



# RÉGIÓ

Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.

☒ 3530 Miskolc, Papszer u. 20. sz.

☎ Tel. (46) 505-435, ✉ regio@t-online.hu

Tervezési-vállalkozási ajánlat

## Novaj község

Településfejlesztési koncepció és  
új Településrendezési eszközök készítése

Az ajánlat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével készült

### Előzmények

Novaj község rendelkezik a teljes igazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközökkel, azonban a tervek elfogadása óta eltelt időszakban olyan jogszabályi, településvezetési, lakossági igényekben történő változások sora következett be, melyek miatt a meglévő terv felülvizsgálata, ill. módosítása már nem elegendő, új terv készítése válik szükségessé. Az új tervnek nem csak a településen belül felmerült igényeket kell kielégítenie, hanem a hatályos térségi terveknek, valamint az új jogszabályi előírásoknak is meg kell felelnie, és kellő alapot kell nyújtania a rövid-, közép- és hosszú távú településfejlesztési és településrendezési elvárásoknak.

Ajánlatunkban a terv digitális formában történő készítésére, dokumentálására, használatára teszünk javaslatot, mely egyben a terv széleskörű (interneten történő) publikálását is lehetővé teszi. Az ajánlat egyes feladatok, munkarészek költségeit nem tartalmazzák, melyeket az Önkormányzat költségtagarékosabban tud végrehajtani. Így az ajánlat nem tartalmazza a hiteles földhivatali digitális térkép beszerzésének költségeit, melyen a tervet készíteni és dokumentálni kell, azt az Önkormányzatnak kell biztosítania a vállalkozó számára [megvásárolható a Nemzeti Kataszteri Program nonprofit Kft.-től].

Az alábbiakban részletezzük a tervezés menetét, a hatályos jogszabályi környezet szerinti véleményezési eljárásokat – a jogszabályi háttér megjelölésével, a feladat elvégzéséhez szükséges időtartamokat, ajánlott határidőket, ajánlati díjakat.

### A tervezés menete

#### 1. Településfejlesztési koncepció, Integrált Településfejlesztési Stratégia, új településrendezési eszközök készítésének elhatározása

Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5.§, 6.§, 7.§, 29.§

Új TK, ITS, településrendezési eszközök készítésére vonatkozó elhatározást a település Képviselőtestületének határozattal el kell fogadnia és az eljárás megindításával meg kell bízni a polgármestert, aki a munka elvégzéséhez a szükséges szakembereket bevonja a feladat végrehajtásába.

Tervezői feladat	Határozat-tervezet előkészítése
Megbízói feladat	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Képviselőtestületi határozat</b> megalkotása Településfejlesztési Koncepció, Integrált Településfejlesztési Stratégia, új Településrendezési eszközök készítésére vonatkozóan (a határozat rögzíti a feladatot, a polgármester felhatalmazását az eljárás lebonyolítására) - átadás Tervező részére</li><li>▪ <b>Képviselőtestületi határozat</b> a véleményezési eljárásba – a rendeletben meghatározott államigazgatási szerveken kívül – bevonandó szervekről, a partnerség elvének alkalmazásáról - átadás Tervező részére</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>KSH adatszolgáltatás</u> beszerzése (314/2012. (XI.8.) KR. 30.§ (2a) bek.)</li> <li>▪ <u>Hiteles digitális alaptérkép beszerzése</u> (NKP Kft.) - átadás Tervező részére</li> <li>▪ Hatályos településrendezési eszközök és alátámasztó anyagaik, gazdasági program, fejlesztési szándékok és lakossági igények listája, releváns információk átadása Tervező részére</li> </ul>
--	--

## 2. Fejlesztési koncepció, ITS, településrendezési eszközök – előzetes tájékoztatási szakasz

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) KR. 5.§, 6.§, 7.§ és 37.§; 2/2005. (I.11.) KR.**

Az új koncepció, stratégia és településrendezési eszközök készítésével szemben támasztott követelményeket az ún. előzetes tájékoztatási szakasz során kell tisztázni, az arra kötelezett szervezetnek az alapadat-szolgáltatási kötelezettségnek eleget kell tennie. A környezeti értékelésre vonatkozó eljárást is meg kell indítani (új terv esetében kötelezően készítendő).

Tervezői feladat	Előzetes tájékoztatási anyag előállítás
Megbízói feladat	Előzetes tájékoztatási eljárás lebonyolítása, ill. környezeti értékelésre vonatkozó előzetes megkeresések kiküldése, a beérkezett vélemények, adatszolgáltatások másolatainak tervező részére történő átadása.
Időszükséglet	Szerződéskötéstől számított 15 nap
Dokumentálás	1 pld sokszorosítható anyag
Véleményezés	Az anyag átvételétől számított 21 nap (314/2012. (XI.8.) KR 37.§ (4) bek.)
Vállalkozói díj	200.000,- Ft + 54.000,- Ft (27% ÁFA) = 254.000,- Ft

## 3. Településfejlesztési koncepció

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 30.§**

Az új településfejlesztési koncepció készítése a hosszú távú elképzeléseket tartalmazza, a dokumentáció összeállítására vonatkozó előírásokat a 314/2012. (XI.8.) KR. 2. sz. melléklete szabályozza. A koncepciót véleményeztetni szükséges az érintett államigazgatási szervekkel.

Tervezői feladat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Megalapozó vizsgálat készítése (KR. 1. sz. melléklet)</li> <li>▪ Településfejlesztési koncepció készítése (KR. 2. sz. melléklet)</li> <li>▪ Véleményezési anyag előállítása</li> </ul>
Megbízói feladat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Megalapozó vizsgálat tartalmának elfogadása határozattal</li> <li>▪ Az elkészített településfejlesztési koncepció véleményezése</li> <li>▪ KT döntés a koncepció véleményezésre bocsátásáról, határozat átadása</li> <li>▪ Véleményezési eljárás lebonyolítása, a beérkezett vélemények másolatainak tervező részére történő átadása.</li> </ul>
Időszükséglet	Előzetes vélemények átvételétől számított 30 nap
Dokumentálás	2 pld papír, 20 pld CD, tárhelyre feltöltés
Véleményezés	Az anyag átvételétől számított 21 nap (314/2012. (XI.8.) KR 30.§ (2) bek.)
Vállalkozói díj	1.000.000,- Ft + 270.000,- Ft (27% ÁFA) = 1.270.000,- Ft

## 4. Integrált Településfejlesztési Stratégia {ITS}

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 31.§**

Az ITS keretei között rögzíteni kell a középtávra szóló fejlesztési irányokat.

Tervezői feladat	ITS készítése, véleményezési anyag előállítása
Megbízói feladat	Az ITS véleményezése; véleményezési eljárás lebonyolítása, a beérkezett vélemények másolatainak tervező részére történő átadása.
Időszükséglet	Koncepció irányainak elfogadásától számított 30 nap
Véleményezés	Az anyag átvételétől számított 21 nap (314/2012. (XI.8.) KR 31.§ (1) bek.)
Dokumentálás	2 pld papír, 25 pld CD, tárhelyre feltöltés
Vállalkozói díj	1.200.000,- Ft + 324.000,- Ft (27% ÁFA) = 1.524.000,- Ft

## 5. Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia jóváhagyása

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 30.§, 31.§**

A véleményezési eljárás során beérkezett észrevételek alapján módosított Településfejlesztési Koncepciót és ITS-t a Képviselőtestületnek el kell fogadnia.



Tervezői feladat	Településfejlesztési Konceptió és ITS előterjesztési anyagának elkészítése, igény szerint ismertetése a Képviselőtestület előtt.
Megbízói feladat	Az elkészített településfejlesztési konceptió, illetve az ITS határozattal történő jóváhagyása; az elfogadott dokumentumok közzététele
Időszükséglet	Vélemények átvételétől számított 15 nap
Dokumentálás	2 pld papír, 25 pld CD, tárhelyre feltöltés
Vállalkozói díj	200.000,- Ft + 54.000,- Ft (27% ÁFA) = 254.000,- Ft
Jóváhagyásra	Az előterjesztési anyag leadásától számított 21 nap (testületi jóváhagyásra)

**Megalapozó vizsgálat, Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia összesen: 2.600.000,- Ft + 702.000,- Ft ÁFA = 3.302.000,- Ft**  
**Időszükséglet: 90 nap + 3 x 21 nap véleményezésre**

#### 6. Településrendezési terv - véleményezési szakasz

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§**

Az előzetes tájékoztatás eljárás során beérkezett adatszolgáltatások, javaslatok, a koncepcióban és ITS-ben megfogalmazottak figyelembe vételével a terv felülvizsgálatának javasolt dokumentumát az államigazgatási szervekkel és a partnerségi határozatban meghatározott szervekkel véleményeztetni kell. Mivel a TK és ITS alapjául szolgáló megalapozó vizsgálatot jogosultsággal rendelkező település-tervező készíti, ezért az elkészült anyagok felhasználhatók a településrendezési eszközökhöz is.

Tervezői feladat	Véleményezésre alkalmas tervdokumentáció elkészítése
Megbízói feladat	Véleményezési eljárás lebonyolítása, a beérkező vélemények másolatainak tervező részére történő átadása. Véleményezési eljárás határozattal történő letárasa; határozat másolatának átadása tervező részére. Környezeti vizsgálat elfogadása, határozat másolatának átadása tervező részére.
Időszükséglet	Véleményezési dokumentáció elkészítése a Konceptió és ITS-jóváhagyásától számított 30 nap
Véleményezés	Véleményezési dokumentáció átvételétől számított 30 nap (314/2012. (XI.8.) KR 38.§ (3) bekezdés)
Dokumentálás	2 pld papír, 20 pld CD, tárhelyre feltöltés
Vállalkozói díj	2.000.000,- Ft + 540.000,- Ft (27% ÁFA) = 2.540.000,- Ft

#### 7. Véleményeltérés esetén egyeztetés

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39.§**

Eltérő vélemény esetén véleményegyeztető tárgyalás összehívását kell kezdeményezni.

Tervezői feladat	Egyeztető tárgyalás előkészítése, tárgyaláson történő részvétel
Megbízói feladat	Egyeztető tárgyalás összehívása
Időszükséglet	Egyeztető tárgyalás előkészítése a véleményezési szakasz lejártá után 8 nap
Időszükséglet	Egyeztető tárgyalás meghívójának átvételétől számított 8 nap
Megbízói feladat	Az egyeztetett/elfogadott véleményekre adott tervezői válaszok Képviselőtestületi határozattal történő elfogadása
Időszükséglet	Egyeztető tárgyalástól számított 15 nap

#### 8. Lakossági tájékoztatás

**Partnerségi határozat alapján**

A terv közszemlére tétele, ill. szükség esetén lakossági bemutató.

Tervezői feladat	Tervanyag biztosítása papíron és elektronikus formában, ill. igény esetén lakossági tájékoztatón történő részvétel, ismertetés
Megbízói feladat	Közszemlére tétel, lakossági bemutató szervezése.
Időszükséglet	A tervanyag leadásától számított 15 nap
Dokumentálás	tárhelyre feltöltés

#### 9. Végző szakmai véleményezési szakasz

**Jogszabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§**

Az esetleges észrevételeket, illetve az eljárás során beérkezett összes véleményt tartalmazó, átdolgozott teljes tervdokumentációt a Kormányhivatalnak meg kell küldeni szakmai véleményezésre.



Tervezői feladat	Szakmai véleményezéshez tervdokumentáció elkészítése
Megbízói feladat	Szakmai véleményezési eljárás lebonyolítása, a vélemény másolatának a tervező részére történő átadása
Időszükséglet	A véleményezési és tájékoztatási szakasz lezárásától számított 15 nap
Véleményezés	21 nap (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (2) a) pontja)
Dokumentálás	1 pld papír, 1 pld CD, tárhelyre feltöltés

#### 10. Testületi előterjesztési anyag

A Kormányhivatal hozzájáruló szakmai véleményét követően a településrendezési terv a helyi képviselőtestület elé kerülhet jóváhagyásra.

