                                                                     | 4,5-5,0 hónap |
| II. Véleményezési dokumentáció (Településfejlesztési terv, Településrendezési terv és Alátámasztó javaslat) | 8-9 hónap     |
| III. Véglegesített tervdokumentáció                                                                         | 2,5-3,0 hónap |
| IV. Elfogadott dokumentáció                                                                                 | 4-6 hét       |

A tervezési időtartamok a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési időszakokon kívüli tervezési időtartamokra vonatkoznak.

### **Adatszolgáltatás:**

A tervezés megkezdésekor a **Megrendelő (Önkormányzat)** szolgáltatja:

- A település bel- és külterületének a mai állapot szerinti (azaz állami ingatlan-nyilvántartás szerinti) **digitális alaptérképét**, magassági adatokkal **AutoCAD által használható formátumban (DWG, DXF)**, mely térítésmentesen a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervtől szerezhető be.
- A tervezéshez szükséges téradatok beszerzése
- A **hatályos Településszerkezeti Tervet** és a jóváhagyó képviselő-testületi határozatot
- A **Helyi Építési Szabályzatot** és módosításainak elfogadó önkormányzati rendeleteit

- Korábbi tervelőzményeket (Megalapozó vizsgálat, Településfejlesztési koncepció)
- A régészeti hatásvizsgálat aktualizálása (mely az örökségvédelmi hatástanulmány részét képezi a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet – a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról)
- Környezetvédelmi program, környezetvédelmi állapotról szóló beszámolók, jelentések,
- Hulladékgazdálkodási program,
- Egyéb, a tervezéshez szükséges adatok.

## **TERVEZŐI MUNKARÉSZEK ÉS TERVEZÉSI DÍJA**

1. **Megalapozó vizsgálat**  
Tervezési díja: **1.900.000,- Ft + ÁFA**
2. **Véleményezési szakaszhoz a Véleményezési tervdokumentáció összeállítása**  
(Településfejlesztési terv, Településrendezési terv és Alátámasztó munkarész)  
Településfejlesztési terv tervezési díja: **2.000.000,- Ft + ÁFA**  
Településrendezési terv tervezési díja: **2.100.000,- Ft + ÁFA**  
Alátámasztó javaslat tervezési díja: **2.000.000,- Ft + ÁFA**
3. **A záró szakasz lebonyolításához (állami főépítési véleményhez) összeállított Véglegesített tervdokumentáció**  
Tervezési díja: **600.000,- Ft + ÁFA**
4. **Elfogadott tervdokumentáció összeállítása**  
Tervezési díja: **500.000,- Ft + ÁFA**

## **TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMÁNAK RÉSZLETEZÉSE**

A megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján: a településhez igazított tartalommal készül:

### **HELYZETELEMZÉS**

(vizsgálati elemek összegzése, elemzés, adottságok összefoglalása, fejlesztési korlátok, rajzban, szövegben)

- 1) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- 2) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- 3) Területrendezési követelmények
- 4) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 5) A település demográfiai helyzete
- 6) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- 7) A település gazdasága
- 8) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- 9) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 10) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 11) Környezeti állapot-jellemzők
- 12) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 13) Közlekedés
- 14) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- 15) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

## HELYZETÉRTÉKELÉS

- 1.) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása
- 2.) probléma- és értéktérkép
- 3.) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

(A 68/2018. (iv.9.) Korm. rendelet szerint.)

## TELEPÜLÉSTERV MUNKARÉSZEI

### 1. Településfejlesztési terv

Jövőkép

Stratégia

Cselekvési program

Fejlesztési terv

*E munkarész tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg. Mivel a település lakónépessége ötezer főnél **kisebb** a településfejlesztési terv kidolgozása során a jogszabály szerinti tartalom csökkenthető, így a településhez igazított tartalommal kerül kidolgozásra (3. melléklet 1. 2. 3. és 5. pont szerint).*

### 2. Településrendezési terv

Helyi Építési Szabályzat

Szabályozási Terv

*A településrendezési terv a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 4. 5. és 6. mellékletei alapján a településhez igazított tartalommal készül.*

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

*E munkarész tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg. **A jogszabály által meghatározott tartalom nem csökkenthető.***

