



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. június 17-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 61-6/2014.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány település-fejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálatára irányuló eljárás megindítására, a tervezési feladat tartalmára és a tervezési feladatokat végrehajtó tervező cég kiválasztására és a 0123/38 hrsz.-ú tókönyvekre vonatkozó módosítási kérelem befogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a 16/2013. (IX. 11.) számú rendeletével hagyta jóvá Dunavarsány Építési Szabályzatát (a továbbiakban: ÉSZ) és a mellékleteit képező Szabályozási Tervet (a továbbiakban: SZT). A 2013. szeptemberében elfogadott terv a 2001-ben jóváhagyott, időközben avulttá vált terv helyébe lépett, több melléklet révén magába foglalva az addig önállóan lehatárolt területre készült SZT-eket, miközben egységes szerkezetbe foglalta az ÉSZ-t. A tervezési folyamat részeként, az ÉSZ és SZT módosításhoz szükséges volt a 114/2010. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv egyes részterületére történő egyedi módosítása.

A 2013. januárban hatályba lépett új jogszabály, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 45. §-a szerint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök módosítás nélkül - a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében - 2015. december 31 -ig alkalmazhatók.

Mindez azt jelenti, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközeink felülvizsgálatát jogszabály írja elő az egyéb új jogszabályok, pl. OTÉK, alkalmazásával. A jogszabályi tervekészítési kötelezést és a településrendezési eszközök államigazgatási véleményezési eljárásának módját és folyamatát, a tervek tartalmi követelményeit tehát 2013. január 1-től alapvetően nem az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), hanem a Kormányrendelet, az úgynevezett „Településrendezési kódex” határozza meg.

A tervezési munka összefoglalóan a Kormányrendelet szerint az alábbi településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatára, átdolgozására, illetve szükséges módosítására terjed ki, beleértve az SZT egységesítését, aktualizálását, az ÉSZ eseteleges hiányai pótlását, kiegészítését, az előírások pontosítását:

- Dunavarsány Város 91/2010. (VI. 10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepciója;
- Dunavarsány többször módosított, a 114/2010. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve;
- Dunavarsány Város 16/2013. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi rendeletével jóváhagyott Építési Szabályzata és Szabályozási Terve.

A fenti tervezési munkán belül a MAG-DEPO Szövetkezet kérelme - a 090/9 hrsz-ú területet érintően, a terület jelenlegi *védett védelmi erdő övezet* helyett *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe* sorolása - a korábbi egyeztetéseknek megfelelően a felülvizsgálat, módosítás tárgyát képezi.

Az esetleges egyéni érdekű módosítási kérelmek az Étv. 30/A. §-a szerint településrendezési szerződés keretében, a területtulajdonosok költségviselésével, a Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelő Telepítési tanulmányterv alapján csatlakoztathatók a tervezési folyamathoz, amennyiben a Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület elfogadja, és ezáltal a módosítási kérelem tartalmát befogadja.

Telepítési tanulmányterv ezidáig a 0123/38 hrsz-ú tókönyék, volt kavicsbánya területére készült az Urbanitás Kft. tervezésében, a költségviselő Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (2049, Diósd, Petőfi Sándor u 52.) megbízásából. A Telepítési tanulmányterv az előterjesztés 6. számú melléklete „*Dunavarsány Város, Telepítési tanulmányterv a 0123/38 hrsz-ú tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez*” címen, az elfogadásával kapcsolatos határozathozatal megalapozása céljából.

Az utóbbi időben jelentkezett termódosítási igény, kérelem előzetesen további legfeljebb 2-3 módosítási szándékot jelenthet. Amennyiben a termódosítási kérelem tulajdonosai településrendezővel Telepítési tanulmánytervet készíttetnek és azt Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálatának munkaközi önkormányzati véleményezési anyaga ismertetésekor és elfogadásakor bemutatják, valamint azt a Képviselő-testület elfogadja, a termódosítási folyamathoz még csatlakoztathatók.

A Dunavarsány Ipari Park részterületére korábban kezdeményezett módosítás - tekintettel az Ipari Park kiemelt nemzetgazdasági besorolására - a Kormányrendelet 42. § alapján lehetséges - rövidített véleményezési idejű - tárgyalásos eljárás során fog várhatóan megtörténni.

A fentiekben meghatározott településrendezési munkák elvégzésére - *Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata* megnevezéssel - Pest megye területén is jelentős és megfelelő településrendezési referenciával rendelkező öt cégtől kértünk árajánlatot.

