



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat
P O L G Á R M E S T E R E

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület

2019. augusztus 22. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: *Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések*

Mellékletek: telepítési tanulmányterv, településrendezési szerződés tervezet, tervezői árajánlatok, Kt. határozat

Előterjesztő: *Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész*

Előterjesztést készítette: *Marsalné Kovács Judit főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: *2019.08.21* (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: *pénzügyi irodavezető/helyettes** (szignója)

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	<u>egyszerű</u> / minősített többség		

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Ifj. Ökrös Antal és társai tulajdonában lévő Mogyoród, külterület 0153/3 és 0153/8 helyrajzi számú ingatlanok átminősítésére telepítési tanulmánytervet (1. melléklet) nyújtottak be, melyet a képviselő-testület áprilisi ülésén tárgyalta, és a 222/2019. (IV.24.) számú határozatában további kiegészítést kért a csereerdő területek konkrét megnevezésére.

A településtervezővel, a megyei közgyűlés és a kormányhivatal főépítészével folytatott előzetes egyeztetés alapján a két terület közül a 0153/3 hrsz-ú gyümölcsös művelési ágú terület övezeti átsorolását megoldhatónak tartjuk, a másik, a 0153/8 hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlan övezeti változását viszont aggályosnak. Erről a tulajdonosokat szóban tájékoztattam.

Az előzetes szakmai egyeztetés alapján, ha csak a gyümölcsös művelési ágú terület kerül gazdasági építési övezetbe, akkor csereerdő területre nincs szükség. Az ingatlan nem tartozik az ütemezett erdősíntendő terület közé, az erdőkataszterben nem szerepel, csak a mogyoródi szabályozási terv jelöli erdőként. Az övezeti átsoroláskor ennek ellenére máshol ki kell jelölni erdőterületet, de a 2017-es HÉSZ készítésekor voltak olyan területek, amelyek valóban beerdősültek, de a szabályozási tervek még mezőgazdasági területként vannak számon tartva. A településtervező előzetes számításai alapján a többi módosítással együtt biztosítható ilyen területeken a szükséges nagyságú erdő kijelölése, figyelembe véve a biológiai aktivitási érték szinten tartását is.

A fentiek alapján ifj. Ökrös Antal kérése olyan formában támogatható, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint 2 819 m² nagyságú, 0153/3 hrsz-ú, gyümölcsös művelési ágú, Ökrös Mercédesz tulajdonában lévő ingatlan övezeti besorolása az alábbiak szerint megváltoztatásra kerüljön, módosítva a telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési paramétereket:

Övezeti jel:	Gál
beépítési mód:	szabadonálló
legkisebb kialakítható telekméret:	2 000 m ²
megengedett legnagyobb beépíthetőség:	70 %
legkisebb zöldfelület mértéke:	25 %
megengedett legnagyobb épületmagasság:	8,0 m

A földhivatali nyilvántartás szerint 10 206 m² nagyságú, 0153/8 hrsz-ú, erdő művelési ágba tartozó ingatlan övezeti átsorolása viszont nem támogatható.

A képviselő-testület támogató döntését követően az ingatlan tulajdonosával településrendezési szerződést kötünk, melynek tervezetét elkészítettük. (2. melléklet) A község-fejlesztési hozzájárulás mértékét a **263/2015. (VII.30.) Kt. határozat** határozza meg, mely jelen ingatlan esetén a következőképpen alakul: a TSZT módosítása: 2 819 m² telek * 50 Ft = 140 950 Ft, az SZT módosítása 2 819 m² * 0,8 * 0,7 * 500 Ft = 789 320 Ft, összesen 930.270,- Ft.

A tervezési feladatokra bekért árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlat szerint az ingatlan átsorolásának tervezése 1.000.000,- Ft + Áfa, valamint 500.000,- Ft + Áfa a környezeti vizsgálat lefolytatásának díja.

Amennyiben a 2015-ös határozat szerint számoljuk a község-fejlesztési hozzájárulás mértékét, **még a tervezési díj sem finanszírozható belőle.**

A javaslatom, hogy ebben az esetben a 2015-ös fent hivatkozott határozatban található 0,8 és 0,7-es szorzót az SZT készítéséhez ne vegyük figyelembe, így kérelmező által megfizetendő hozzájárulás 1.550.450 Ft-ra módosul, ebből a magasabb összegből kifizethető a területre vonatkozó tervezési díj és a környezeti vizsgálat árának egy része.