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT MUNKAFÁZISAI

- partnerségi rendelet áttekintése, megfelel-e a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. és 75.§-ban foglaltaknak
- E-TÉR felületen a tervezési folyamat indítása (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61.§)
- Tér adatok bekérése
- Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának összeállítása a Képviselő- testületnek címzett feljegyzésben
- A fentieket követően kezdődhet a Megalapozó vizsgálat kidolgozása
- Véleményezési tervdokumentáció kidolgozása
- Véleményezési szakasz lebonyolítása E-TÉR felületen
- Záró szakasz kezdeményezése
- A záró szakmai vélemény után kerül összeállításra az elfogadott tervdokumentáció

## VÉLEMÉNYEZÉSI- ÉS ZÁRÓ SZAKASZ HATÁRIDEJE

- A településterv egyeztetése az ún. **általános (egy) egyeztetési eljárás** szerint fog történni. A jogszabályban megállapított ún. **véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét** a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § -ban, a partner a 65.§-ban foglaltak szerint.
  - a) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a 30 napot követő **8 napon belül** egyeztetést kezdeményezhet.  
A partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
  - b) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester az a) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított **8 napon** belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.  
Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásként az önkormányzat a honlapon is megjelenít.
- A beérkezett véleményeket, egyeztetés esetében az emlékeztetőt és jegyzőkönyvet ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.  
A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indoklása az E-TÉR felületen történik.  
Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.  
**A véleményezésre jogosult szerv véleménye 6 hónapig érvényes.**
- A **Véglegesített tervdokumentáció** feltöltése az E-TÉR felületre a záró szakasz kezdeményezéséhez  
Záró szakmai vélemény akkor adható, ha 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ (8) bekezdésében és a 67.§ (1) bekezdésben foglaltak teljesültek (lásd: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67.§ (4)-(7) bekezdést).
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.  
**A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

## DOKUMENTÁLÁS

A terv véleményeztetése az E-TÉR felületen elektronikusan történik, ahová a dokumentumok pdf/A formátumban kerülnek feltöltésre.

Elfogadott terv: 2 pld (papír alapon) + 2 pld CD



## **A TERVEZÉSI FOLYAMAT PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE**

1. Megalapozó vizsgálat  
Tervezési díj+örökségvédelmi hatástanulmány tervezési díja
2. Véleményezési tervdokumentáció  
Tervezési díja
3. Véglegesített tervdokumentáció  
Tervezési díja
4. Elfogadott tervdokumentáció  
Tervezési díja

Budapest, 2023. április 13.



**Horváth Gergely**  
ügyvezető





## **SZIGETSZENTMÁRTON**

### **TELEPÜLÉSTERV**

Településfejlesztési-, Településrendezési terv és az Alátámasztó javaslat  
munkarészek elkészítésére

Árajánlat



PRO ARCH.  
2023

**ÁRAJÁNLAT**  
**SZIGETSZENTMÁRTON**  
**TELEPÜLÉSTERV**

Településfejlesztési-, Településrendezési terv és az Alátámasztó javaslat c, munkarészek elkészítésére

**A TERVEZÉSI DÍJ**

A tervezési díj magában foglalja az árajánlatban részletezett komplex tervezési munkát, az Önkormányzattal és a hatályos jogszabályokban előírt egyeztetéseken való részvételt

**9.900.000,- Ft + ÁFA**  
**+ régészeti hatásvizsgálat 200.000,-Ft**

**VÁLLALT TERVEZÉSI HATÁRIDŐK:**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| I. Megalapozó vizsgálat             | 4,0-5,0 hónap |
| II. Véleményezési dokumentáció      | 7-8 hónap     |
| III. Véglegesített tervdokumentáció | 2,5-3,0 hónap |
| IV. Elfogadott dokumentáció         | 4-6 hét       |

A tervezési időtartamok a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezési időszakokon kívüli tervezési időtartamokra vonatkoznak, pénzügyi ütemezés lásd 2. számú melléklet.

**TERVEZÉSI MUNKA TARTALMA**

419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalom szerint, főépítési pontosítás alapján. (lásd 1.sz. melléklet)

**ÖNKORMÁNYZATI ADATSZOLGÁLTATÁS**

A tervezés megkezdésekor:

- A település bel- és külterületének **digitális alaptérképét**, magassági adatokkal **AutoCAD által használható formátumban** (DWG, DXF)
- A tervezéshez szükséges **téradatokat**
- A **hatályos Településszerkezeti Tervet** és a jóváhagyó képviselő-testületi határozatot
- A **Helyi Építési Szabályzatot és módosításainak** elfogadó önkormányzati rendeleteit
- A régészeti hatásvizsgálat aktualizálása
- Korábbi tervelőzmények

**DOKUMENTÁLÁS**

A terv véleményeztetése az E-TÉR felületen elektronikusan történik, ahová a dokumentumok pdf/A formátumban kerülnek feltöltésre.

