

ELŐTERJESZTÉS

Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Falufejlesztési és Közbiztonsági Bizottságának

és

Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 2022. május 23-ai ülésére

Tárgy: Döntés a településrendezési eszközök módosítására benyújtott javaslatról

Előterjesztő: Dr. Kendéné Toma Mária polgármester

Előkészítő: Farkasné Szabó Mária jegyző

Nagy Balázs aljegyző

Tisztelt Bizottság, tisztelt Képviselő-testület!

A ZSIROS GROUP KFT. (székhelye: 2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.) képviseletében Zsiros Róbert inárcsi lakos (a továbbiakban: Beruházó) a Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Kakucs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2017. (XI. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és az ahhoz kapcsolódó Szabályozási Terve módosítása iránti kérelmet terjesztett elő a Tisztelt Képviselő-testület felé az alábbiak alapján.

1. Beruházó a 064/11. hrsz-ú területen *(a Gokartpálya - Bagi-tanya – Deák udvarház – Tölgyes utca /aszfaltút/ által határolt külterületi ingatlanon)* egy 15 MW-os fotovoltaiikus naperőmű létesítését tervezi, *(valamint ezzel összefüggésben a Deák udvarházhoz csatlakozó területen közzjóléti erdő létesítése van folyamatban, illetve az É-K-i részen rekreációs övezet létesülne)* melynek következtében a 064/11. hrsz-ú ingatlan tekintetében a településrendezési tervet módosítani szükséges, tekintve, hogy az jelenleg a településszerkezeti terven Má (általános mezőgazdasági), míg a helyi építési szabályzatban Má-f jelű, farmgazdasági általános övezetbe sorolt, azonban naperőművet Má övezetbe nem lehet telepíteni. Javasolt azt különleges, beépítésre nem szánt övezetbe, illetve ezen terület észak-keleti részén lévő területet - *annak érdekében, hogy a mellette lévő Deák Udvarháztól annak jellege miatt elhatárolódjon* - közzjóléti erdő és rekreációs terület övezetbe sorolni.
2. Beruházó következő kérése a 05/14 hrsz-ú területet érinti *(s amely természetben a Fő utcának az Inárcs felőli része mögött, a régi vasút és az Árpád utca külterületi szakaszának folytatásában található)*. A telek a hatályos településszerkezeti terven Má (általános mezőgazdasági) területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt.
A területen a beruházó egy erdővel körülvett kertvárosias lakóterület létesítését tervezi, közepén 9-10 lakótelekkel. A lakóteleket feltáró út 12 méter szélességben összekötné a 05/1 hrsz-ú utat az Árpád utca külterületi folytatásával.

Amennyiben Beruházó kérését elfogadja a Képviselő-testület, javasoljuk, hogy egyúttal - a településrendezési tervek módosításával egyidejűleg - az Önkormányzat a következő területek tekintetében is hajtson végre módosítást, a következő szerint:

3. A tervezési terület a Kakucs külterületén elhelyezkedő 05/40, 05/54, 05/55 és 05/56 hrsz-ú telkeket érinti *(telkesítésre kijelölt, Sastelep utca, Fő utca, Bem utca –*

külterület által határolt terület, illetve a vízmű telke). A terület nagyobb része a hatályos településszerkezeti terven Má (általános mezőgazdasági) területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-k jelű mezőgazdasági, illetve egy része különleges beépítésre szánt Kkm-1, közművek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolt.

Cél a tervezett belterületként kijelölt terület kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása. A tömb feltárása a Bem utca, a Petőfi Sándor utca folytatásával és a Fő utca irányából biztosítható.

4. A tervezési terület a Kakucs külterületén elhelyezkedő 0182/15-20 és 0182/22-28 hrsz-ú telkeket érinti (*természetben a Fecske utca folytatásában, a Gizella utca és a Fecske utca találkozásánál található. Itt az Önkormányzatnak 3 teleknyi területe van, amit majd közművesítés után értékesíthet*). A terület a hatályos településszerkezeti terven Má (általános mezőgazdasági) területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt.

Cél a megjelölt terület falusias lakóterületbe történő átsorolása a szomszédos területekhez hasonlóan, a 0182/28 hrsz-ú telek esetében kizárólag a többi telek mélységében. A Fecske utcáról nyíló telkek már megosztásra kerültek, és a meglévő belterülethez csatlakoznak, 3 oldalról belterület veszi őket körül.

5. A tervezési terület a Kakucs külterületén elhelyezkedő 0132/47, 0132/99 hrsz-ú és a 65/1 hrsz-ú belterületi telkeket (*a sportpályát és a mellette lévő gyakorlópályát és családi házat*) érinti. A 0132/47 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe, a 0132/99 hrsz-ú telek a hatályos településszerkezeti terven és a helyi építési szabályzatban Ev jelű - védelmi célú erdő - övezetbe sorolt, míg a belterületi ingatlan különleges beépítésre szánt rekreációs építési övezetbe tartozik.

Az Önkormányzat ott, a Rónay utcában, a gyakorlópálya területén egy egészségház létrehozását tervezi oly módon, hogy a sportpálya telkét megosztva, a keleti oldalát összevonná a 0132/99 hrsz-ú telekkel. Az így kialakult új telekre vonatkozóan kell meghatározni az egészségház paramétereinek megfelelő településközponti vegyes építési övezetet. A hozzá csatlakozó 0132/47 hrsz-ú telken jelenleg egy lakóház található külterületi helyrajzi számon, mely annak idején a szövetkezet Rónay utcai sarkán épült, szemben a Rónay utcai belterületi ingatlanokkal. Javasolt ezt a telket is településközpont vegyes övezetbe sorolni, ahol lakóépület elhelyezése engedélyezhető.