2. A Kerektó körüli gazdasági területek övezeti átsorolása a hivatal részéről merült fel. A terület egy része Gksz övezetbe tartozik, ahol az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai szerint ipari tevékenység nem folytatható. A területen több olyan bérlő, tulajdonos is van, aki ipari tevékenységet is folytatna, de jelenleg ehhez jogszerűen telephelyengedély nem adható ki. A területet ezért általános gazdasági területté lehetne átsorolni, amely így az OTÉK szerint „*a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál*”. Az ingatlanok beépítési paramétereit minden tekintetben az OTÉK-hoz igazíthatjuk.

3. A településrendezési eszközök módosításához három tervezőirodától kértünk árajánlatot (3. melléklet). Az ajánlati felhívásban részleteztük az egyes elvégzendő feladatokat, és ezekre egyenkénti is megkértük az ajánlatot. Erre azért volt szükség, hogy a ténylegesen elvégzendő résztervezési feladatok közül a későbbiekben válogatni lehessen, a támogató képviselő-testületi döntéseknek megfelelően.

A TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. ajánlata volt a legkedvezőbb, összesen 4,1 millió Ft + Áfa mértékben, míg az Obeliszk Stúdió Kft. 5.000.000 Ft+ Áfa, az Eko Építész Kft. 5.700.000 Ft +Áfa ajánlatot adott.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a 0153/3 helyrajzi számú gyümölcsös művelési ágú terület védelmi erdőterületből (Ev) általános gazdasági területbe (Gá-1) való átsorolását, amennyiben 8 napon belül megkötí és teljes egészében befizeti az 1.550.450 Ft községfejlesztési hozzájárulást,
2. nem támogatja ifj. Ökrös Antal és tulajdonostársai kérelmét a 0153/8 helyrajzi számú erdő művelési ágú terület védelmi erdőterületből (Ev) általános gazdasági területbe (Gá-1) való átsorolását a településrendezési eszközök módosításával,
3. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező, Ökrös Mercédesszel megkötendő településrendezési szerződés véglegesítésére és aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

II. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Ipar utca körüli Gkszl övezetet általános gazdasági övezetbe (Gá) sorolja a településrendezési eszközök módosításával;
2. felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2020. március 31.

Felelős: Polgármester, főépítész

III. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a településrendezési eszközök módosítására beérkezett tervezési árajánlatok közül a TT1 Tervező és Szolgáltató Kft. (1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9., Cg. 01-09-708028) összességében 4.100.000,- Ft+ÁFA ajánlatát fogadja el azzal, hogy a tervezési szerződésben meghatározott tervezési feladat a beruházó tulajdonosok által határidőre, a tervezési szerződés megkötéséig befizetett községfejlesztési hozzájárulások alapján kerül meghatározásra;
- 2.) felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2019. augusztus 22.



Paulovics Géza 52.
polgármester

a 343/2019.(VI.26.) határozattal EGYSEGES szerkezetben

K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2019. 04. 24-én** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

222/2019.(IV.24.) határozat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. napirendre veszi ifj. Ökrös Antal és tulajdonostársai kérelmét a 0153/3 helyrajzi számú gyümölcsös művelési ágú terület, valamint 0153/8 helyrajzi számú erdő művelési ágú terület védelmi erdőterületből (Ev) általános gazdasági területbe (Gá-1) való átsorolását a településrendezési eszközök módosításával.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy kiegészítő dokumentumként a tervezetben szereplő erdő pótlására vonatkozó részletes tervezetet, mutassa be a konkrét ingatlanok megjelölésével, valamint a helyzet rendezését elősegítő jogi konstrukciót az önkormányzat ügyvédjével kidolgoztatni szíveskedjen.

Határidő: 2019. 11.30.

