

ELŐTERJESZTÉS
Szabadegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. június 23-án tartandó ülésére
a helyi építési szabályzat módosítása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Szabadegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket az alábbiak szerint:

1. Szabadegyháza 2 hrsz-ú vízfolyás, 017 hrsz-ú út, 010/8 hrsz-ú szántó, 010/9 hrsz-ú, 08/1 hrsz-ú temető és a 07 hrsz-ú közút által határolt területre;
2. a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) rendelkezései szerint a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárással történhet.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

A tervezés során a beépítésre szánt terület nem növekszik, ezért erre vonatkozóan a T. Képviselő-testületnek nem kell döntést hoznia.

Az önkormányzati főépítész az Elj.R. 7§ (7) bekezdés szerinti feljegyzést elkészítette, a feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

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

Szabadegyháza, 2025. június 20.

Csanádi Zoltán
polgármester

Határozati javaslat:

- I. Szabadegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a helyi építési szabályzat módosításával a település közigazgatási területén az alábbiak szerint:
 1. Szabadegyháza 2 hrsz-ú vízfolyás, 017 hrsz-ú út, 010/8 hrsz-ú szántó, 010/9 hrsz-ú, 08/1 hrsz-ú temető és a 07 hrsz-ú közút által határolt területre;
 2. a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.
- II. A Képviselő-testület a határozat I. pontjai szerinti módosítások egyszerűsített egyeztetési eljárását megindítja.

- III. Szabadegyháza Község Képviselőtestülete elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
- IV. Szabadegyháza Község Képviselőtestülete elfogadja a tervezési feladatra kapott árajánlatot, egyben. felhatalmazza a polgármestert a településtervezési szerződés aláírására, amelyben az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának megrendelője, a tervező a Táj-ék Településtervező Kft. (1191 Budapest, Arany J. utca 28. 3/11.)

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

FELJEGYZÉS

Szabadegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Szabadegyháza Község a településrendezési eszközök módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Szabadegyháza Község Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket.

A tervezési munka az alábbi területeket érinti:

1. Szabadegyháza, Középpuszta 1/2 hrsz. alatti ingatlan területe;
2. a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Az eljárás megindítását az Elj.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Elj.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg.

Szabadegyháza község hatályos településrendezési eszközeit 2020-ban fogadta el a képviselőtestület. A felülvizsgálati tervhez részletes megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.

Jelen módosítás során a Elj.R. 7. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során felhasználható, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire aktualizálni kell.

A módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint kérem meghatározni.

I. Előzmények HÉSZ módosításra vonatkozóan

1. Tervi előzmények
2. Módosítás ismertetése
3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat

1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat
2. Településrendezési előírások vizsgálata

III. Alátámasztó munkarész valamennyi tervezési területre

1. A változtatások célja és várható hatása:

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Székesfehérvár, 2025. június 20.



Ertl Antal
települési főépítész

Csanádi Zoltán
polgármester
Szabadegyháza

Tárgy: Szabadegyháza településrendezési
eszközök módosítása Szabadegyháza,
Középpusztá 1/2 hrsz. alatti ingatlant érintően

Tisztelt Polgármester Úr!

Szabadegyháza településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására az alábbi árajánlatot adom.

A tervezési munka az alábbi területeket érinti:

1. Szabadegyháza 2 hrsz-ú vízfolyás, 017 hrsz-ú út, 010/8 hrsz-ú szántó, 010/9 hrsz-ú, 08/1 hrsz-ú temető és a 07 hrsz-ú közút által határolt terület;
2. a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.

A terv az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) és az OTÉK 2021. július 15-én hatályban levő követelményének és a hatályos Fejér Megye Területrendezési Tervének megfelelően készül. A terv egyeztetése a 419/2021.(VII.15.) Kormány rendeletben (továbbiakban Korm.R.) foglaltak szerint történik.

Tervező a Korm. rendelet szerint szükséges egyeztetési eljárást előkészíti, az egyszerűsített eljárásban részt vesz, azt koordinálja.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Jóváhagyandó munkarész (határozattal):

Településszerkezeti terv (fedvényterv)
módosító határozat-tervezet

SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyandó munkarész (rendelettel):

Szabályozási terv (fedvényterv)
Helyi építési szabályzat rendelet-tervezet

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- A Korm R. szerinti szükséges alátámasztó munkarész

Adatszolgáltatás:

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges digitális dxf vagy dwg formátumú térképeket a megbízó biztosítja.

Adatszolgáltatásként biztosítja a tervezési területekre készített terveket illetve a tervezési területre vonatkozó geodéziai felmérést,

Településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási terv módosítás egyeztetési anyag elkészítése
Egyeztetési anyag példányszáma: + CD-n pdf formátumban.

Végleges dokumentáció példányszáma: a módosított településrendezési eszközök egységes szerkezetben pdf formátumban.

A tervezési díj tervezési területenként:

1. tervezési terület: 800.000.- Ft + áfa
2. tervezési pont: díjmentes

A tervezési díj összesen: 800.000.- Ft + Áfa, azaz bruttó 1.016.000.- Ft

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.

Fizetési ütemezés:

I. ütem: véleményezésre elkészített terv átadásakor a tervezési díj 70 %-a

II. ütem: a főépítési záró vélemény átadását követően önkormányzati jóváhagyásra alkalmas terv átadásakor a tervezési díj 30 %-a

Tervezési határidő:

Az egyszerűsített eljárás a partnerségi egyeztetés és a környezeti értékelés előzetes egyeztetésére alkalmas dokumentáció a szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 30. napon belül elkészül.

Budapest, 2025. június 19.

Tisztelettel:



Bodó Beáta
ügyvezető, településtervező

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről:

név: Szabadegyháza Község Önkormányzata
székhely: 2432 Szabadegyháza, Kossuth u.2.
Adószám: 15362632-2-07
képviseli: Csanádi Zoltán polgármester
kapcsolattartó, elérhetőségei: polgarmester@szabadegyhaza.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@feterv.hu 70/385-0132

– továbbiakban: **Tervező**, a továbbiakban együtt: **Felek**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

- 1. A Megrendelő képviselőjével történt előzetes egyeztetésére alapozva Tervező elvállalja Szabadegyháza helyi építési szabályzat módosítását az alábbiak szerint**
 - Szabadegyháza 2 hrsz-ú vízfolyás, 017 hrsz-ú út, 010/8 hrsz-ú szántó, 010/9 hrsz-ú, 08/1 hrsz-ú temető és a 07 hrsz-ú közút által határolt terület;
 - a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.
- 2. Tervezési feladat:**

Az 1. pontban említett módosításra vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021.(VII.15.) Kormány rendelet (Korm.R.) tartalmi követelményeinek megfelelő, egyszerűsített eljárásra benyújtandó tervdokumentáció összeállítása, a véleményezési eljárás lefolytatása és a jóváhagyandó terv elkészítése és a záró vélemény birtokában helyi a képviselő-testületi elfogadásnak az előkészítése.
- 3. Szállítandó példányok:**
 - véleményezésre alkalmas tervdokumentáció pdf formátumban.
 - az elfogadást követően a jóváhagyott terv 2 pld CD adathordozón pdf formátumban
- 4. A szerződő felek rögzítik, hogy a terv véleményezése az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) történik.**

Tervező igény szerint részt vesz az önkormányzati egyeztetéseken és minden esetben az államigazgatási szervekkel történő egyeztetéseken.
- 5. Megrendelő megbízottja:** Csanádi Zoltán polgármester
- 6. Tervezési díj:**

A 2./ pontban részletezett feladat tervezési díja 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer Forint + áfa

Fizetési ütemezés:

főépítési záró vélemény átadását követően önkormányzati jóváhagyásra alkalmas terv átadásakor esedékes a tervezési díj.

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

7. Tervezési határidő:

- Tájékoztató a környezeti értékelés szükségességéről: szerződés aláírását követő 30 nap.
 - Véleményezésre elkészített terv feltöltése az E-TÉR rendszerbe a környezeti értékelés szükségességének eldöntését követő 30 nap.
8. 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.)
9. 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.
10. A tervező jogosult a szerződésben megállapított teljesítési határidő előtt is teljesíteni és számlázni.
11. A szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező a tervdokumentáció 4. pontja szerinti példányban történő átadásával teljesíti.
12. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből, annak teljesítéséből vagy megszegéséből eredő bármilyen jogvitát megkísérelnek békés, peren kívüli tárgyalások útján rendezni.
13. Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnének eredményre, a felek a jogvita eldöntésével kapcsolatosan alávetik magukat a Székesfehérvári Járásbíróság illetékességének.
14. Megbízó tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződhet.
15. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen tervezési szerződés tárgyát képező terv véglegesen a Megrendelő tulajdonába kerül.
16. Jelen megállapodás **4 példányban** készült, amelyből **2 példány** a Megrendelőt, **2 példány** pedig a Tervezőt illeti.
17. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadók.

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

Szabadegyháza, 2025. június

Szabadegyháza Önkormányzata
képviselésében

Táj-ék Településtervező Kft
képviselésében

.....
Csanádi Zoltán
polgármester
Önkormányzat

.....
Bodó Beáta
ügyvezető
Tervező