Amennyiben a Képviselő-testület a beruházással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési folyamata történhet **tárgyalásos eljárással** a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján. Amennyiben az egyeztetési folyamat elhúzódik és az csak 2022. július 1-je után indul, az eljárás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68. § (2) bekezdése alapján folytatható le. Ebben az esetben **egyszerűsített eljárásban** történhet az egyeztetés, ha a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területeket.

A tervezés megkezdése előtt az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán önkormányzati döntést kell hozni ezek szükségességéről. Az 1. feladat kivételével az összes feladat ilyen.

A tervezett módosítás megvalósítása céljából javasolom a nevezett területeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pont szerint **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítani.

A nevezett módosítási javaslatok elfogadása esetén az eljárások teljes költségét a Beruházó viseli.

Kérjük a fentiek megtárgyalását és az alábbi határozati javaslatoknak a Bizottság, illetőleg a Képviselő-testület általi elfogadását.

1. HATÁROZATI JAVASLAT:

Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Falufejlesztési és Közbiztonsági Bizottságának

.../2022. (...) Határozata:

A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről

Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Falufejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a Bizottság és a Képviselő-testület 2022. május 23-ai ülésére a településrendezési eszközök módosítására tett javaslatokat, és azokat az előterjesztésben és a Képviselő-testület határozati javaslatában foglaltaknak megfelelően elfogadásra javasolja a Képviselő-testület részére.

Határidő: értelem szerint, illetve azonnal

Felelős: Kloczka Mihály képviselő, bizottsági elnök

2. HATÁROZATI JAVASLAT:

Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) Határozata:

A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről

I. Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a hatályos településrendezési eszközét módosítani kívánja több területen 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: Korm. rendelet) szerinti tárgyalásos eljárásban.

I.1. terület esetén a cél: Kakucs területén a 064/11. hrsz-ú telken 15 MW-os fotovoltaikus naperőmű létesítése, valamint ezzel összefüggésben a mellette lévő Deák udvarházhoz csatlakozó területen közjóléti erdő, illetve rekreációs övezet létesítése.

I.2. terület esetén a cél: Kakucs 05/14. hrsz-ú telken kertvárosias lakóterület kijelölése oly módon, hogy a lakóterületet minden irányból erdőterület vegye körbe.

I.3. terület esetén a cél: az Önkormányzat tulajdonában lévő belterülethez csatlakozó 05/40., 05/54. és 05/56. hrsz-ú telkek - településszerkezeti tervnek megfelelően - kertvárosias lakóövezetbe, a 05/55. hrsz-ú területnek pedig Kkm-1, közművek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe történő átsorolása a meglévő állapotnak megfelelően.

I.4. terület esetén a cél: a belterülethez csatlakozó Fecske utcára nyíló 0182/15., 0182/16., 0182/17., 0182/18., 0182/19., 0182/20., 0182/22., 0182/23., 0182/24., 0182/25., 0182/26., 0182/27., 0182/28. hrsz-ú telkeket érintő fejlesztési elképzelések alapján az ingatlanok falusias lakóterületbe történő átsorolása azzal, hogy a 0182/28. helyrajzi számú területnek kizárólag az a része kerülne átsorolásba falusias lakóterületi övezetbe, amely a jelenleg külterületi, de szintén átsorolandó 0182/27. hrsz-ú terület és a belterületi 1016-os hrsz-ú terület között helyezkedik el, azokkal egy mélységben.

I.5. terület esetén a cél: önkormányzati tulajdonú egészségház létrehozása érdekében a 0132/47., 0132/99. és a 65/1. hrsz-ú területek átsorolása településközponti vegyes övezetbe.

II. Kakucs Község Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti módosítások tekintetében a módosítás által érintett telkeket, a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja szerint beruházás megvalósítása miatt **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja.

III. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Korm. rendelet szerinti tárgyalásos módosítási eljárás megindítása és lefolytatása érdekében a szükséges intézkedéseket és jognyilatkozatokat tegye meg.

IV. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításának a költségviselőjével (ZSIROS GROUP KFT., 2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.) és a külső tervezővel (TÉR-T-REND KFT., 1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.), mint a dokumentáció tervezőjével a mellékelt tervezési szerződést megkösse.

V. A Képviselő-testület abban az esetben járul hozzá a tervezési szerződés 1. melléklet 2. feladatának megvalósításához, amennyiben a tulajdonos a tervezett lakóterület kialakításával kapcsolatos valamennyi költséget (mint pl. földhivatali eljárás, közművesítés, útépítés stb. költségeit) viseli.

Határidő: értelem szerint, illetve azonnal

Felelős: Dr. Kendéné Toma Mária polgármester

A .../2022. (.....) Határozat 1. melléklete:

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

KAKUCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 2366 Kakucs, Fő u. 20.

adószáma: 15734659-2-13

Statisztikai számjele: 15734659-8411-321-13

Elérhetősége: hivatal.telepulesgazda@kakucs.hu

képviseli: dr. Kendéné Toma Mária polgármester

mint Megrendelő, (a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről

ZSIROS GROUP KFT.

Székhelye: 2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.

Adószáma: 24294560-2-13

Cégjegyzék szám: 13-09-183599

Képviselője (tisztsége): Zsiros Róbert ügyvezető

mint költségviselő (a továbbiakban: **Költségviselő**)

harmadrészről

TÉR-T-REND KFT.

székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.
számlavezető pénzintézet: Budapest Bank
számlaszám: 10102086-48033100-01000004
cégjegyzékszám: 01-09-709293
képviseli: Révész László ügyvezető
mint vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 A Megrendelő megrendeli Kakucs közigazgatási területén az 1. számú mellékletben lehatárolt területekre vonatkozóan (továbbiakban: **Terület**), **településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának** elkészítését. Jelen szerződés a Megrendelő, Költségviselő és a Vállalkozó közötti jogviszonyt rendezi.
- 1.2 Vállalkozó vállalja az 1.1 pontban meghatározott területre a Településrendezési eszközök kötelező jóváhagyandó és alátámasztó munkarészeinek elkészítését **tárgyalásos eljárás keretében** és azok átadását a Megrendelő és Költségviselő részére.
- 1.3 Költségviselő a fenti szolgáltatás ütemezett átvételekor díjat fizet Vállalkozónak. Költségviselő a vállalkozó díját a 2. bekezdésben meghatározottak szerint köteles, a Vállalkozó számlája ellenében megfizetni. Késedelmes teljesítése esetén Vállalkozó jogosult a teljesítést addig felfüggeszteni, ameddig az adott részszámlája ellenértéke kiegyenlítésre kerül.
- 1.4 A településrendezési eszközök elkészítését a Vállalkozó az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a végrehajtására vonatkozó Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20) kormányrendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerint dolgozza ki, figyelembe véve az érvényben lévő rendezési terv előírásait, az önkormányzat szándékait, valamint a Költségviselő fejlesztési érdekeit.

2. A VÁLLALKOZÓI DÍJ, ILLETVE ANNAK ÜTEMEZÉSE, KIFIZETÉSE:

- 2.1 Vállalkozót az 1.1 pontban foglalt munka elvégzéséért **5.500.000,- Ft + mindenkor hatályos áfa**, azaz ötmillió-ötszáz ezer forint + mindenkor hatályos áfa összeg illeti meg az 1. melléklet díj ütemezése szerint.
- 2.2 Költségviselő a mindenkor hatályos jogszabályi előírásoknak maradéktalanul megfelelő számla ellenértékét annak kézhezvételétől számított 8 napon belül, a Budapest Banknál vezetett 10102086-48033100-01000004 számú számlára történő átutalással egyenlíti ki. A fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a Vállalkozó számláján jóváírásra került. Késedelmes kifizetés esetén Vállalkozót a törvényes alapkamatnak megfelelő késedelmi kamat illeti meg.
- 2.3 A vállalkozói díj kizárólag a Vállalkozó által vállalt tervpéldányszámok és egyéb tervezéssel kapcsolatos költségek viselését tartalmazza, amennyiben Megrendelő vagy Költségviselő további tervpéldányokat kér, ennek költségeit köteles a Vállalkozó számlája ellenében előzetesen megtéríteni a vállalkozói díjon felül.
- 2.4 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a végszámla kifizetésére azt követő 8 banki napon belül kerül sor, hogy a végső, államigazgatási szervek figyelembevételével készült, jóváhagyásra alkalmas dokumentációt a Vállalkozó a Megrendelőnek átadja. Amennyiben az elfogadás 6 hónapig nem történik meg, Vállalkozó a végszámlát benyújthatja.

3. A TELJESÍTÉS VALAMINT A SZOLGÁLTATÁS ÁTADÁS-ÁTVÉTELÉNEK MÓDJA:

- 3.1 A tervdokumentációt Vállalkozó az 1. sz. melléklet szerinti példányszámban elkészíti és Megrendelő részére átadja.
- 3.2 Vállalkozó teljesítését a Megrendelő jogosult és köteles igazolni, és az igazolást a Vállalkozó részére haladéktalanul elküldeni.
- 3.3 Vállalkozó teljesítésére rendelkezésre álló határidő automatikusan meghosszabbodik a Megrendelő esetleges késedelmére. Az egyeztetésekből és a terv folytatásához szükséges döntések elhúzódásából keletkező késedelmes teljesítés miatt Vállalkozót felelősség nem terheli.

4. A MEGRENDELŐ ÉS KÖLTSÉGVISELŐ JOGOSULTSÁGAI, KÖTELESSÉGEI:

- 4.1 Megrendelő és Költségviselő jogosultak a tervezési munkát figyelemmel kísérni, Vállalkozó kezdeményezésére konzultációkon, tervbírálókon részt venni, és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Vállalkozó kérésére az állásfoglalását köteles a Megrendelő írásban is megerősíteni.
- 4.2 Megrendelő elismeri, hogy Vállalkozó felelőssége a terv elfogadása iránt csak a szakmai felelősség (a Ptk. Tervezői szerződésre és egyéb hatályos jogszabályoknak megfelelően) tekintetében áll fenn.
- 4.3 Az adatszolgáltatásban szereplő adatok saját költségen való rendelkezésre bocsátása a 1. sz. melléklet szerint.
- 4.4 Megrendelő az elkészült dokumentációt véleményezi, az önkormányzati egyeztetések és az államigazgatási eljárás megkezdése előtt, ésszerű, de legalább 8 (nyolc) munkanapnyi határidőt biztosítva Vállalkozónak az egyeztetésekre stb. való felkészülésre.

5. VÁLLALKOZÓ JOGOSULTSÁGAI, KÖTELESSÉGEI:

- 5.1 Vállalkozó köteles az elkészített tervanyagot a Megrendelőnek és a Költségviselőnek rendelkezésére bocsátani, amennyiben a Megrendelő az 1. számú melléklet szerinti ütemezett díjfizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette a korábban esedékes díjrészleteket illetően.
- 5.2 Vállalkozó jogosult alvállalkozók igénybevételére.
- 5.3 Vállalkozó szakmai tanácsadással segíti Megrendelő munkáját az egyeztetési eljárás során.
- 5.4 Vállalkozó köteles Megrendelőt és Költségviselőt tevékenységéről és az ügy állásáról kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények az utasítások módosítását teszik indokolttá. Vállalkozó köteles Megrendelőt és Költségviselőt előzetesen értesíteni minden, általa kezdeményezett hatósági, szakhatósági, önkormányzati, stb. egyeztetésről, és lehetővé tenni Megrendelő és Költségviselő jelenlétét. Vállalkozó köteles tájékoztatni Megrendelőt és Költségviselőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről. Vállalkozó köteles részt venni a jelen szerződés tárgyát képező anyagok képviselő-testületi, bizottsági, lakossági ismertetésén, tárgyalásán.
- 5.5 Ha a Megrendelő vagy Költségviselő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, Vállalkozó köteles a Megrendelőt és Költségviselőt erre figyelmeztetni; ha Megrendelő vagy Költségviselő utasításához e figyelmeztetés ellenére is ragaszkodik, az utasításból eredő károk az utasítást adó félt terhelik.

5.6 Vállalkozó a tervezési feladat kapcsán tudomására jutott tényeket köteles megőrizni, a munkában résztvevőkön kívül harmadik személynek nem adhatja át azokat.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

6.1 Amennyiben a vállalt feladat teljesítéséhez – a tervezői mulasztás esetét kivéve – olyan többlettevékenység válna szükségessé (Megrendelő vagy Költségviselő igényére, a véleményező szakhatóságok, illetve államigazgatási szervek jogszabályban nem nevesített állásfoglalása miatt), amelyek a szerződés megkötésekor nem voltak ismertek, a szerződő felek közös megállapodással e szerződést módosíthatják, kiegészíthetik.

6.2 A jogszabályoknak, hatósági előírásoknak a tervezés során történő megváltoztatása esetén Vállalkozó jogosult a változtatásból eredő többletmunka végzése miatt jelen szerződés módosítását kezdeményezni, amennyiben az befolyásolja a jelen megállapodás tárgyát.

6.3 Ha a Megrendelő vagy Költségviselő a szerződéstől általános elállási jogának gyakorlásával áll el, a Vállalkozó jogosult az elállás bejelentéséig végzett tevékenysége ellenértékét – a tevékenység egy példányban történő dokumentálása mellett - elszámolni. A Megrendelő és Költségviselő ez esetben kötelesek a Vállalkozó részére a teljesített szolgáltatás alapján az arányos vállalkozói díját a jelen szerződésben foglaltak szerint megfizetni.

6.4 A Megrendelő és Költségviselő tudomásul veszik, hogy a pénzügyi teljesítési kötelezettség nem függ a tervek egyeztetési folyamatától, illetve annak képviselőtestületi jóváhagyásától. A számlázás illetve a kifizetés ütemezése az 1. számú melléklet szerint történik.

6.5 Az egyeztetések után kért módosításokat, - amelyeket nem a jogszabálytól vagy egyéb, érvényes előírástól való eltérés indokol – a Vállalkozó csak a szerződésben rögzített feltételek (vállalkozási díj, határidő) módosítása esetén tudja végrehajtani.

6.6 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerzői jogvédelem alá eső szellemi alkotások esetében a mű szerzői joga a Vállalkozót illeti meg. Jelen szerződés aláírásával azonban a Vállalkozó az általa létrehozott mű tekintetében a Megrendelő részére – saját tevékenységi körükön belüli - korlátlan és ellenszolgáltatás nélküli felhasználást engedélyez, mindaddig, amíg a Vállalkozó személyéhez kötött szerzői jogait a Megrendelő tiszteletben tartja, feltéve, hogy a jelen szerződés szerinti teljes Vállalkozói díj a Vállalkozó részére a jelen szerződés kikötései szerint maradéktalanul kiegyenlítésre került.

6.7 Nem minősül szerződés-módosításnak a felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban 10 napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 napon belül köteles értesíteni.

7. A SZERZŐDÉSES VITÁK RENDEZÉSE, KÁRTÉRÍTÉS:

7.1 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a szerzői jogvédelemről szóló 1999. évi LXXVI. tv. rendelkezései irányadók.

7.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből fakadó esetleges jogvitájukat elsődlegesen közvetlen tárgyalások során tisztázzák. A békés úton nem rendezhető vitás kérdések eldöntésére felek a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A szerződés az 1. és 2. számú melléklettel együtt érvényes.

Kelt: Kakucs, 2022.