Tervezői feladat	Előterjesztési anyag elkészítése – igény esetén ismertetés
Megbízói feladat	Testületi ülés lebonyolítása <b>Képviselőtestületi határozat és Képviselőtestületi rendelet</b> megalkotása
Időszükséglet	A végső szakmai vélemény átvételétől számított 15 nap
Testületi ülés	Az előterjesztési anyag leadásától számított 30 nap (testületi jóváhagyásra)

#### 11. Jóváhagyott terv dokumentálása

A helyi képviselőtestület által elfogadott tervanyagot a törvényi előírásoknak megfelelően dokumentálni kell a Kormányhivatal és a Tervdokumentációs Központ felé, illetve a véleményezési eljárásban érdekelt azon szervezeteknek, akik kérték a dokumentáció megküldését, továbbá az építésügyi feladatok ellátó építéshatóság számára a napi munka elvégzésének biztosítására.

Tervezői feladat	Jóváhagyott terv dokumentálása
Megbízói feladat	Jóváhagyott terv megküldése a Korm. rendeletben előírtak szerint
Időszükséglet	Jóváhagyástól számított 8 nap
Dokumentálás	2 pld papír, 10 pld CD, tárhelyre feltöltés
Vállalkozói díj	400.000,- Ft + 108.000,- Ft (27% ÁFA) = 508.000,- Ft

**Településrendezési eszközök összesen:** 2.400.000,- Ft + 648.000,- Ft ÁFA = **3.048.000,- Ft**  
**Időszükséglet:** 55 nap + 51 nap véleményezésre + KT döntések időszükséglete

#### 12. Hatálybalépés: a jóváhagyást követő 30. napon

Jogsabályi háttér: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§

### Tervezési díj és határidő összesítő

Tervezői díj mindösszesen:.....5.000.000,- Ft + 1.350.000,- Ft (27% ÁFA) = **6.150.000,- Ft**  
Időszükséglet összesen:.....145 nap + ~180 nap véleményezésre

**A tervezési díj nem tartalmazza az alábbi költségeket:**

- Digitális alaptérkép beszerzése
- Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze
- KSH adatszolgáltatás
- Települési Főépítész megbízása

### Kikötések

- Jelen árajánlat legfeljebb 3 testületi ülésen, valamint 1 lakossági fórumon való részvétel díját, valamint a szükséges helyszíni bejárás költségeit tartalmazza. További egyeztetéseken való részvételért a tervező utazási költségterítésre, az ajánlatban meghatározott dokumentációk példányszámain felül többpéldányok készítése esetén annak költségterítésére jogosult.

- b. Az önkormányzat a vonatkozó törvénynek megfelelően legalább a Településrendezési terv készítésének időtartamára főépítészt biztosít a tervezési folyamat szakszerű lebonyolítása érdekében (tv. előírása szerint).
- c. Az önkormányzat a tervezéshez a szükséges digitális alaptérképet, a KSH szegregáció-szűrésére vonatkozó adatszolgáltatást, a településre vonatkozó adatokat, információkat, elvárásokat a szerződéskötéssel egy időben a tervező rendelkezésére bocsátja.
- d. Tervező a terv szakszerű elkészítéséért **garanciát vállal**, a Képviselőtestületi elfogadásáért, a környezetben élők tudomásulvételéért, ill. a szakhatóságok hozzájárulásáért mindent megtesz, de azért garanciát nem tud vállalni. A garanciavállalás nem terjed ki a szerződéskor nem közölt, és a szerződésben írásban nem rögzített információk miatti károkra.
- e. Jelen árajánlat nem terjed ki: vízügyi szakvélemény; **régészeti terepbejárás**, örökségvédelmi és régészeti hatásvizsgálat; **környezeti hatásvizsgálat**, geodéziai felmérés; beépítési terv; egyéb hatástanulmányok készítésére (Ezen feladatok külön megállapodás alapján, arra jogosult szakértők bevonásával készülhetnek).

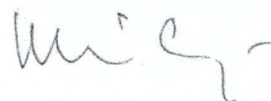
Az árajánlatot változatlan tartalommal 2015. december 31-ig fenntartjuk.

A tervezési folyamat részletesebb tájékoztatására, referenciáink bemutatására állok szíves rendelkezésükre.

Miskolc, 2015. november 23.

Az ajánlatot készítette:

**RÉGIÓ**  
Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.  
3530 Miskolc, Papszer u. 20.  
Adószám: 10267993-2-16



Klein György  
Régió Kft ügyvezető  
településrendezési vezető tervező