Felelős: Polgármester, főépítész

Szavazati arány: 9 fő igen (egyhangú)

Paulovics Géza sk.
polgármester

dr. Moldván Tünde sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Varga-Petró Katalin
jegyzőkönyvvezető

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Ökrös Mercédesz Györgyné (szül.:, an:, lakik:) – továbbiakban: Tulajdonos és

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám: 15730514-2-13, bankszámlaszám: 11600006-00000000-80747897, képviseli: Paulovics Géza polgármester) – továbbiakban: Önkormányzat
(a továbbiakban együtt: Felek)

a településrendezési cél megvalósításában megállapodnak az alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

1. A Tulajdonosok tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

hrsz	terület	művelési ág
0153/3	2 819 m ²	gyümölcsös

2. Jelen szerződés célja, hogy a területen (a továbbiakban: fejlesztési terület) általános gazdasági övezet kialakítása érdekében az Önkormányzat településszerkezeti tervet és szabályozási tervet készíttessen, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is, amely érinti az 1. pontban jelölt ingatlant.

Tárgyi terület fejlesztési célja:

A fejlesztési területen a valós telekhasználatnak megfelelő általános gazdasági övezet kialakítása.

A terület településrendezési eszközeinek a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján (1. számú melléklet), de csak az 1. pontban jelölt ingatlanra vonatkozóan, a következő beépítési paraméterek biztosításával:

Övezeti jel:	Gál
beépítési mód:	szabadonálló
legkisebb kialakítható telekméret:	2.000 m ²
megengedett legnagyobb beépíthetőség:	70 %
legkisebb zöldfelület mértéke:	25 %
megengedett legnagyobb épületmagasság:	8,0 m

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településszerkezeti terv (TSZT), a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és mellékletét képező szabályozási terv (SZT) módosítását és elfogadását megelőző államigazgatási eljárást megindítja, abban - a hatályos településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználásnak megfelelően - a fejlesztési területen **általános gazdasági övezet** kialakítása érdekében a tárgyi ingatlan szabályozását rendezi.

Az Önkormányzat az államigazgatási eljárás megindításához szükséges tervek az ingatlan tulajdonosával egyeztetni és a képviselő-testület elé terjeszti támogatásra. A képviselő-testület elé való terjesztés végső határideje: 2020. március 31. Az Önkormányzat előteljesítésre jogosult.

4. A Tulajdonos egyetemleges, feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy
a) a fejlesztési területhez kapcsolódó településrendezési eszközök kidolgozásában és a fejlesztésből eredő önkormányzati többletfeladatok finanszírozásában közreműködnek,

amelynek mértékét a Felek **1.550.450,- Ft, azaz egymillió-ötszázötvenezer-négy százötven forint** összegben határozzák meg.

b) saját költségén elvégzik a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat és annak megvalósítása után, azokat az Önkormányzat kérésére tulajdonába adják.

A fejlesztési cél kialakításához szükséges infrastruktúra meghatározása:

- vezetékes közműhálózat: elektromos áram, vezetékes víz- és csatornahálózat;
- vezetékes gázellátás;

A fenti infrastruktúra terveztetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükségessé fejlesztésének megvalósítása a tulajdonos feladata.

c) a művelési ág változása miatt fizetendő földvédelmi járulékot és egyéb költségeket viseli az 1. pont szerinti teljes terület vonatkozásában.

5. A Tulajdonos köteles megfizetni a 4. pont a) alpontjában meghatározott községfejlesztési hozzájárulás teljes összegét az Önkormányzat 11600006-00000000-80747897 számú költségvetési elszámolási számlájára (megjegyzésben megjelölendő: fejlesztési szerződés, hrsz.:) a jelen szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 30 napot meghaladó késedelem esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

6. A Tulajdonos vállalja, hogy a közterületen megvalósult közműveket térítésmentesen az Önkormányzat vagy az Állam kérésére, az Önkormányzat vagy az Állam tulajdonába, illetve üzemeltetésébe átadja.

7. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési tervi módosítások jogszabályban előírt véleményezési eljárása során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a tervet módosítani kell vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsátani, a jelen szerződés erre az eljárásra is kiterjed.

Amennyiben a területrendezési tervekben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant érintő terület kialakításával összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósítás akadályba ütközne, szerződő felek kötelezik magukat, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják.

8. A tulajdonos a szerződés mellékleteként csatolja az önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy az önkormányzattal szemben adótartozása nincs.

9. Az ügy szempontjából jelentős új tény felmerülése, illetve a szerződéskötéskor fennálló körülmények lényeges megváltozása esetén bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés módosítását. A módosítás meghíúsulása esetén bármelyik fél a közigazgatási bírósághoz fordulhat, ez azonban nem érinti a hatósági szerződés végrehajtását, illetve érvényesítését. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az Étv. valamint a Polgári Törvénykönyvről

szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljesítés körében felmerült vitákat egymás között a vita felmerülésétől számított 30 napon belül egyeztetik. Az egyeztetés sikertelensége esetén mindkét fél jogosult a teljesítés érdekében a közigazgatási bírósághoz fordulni. A tulajdonosok saját szerződésszegésük esetére jelen szerződésben alávetik magukat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL tv. 93. § (3) bekezdésében megállapított jogkövetkezménynek. Ennek megfelelően az Önkormányzat intézkedik a szerződésszegés szerződésben vállalt jogkövetkezményeinek kikényszerítése iránt és ha szükséges, megindítja a végrehajtást.

10. Ha az Önkormányzat a szerződésben foglaltakat nem teljesíti, a szerződő ügyfél (tulajdonos) a teljesítésre irányuló felhívás eredménytelensége esetén – a szerződésszegés tudomására jutásától számított 30 napon belül – a közigazgatási bírósághoz fordulhat.

11. Az Önkormányzat a szerződés lényeges elemeit a többi ügyfélnek minősülő személlyel is közli, akik 15 napon belül kezdeményezhetik a szerződés módosítását. Ennek elmaradása esetén a nem szerződő ügyfél 30 napon belül megtámadhatja a szerződést a közigazgatási bíróság előtt.

12. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának polgármestere Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének/2019. (VIII.22.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

13. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése értelmében jelen szerződés aláírásával megadja a hozzájárulását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseinek megfelelően, hogy a tulajdonát képező ingatlanra - a vállalt kötelezettsége teljesítése érdekében - a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön. Szerződő Felek megállapítják, hogy a településrendezési kötelezettség megszűnésén Tulajdonos jelen szerződés 4. pont szerinti vállalásainak teljesülését értik.

Mogyoród, 2019.

Ökrös Mercédesz
tulajdonos

Paulovics Géza
polgármester
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

O B E L I S Z K T e r v e z ő é s S z o l g á l t a t ó K f t .

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12. III. emelet 1/a

Fővárosi Bíróság Cégbírósága: Cg. 01-09-692698

Tel.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802

e-mail: telepulestervezes@obeliszk.hu, office@obeliszk.hu,

Tervezési ajánlat

Ajánlatkérő

Név: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Székhely/postacím: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.
Törzskönyvi azonosító sz.: 730512
Adószám: 15730514-2-13
Kapcsolattartó/képviselő: Paulovics Géza, polgármester
Elérhetőség (tel. , fax, e-mail): 06 (28) 540-716, 06 (28) 540-715,
polgarmester@mogyorod.hu

Ajánlat tárgya: Mogyoród Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek részleges módosítására - az ajánlattételi felhívás műszaki tartalma szerinti 5 db módosítási igényre és amely módosítás(ok) a 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történnek - az alábbi ajánlatot adjuk:

Ajánlati ár: Az 5 db módosítási igény egyszerre történő megrendelése és egy eljárásban történő módosítása esetén

3.750.000,- Ft + 27 % Áfa, mindösszesen 4.762.500,-, azaz Négymillió-
hét százhatvankettő ezeröt száz forint.

Ajánlati határidők

- | | |
|---|---|
| 1. Véleményezési dokumentáció | a szerződés aláírását követő 6 hónap, várhatóan 2019. február 29. |
| 2. Végző szakmai véleményezési dokumentáció | a véleményezési szakasz lezáró képviselő-testületi döntést kézhezvételét követő 5 nap, várhatóan 2019. április 15.) |
| 3. Jóváhagyandó dokumentáció | a záró szakmai vélemény kézhezvételét követő 10 nap, várhatóan 2019. május 31. |

4. Jóváhagyott dokumentáció

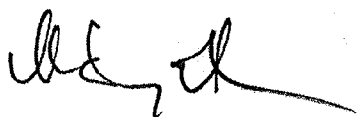
a jóváhagyó képviselő-testületi döntés
kézhezvételét követő 5 nap, várhatóan
2019. június 31.)

