



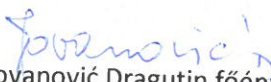
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

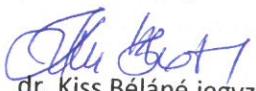
Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június 25-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet és Szabályozási Terv módosítása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben, valamint a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024.(XII.31.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 71. számú vasútkorszerűsítéssel összefüggő Helyi Építési Szabályzatunk (HÉSZ), valamint Szabályozási Tervünk (SZT) eljárása lezárult és a módosított HÉSZ és SZT már hatályos. Most el tudjuk kezdeni azokat a módosításokat, melyeket az elmúlt egy, másfél évben meghatároztunk és szükséges elvégezni.

A módosítások lényegében több ponton, de a város egész területét érintik, ezért a város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének és településszerkezeti tervének felülvizsgálatát a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti teljes eljárásban kell lefolytatni.

A módosítások hat fő csoportba sorolhatók.

- HÉSZ módosítása és pontosítása a jogszabályi változások, építéshatósági és településképi eljárások tapasztalatainak megfelelően.
- Szabályozási vonalak módosítása az aktuális igényeknek megfelelően.
- Övezeti besorolások módosítása aktuális igényekre alapozva, melyek nem eredményezik új beépítésre szánt területek kijelölését, viszont részletesebben szabályozzák, elsősorban a városközpontban levő telektömbök beépítését.
- Erdőterületek és erdőövezetek erdészeti nyilvántartás szerinti összevetése, valamint mezőgazdasági területek szükség szerinti átsorolása.
- Természetvédelmi területek és régészeti területek lehatárolásának kiigazítása.
- Egyéb kisebb korrekciók, amelyek az egyeztetések során válhatnak szükségessé.

Módosítások a szabályozási vonalakat körülbelül 50 helyen, a HÉSZ-t körülbelül 20 pontban, az övezeti besorolásokat körülbelül 10 telektömb vonatkozásában érintik. Ezekről tételesen a dokumentáció kidolgozása során részletezve külön előterjesztésben kell majd dönteni.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának elkészítésére a 2025. évi költségvetésben nettó 19,5 millió forintot terveztünk be. A tervezésre három árajánlatot kértünk be. A legkedvezőbb árajánlatot a településrendezési terveink elkészítésében már többször közreműködő PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-t adta be. A mellékelt árajánlat szerint a munka bekerülési költsége 9 975 000,- + ÁFA, azaz bruttó 12 668 250,- Ft.

Annak ellenére, hogy az árajánlat szerinti tervezés ára nem éri el a tervezett összeget, a költségvetésben betervezett összeget még fenn kell tartanunk arra az esetre, ha az eljárás során az állami főépítész további munkarészeket vagy tanulmányokat ír elő. Ezek történetesen az örökségvédelmi hatástanulmány, továbbá környezeti vizsgálat és értékelés készítése. Abban az esetben, ezekre vonatkozóan külön szerződéseket kell kötni.

Jelen előterjesztés szerint csak a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának szükségességéről, a tervezési szerződés megkötéséről, illetve az eljárás lefolytatásáról kell döntést hozni.

A döntésről szóló határozatot fel kell tölteni a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületére.

A tételesen felsorolt módosításokról, melyek érintik a tervlapokat és a HÉSZ-re vonatkozó rendeletalkotási javaslatról a későbbiekben kell döntést hozni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek ismeretében járuljon hozzá a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019.(III.5.) önkormányzati rendelet, valamint Szabályozási Terv módosításához, a tervezési szerződés megkötéséhez és az eljárás lefolytatásához.

Veresegyház, 2025. június 11.



Cserhádi Ferenc
polgármester

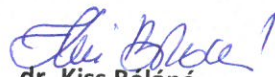
Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetét az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében a „K336 Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatások” előirányzat biztosítja.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel kösse meg a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési szerződést.
- 3.) A Képviselő-testület hozzájárul a Veresegyház Város Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges eljárás lefolytatásához.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Veresegyház Város Önkormányzatának Főépítésze
Jovanović Dragutin Úr részére

2112 Veresegyház,
Fő út 35.

e-mail: jovanovic.dragutin.veresegyhaz@gmail.com

Tárgy: tervezési ajánlat

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozással 2025. 06. 02-i ajánlatkérésükre, megtisztelő megkeresésüket megköszönve, az alábbiakban megadjuk ajánlatunkat Veresegyház Város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének és településszerkezeti tervének módosítására.

Az ajánlat tárgya: a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elkészítése.

Tervezési területek: Veresegyház Város teljes közigazgatási területén belül csak a tervezett módosításra szánt részterületek területei, a megkeresés alapján előzetes becslésünk szerint legfeljebb 100 tételben, legfeljebb összesen 300 ha beépítésre szánt területet és legfeljebb összesen 200 ha beépítésre nem szánt területet érintő nagyságban.

