

DUNAFÖLDVÁR



Ügyiratszám: DFV/1486-11/2025.

Előterjesztés

Dunaföldvár Város Önkormányzata

Képviselő-testülete 2025. június 24-én tartandó nyílt/
zárt ülésére

**Tárgy: Dunaföldvár Város új településrendezési
tervéről (eljárás megindítása)**

I. Az előterjesztés tartalma:

1. Írásos előterjesztés
2. Határozati javaslat/rendelet-tervezet

II. Előterjesztést véleményezi:

1. Humán és Ügyrendi Bizottság
2. Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

III. Szavazás típusa az elfogadáshoz:

Egyszerű többség / Minősített többség

Előterjesztést készítette:

Lajkó Andor

Városfejlesztési és Műszaki

Irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Törvény) és végrehajtási rendeletei szerint a Dunaföldvári Polgármesteri Hivatal részéről ajánlati felhívást küldtünk ki 3 cég részére Dunaföldvár Város új Településrendezési Tervének elkészítésére.

A településtervet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban TTR.) hatályos előírásai szerinti tartalommal és eljárás-renddel, továbbá a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) figyelembevételével kell elkészíteni, az alábbi munkarészekkel:

A tervezési feladat megnevezése

Előkészítés

- Ingyenes alaptérkép és adatszolgáltatás igénylése az E-TÉR felületén az arra kötelezett szervektől;
- Terepi helyszínelések a tervkészítéshez szükséges mértékben;
- Önkormányzattal történő egyeztetések a tervkészítéshez szükséges mértékben.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatok Településfejlesztési terv Helyi Építési Szabályzat a településképi követelményekkel együtt, mint Településrendezési terv.

A Településtervhez Műemlékvédelmi hatástanulmány, valamint az Egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti tartalommal az Alátámasztó javaslatok körében Környezeti értékelés készítése.

A dokumentumoknak a teljes közigazgatási területre kell vonatkozniuk.

A Településterv készítésénél figyelembe veendő szempontok és tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (2018. évi CXXXIX. tv.);
- Tolna megye területrendezési terve (8/2020. (X. 29.) ök. rendelet).

A Törvény szerint az új településtervet 2027. június 30-ig kell a T. Képviselő-testületnek elfogadnia.

Határidőre 2 db ajánlat érkezett be az alábbiak szerint:

Az 1. Ajánlattevő neve: **Értékterv Kft.**

Az Ajánlattevő székhelye: 2045, Törökbálint, Józsefhegyi út 84.

Ajánlati ár: nettó 16.500.000 Ft + ÁFA , **bruttó 20.955.000 Ft**

A 2. Ajánlattevő neve: **ColoLine Terv Kft.**

Az Ajánlattevő székhelye: 7100, Szekszárd, Béri B.Á. u. 75. 4/13.

Ajánlati ár: nettó 17.800.000 Ft ÁFA , **bruttó 22.606.000 Ft**

A 3. ajánlattevő ajánlata késve érkezett be 2025. 06.11-én, így ajánlata érvénytelen.

S.T.F.T. Bt., ajánlati ár nettó 18.900.000 Ft + Áfa, azaz bruttó 24.003.000 Ft volt.

A legkedvezőbb ajánlatot az Értékterv Kft. adta, a pénzügyi ütemterv szerint az alábbi felbontásban:

- 2025 év november nettó 4.950.000 Ft + Áfa, bruttó 6.286.500 Ft.
- 2026 év február nettó 4.950.000 Ft + Áfa, bruttó 6.286.500 Ft.
- 2026. év június nettó 4.125.000 Ft + Áfa, bruttó 5.238.750 Ft.
- 2027. év február nettó 1.650.000 + Áfa, bruttó 2.095.500 Ft.
- 2027. év március nettó 825.000 Ft + Áfa, bruttó 1.047.750 Ft.

Az ajánlathoz csatolt szállítási és pénzügyi ütemterv szerint az új településterv elkészítésének időtartama kb. 20 hónap.

A pénzügyi fedezet 2025. évre rendelkezésre áll a város 2025. évi költségvetésének kiemelt dologi előirányzatai közül a tervezési kereten.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Dunaföldvár, 2025. június 11.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

Határozati javaslat:

Dunaföldvár Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
.../2025. (....)
határozata

Dunaföldvár Város új településrendezési tervéről- eljárás megindítása

Dunaföldvár Város Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. elkészítteti az új településtervet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban TTR.) hatályos előírásai szerinti tartalommal és általános eljárás-renddel, továbbá a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) figyelembevételével.
2. Képviselő-testület nyilatkozik, hogy
 - a. a településterv jelen határozat mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.
 - b. a településterv a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével készül.
3. a településterv elkészítésével megbízza a legkedvezőbb ajánlatot tevő Értékterv Kft-t bruttó 20.955.000 Ft díjért.
4. biztosítja a szükséges pénzügyi fedezetet az ajánlattevő által benyújtott szállítási és pénzügyi ütemterv szerint 2026 évben bruttó 11.525.250 Ft illetve 2027. évben bruttó 3.143.250 Ft, a 2025. évben szükséges bruttó 6.286.500 Ft rendelkezésre áll a város 2025. évi költségvetésének kiemelt dologi előirányzatának tervezési keretén.
5. felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok, jognyilatkozatok, valamint intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

Erről értesül:

1. Városi Főépítész
2. Pénzügyi irodavezető
3. Városfejlesztési és műszaki irodavezető

1. melléklet
FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	szükséges
c)	Területrendezési követelmények	szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges
g)	A település gazdasága	szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is	szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	szükséges
m)	Közlekedés	szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	szükséges
p)	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	szükséges
	Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	szükséges
f)	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i)	Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	szükséges
j)	A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	szükséges
Az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készítendő:		
2.1.	2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.	szükséges
2.2.	A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.	szükséges
2.3.	A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.	szükséges
2.4.	A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása	szükséges
2.5.	A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések	szükséges
2.6.	A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.	szükséges
2.7.	Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.	szükséges
2.8.	A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő	szükséges

	közérthető összefoglaló.	
3.	Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	szükséges

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

a)	a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	nem szükséges
b)	a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	nem szükséges
c)	a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	nem szükséges
d)	a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	nem szükséges
e)	a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	nem szükséges

Béres Gábor
mb. főépítész