Részterületekre vonatkozó lebontás

Sorsz.	Terület	Ajánlati ár
1.	Őzijáték utca végén lévő beépítésre szánt terület határától a HÉV vonaláig terjedő rész fejlesztése, - érinti a 0160/79, 0160/80, 0160/81, 0160/82 hrsz-ú ingatlanok egy részét -, új beépítésre szánt terület (kertvárosias lakóövezet Lke] I) kijelölése az elfogadott telepítési tanulmánytervnek megfelelően. (TSZT, HÉSZ, SZT módosítás)	1.500.000,- Ft + ÁFA
2.	0153/3 hrsz-ú ingatan gazdasági övezetbe való átsorolása a valós telekhasználatnak megfelelően, Ev övezetből Gál építési övezetbe. (TSZT, HÉSZ, SZT módosítás)	1.200.000,- Ft + ÁFA
3.	Gödöllői út - Rózsa utca — Csíkvölgyi utca kereszteződésében „Z” övezet egy részének átsorolása közlekedési területté. (TSZT, HÉSZ, SZT módosítás)	900.000,- Ft + ÁFA
4.	M3 autópálya — Hungaroring- Kerektó közötti gazdasági terület felülvizsgálata Gá vagy Gip övezetbe való átsorolása (HÉSZ, SZT módosítás)	500.000,- Ft + ÁFA
5.	Környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítése a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletnek megfelelően. (TSZT módosítás)	900.000,- Ft + ÁFA
		5.000.000,- Ft + ÁFA

Ajánlatunkat 4 hétig tartjuk fenn.

Budapest, 2019. 08. 02.



Máyer Andrea

okl. építészmérnök, vezető településtervező

ügyvezető

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Paulovics Géza Polgármester
Marsalné Kovács Judit Főépítész
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

Tárgy: Árajánlat településrendezési eszköz módosításának elkészítésére

Tisztelt Polgármester Úr
Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük árajánlat kérésüket Mogyoród község területén 4 pontban ismertetett településrendezési tervi módosítások elkészítésére és 5. pontként a környezeti vizsgálat lefolytatására. A munka elvégzését az alábbi feltételekkel tudjuk vállalni:

Az eljárás rendje

A 341/2012 (XI.8.) Korm rendelet szerinti teljes eljárás.

	tervezési feladat	nettó tervezési díj
1.	Ózijáték utca végén levő beépítésre szánt terület határától a HÉV vonaláig terjedő rész fejlesztése,	2.000.000,-
2.	0153/3 hrsz-ú ingatlan gazdasági övezetbe való átsorolása a valós telekhasználatnak megfelelően	1.200.000,-
3.	Gödöllői út – Rózsa utca – Csíkvölgyi utca kereszteződésében „Z” övezet egy részének átsorolása közlekedési területté.	900.000,-
4.	Kerektó környéki gazdasági terület felülvizsgálata	1.000.000,-
5.	Környezeti vizsgálat lefolytatásához környezeti értékelés elkészítése	600.000,-
	összesen	5.700.000,-

Munkamenet, részhatáridők, rész-számlák:

Mind az öt feladat együttes megrendelése esetén a résszámlák az alábbiak szerint alakulnak. Valamelyik feladat elmaradása esetén a fenti táblázatban részletezett tételek arányai szerint változnak.

Munkaszakasz:	Határidő:	Díj:
1. Előkészítés: <i>Az Önkormányzat adatokat szolgáltat</i> Tervező összeállítja az előzetes tájékoztatás anyagát.	adatszolgáltatás- tól számított 7 nap	
<i>Az Önkormányzat a partnerek tudomására hozza a település- rendezési eszköz kidolgozásának elhatározását és beszerzi az áll. ig. szervek és önkormányzatok előzetes állásfoglalásait, és a partnerek előzetes javaslatait.</i>	30 nap	
Tervező az előzetes állásfoglalásokat, javaslatokat és tájékoztatásokat összegzi, és az Önkormányzattal ismerteti.	állásfoglalások átadása után 7 nap	
2. Vizsgálatok és javaslatok elkészítése: Tervező elkészíti a vizsgálatokat és a TSZT, valamint HÉSZ+SZT módosításokra javaslatot tesz.	60 nap	2.300.000,-Ft
<i>Az Önkormányzat a javaslatokat kidolgozásra alkalmasnak minősíti</i>		
3. Véleményezési eljárás anyagának kidolgozása Tervező elkészíti a véleményezési tervdokumentációt	önkorm. döntés után 60 nap	2.900.000,-Ft
<i>Az Önkormányzat a véleményezési anyagot megismeri, kiküldésre alkalmasnak minősíti. Az Önkormányzat az anyagot véleményezteteti az érintett áll. ig. szervekkel, egyezteteti a partnerekkel és tájékoztatja az érintett önkormányzatokat; egyeztető tárgyalást szervez; a településen közzéteszi</i>		
7. Beérkezett vélemények egyeztetése Tervező a beérkezett véleményeket összegzi.	A véleményezési szakaszra, a jogsabályi határidőket is figyelembe véve, 60-90 nap számítható	
<i>Az önkormányzat szükség szerint egyeztetéseket szervez.</i>		
A tervező az elfogadott véleményeket átvezeti a terven.		
<i>Az önkormányzat döntést hoz az elfogadott és az el nem fogadott véleményekről indoklással valamint a véleményezést lezárásáról.</i>		
A tervező a végleges szakmai véleményezés anyagát elkészíti.		
<i>Az önkormányzat kiküldi végleges szakmai véleményezésre.</i>		
8. A terv jóváhagyás utáni véglegesítése Tervező elkészíti a jóváhagyott tervdokumentációt.	15 nap	500.000,-Ft
Összesen nettó:		5.700.000,-Ft
+27 ÁFA:		1.539.000,-Ft
Összesen bruttó:		7.239.000,-Ft

Igényelt adatszolgáltatás:

(Az itt felsorolt adatok beszerzésének költségeit az árajánlat szerinti díj nem tartalmazza.)

- A tervezési terület földhivatal által megadott állami ingatlan-nyilvántartási alaptérképe dxf digitális formában
- Minden olyan geodéziai adat, amely a tervezés során szükséges, (szintvonalak, a területen és környékén meglévő közművek, építmények, műtárgyak stb) dxf digitális formában

- Hatályos településfejlesztési koncepció, településrendezési tervek és alátámasztó munkarészeik, környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány, stb. pdf formátumban és ha elérhető, papíron is.
- Minden olyan hatósági engedély vagy önkormányzati döntés, amely a tervezés során figyelembe veendő
- Tulajdoni lapok szemléje a szükséges területeken
- Hatályos településrendezési eszközök szerkeszthető formában történő átadása esetén a tervezési díj 400.000,-Ft -tal csökken.

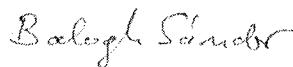
Árajánlatunkat 2019. október 1-ig tartjuk fenn.

Munkájukhoz sok sikert kívánva, tisztelettel:

Budapest, 2019. augusztus 1.



Kálmán Kinga
településtervező vezető tervező



Balogh Sándor
ügyvezető

EKO Építész Kft
1015 Budapest, Csalogány u. 6-10. VI./251.

levelezési cím:

2085 Pilisvörösvár, Vágóhíd u. 1.

mobil: 06 30 638 4720

e-mail: kalmankinga.eko@gmail.com

TERVEZÉSI AJÁNLAT

TÁRGY:

M O G Y O R Ó D

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA

4 TERÜLETEN

T T 1 T A N Á C S A D Ó É S T E R V E Z Ő K F T .

2019. augusztus 2.

AJÁNLATI NYILATKOZAT

1. Ajánlatkérő: **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.
mogyorod@mogyorod.hu, marsalne@mogyorod.hu,
polgarmester@mogyorod.hu

2. Ajánlattevő: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
csz.: Cg. 01-09-708028
adószám: 12880627-2-43
képviseli: Nemesánszky Ildikó településrendezési vezető tervező
tel: 20/244-8492, e-mail: ildiko@tt1.hu

3. Az ajánlatkérés tárgya:

Mogyoród településrendezési eszközeinek módosítása 4 területen, Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 2019. június 27-én kelt ajánlatkérésében megfogalmazott tartalommal az alábbiak szerint.

1. Ózjáték utca végén levő beépítésre szánt terület határától a HÉV vonaláig terjedő rész fejlesztése, érinti a 0160/79, 0160/80, 0160/81, 0160/82 hrsz-ú ingatlanok egy részét. Új beépítésre szánt terület (kertvárosias lakóövezet Lke11) kijelölése az elfogadott telepítési tanulmánytervnek megfelelően. (TSZT, HÉSZ, SZT)
2. 0153/3 hrsz-ú ingatlan gazdasági övezetbe való átsorolása a valós telekhasználatnak megfelelően Év övezetből Gá1 építési övezetbe. (TSZT, HÉSZ, SZT)
3. Gödöllői út – Rózsa utca – Csíkvölgyi utca kereszteződésében „Z” övezet egy részének átsorolása közlekedési területté.
4. Kerekty környéki gazdasági terület felülvizsgálata Gá vagy Gip legyen (TSZT, HÉSZ, SZT)
5. Környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges dokumentáció (továbbiakban környezeti értékelés) elkészítése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletnek megfelelően

A megfogalmazott módosítások államigazgatási egyeztetése a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárással történhet.