A tervezési feladatok, valamint az elkészítendő tervdokumentáció szakmai tartalma:

A munka - a költségek csökkentése és a szállítási határidők lerövidítése érdekében - célirányos munkavégzéssel, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően, a teljes eljárás lefolytatásához, de a tervezési feladat adottságaihoz igazodóan megfelelő mértékű egyszerűsítéssel és a szakmai kidolgozással, szöveges és rajzi munkarészekkel készül el csak a megkeresésben rögzített módosításra tervezett részterületek és témakörök által érintett területekre.

Adatszolgáltatási igény: A fenti tervezési feladatok elvégzéséhez szükséges kiinduló adatokat és szükség szerint kapcsolódó egyéb munkarészeket költségcsökkentési és időmegtakarítási okokból alapvetően az Önkormányzattól kérjük közvetlenül szerkeszthető digitális formában, de melyek teljesítésében, elkészítésében természetesen igény szerint segíteni tudunk. Ezek:

- a) A 419/2021 Korm. R. szerinti teljeskörű díjmentes szöveges és rajzi adatszolgáltatások átadása. Ezen belül kiemelten a nagyközség teljes közigazgatási területét ábrázoló földhivatali alaptérképen alapuló, és a nagyközség teljes területére az EOVRétegvonalakkal kiegészített friss digitális városrendezési tervezési alaptérkép, ortofotó.
- b) A tervkészítés során az államigazgatási szervek részről elvben felvetődhet a hatályos örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének, frissítésének, továbbá környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségessége. Ebben a nem várt helyzetben, csak amennyiben erre szükség van, úgy örökségvédelmi hatástanulmány továbbá környezeti vizsgálat és értékelés átadása.
- c) A tervmódosításokkal összefüggésben lévő iratanyag átadása.
- d) A tervmódosításokkal szemben támasztott Önkormányzati követelmények, a tervezési program, a rendezés irányelveinek meghatározása.
- e) A terv jogszabályokban rögzített és egyéb egyeztetési fázisaiban keletkezett

- f) adatszolgáltatások, iratok és rajzok átadása.
- f) Az egyeztetési dokumentáció szabályszerű véleményeztetésének lefolytatása (jogsabály alapján át nem ruházható önkormányzati feladat), és az erről szóló iratok, dokumentumok kellő időben történő átadása.
- g) A szükség szerint felmerülő eseti hatósági, vagy közmű-üzemeltetői adatszolgáltatási, eljárási díjak csökkentése, vagy a díjmentes adatbeszerzés érdekében megbízói levél kibocsátása.

Vállalási ár, tervezési díj: a tervelözményekre való tekintettel adott kedvezménnyel 9.975.000,- Ft + ÁFA

Határidők és rész-szállítások ütemezése: A terv elkészítésének és jóváhagyásának teljes legkisebb időigénye - jelenlegi ismereteink alapján - a tervezés előkészítettségének függvényében jogszabályi okokból átlagosan a szerződés aláírásától és az adatszolgáltatások teljesítésétől számított 12 hónap. Ehhez azonban az szükséges, hogy a tervezés előkészítettsége megfelelő mértékű legyen, valamint az önkormányzat a kellő időben meghozza a szükséges döntéseket és soron kívüli ügyintézésel segítse a terv jóváhagyásának előkészítését. A díjak lehívását a fontosabb tényleges szállítási fázisokhoz igazodva, 4-5 ütemben teljesítésarányosan tervezzük, de ésszerű keretek között a részösszegekkel az Önkormányzat költségvetési igényeihez is igazodni tudunk, továbbá előleget sem kérünk. Ez tehát a jelen esetben azt jelenti, hogy a díjfizetést akár több költségvetési évre is szét tudjuk bontani az Önkormányzat által elvállalható ütemezésnek megfelelően.

Fizetési feltételek: az igényelt legnagyobb fizetési határidő az igazolt teljesítést követő 35. nap, mely ésszerű keretek között megrendelői igényre esetileg 60 napra is emelkedhet.