Dr. Kendéné Toma Mária
polgármester
Megrendelő

Zsiros Róbert ügyvezető
ZSIROS GROUP KFT.
Költségviselő

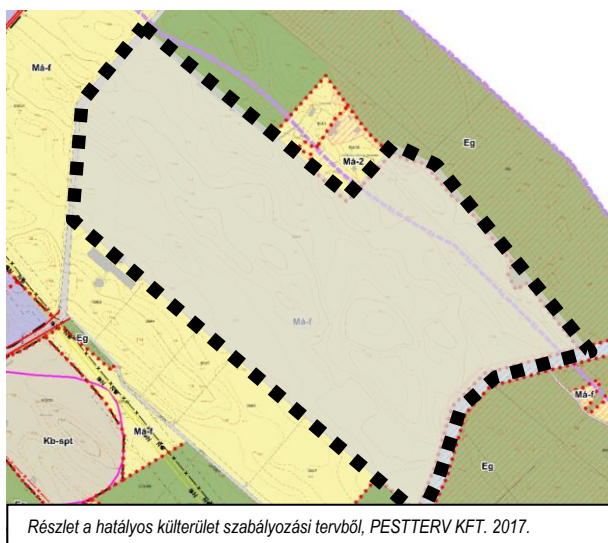
Révész László ügyvezető
TÉR-T-REND KFT.
Vállalkozó

1. MELLÉKLET - TERVEZŐI ÁRAJÁNLATTAL ÖSSZHANGBAN

1. FELADAT:

TERVEZÉSI TERÜLET:

A tervezési terület Kakucs külterületén elhelyezkedő 064/11 hrsz-ú telket érinti. A telek a hatályos településszerkezeti terven Má általános mezőgazdasági területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetbe sorolt.



TERVEZÉSI FELADAT:

Kakucs területén 15 MW-os fotovoltaikus naperőmű létesítését tervezik, valamint ezzel összefüggésben a Deák udvarházhoz csatlakozó területen közjóléti erdő létesítése van folyamatban. A naperőmű területén különleges beépítésre nem szánt övezet, míg az erdőtelepítéssel érintett ~5-8ha-on közjóléti erdő övezet kijelölése a terv. Az erdő területén a lombkorona sétány, falusi vendéglátás, szállásépületek, esküvői helyszín kerülne elhelyezésre. A tervezési feladat a fent megjelölt telteken a fejlesztés megvalósíthatóságához helybiztosítás, a vonatkozó építési jogok, lehetőségek felülvizsgálata, a meglévő infrastruktúra-

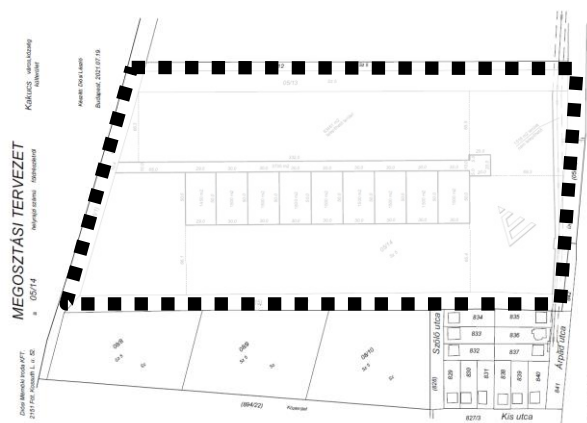
hálózat megfelelőségének vizsgálata, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

1. feladat tervezési díja: 3.300.000,- + áfa

2. FELADAT:

TERVEZÉSI TERÜLET:

A tervezési terület Kakucs külterületén elhelyezkedő 05/14 hrsz-ú telket érinti. A telek a hatályos településszerkezeti terven Má általános mezőgazdasági területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt.



TERVEZÉSI FELADAT:

A területen egy erdővel körülvett kertvárosias lakóterület létesítését tervezik, a mellékelt megosztási terv alapján 9-10 lakótelek kerülne kertvárosias lakóépítési övezetbe. A lakóteleket feltáró út 12m szélességben összekötné a 05/1 hrsz-ú utat az Árpád utcával. A lakóterület körül csererdősítésre kijelölt terület gazdasági erdő övezetbe sorolódik. A tervezési feladat a fent megjelölt telkeken a fejlesztés megvalósíthatóságához helybiztosítás, a vonatkozó építési jogok, lehetőségek felülvizsgálata, a meglévő

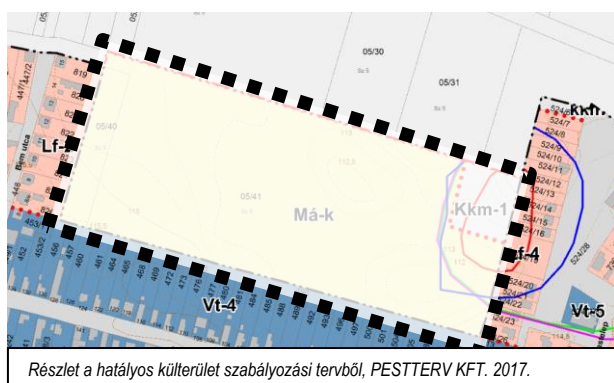
infrastuktúra-hálózat megfelelőségének vizsgálata, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

2. feladat tervezési díja: 500.000,- + áfa

3. FELADAT:

TERVEZÉSI TERÜLET:

A tervezési terület Kakucs külterületén elhelyezkedő 05/40, 05/54, 05/55 és 05/56 hrsz-ú telkeket érinti. A terület nagyobb része a hatályos településszerkezeti terven Má általános mezőgazdasági területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-k jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt, míg egy része különleges beépítésre szánt Kkm-1 közművek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolt.



Részlet a hatályos külterület szabályozási tervből, PESTTERV KFT. 2017.