Elfogadott terv: 3 pld (papír alapon) + 3 pld CD

2023. 04. 13.



**R.Takács Eszter** vezető tervező,  
okl. építészmérnök



## **TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMÁNAK RÉSZLETEZÉSE**

A megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján: a településhez igazított tartalommal készül:

### **HELYZETELEMZÉS**

(vizsgálati elemek összegzése, elemzés, adottságok összefoglalása, fejlesztési korlátok, rajzban, szövegben)

- 1) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- 2) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- 3) Területrendezési követelmények
- 4) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 5) A település demográfiai helyzete
- 6) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- 7) A település gazdasága
- 8) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- 9) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 10) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 11) Környezeti állapot-jellemzők
- 12) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 13) Közlekedés
- 14) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- 15) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

- 1.) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek, a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása
- 2.) probléma- és értéktérkép
- 3.) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

### **ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

Aktualizálása a 68/2018. (iv.9.) Korm. rendelet szerint.

### **TELEPÜLÉSTERV**

#### **1. Településfejlesztési terv**

##### Munkarészek

Jövőkép  
Stratégia  
Cselekvési program  
Fejlesztési terv

#### **2. Településrendezési terv**

A településrendezési terv a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 4. 5. és 6. mellékletei alapján a településhez igazított tartalommal készül.

Jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzat

Szabályozási Terv (kül,-belterület)

Alátámasztó javaslat

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint:

Településrendezés (szabályozási elvek, övezeti rendszer)

Közlekedés (közút, tömegközlekedési hálózat, kerékpárút, parkolás)

Tájrendezés

Környezetvédelem

Örökségvédelem

Közművek (vízi, energia közművek)

**TERVEZŐI MUNKARÉSZEK ÉS TERVEZÉSI DÍJA**

- |                                                                                                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 2. Megalapozó vizsgálat                                                                                          |                      |
| Tervezési díja:                                                                                                  | 2.100.000,- Ft + ÁFA |
| 3. Véleményezési szakaszhoz a Véleményezési tervdokumentáció összeállítása                                       |                      |
| Településfejlesztési terv tervezési díja:                                                                        | 2.300.000,- Ft + ÁFA |
| Településrendezési terv tervezési díja:                                                                          | 2.200.000,- Ft + ÁFA |
| Alátámasztó javaslat tervezési díja:                                                                             | 2.300.000,- Ft + ÁFA |
| 4. A záró szakasz lebonyolításához (állami főépítészti véleményhez) összeállított Véglegesített tervdokumentáció |                      |
| Tervezési díja:                                                                                                  | 500.000,- Ft + ÁFA   |
| 5. Elfogadott tervdokumentáció összeállítása                                                                     |                      |
| Tervezési díja:                                                                                                  | 500.000,- Ft + ÁFA   |

**A TERVEZÉSI FOLYAMAT MUNKAFÁZISAI**

- partnerségi rendelet áttekintése, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. és 75.§-ban foglaltaknak megfelelően
- E-TÉR felületen a tervezési folyamat indítása (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61.§)
- Az önkormányzat megkéri a Földmérési és Térinformatikai államigazgatási szervektől a településtervezési terv készítéséhez szükséges Tér-adatokat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. §-a értelmében, melyek díjmentesen kerülnek átadásra
- Az önkormányzat főépítésze meghatározza a Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a Képviselő- testületnek címzett feljegyzésben
- A fentieket követően megkezdődik a tervezőcsoport a Megalapozó vizsgálat kidolgozását
- Ezt követi a Véleményezési tervdokumentáció kidolgozása
- Véleményezési szakasz lebonyolítása E-TÉR felületen
- Záró szakasz kezdeményezése
- A záró szakmai vélemény után kerül összeállításra az elfogadott tervdokumentáció

**A TERVEZÉSI FOLYAMAT PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE**

1. Megalapozó vizsgálat (Rész-számla)  
    Tervezési díja+ örökségvédelmi hatástanulmány tervezési díja
2. Véleményezési tervdokumentáció (Rész-számla)  
    Tervezési díja
3. Véglegesített tervdokumentáció (Rész-számla)  
    Tervezési díja
4. Elfogadott tervdokumentáció (Végszámla)