Egyéb információk:

- Az árajánlat díja tartalmazza:
 - = az ajánlatban szereplő elkészítését a fentiekben megjelölt szempontok és feladatok szerint, az összes jogszabályban előírt alátámasztó munkarésszel együtt,
 - = a jogszabályban előírt véleményezési eljárásokban való részvételt,
 - = az egyes munkafázisok teljesítéséhez szükséges dokumentáció példányok elkészítésének díját. A dokumentáció példányok száma munkafázisonként szükség szerint legfeljebb 2 pld papír dokumentáció és ezen túlmenően minden munkafázisban az elkészült pdf formátumú fájlok elektronikusan megküldve.
- A tervezési ajánlatban foglaltak pénzügyi része legkésőbb 2025. szeptember 15-ig történő szerződéskötés esetén érvényesek, ha a jogszabályi környezet időközben nem változik

A továbbiakkal kapcsolatban várjuk szíves visszajelzésüket. Módosított ajánlatunkat, vagy tervezési szerződéstervezetünket az ajánlatunkra adott visszajelzésük, az esetlegesen változó módosítási igényeik alapján tudjuk összeállítani. Bármely kérdésben a továbbiakban is készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. június 5.

Tisztelettel:

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

Pekár Zoltán

Pekár Zoltán
ügyvezető

vezető településrendező tervező



POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT

Jovanović Dragutin Főépítész Úr részére
Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.
E-mail: jovanovic.dragutin.veresegyhaz@gmail.com

Tárgy: településrendezési tervezési ajánlat

Tisztelt Jovanovic Úr!

Köszönjük megkeresésüket. Ennek megfelelő tervezési ajánlatunk a következő.

Feladat:

Veresegyház Város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének és településszerkezeti tervének módosítása. A munka a 419/2021. (VII. 15.) Korm. R-ben rögzítettek szerint készül el, teljes eljárásos egyeztetéshez, a kiírás szerinti módosításokra (kb. max. 10 0ha területre és 90 témakörre) kiterjedően. A dokumentáció nem tartalmazza örökségvédelmi hatástanulmány, továbbá környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését.

Vállalási ár:

11.132.000 Ft + 27% ÁFA, összesen br. **14.137.640 Ft**

Díjütemezés:

Tétel megnevezése	Részarány %
Előleg	10
Vizsgálati részdokumentáció	30
Tervi részdokumentáció	35
Komplex egyeztetési dokumentáció	15
Jóváhagyási előkészítő dokumentáció	5
Véglegesítési dokumentáció	5
Összesen:	100

Elvart fizetési feltétel, fizetési határidő: 30 nap.

Határidő:

A szerződés aláírásától számított **14 hónap**.

Az árajánlat díja tartalmazza:

a véleményezési eljárásban való tervezői részvételt, továbbá a dokumentáció pdf formátumú fájljainak megküldését, valamint a jóváhagyott anyagból legfeljebb 2 pld papír dokumentáció átadását.

Ajánlati kötöttség: 2025. július 31.

Budapest, 2025-06-05

Szíves üdvözléssel,

Városov Péter ügyvezető



• TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG - TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰTEREM •

Veresegyház Város Önkormányzati Főépítésze

Jovanović Dragutin úr részére

E-mail: jovanovic.dragutin.veresegyhaz@gmail.com
pal.nikoletta@veresegyhaz.hu

2112 Veresegyház,
Fő út 35.

Tárgy: TSZT, HÉSZ és SZT módosítási tervezési ajánlat

Tisztelt Főépítész úr!

Köszönettel vettem az ajánlatkérésüket.

A megkeresésben foglaltakat figyelembe véve Veresegyház Város helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének és településszerkezeti tervének módosítására vonatkozó ajánlatunk a következő:

Az elvégzendő feladat a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv és településszerkezeti terv módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt teljes eljárás szerint. Az ajánlatunk az ajánlatkérés szerinti módosításokra (legfeljebb összesen 200 ha területre és 90-100 témakörre) terjed ki. A tervhez külön nem készül örökségvédelmi hatástanulmány, valamint környezeti vizsgálat és értékelés, de szükség esetén külön díjazás ellenében ezt is vállalni tudjuk.

A teljesítési határidő várhatóan a szerződés aláírásától és az adatszolgáltatások teljesülésétől számított 15 hónap.

Tervezési díj ajánlatunk nettó 11.578.000 Ft (+ 27% ÁFA). Az árajánlat díja tartalmazza valamennyi költséget és a tervezői közreműködést a véleményezés során.

Az egyes fontosabb teljesítési ütemeknél számlázási lehetőséget kérünk, 35%, 35%, 20%, 10%-os eloszlásban. A fizetési határidő 30 nap.

Adatszolgáltatásként szükségünk lesz a 419/2021 Korm. rendelet szerinti teljeskörű díjmentes szöveges és rajzi adatszolgáltatások átadására és a tervmódosításokkal kapcsolatos iratokra, térképekre.

Ajánlatunkat legfeljebb 2025. augusztus 15-ig tartjuk fenn

Üdvözlettel,

Berényi Mária
ügyvezető

Tervező iroda: 1092 Budapest Kinizsi utca 21-25. 1.em.3.
Székhely és levelezési cím: 1112 Budapest, Brassó út 63.
Tel.: +36 1 466 2018, e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu