



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hív. szám: DV/535/2025.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város új településtervének elkészítésére beérkezett tervezői ajánlatról

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése szerint:
„Azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.”

Dunavarsány Város Önkormányzatának hatályos településrendezési tervei tehát legkésőbb 2027. június 30-áig alkalmazhatók, 2027. július 1-jétől az új településtervet kell majd alkalmazni, melyet addig el is kell készíttetni.

Az új településtervet az elmúlt időszakban teljesen megváltozott területrendezési és településrendezési jogszabályoknak megfelelően szükséges elkészíteni. A legfontosabb változással érintett jogszabályok:

- hatályát veszítette a korábbi építési törvény, helyét 2024. október 1-től a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény vette át (Méptv.);
- hatályát veszítette a korábbi OTÉK, mely az országos építészeti és településrendezési követelményeket tartalmazta, helyét 2025. január 1-től a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet vette át (TÉKA);
- jelentős változáson esett át a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény is (MATrT, vagy Trtv.);
- jelentős változáson esett át a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet is (új Trk.);

Mindezek tükrében a település közigazgatási területére készítendő új településterv teljesen új alapokon áll majd, így a teljes közigazgatási terület felülvizsgálatát magában kell hordozza. Erre a feladatra kértünk be tervezési árajánlatot a településsel keretszerződésben álló URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-től, akiktől az előterjesztés mellékletében olvasható részletes árajánlatot és ütemezést kaptuk.

A teljes tervezési díjra tett tervezői árajánlat 17.650.000,- Ft + ÁFA összeg, mely az ajánlat alapján összesen három költségvetési évre oszlana szét 2025. (35 %) – 2026. (40 %) – 2027. (25 %) évek között.

A településterv készítése során több ütemben történik majd társadalmasítás is, így lehetőség lesz a lakosság részéről érkező módosítási igények elbírálására is, és azok támogatása esetén azok beillesztésére a tervbe. Ezen tervezési részfeladatok esetén az érdekelt fél bevonásával kiegészítő szerződés kötésére lesz szükség a részfeladatra vonatkozó tervezési díjról, mely így nem terheli tovább az önkormányzati költségvetést.

A településterv 2,5 éves készítése alatt természetesen nem kell megálljon a település fejlődése, mivel az idézett Méptv. 229. § (3) bekezdése lehetőséget ad a most hatályos terv 2027. június 30-áig történő módosítására is. Ez párhuzamosan is történhet a településterv készítésével, csak arra kell figyelemmel lenni, hogy a módosításoknak a településterv elfogadása előtt hatályba kell lépniük, így azok átvehetők a településtervbe is. Természetesen 2026-ban lesz egy időhatár, amikortól már nem az új módosítás, hanem a településtervhez való csatlakozás válik ésszerűvé, erről tájékoztatni fogjuk az akkor igénnyel beérkező ügyfeleket.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a csatolt tervezési árajánlat tartalmát megtárgyalni, a határozati javaslatot pedig elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. 17.650.000,- Ft + ÁFA összegű, összesen három - 2025-2026-2027 - költségvetési évre szóló tervezési árajánlatát Dunavarsány új településtervének 2027. június 30-áig történő elkészítésére;
- b) a pénzügyi fedezetet nettó 6.177.500 forint + ÁFA összegben a 2025. évi, nettó 7.060.000 forint + ÁFA összegben a 2026. évi, valamint nettó 4.412.500 forint + ÁFA összegben a 2027. évi költségvetés terhére biztosítja;
- c) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pontban megjelölt árajánlat alapján a b) pont szerinti pénzügyi ütemezéssel tervezési szerződést kössön az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-vel Dunavarsány új településtervének 2027. június 30-áig történő elkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Dunavarsány, 2025. február 4.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző


TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

Ajánlatkérő:

Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
Képviseli: Keresztesi Balázs polgármester
muszak@dunavarsany.hu

Ajánlatadó:

URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.
1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. FSZ. 16.
Képviseli: Bán Krisztina, ügyvezető
urbanovus@urbanovus.hu
www.urbanovus.hu

Tárgy:

Dunavarsány Város új településtervének elkészítése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. január 8-i szóbeli ajánlattételi felhívására reagálva az 1. melléklet szerinti tervezési árajánlatot adjuk.

1. melléklet: Tervezési árajánlat

Budapest, 2025. 01. 14.

Tisztelettel,

 **URBANOVUS**
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
Adószám: 32538432-2-43



Bán Krisztina, ügyvezető
URBANOVUS Kft.



1. melléklet
TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT
és ütemezés

Árajánlat:

Dunavarsány Településterveinek elkészítése a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal:

I. Megalapozó vizsgálat elkészítése

II. Településfejlesztési terv elkészítése

III. Településrendezési terv elkészítése

IV. Környezeti vizsgálat elkészítése

V. Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése a településrendezési tervek készítésével összhangban kötelező.

Dunavarsány nem rendelkezik 10 évnél rövidebb időtávlatban készített örökségvédelmi hatástanulmánnyal, ezért új örökségvédelmi hatástanulmány készítése is szükséges.

A teljes tervezési ajánlati ár:

Teljes tervezési díj: 17.650.000,- Ft + ÁFA
bruttó 22.415.500,- Ft
azaz bruttó Huszonkettőmillió-négyszáztizenötezer-ötszáz forint

A teljes tervezési ajánlati ár 2025-2026-2027 költségvetési évekre szétosztott javasolt aránya:

2025:

Teljes tervezési díj 35%-a: 6.177.500,- Ft + ÁFA
bruttó 7.845.425,- Ft

2026:

Teljes tervezési díj 40%-a: 7.060.000,- Ft + ÁFA
bruttó 8.966.200,- Ft

2027:

Teljes tervezési díj 25%-a: 4.412.500,- Ft + ÁFA
bruttó 5.603.875,- Ft

Vállalt tervezési idő és fizetési ütemek:

A végső teljesítés: 2027. június 30. az alábbi ütemezés mellett.

2025 – A teljes tervezési díj 35%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
I. ütem: Előkészítés	<ul style="list-style-type: none"> - E-TÉR regisztrációk elvégzése - A tervezési folyamat megkezdéséhez szükséges előzetes döntés előkészítése - Szükség esetén a helyi partnerségi rendelet módosításának előkészítése - Előzetes véleménykérések elindítása (adatszolg., környezeti vizsg.) - Szükség esetén előzetes partnerségi egyeztetés megtartása (opcionális) 	A tervezési szerződés aláírásától számított: ~30-60 nap (nem csak a Tervező felelősségi körébe tartozó időszáv)	Digitális dokumentumok
II. ütem: Megalapozó vizsgálatok elkészítése	Az új Trk. 1. melléklete szerinti tartalom, melynek elkészítése során figyelembe kell venni a település érintettségét az egyes témakörök által és amely témakörök nem érintik a települést, azon témakörökkel a tartalom csökkenthető.	2025. december	Digitális dokumentáció, nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére
2026 – A teljes tervezési díj 40%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
III/A. ütem: A Településterv önkormányzati véleményezési dokumentációjának elkészítése	Településfejlesztési terv: Az új Trk. 2. és 3. melléklete szerinti tartalom, az érintettség figyelembevételével Településrendezési terv: Az új Trk. 4., 5. és 6. melléklete szerinti tartalom, az érintettség figyelembevételével	A megalapozó vizsgálat elkészítésétől számított: 180 nap	Digitális dokumentáció
III/B. ütem: A Településterv E-TÉR rendszerben történő és partnerségi véleményezési dokumentációjának elkészítése	A III/A. ütem szerinti tartalom kiegészítve a Megrendelő észrevételeivel	2026. december	Digitális dokumentáció nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére

2027 – A teljes tervezési díj 25%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
III/C. ütem: egyeztetési szakasz	A Megrendelő felelősségi körébe tartozó időszáv (jogszabály szerint)		
IV. ütem: A záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése	A III/B. ütem szerinti tartalom kiegészítve a véleményező szervek és partnerek elfogadott véleményeivel	A véleményezési szakaszt lezáró döntéstől számított: 30 nap	Digitális dokumentáció
V. ütem: A Településterv jóváhagyott dokumentumainak szállítása	Az új Trk. szerinti tartalommal elkészített és elfogadott Településterv	A záró szakmai vélemény alapján elfogadó döntések meghozatalától számított: 15 nap Elfogadás legkésőbb 2027. június 30.	Digitális dokumentáció, nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére

Előteljesítés minden ütemben lehetséges.

A pontos fizetési ütemezés Ajánlatkérővel egyeztetve kerülhet meghatározásra.

A tervezésbe bevonni kívánt településtervező: Kiss-Polák Andrea (13-1860 TT, K, TK)

Ajánlatunk 90 napig érvényes.

Budapest, 2025. 01. 14.

Tisztelettel,



URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
Adószám: 32538432-2-43



Bán Krisztina, ügyvezető
URBANOVUS Kft.