4. Tervezési díj

feladat	tervezési díj
1. Ózjáték utca végén levő beépítésre szánt terület határától a HÉV vonaláig terjedő rész fejlesztése, érinti a 0160/79, 0160/80, 0160/81, 0160/82 hrsz-ú ingatlanok egy részét. Új beépítésre szánt terület (kertvárosias lakóövezet Lke11) kijelölése az elfogadott telepítési tanulmánytervnek megfelelően. (TSZT, HÉSZ, SZT)	1.400.000 Ft + Áfa
2. 0153/3 hrsz-ú ingatlan gazdasági övezetbe való átsorolása a valós telekhasználatnak megfelelően Ev övezetből Gá1 építési övezetbe. (TSZT, HÉSZ, SZT)	1.000.000 Ft + Áfa
3. Gödöllői út – Rózsa utca – Csíkvölgyi utca kereszteződésében „Z” övezet egy részének átsorolása közlekedési területté. (TSZT, HÉSZ, SZT)	800.000 Ft + Áfa
4. Kerekő környéki gazdasági terület felülvizsgálata Gá vagy Gip legyen (TSZT, HÉSZ, SZT)	400.000 Ft + Áfa
összesen	3.600.000 Ft + Áfa

Az összes feladat együttes megrendelése esetén a tervezési díj 15 %-kal csökken, azaz a tervezési díj 3.060.000 Ft + Áfa, a környezeti értékelés nélkül.

5. Környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletnek megfelelően	500.000 Ft+Áfa
---	----------------

5. Tervezés időtartamai, fizetési ütemek

munkarész	időtartam	fizetési ütem (részszámlázás)
véleményezési dokumentáció elkészítése	5 hónap*	65 %
véleményezés összefoglalója, tervezői válasz	3 hét**	-
végző véleményezési dokumentáció elkészítése	3 hét***	25 %
jóváhagyható munkarészek elkészítése	2 hét****	10 %

*A tervezési időket a tervezési szerződés megkötésétől és az adatszolgáltatástól számítva

** Az államigazgatási és partnerségi vélemények átadásától/megküldésétől számítva

*** a képviselő-testület a véleményezési szakasz lezárására vonatkozó döntésétől számítva

**** az állami főépítész végző véleményének átadásától/megküldésétől számítva

6. Adatszolgáltatás, megrendelői közreműködés

A tervezéshez a megrendelőtől az alábbi adatszolgáltatást kérjük:

1. Tervezési alaptérkép (Fömi által szolgáltatott vagy földhivatali)
2. A 3. feladat pontos területi lehatárolása, szükség esetén geodéziai pontosságú felméréssel, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal az ökológiai hálózatban történő változtatás lehetőségéről folytatandó egyeztetéshez szükséges elképzelések, tervek átadása
3. Minden, a megrendelő által ismert, a tervezést befolyásoló adat, információ, tanulmányterv, építészeti terv
4. Egyéb, az államigazgatási szervek által esetlegesen megkövetelt irat, tanulmány.

7. Egyéb

Az ajánlat annak feltételezésével készült, hogy feltételezzük, hogy nem szükséges elkészíteni az örökségvédelmi hatástanulmány módosítását.

A tervezésnek egyéb feltételei, amely feltételek biztosítása nem a tervező feladata:

- az 1. feladathoz a véleményezési dokumentáció elkészítéséig a tervezési területet ki kell vonatni a szőlőkataszterből

(Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.)

- az 1. és a 2. feladathoz a biológiai aktivitásérték pótlásához még legalább egy területet tervezés alá kell vonni, ahol a hatályos tervhez képest nőhet a biológiai aktivitásérték. A kijelölés területére a tervező javaslatot tesz.

Az ajánlat érvényessége: 2019. szeptember 30.

Budapest, 2019. augusztus 2.



Nemesánszky Ildikó
ügyvezető
településrendezési vezető tervező