

2. Napirend

ELŐTERJESZTÉS

Tolmács Község Településrendezési eszközeinek módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv és módosító dokumentáció elkészíttetése a 0133/15 hrsz-ú földrészleten kereskedelmi-szolgáltató épület építése végett

Tolmács Község Önkormányzatát megkereste a tárgyi földrészlet tulajdonosa (továbbiakban Beruházó) és bejelentette, hogy a telkén kereskedelmi-szolgáltató épületet tervez építeni. Tudomásul vette, hogy a beruházás előfeltétele a helyi építési szabályzat módosítása, amelynek költségét magára vállalja, s erről az Önkormányzattal településrendezési szerződést tervez kötni.

A beruházó neve: Agroméra Mezőgazdasági zártkörűen működő Részvénytársaság

Székhelye: 2659 Érsekvadkert, Központi telep 0236/3 hrsz.

Ügyvezető: Holman József 2659 Érsekvadkert, Búcsú utca 9 kozpont@agromerazrt.hu

A Beruházó szükségesnek tartotta, hogy az Önkormányzat a tervdokumentáció elkészítésére több tervezőtől kérjen ajánlatot. Egyetértve Beruházó javaslatával három tervezőt ajánlattételre kértünk fel a TO/170-2/2025. számú levélben (1. melléklet).

Tervezői ajánlatot az alábbi tervezőktől kaptunk:

Tervező neve	Tervező ügyvezetője	Vállalt határidő	Tervezési díj
1. TT1 Tanácsadó és Tervező Kft	Nemesánszky Ildikó É 01-1641 TT/1 01-1641	85 munkanap	2.180.000,- Ft + ÁFA
2. Pomsár és Társa Építész Iroda Kft	Városy Péter ügyvezető É 01-2320, TT/1 01-2320	60 munkanap	2.000.000,- Ft + ÁFA
3. Kovaterv Kft.	Kovács Miklós ügyvezető É 12-0150	Kapacitás hiány miatt nem vállalta a terv elkészítését	

A tervezői ajánlatokat (mellékelem) elküldtük a Beruházónak véleményezésre. A Beruházó a 2. sorban olvasható tervezőt (Pomsár és Társa Építész Iroda Kft.) javasolja választani a rendezési termódosítás dokumentációjának elkészítésére.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 19. § (7) bekezdése szerint:

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

Az idézett joghely értelmében a tanulmányterv elkészítésére a Beruházó köt szerződést a kiválasztott tervezővel. Az elkészült tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete határozattal fogadja el.

A Méptv. (2023. évi C. törvény) 92. § (4) bekezdés szerint:

4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A tervezői ajánlatok beérkezése alatt összegyűjtöttük a Beruházó igényétől független településrendezési igényeket, melyek a következők:

- Az ipari parkból érkezett egy megkeresés, hogy nem lehetne-e a jelenleg szabadon álló legkisebb építési telkek méretét csökkenteni 5000-ról, esetleg a felére, a jobb tagoltság érdekében, hiszen a mai világban már nincs igény fél hektár területre egy-egy csarnok létesítésére.
- Lakosság részéről érkezett egy megkeresés, hogy a belterületi építési telkek méretét 900-ról 600-ra csökkenteni lehetne-e. Indoklás az új építési telkek kialakításánál, hogy egyre kevesebb a kertet művelő tulajdonos, akkor az ilyen 1300-1700 négyzetméteres telkeket miért ne lehetne megfelelni, ha közútról megközelíthető. Illetve ez esetben a telekszélességeket meghatározó bekezdésen is lehetne karcsúsítani (" A tervezett legkisebb telekszélesség szabadonálló beépítés esetén 20 m. oldalhatáron álló beépítés esetén 18 m.")
- Ha már kisebb telkek, némiképp növelhetnénk a beépíthetőségen belterületi telkek esetén, olyan 40%-ra, és így még mindig marad kellő zöldfelület.
- A kerítések bekezdésénél továbbra is indokolt, hogy tömör kerítés nem építhető? Ha igen akkor ezen változtatnék legalább annyit, hogy külön engedéllyel és alapos indoklással lehessen, ugyanis a korábbi években nem igazán vették figyelembe a lakosok a HÉSZ-t, amiért nem szeretnénk senkit sem büntetni, de szeretnénk, ha a jövőben ennek függvényében mégis engedélyt kérnének rá.
- Szintén több lakóháznál tapasztalható szabálytalanság a hűtő berendezések külső egységének utcafronti elhelyezése, melyet a jövőben engedélyhez, illetve külön indokláshoz köthetnénk, ha fizikailag megoldható és nem jár jelentős többletköltséggel, akkor természetesen oldja meg a TKR előírása szerint.
- Tetőkkel kapcsolatosan a településképi rendeletünk kitér arra, hogy lemeztetőt nem lehet alkalmazni, azonban számos épületen, köztük az Önkormányzat egyik épületén is található, így ezt a szabályt is jó volna felülvizsgálni, esetleg megengedőbbé formálni.
- Ugyanígy a tetők stílusát és dőlésszögét is a mai korok és trendeknek megfelelően javasoljuk módosítani.

