



H-1016 BUDAPEST,  
NAPHEGY U. 26.

Felcsúti Község Önkormányzati Hivatal	
8086 Felcsút, Fő u. 75. 2015/301	
BEJÁRVA:	ÉRKEZETT 2015 MÁRC 26.
SZÁM: F/383-2/2015.	MELL.: db
ELŐIRAT:	
UTÓIRAT:	Üi: dr. Sisa A

**Felcsút Község Önkormányzata**  
**Mészáros Lőrinc Polgármester Úr**  
**8086 FELCSÚT,**  
Fő utca 75.

**Tárgy:** Árajánlat megküldése

**Szám:** 09/2015

Tisztelt Polgármester Úr !

2015. március 19-én kelt, F/383-1/2015 ügyiratszámú megtisztelő felkérése alapján mellékelten megküldöm a Felcsút hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó árajánlatunkat.

**Melléklet:** - Árajánlat

Budapest, 2015. március 25.

Tisztelettel:

**Horváth Gergely**  
ügyvezető

## ÁRAJÁNLAT

### Felcsút településrendezési eszközök módosításának

(az Önkormányzat által kért módosítási igények szerinti területrészekre vonatkozóan)

### elkészítésére

*SZJ:* 74.20.5 (település- és tájrendezési tervezés)  
*Megrendelő:* Felcsút Község Önkormányzata  
(8086 Felcsút, Fő u. 75.)  
*Felelős tervező:* Horváth Gergely vezető településtervező (TT/1 01-1120)  
(PLANNER-T Kft. - 1016 Budapest, Naphegy u. 26.)

#### Előzmények, elvégzendő feladat

Felcsút hatályos településrendezési eszközeit (településszerkezeti tervét, valamint 8/2006.(VII. 21.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát) tervezőirodánk készítette. A jóváhagyás óta eltelt időszakban többször felmerült néhány olyan újabb módosítási igény, melynek megvalósíthatóságához a hatályos TrT néhány területfelhasználási, szabályozási elemének módosítására volt szükség. A jelen tervezési feladat is ennek megfelelően: a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv) **módosításának** elkészítése, az időközben hatályba lépett 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően.

A módosítást a hatályos építésügyi jogszabályokban foglaltak szerint kell elkészíteni; a módosítandó területfelhasználású területek vonatkozásában a *szükséges mértékben* ki kell dolgozni a hatályos terv jóváhagyása óta hatályba lépett új jogszabályoknak megfelelő alátámasztó munkarészeket: a *biológiai aktivitásérték vizsgálatot és számítást*, a településszerkezeti terv-módosításnak a *magasabb szintű tervekkel* (OTrT, megyei TrT) **való összhangjának igazolását** (külön alátámasztó munkarészként).

Amennyiben a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testületi jóváhagyása 2015. december 31-ig megtörténik (árajánlatunkat **ennek feltételezésével és vállalt határidőkkel** állítottuk össze), a módosítás a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiben (45. § (2) bekezdés) foglaltak szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet; a módosítás egyeztetését viszont már a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni (jelen esetben: 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti **teljes eljárás**).

A 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet szerinti *környezeti vizsgálat* elkészítésének szükségességéről a tervről szóló, 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban az ebben illetékes államigazgatási szervek nyilatkoznak majd; előzetesen az 1. és 4. sz. módosítási igény esetében látjuk (jogszabályi alapon) ezen munkarész elkészítését elkerülhetetlennek, ezért jelen árajánlatunkban ennek tervezési díját szerepeltetjük.

#### A módosítandó elemek (előzetesen):

1. A belterület északi határától (Puskás Ferenc Labdarúgó Akadémia területi bővítésétől) a közigazgatási határig terjedő területrészt (0228/13-17 hrsz.) átminősítése (és belterületbe vonásának javaslata) a jelenlegi („Má-1” övezeti besorolású területből) „beépítésre szánt területté”, „településközpont vegyes területként”; → a módosítás a TSzT-t, valamint a szabályozási tervet is érinti → az „ökológiai folyosó” általi érintettség miatt e módosítás esetében kötelező a 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet szerinti *környezeti vizsgálat* elkészítése.
2. A Pozsonyi utca folytatásában (északi irányban) tervezett, hatályos terv szerinti lakóterület-fejlesztés (utcanyitás) **elhagyása** → a módosítás a TSzT-t, valamint a szabályozási tervet érinti.
3. A 329/2 hrsz.-ú „sportpálya” területének „Vt-1” építési övezetbe sorolása, az övezeti határ kiigazítása a 330/1, 330/2 és esetlegesen a 331 hrsz.-ú ingatlanok területére; az ingatlan megközelítését biztosító útterület határvonalának pontosítása → a módosítás a TSzT-t és a szabályozási tervet is érinti.
4. A belterülettől délre, Alcsútdoboz közigazgatási határa mentén kijelölt nagytelkes kertvárosias lakóterület határának pontosítása (tervezett telekhatár-rendezés miatt) → a módosítás a TSzT-t, valamint a szabályozási tervet is érinti → a szomszédos „ökológiai folyosó” általi érintettség miatt e módosítás esetében is kötelező a *környezeti vizsgálat* elkészítése.
5. Váli víz mentén tervezett fejlesztések (kerékpárút, stb.) átvezetése a hatályos településrendezési eszközökben → a módosítás a TSzT-t, valamint a szabályozási tervet érinti.
6. Kisebb, az Önkormányzat által szükségesnek tartott pontosítási igények, így például:
  - A Kossuth Lajos u. „Kobza-köznél” (megszüntetett útszakasz) lévő szabályozásának pontosítása (szabályozási vonal módosítása) → csak a szabályozási tervet érintő módosítási igény.
  - A Váli víz duzzasztásával kialakított záportározó (vízgazdálkodási terület) szabályozásának pontosítása, csónakház, kiszolgáló létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása → csak a HÉSZ-t érintő módosítási igény.
  - A helyi építési szabályzat pontosítása az építménymagasság 4,5 méterről 5,5 méterre növelésével és a tető hajlásszögére vonatkozó előírás eltörlésével → csak a HÉSZ-t érintő módosítási igény.