A beérkezett tervezési ajánlatok az alábbi sorrendet adják a vállalt tervezési díj, illetve vállalt teljesítési határidő tekintetében:

1. URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft,
1111 Budapest, Stoczek u. 19., Berényi Mária ügyvezető igazgató, területrendező tervező, településrendezési vezető tervező
A vállalt tervezési díj: 7.500.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 9.525.000,-Ft
A tervezési időszükséglet: 145 nap + 221 nap egyeztetési idő
2. KASIB Mérnöki Manager Iroda
1183 Budapest, Üllői út 455., Zajovics András ügyvezető
Témafelelős, irányító tervező: Pintér Ferenc területrendező tervező, településrendezési vezető tervező
A vállalt tervezési díj: 7.700.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 9.779.000,-Ft
A tervezési időszükséglet: 155 nap + kb. 250 nap egyeztetési idő
3. PESTTERV Pest Megyei Terület- Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.,
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9., Schuchmann Péter ügyvezető igazgató
A vállalt tervezési díj: 7.800.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 9.906.000,-Ft,
A tervezési időszükséglet: 224 nap + egyeztetési időt nem jelzett
4. PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.,
1114 Budapest, Karolina út. 65, Marthi Zsuzsa, ügyvezető, településrendező tervező
A vállalt tervezési díj: 9.100.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 11.557.000,-Ft
A tervezési időszükséglet: 196 nap + 188-216 nap egyeztetési idő

5. MODULUS-R Bt., Építészeti és Településtervező Iroda,
2030 Érd, Alsó utca 11., Rumi Imre ügyvezető
A vállalt tervezési díj: 9.500.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 12.065.000,-Ft
A tervezési időszükséglet: 210 nap + kb. 320 nap egyeztetési idő

Az ajánlattevők ajánlatukat 3 hónapig tartják fenn. (Lejár 2014. augusztus 25-én.)
A legkedvezőbb ajánlatot az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. tette.

A tervezési feladathoz szükséges egyszer használatos digitális földmérési alaptérkép kizárólagos, állami tulajdonú forgalmazójától, a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.-től kérelmeztünk költségkímélő árajánlatot a legutóbbi tervmódosításhoz megvásárolt és használt térképhez alaptérkép-frissítés formájában. Válasz az esetleges engedményre még nem érkezett, ezért az előterjesztés az egyszer használatos díj költségeit tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

Határozati javaslatok:

1. **Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**
 - a) megindítja *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Kormányrendelet) megfelelően, a Kormányrendelet 36. § szerinti teljes eljárással Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálatát, mely tervezési folyamat tartalmazza*
 - aa) Dunavarsány város 91/2010. (VI. 10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepciójának felülvizsgálatát;
 - ab) Dunavarsány város többször módosított, a 114/2010. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének felülvizsgálatát;
 - ac) Dunavarsány város 16/2013. (IX. 11.) számú Képviselő-testületi rendeletével jóváhagyott Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének felülvizsgálatát,
 - ad) a 090/9 hrsz-ú területet érintő tervmódosítást.
- b) az egyéni módosítási igény felmerülése esetén, azon elképzelések a településrendezési eszközök felülvizsgálati folyamatához csatlakoztathatóak az Étv. 30/A. § -a, illetve a Kormányrendelet 15. § -a szerint, amelyek esetében az érintett területekre a fejlesztők saját költségükön Telepítési tanulmánytervet készítenek, és annak önkormányzati befogadása megtörténik a munkaközi önkormányzati véleményezési anyag képviselő-testületi elfogadásáig. Az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök képviselő-testületi végleges jóváhagyásának feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.
- c) a Településszerkezeti Terv, az ÉSZ és a mellékleteit képező Szabályozási Tervek módosításához a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től beszerzendő digitális földmérési alaptérképet kívánja használni, mely tervek digitális feldolgozással készülnek a hatályos SZT M=1:4000 méretarányú léptékében, a hatályos SZT mellékletek egységes SZT-be történő integrálásával.
- d) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

2. **Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**
 - a) aszámú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák elvégzésére és egyéb dokumentációk elkészítésére az

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. -vel (1111 Budapest, Stoczek utca 19.) köt szerződést 7.500.000,- Ft+27%ÁFA, összesen 9.525.000,- Ft tervezési árért.

- b) a tervezési feladathoz szükséges Dunavarsány digitális állami földmérési alaptérképét megvásárolja egyszeri felhasználásra a kizárólagos, állami tulajdonú forgalmazójától, a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től 1.043.477,-Ft+27%ÁFA, összesen 1.325.215,- Ft adatátadási díjon, illetve amennyiben mód van rá ennél kedvezőbb adatátadási díjon.
- c) az a) és b) pontokban vállalt pénzügyi kötelezettségvállalások fedezetéül a 2014. évi költségvetésében, az önkormányzatnál megtervezett, vásárolt közszolgáltatások költséghelyet jelöli meg. A 2015. évi költségvetési évre átnyúló kifizetéseket a 2015. évi költségvetés tervezésekor figyelembe kell venni.
- d) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) és b) pontokban meghatározottak végrehajtásához szükséges szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a „Dunavarsány Város, Telepítési tanulmányterv a 0123/38 hrsz.-ú tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a beruházó által készített tanulmánytervet, azt a.....számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata készítési folyamatába befogadja, de az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész

Melléletek:

- Árajánlat öt településtervező cégtől
- Telepítési tanulmányterv a 0123/38 hrsz.-ú tókönyék területére

Dunavarsány, 2014. június 11.

Bóna Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző