



**Bodajk Város
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/2410/2024.

Sorszám: 218/2024.

Nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
Zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) a)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) b)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) c)	<input type="checkbox"/>

J a v a s l a t
településrendezési eszközök módosítására

Előadó:
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:
Haraszi Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:
Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
minősített többség	<input type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input type="checkbox"/>
Mötv. 42. § ...	<input type="checkbox"/>
SzMSz 34. § (2) ...	<input type="checkbox"/>

Készült:
Bodajk, 2024. október 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatban felmerült néhány probléma, melyek miatt annak módosítása szükséges. Mivel várhatóan 2025. év tavaszán az M200-as autó út (új 81-es út) építése miatt a HÉSZ újabb módosítása szükséges - nem tartozna az egyszerűsített eljárás alá -, annak hosszú lefolyása miatt minden felmerülő eddigi egyéb módosítás kizárólag ezután 2026-2027-ben lenne lehetséges. A fentiek miatt a HÉSZ módosítását még 2024-ben szükséges elvégezni.

Az érintett területek a következők:

1. A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlan (sportpálya mögött) megosztása miatt;
2. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a meglevő út kiszabályozása, az ingatlan déli oldalán különleges beépítésre nem szánt rekreációs tétele;
3. A temető területén a 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás;
4. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

Az érintett területek szabályozási terveinek kivonata az előterjesztés 1. melléklete.

A tervezett módosításra vonatkozóan árajánlatot kértünk az előző módosítást is készítő Fehér Vártervező Kft-től. Kértük, hogy külön árajánlat készüljön az egyes módosítási területekre. Az árajánlat az előterjesztés mellékletét képezi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv módosítását az önkormányzat 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 magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése értelmében új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik.

A Korm.R 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása.

A Korm R. 11. § (5) bekezdése értelmében a HÉSZ módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni, ezért a határozati javaslat a módosítással érintett telektömbök területét tartalmazza.

A fentiek szerinti HÉSZ módosítására a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) adott árajánlatot bruttó br. 1.143.000 Ft értékben.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

a településrendezési eszközök 3. sz. módosításáról

- I. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) egyetért a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával az alábbiak szerint:
 1. A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlan megosztása miatt a HÉSZ módosítása;
 2. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő út kiszabályozása, az ingatlan déli oldalán különleges beépítésre nem szánt rekreációs tétele;
 3. A temető területén a Bodajk, 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás;
 4. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.
- II. A Képviselő-testület a 3. sz. módosítással érintett területek telektömbjét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- III. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök 3. sz. módosításának egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
- IV. A Képviselő-testület igazolja, hogy a településrendezési eszközök 3. sz. módosításával a beépítésre szánt terület nem növekszik.
- V. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: értelem szerint

Határozati javaslat

településrendezési eszközök tervezőjének megbízásáról

A képviselő-testület úgy döntött, hogy Bodajk Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tervezői feladatok elvégzésére a Fehér Vártervező Kft.-t (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) bízta meg az ajánlata szerinti bruttó br. 1.143.000 Ft összeggel a 2024. évi költségvetés tartalék sora terhére.

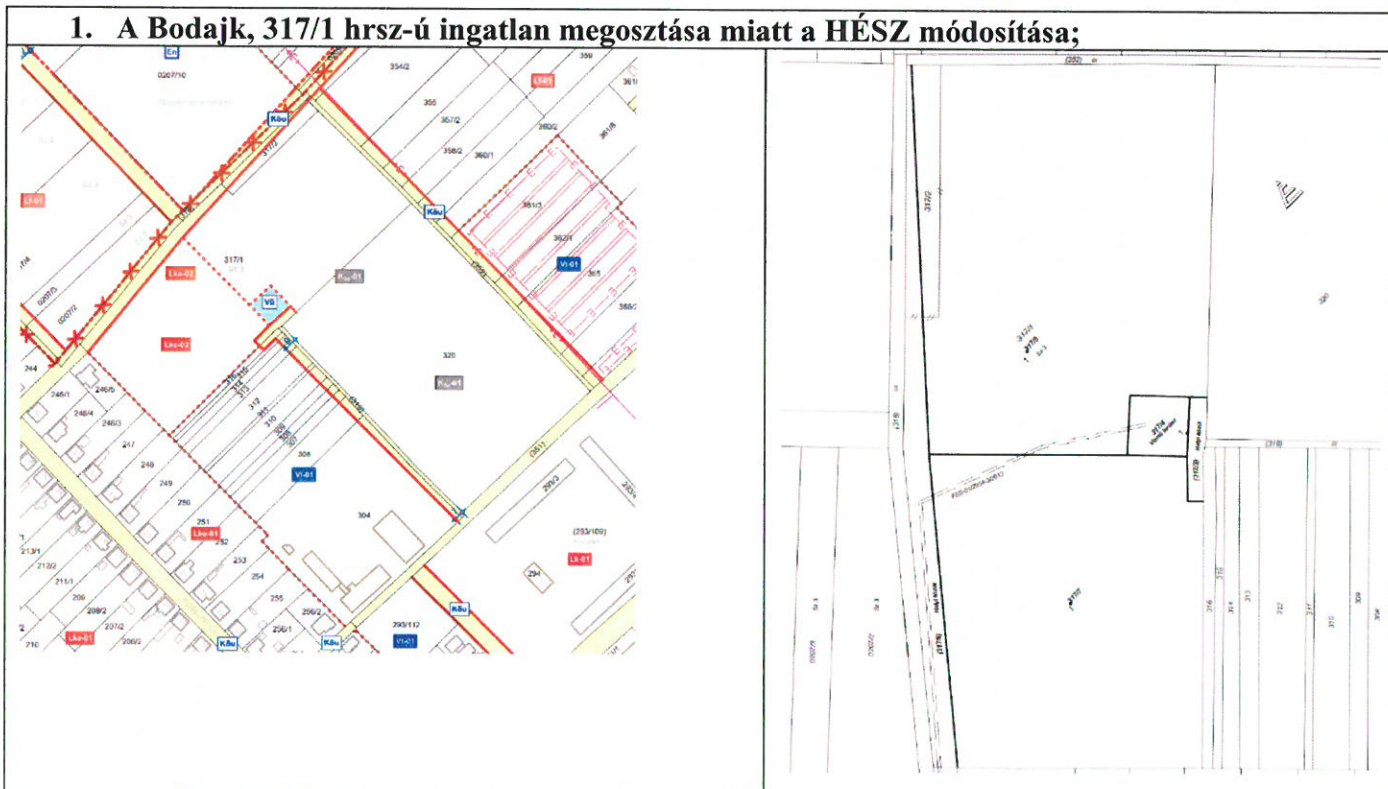
A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a mellékelt településtervezési szerződést írja alá, egyebekben tegye meg a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