Fentiek alapján az adott tervezési feladat elvégzésére vonatkozóan a következő árajánlatot adjuk (az elmúlt mintegy másfél évtizedben általunk készített tervi előzményekre való tekintettel a kamarai díjszámítás alapján számított tervezési díjhoz /4,4 mFt + ÁFA/ képest **50 % árengedmény** figyelembe vételével).

#### Munkafázisok, határidők

1. **Kiegészítő vizsgálatok, előzetes tájékoztató anyag összeállítása, dokumentálása:**  
**Határidő:** szerződéskötéstől számított **1 hónap**
2. **Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv módosítás munkarészeinek elkészítése a módosítandó besorolású területekre és környezetükre; véleményezési anyag dokumentálása**  
**Határidő:** szerződéskötéstől számított **3 hónap**
3. **Az egyeztetési eljárás befejezése után a munkarészek véglegesítése**  
**Határidők:** a) állami főépítésznek *záró véleményezésre* benyújtandó dokumentáció:  
a véleményezési eljárás befejezésétől számított **2 hét**  
b) jóváhagyott *végdokumentáció*: a terv jóváhagyásától számított **2 hét**

#### Tervezési díj:

1. **Kiegészítő vizsgálatok, előzetes tájékoztató anyag elkészítése** (a módosítandó tervi elemek ismertetése)
  - részletes helyszíni vizsgálatok (a módosítandó területekre vonatkozóan)
  - szakági vizsgálatok aktualizálása (a módosítandó területekre vonatkozóan)
  - előzetes tájékoztató anyag összeállítása (partnerségi egyeztetésben részt vevő szervezetek, valamint a magasabb szintű jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek részére), dokumentálása, sokszorosítása (max. 40 pld.)

**Előkészítő munkák összesen:**

**700.000,-**

2. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv *módosítás munkarészeinek elkészítése a módosítandó besorolású területekre és környezetükre; véleményezési anyag dokumentálása* (max. 20 pld.)

**Jóváhagyandó munkarészek**

- településszerkezeti terv módosítása  
(önkormányzati határozat rajzi melléklete) m = 1:10000 (1:8000)
- szabályozási terv módosítása (önkormányzati rendelet rajzi melléklete)  
(az adott területrészekre vonatkozóan) m = 1:4000 (1:10.000)
- helyi építési szabályzat módosítása (önkormányzati rendelet-tervezet)

**Alátámasztó munkarészek**

- összefoglaló műszaki leírások,
- közlekedési javaslatok pontosítása
- közműellátási, hírközlési javaslatok (szakáganként) pontosítása, kiegészítése,
- zöldfelületi és környezetvédelmi/környezetalakítási javaslatok kiegészítése
- biológiai aktivitás-érték számítása
- magasabb szintű tervekkel való egyezőség igazolása (a szükséges részletezettséggel)
- kulturális örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése (a szükséges mértékben)

800.000,-

- 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet szerinti *környezeti vizsgálat* és értékelés  
elkészítése (az 1. és 4. jelű módosítási igények esetében):

400.000,-

**Tervi munkarész (véleményezési szakasz) összesen: 1. 200.000,-**

3. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, valamint településszerkezeti terv *módosításának véglegesítése, digitális + hagyományos feldolgozással, közreműködés a terv jóváhagyási eljárásában:*

300.000,-

Tervezési díj összesen:  
+ÁFA (jelenleg 27 %)

2.200.000,- Ft

594.000,- Ft

**Mindösszesen:**

**2.794.000,- Ft**

**A munka elvégzésére vállalkozó szakembereink:**

**Felelős tervező:**

**Horváth Gergely** vezető településtervező  
(TT/1 01-1120)

**Közlekedéstervező:**

**Heckenast Judit** okl. közlekedésmérnök  
(Heckenast & Heckenast Bt.)  
Mérnök Kamarai szám: TRk-T 01-5295

**Településtervezés, tájrendezés,  
környezetvédelem:**

**Auer Jolán** okl. táj- és kertépítész mérnök  
vezető területrendező tervező (TÁJOLÓ-TERV Kft.)  
TK/1, TT1, TR1 01-5003

**Közműtervezők:**

**Hanczár Zsolt**né okl. gépészmérnök,  
okl.városépítési szakmérnök (energia-közművek) (KÉSZ Kft.)  
Mérnök Kamarai szám: TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

**Bíró Attila** okl. vízepítő-mérnök  
(vízi-közművek) (INFRAPLAN Kft.)  
Mérnök Kamarai szám: TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

Budapest, 2015. március 25.

(Horváth Gergely)  
ügyvezető