TERVEZÉSI FELADAT:

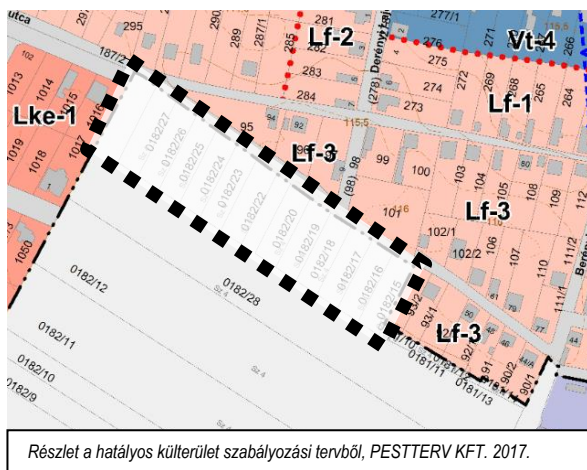
Cél a tervezett belterületként kijelölt terület kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása. A tömb feltárása a Bem utca, a Petőfi Sándor utca folytatásával és a Fő utca irányából biztosítható. A tervezési feladat a fent megjelölt telkeken a fejlesztés megvalósíthatóságához helybiztosítás, a vonatkozó építési jogok, lehetőségek felülvizsgálata, a meglévő infrastruktúra-hálózat megfelelőségének vizsgálata, a

településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

3. feladat tervezési díja: 700.000,- + áfa

4. FELADAT:**TERVEZÉSI TERÜLET:**

A tervezési terület Kakucs külterületén elhelyezkedő 0182/15-20 és 0182/22-28 hrsz-ú telkeket érinti. A terület a hatályos településszerkezeti terven Má általános mezőgazdasági területbe, míg a helyi építési szabályzatban Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt.



Részlet a hatályos külterület szabályozási tervből, PESTTERV KFT. 2017.

építési szabályzat módosítása.

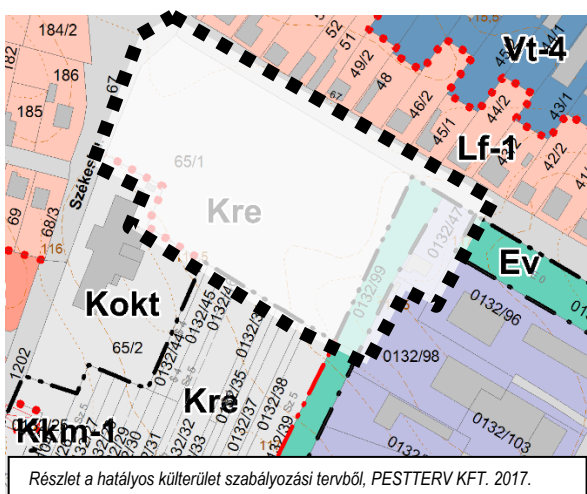
4. feladat tervezési díja: 500.000,- + áfa

TERVEZÉSI FELADAT:

Cél a megjelölt terület falusias lakóterületbe történő átsorolása a szomszédos területekhez hasonlóan, a 0182/28 hrsz-ú telek esetében kizárólag a többi telek mélységében. A Fecske utcáról nyíló telkek már megosztásra kerültek a meglévő belterülethez csatlakoznak. A tervezési feladat a fent megjelölt telteken a fejlesztés megvalósíthatóságához helybiztosítás, a vonatkozó építési jogok, lehetőségek felülvizsgálata, a meglévő infrastruktúra-hálózat megfelelőségének vizsgálata, a településszerkezeti terv és a helyi

5. FELADAT:**TERVEZÉSI TERÜLET:**

A tervezési terület Kakucs külterületén elhelyezkedő 0132/47, 0132/99 hrsz-ú és a 65/1 hrsz-ú belterületi telkeket érinti. A 0132/47 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe, a 0132/99 hrsz-ú telek a hatályos településszerkezeti terven és a helyi építési szabályzatban Ev jelű védelmi célú erdő övezetbe sorolt, míg a belterületi ingatlan különleges beépítésre szánt rekreációs építési övezetbe tartozik.



Részlet a hatályos külterület szabályozási tervből, PESTTERV KFT. 2017.

megvalósíthatóságához helybiztosítás, a vonatkozó építési jogok, lehetőségek felülvizsgálata, a meglévő infrastruktúra-hálózat megfelelőségének vizsgálata, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

5. feladat tervezési díja: 500.000,- + áfa

TERVEZÉSI FELADAT:

Az Önkormányzat egy egészségház létrehozását tervezi oly módon, hogy a sportpálya telkét megosztva a keleti oldalát összevonná a 0132/99 hrsz-ú telekkel. Az így kialakult új telekre vonatkozóan kell meghatározni az egészségház paramétereinek megfelelő településközponti vegyes építési övezetet. A hozzá csatlakozó 0132/47 hrsz-ú telken jelenleg egy lakóház található, ennek megfelelően ezt a telket is településközpont vegyes övezetbe soroljuk, ahol lakóépület elhelyezése engedélyezhető. A tervezési feladat a fent megjelölt telteken a fejlesztés

KÖLTSÉGVÁLLALÓI NYILATKOZAT

Alulírott Zsiros Róbert, a ZSIROS GROUP Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-183599; székhely: 2724 Újlengyel, Kossuth Lajos utca 134.) mint költségviselő ügyvezetőjeként nyilatkozom, hogy a Kakucs Község Önkormányzatával (statisztikai számjel: 15734659-8411-321-13; székhely: 2366 Kakucs, Fő utca 20.) mint megrendelővel, valamint a TÉR-T-REND Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-709293; székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 16.), mint vállalkozóval Kakucs község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása tárgyában kötendő tervezési szerződés 1. számú mellékletében szereplő, az ingatlannyilvántartás szerint Kakucs (külterület) 05/14. helyrajzi számú telket érintő, 2. számú feladatban meghatározott lakóterület kialakításának megvalósításával kapcsolatos valamennyi költség (például földhivatali eljárás, közműlétesítés, útépités stb.) viselését vállalom.

Kelt:

.....

Zsiros Róbert
ügyvezető
ZSIROS GROUP Kft.

Amennyiben a település Képviselő-testülete a beruházással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési folyamata történhet **tárgyalásos eljárással** a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bek. a) pontja alapján, ajánlatunk erre az eljárásra vonatkozik. Amennyiben az egyeztetési folyamat elhúzódik, és azt csak 2022. július 1-je után indul, a terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68. § (2) alapján folytatható le. Ebben az esetben **egyszerűsített eljárásban** történhet az egyeztetés, ha a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területeket.

A tervezés megkezdése előtt az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán önkormányzati döntést kell hozni ezek szükségességéről. Az 1. feladat kivételével az összes feladat ilyen.

A tervek készítés folyamán a tervező vállalja a képviselő-testület előtti tervismertetést, a tervegyeztetés folyamán segíti a Megrendelő szakmai munkáját, előkészíti az egyeztető tárgyaláshoz szükséges szakmai indoklást.

Az ajánlat a területrendezési hatósági eljáráshoz készítendő területi hatásvizsgálatra nem terjed ki.

A MUNKA RÉSZTVEVŐI, BEVONNI KÍVÁNT ALVÁLLALKOZÓK MEGNEVEZÉSE:

A tervek komplex módon, az egyes szakági munkarészek (közlekedés, közmű, környezetvédelem, tájépítészet) szakértőinek közreműködésével team-munkában készülnek, biztosítva mind a megbízói, mind a hatósági igények illetve jogi követelmények kielégítését. A tervezési feladatba bevonni kívánt tervezők:

Cseri Gabriella településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus településtervező: TT-01-4867

Wolf Beáta okl. építésmérnök, városgazdálkodási mérnök vezető településtervező: TT/1É-01-2384

Adorján Anna okl. tájépítésmérnök, településmérnök településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559

Szabó Krisztián okl. építőmérnök településtervezési víziközmű tervező, TV 01-16166

Orosz István Péter okl. villamosmérnök településtervezési energia-közmű tervező, TE 05-1585 településtervezési hírközlési tervező TH 05-1585

A MUNKA MENETE:

A munka folyamata az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (ÉTV) és annak végrehajtását szolgáló Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) és a 314/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet előírásai alapján került összeállításra, az alábbiak szerint:

I. FÁZIS – TERVEZÉS, VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A munka első fázisa a tervezéshez szükséges információk, adatok beszerzése. Az ezekhez szükséges adat- és információbázisok tanulmányozása, az illetékes önkormányzati képviselők közreműködésével.

Adatszolgáltatási igény

⇒ *aktuális földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állomány: dxf és .dwg kiterjesztésben,*

⇒ *az érvényben lévő településrendezési tervek jóváhagyott munkarészeinek digitális állománya, .dxf, .dwg és .doc kiterjesztésben(amennyiben ez beszerezhető),*

⇒ *Tervi előzmények, fejlesztési elképzelések,*

⇒ *A községi közműhálózatok megvalósulási tervei a szolgáltatók nyilvántartásai szerint,*

⇒ *A tervezési területet érintő valamennyi tanulmány, beruházói programok, elképzelések, tanulmánytervek,*

⇒ *Előzetes egyeztetésekről készült emlékeztetők, jegyzőkönyvek (Magyar Közút Nonprofit Zrt., közműszolgáltatók...stb),*

⇒ *Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti munkarész, amennyiben az egyeztetés kapcsán szükségessé válik ennek elkészítése,*

⇒ *Környezeti hatástanulmány, ennek hiányában szükségessé válhat a környezeti vizsgálat és értékelés elkészítése, melyre az ajánlat nem terjed ki.*

Az információk és adatok beszerzésében, amennyiben szükséges közreműködünk.

Előkészítő feladatok, vizsgálatok

Tervezési alaptérkép elkészítése, reambulálás

A Lechner Tudásközponttól beszerzett “naprakész”, hiteles alaptérképek reambulálása helyszíni bejárással, illetve a kiadott építési/használatba vételi engedélyek összevetésével és rendelkezésre állás szerint légi-felvételek segítségével.

A tervezési tevékenység az adatszolgáltatásra kijelölt szervek megkeresésével kezdődik. Az adatok feldolgozása majd a vizsgálati munkarészek, a fejlesztési vázlatok elkészítése folyik. Az egyes szakági vizsgálatok elsősorban az eltelt időszakban bekövetkező változásokra, illetve a szükséges módosítások alátámasztására készülnek.

Területrendezési tervek áttekintése: Magasabb szintű rendezési tervek települést érintő rendelkezéseinek áttekintése (Országos Területrendezési terv, Pest Megyei Területrendezési terv).

Tervi előzmények áttekintése: az érvényben lévő településrendezési tervek áttekintése, az építéshatósági munka során felmerülő problémák megismerése, településfejlesztési elképzelések és az érvényben lévő tervek ütközéseinek, módosítási igényeinek feltárása.

Településszerkezeti összefüggések vizsgálata: A település közvetlen környezetének, fejlesztési elgondolásainak megismerése, azok értelmezése a településre vonatkozóan. A település térszerkezetének és a település karakterének jellemzése mind a belterület, mind pedig a külterület kapcsán.

Településrendezési vizsgálatok: A területfelhasználási módok és a létező funkciók megismerése. Azok rendelkezésre álló területeinek megfelelőségi vizsgálata. A tulajdonviszonyok vizsgálata.

Közlekedési kapcsolatok vizsgálata: A jelenlegi közúti állapot megismerése, értékelése. Úthierarchia, forgalmi rend, álló (parkoló) forgalom és a tömegközlekedési kapcsolatok jellemzése. A gyalogos és kerékpáros közlekedés helyzete.

Közművesítési lehetőségek és hírközlés vizsgálata: Az ivóvízhálózat, szennyvízhálózat és a felszíni vízrendezés kiépítettségének megismerése és értékelése. Az elektromos ellátás és a földgázhálózat kialakításának bemutatása, tervi előzményeknek és a megvalósítás ütemének megfelelő állapot ábrázolásával. A telefonellátás és a műsorszórás rendszerének a települést érintő helyzetének fel-térképezése, javaslati szintű kidolgozása.

Zöldfelületek, táj- és környezetvédelmi vizsgálat: A környezetvédelmi állapotváltozások értékelése környezetterhelések előrebecslése.

A vizsgálatokról külön részletes dokumentáció nem készül, eredeti példánya képviselő-testületi ülésen bemutatásra kerül.

Jóváhagyandó munkarészek:

Szabályozási terv: Az építési övezetek, övezetek illetve az infrastruktúra helyszükségletének meghatározása. Tartalmazza a javasolt telekalakítások, építési helyek, sajátos jogintézmények, védő és védett területek területi lehatárolását.

Helyi építési szabályzat módosítása: Városrendezési, közlekedési, közműellátási és környezetvédelmi szempontok alapján a jelenlegi építési jogok figyelembevételével összeállított rendelettervezet.

Alátámasztó munkarészek:

Településrendezési javaslatok: a jóváhagyandó munkarészben szereplő fejlesztési elképzelések, előírások indoklása, szabályozási koncepció ismertetése, a védelmekkel és

korlátozásokkal kapcsolatos magasabb szintű jogszabályban meghatározott előírások ismertetése.

Közlekedésfejlesztési tervjavaslat: A tervezett területfelhasználáshoz illeszkedő közlekedési javaslatok a közlekedési rendszer és a forgalom figyelembevételével. Javaslatok készítése a tervezési területen belüli gépjármű-tárolás illetve parkolás módozataira.

Tájrendezési és környezetalakítási javaslat: A mezőgazdasági területek hasznosítása, a zöldfelületek kialakítása és környezetvédelem javaslata.

Közműfejlesztési és hírközlési tervjavaslat a vizsgálatban részletezettekkel azonos szakágakkal: A vízi és energia közművek tervjavaslatának egyeztetése az üzemeltetőkkel. A közműigények prognosztizálása, közműigények várható növekedésének meghatározása, a tervezett illetve meglévő hálózatok fejlesztési javaslata a többletterhelések biztosítására.

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány: a települési kulturális örökség védelme érdekében a rendezési tervben szereplő változtatási szándékok hatáselemzése, amennyiben az államigazgatási eljárás során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal ezt kötelezően előírja külön díjazás ellenében.

Környezeti értékelés: a településrendezési tervekben javasolt fejlesztések és előírások környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálata és elemzése a 2/2005.(I. 11.) Kormányrendeletben meghatározott tartalommal, abban az esetben, ha az államigazgatási szervek előírják külön díjazás keretében.

Tervezési díj: 90%

Időszükséglet: a szerződéskötéstől és az adatszolgáltatás átadásától számított kb. 60 nap

Példányszám: az egyeztetéshez szükséges példány

II. FÁZIS - TERVEGYEZTETÉS

A polgármester a településrendezési eszközök tekintetében a társadalmi bevonás keretében az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon tájékoztatja a partnereket. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul. Az egyeztetésre küldendő terv az egyeztetéshez szükséges papír- és digitális formában átadásra kerül az Önkormányzatnak.

Ezt követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével meghívót küld.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek az elfogadást követő napon lépnek hatályba.

III. FÁZIS - DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE

A főépítész és a lakossági vélemény figyelembe vételével véglegesített tervet a település önkormányzatának képviselő testülete megtárgyalja, illetve jóváhagyja. A jóváhagyott terv 6 példányban papír alapon és digitális adathordozón is végső dokumentálásra kerül.

Tervezési díj: 10%
Időszükséglet: kb. 10 nap
Példányszám: 6 pld teljes + sokszorosítható CD

TERVEZÉSI DÍJ ÜTEMEZÉSE**I.- II. ÜTEM -**

Vizsgálati munkarészek	1 650 000
Alátámasztó munkarészek	1 650 000
jóváhagyandó munkarészek	1 650 000

I.-II. ÜTEM ÖSSZESEN	4 950 000
-----------------------------	------------------

III. ÜTEM -

Véglegesítés költsége	550 000
-----------------------	---------

III. ÜTEM ÖSSZESEN	550 000
---------------------------	----------------

ÖSSZESEN	5 500 000
-----------------	------------------

A teljes ár:

5 500 000,- + mindenkor hatályos áfa