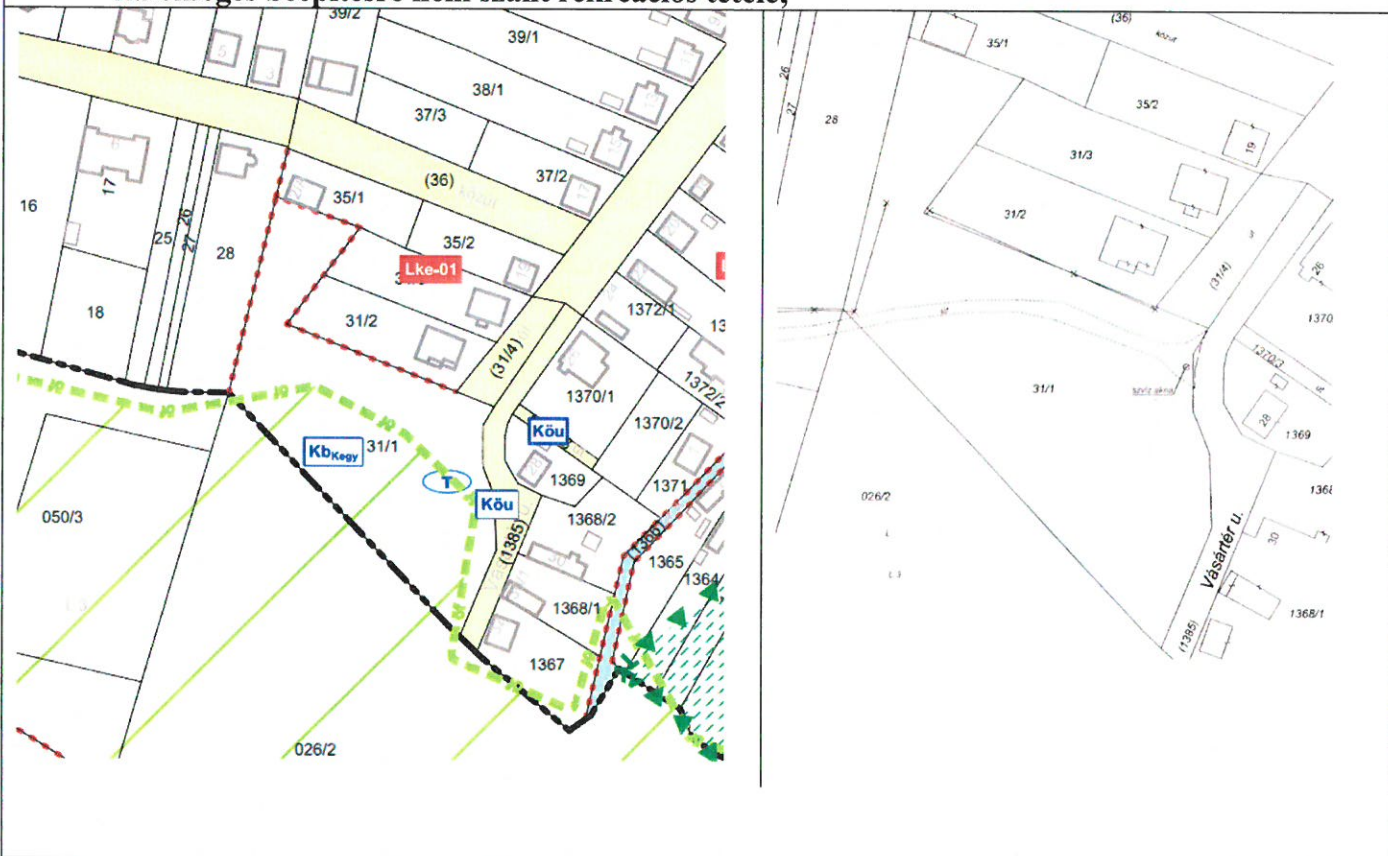
Határidő: szerződés aláírására azonnal, egyebekben folyamatos

1. melléklet
A tervezéssel érintett területek szabályozási tervének kivonata

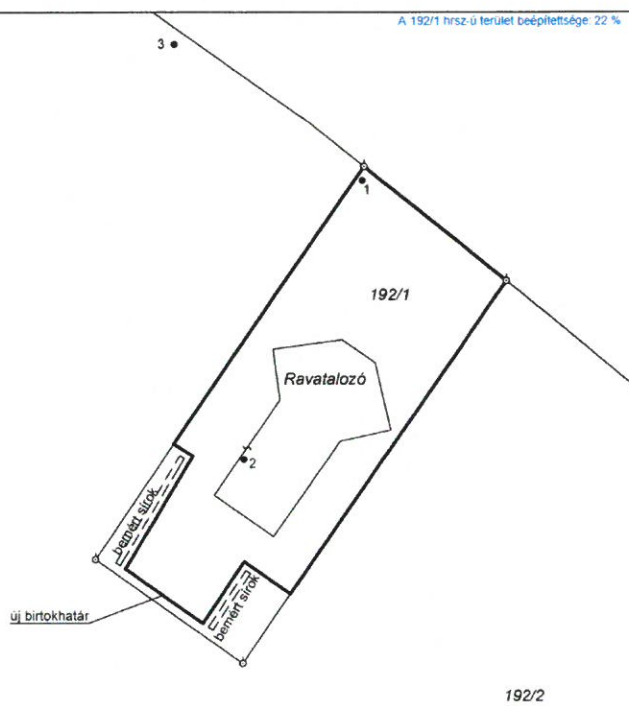
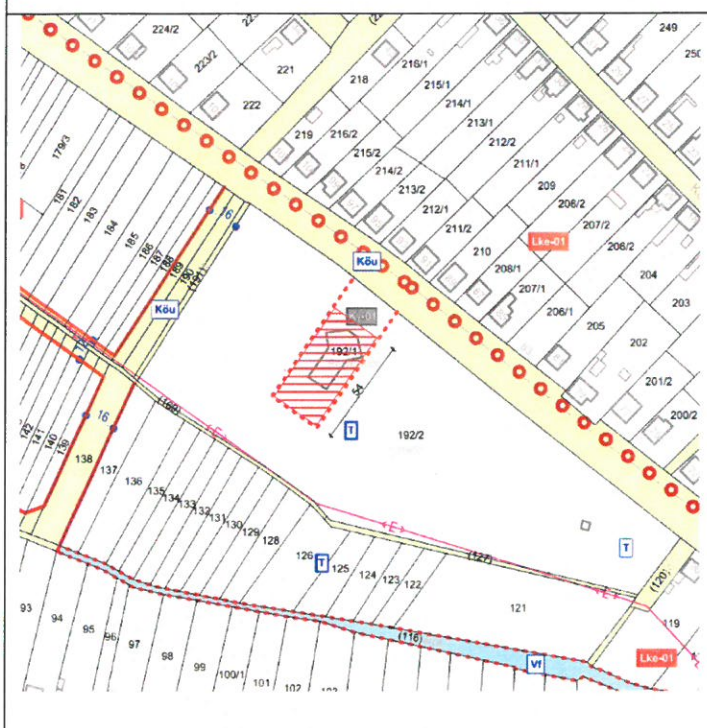
1. A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlan megosztása miatt a HÉSZ módosítása;



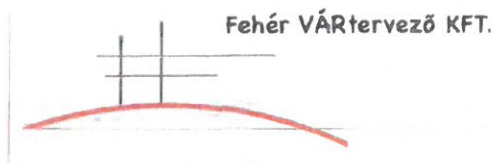
2. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő út kiszabályozása, az ingatlan déli oldalán különleges beépítésre nem szánt rekreációs tétele;



3. A temető területén a 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás;



2024. okt. 17. H. H. J. J. J.



8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
email: feterv@feterv.hu

Wurczinger Lóránt
Polgármester Úr részére
Bodajk

Tárgy: árajánlat Bodajk hatályos
településrendezési eszközeinek 3. módosítása
– egyszerűsített eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésére Bodajk hatályos településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására az alábbi árajánlatot adjuk.

Az árajánlat az alábbi tervezési területekre vonatkozik:

Az érintett területek a következők:

1. A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlan megosztása miatt a HÉSZ módosítása;
2. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő út kiszabályozása, az ingatlan déli oldalán különleges beépítésre nem szánt rekreációs tétele;
3. A temető területén a 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás;
4. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

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.) szerinti egyeztetési eljárással történik.**

Tervező a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást az előkészíti, a véleményezési eljárásban részt vesz, azt koordinálja. Az egyeztetés az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerben történik.

Felhívjuk a figyelmet, hogy **az eljárás megindításához** a Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében a településtervezési kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az 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 terv tartalma:

2024. OKT. 17
005142
2410-1 24
Harrati Sándor

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.

Megbízó adatszolgáltatásként ismerteti a tervezett beépítésre vonatkozó telepítési elképzeléseit.

Településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási terv módosítás egyeztetési anyag elkészítése
Egyeztetési anyag példányszáma: érdekelt államigazgatási szervek véleményezéséhez 1 pdf formátumban.

Végleges dokumentáció példányszáma: 1 példány papír alapú terv, továbbá az önkormányzat részére átadjuk pdf formátumban is a jóváhagyott tervet.

Tervezési díj tervezési területenként:

1. tervezési terület: 200.000.- Ft+ Áfa
2. tervezési terület: 400.000.- Ft + Áfa
3. tervezési terület: 150.000.- Ft + Áfa
4. tervezési terület: 150.000.- Ft + Áfa

Összesen 900.000.- Ft + Áfa, azaz bruttó 1.143.000.- Forint.

Fizetési ütemezés:

Véleményezési terv átadásakor a tervezési díj 80 %-a

Végleges, önkormányzati jóváhagyásra alkalmas terv átadásakor a tervezési díj 20 %-a

Tervezési határidő:

Kedvező döntés esetén irodánk ebben az évben az eljárás megindításához szükséges önkormányzati döntés előkészítését, a partnerségi rendelettel kapcsolatos önkormányzati döntés előkészítését, valamint a környezeti értékelés szükségessége tárgyában a tájékoztató munkarészt tudja elkészíteni.

A környezeti értékelés szükségessége tárgyában készülő tervdokumentáció 2024. november 15-ig készül el.

Székesfehérvár, 2024. október 17.

Tisztelettel:



Ertl Antal
ügyvezető

FELJEGYZÉS

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

a Településrendezési eszközök 3.módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Bodajk Város Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket a település igazgatási területén belül több tervezési területet érintően.

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

Az eljárás megindítását a Korm.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 Korm.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg.

Bodajk hatályos településrendezési eszközeit 2021. évben fogadta el a képviselőtestület. A felülvizsgálati tervhez részletes megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.

Jelen módosítás során a Korm.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.

Önkormányzati főépítésként a tervezési területét érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

I. Előzmények valamennyi tervezési területre vonatkozóan

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
2. Tervezési területek ismertetése
3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat
2. Településrendezési előírások vizsgálata
3. Közműellátás vizsgálata
4. A változtatások célja és várható hatása:

III. Alátámasztó munkarész valamennyi tervezési területre

- 1. Biológiai aktivitásértés számítás szükségessége**
- 2. Régészet, örökségvédelem**
- 3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása**

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

Székesfehérvár, 2024. október 18.


Akúcs Levente
önkormányzati főépítész

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött

egyrésről:

név: Bodajk Város Önkormányzat
székhely: 8053 Bodajk, Petőfi Sándor utca
Adószám: 15727244-2-07
képviseli: Wurczinger Lóránt polgármester
– a továbbiakban: **Megrendelő**

másrészről

név: Fehér Vártervező Kft.
székhely: 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
cégjegyzékszám: 07-09-021464
adószám: 23705445-2-07
bank és számlaszám: CIB BANK Zrt, 10700093-67018231-51100005
képviseli: Ertl Antal
kapcsolattartó, elérhetőségei: Bodó Beáta feterv@feterv.hu
70/385-0133
– a továbbiakban: **Tervező**, a továbbiakban együtt: **Felek**

között az alábbi feltételek mellett:

- 1./ A **Megrendelő** képviselőjével történt előzetes egyeztetésére alapozva **Tervező** elvállalja:
Bodajk Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) 1. módosítási tervdokumentációjának elkészítését. A tervezett módosítási pontokat Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (.....) határozatának pontjai tartalmazzák.
- 2./ **Tervezési feladat:**
Az 1. pontban említett területekre vonatkozóan a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási tervdokumentáció elkészítése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban való részvétel, az önkormányzati jóváhagyás előkészítése.
- 3./ **A terv tartalma:**
 - Véleményezési anyag a változás miatt szükséges alátámasztó munkarészekkel
 - Módosított településszerkezeti terv, határozat-tervezet, helyi építési szabályzat rendelet-tervezet és szabályozási tervek készítése
 - A jóváhagyást követően a településrendezési eszközök egységes szerkezetben történő dokumentálása

4./ Szállítandó példányok:

Véleményezési anyag példányszáma: állami főépítészhez benyújtandó 1 pld pdf formátumú terv + 1 pld nyomtatott terv Megrendelő részére + 2 pld CD-n pdf formátumban.

5./ A Felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott példányszámon felül igényelt dokumentáció sokszorosítási költsége a Megrendelőt terheli.

6./ Tervegyeztetés

Tervező köteles tervezői egyeztetésben - a Megrendelő általi megkeresés útján – részt venni.

Tervező köteles részt venni a szakmai bemutatásokon, a tervezőtől elvárható módon a tervet ismertetni és a terv elfogadását elősegíteni. Ha szükségessé válik, úgy Tervező a Megrendelővel egyetértésben az észrevételek alapján a tervet legkésőbb 15 munkanapon belül kijavítja.

Tervező köteles mindazon érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintettekkel munkaközi egyeztetést lefolytatni, amelyekkel azt a Megrendelő szükségesnek tartja.

**7./ Megrendelő megbízottja: Wurczinger Lóránt polgármester,
Tervező megbízottja: Ertl Antal ügyvezető, Bodó Beáta településtervező**

8./ Adatszolgáltatások megrendelő részéről:

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

Adatszolgáltatásként biztosítja a Megbízó a hatályos településrendezési eszközöket, a módosításra vonatkozó önkormányzati döntést és a partnerségi egyeztetés szabályait megállapító önkormányzati döntést.

Megrendelő rögzíti a tervezési területet és a hasznosítási szándékot, az **egyeztetési eljárást az E-TÉR felületén elindítja.**

9./ Tervezési díj:

Az 1./ pontban részletezett tervezési munka díja **900.000. + Áfa, azaz bruttó 1.143.000. Ft**

Fizetési ütemezés:

Fizetési ütemezés:

véleményezési terv átadásakor a tervezési díj 80 %-a

Végleges, önkormányzati jóváhagyásra alkalmas terv átadásakor a tervezési díj 20 %-a

10./ Tervezési határidő:

Véleményezésre alkalmas tervdokumentáció 2024.

11./ 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.)

- 12./ 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.
- 13./ A Tervező jogosult a szerződésben megállapított teljesítési határidő előtt is teljesíteni és számlázni.
A szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező a tervdokumentáció 4. pontja szerinti példányban történő átadásával teljesíti.
- 14./ A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből, annak teljesítéséből vagy megszegéséből eredő bármilyen jogvitát megkísérelnek békés, peren kívüli tárgyalások útján rendezni.
Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnének eredményre, a Felek a jogvita eldöntésével kapcsolatosan alávetik magukat a Székesfehérvári Járásbíróság illetékességének.
- 15./ Megbízó tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződik.
- 16./ A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen tervezési szerződés tárgyát képező terv véglegesen a Megrendelő tulajdonába kerül.
- 17./ Jelen megállapodás **4 példányban** készült, amelyből **2 példány** a Megrendelőt, **2 példány** pedig a Tervezőt illeti.
- 18./ A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésre vonatkozó szabályai az irányadók.

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

Bodajk, 2024.

Bodajk Város Önkormányzat
képviselésében

Fehér Vártervező Kft.
képviselésében

.....
Wurczinger Lóránt
polgármester
Megrendelő

.....
Ertl Antal
ügyvezető
Tervező