A fenti kérdésekre vonatkozó válaszok vizsgálatával és javaslattétellel szintén a kiválasztott tervezőt javasoljuk megbízni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a **határozati javaslat elfogadására.**

Tolmács, 2025. szeptember 8.

Dávid Martin
polgármester

Határozati javaslat

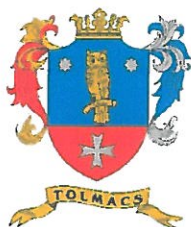
.../2025. (IX.10.) Képviselő-testületi határozat

Tolmács Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) A HÉSZ teljes eljárásban történő módosítására irányuló eljárást elindítja.
Tervezők közül a Pomsár és Társa Építész Iroda Kft. ügyvezetőjét választja.
- 2) A telepítési tanulmánytervet a Polgármester a Lakossági egyeztetés után terjessze a KT elé elfogadásra. A háromoldalú településrendezési szerződés a telepítési tanulmányterv elfogadása után köthető meg.
- 3) Egyetért a HÉSZ módosítására vonatkozó további igények vizsgálatának a tervezővel történő elvégeztetésével.

Felelős: Dávid Martin polgármester

Határidő:



**Tolmács Község Önkormányzatának
Polgármestere**

2657 Tolmács, Sport utca 1.

Tel. 06-35-550-157

www.tolmacs.hu hivatal@tolmacs.hu

Iktatószám: TO/170-2/2025.

Ügyintéző: Jámber László mb. főépítész

Tárgy: Tolmács Község Településrendezési eszközeinek módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv készítése a 0133/15 hrsz-ú földrészleten kereskedelmi-szolgáltató épület építése végett.

Tisztelt Címzettek!

Tolmács Község Önkormányzatát megkereste a tárgyi földrészlet tulajdonosa és bejelentette, hogy a telkén kereskedelmi-szolgáltató épületet tervez építeni. Tudomásul vette, hogy a beruházás előfeltétele a helyi építési szabályzat módosítása, amelynek költségét magára vállalja, s erről az Önkormányzattal településrendezési szerződést tervez kötni. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 19. § (7) bekezdése szerint:

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A településrendezési szerződés tárgya a telepítési tanulmányterv, majd annak alapján a településrendezési terv módosításának finanszírozása.

A beruházó neve: Agroméra Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 2659 Érsekvadkert, Központi telep 0236/3 hrsz.

Ügyvezető: Holman József 2659 Érsekvadkert, Búcsú utca 9 kozpont@agromerazrt.hu

A módosított településrendezési terv tegye lehetővé:

1. Kereskedelmi-szolgáltató épület építését 1200 m² alapterülettel
2. A beépítés igényelt mértéke 50 %
3. A településrendezési terv módosításának kidolgozása során szükség lesz a közlekedési alátámasztó munkarészben megvizsgálni, hogy az építési telek gépjárművel történő megközelítése honnan történjen, a 2. jelű főútról, vagy a Diósjenői illetve a Tolmácsi bekötőútról.

Felkérem a Címzetteket, hogy Tolmács Község Településtervének módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv és a módosítás készítésére küldjenek ajánlatot, mind a tervezési díj, mind az elkészítés határidejére vonatkozóan. Ajánlatukban adjanak tájékoztatást az eddig végzett településrendezési munkájukról.

A tervekészítés során a 2025. július 1. napját követően hatályos jogszabályok követelményeinek betartását várjuk el a tervezőtől.

Ajánlatukról az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. augusztusi ülésén fog dönteni, ezért az ajánlatok beérkezésének

Határideje 2025. augusztus 8.

Tolmács község hatályos településrendezési eszközei a település honlapjáról (Közérdekű adatok-Rendeletek-1/2024. (I. 16.) rendelet a HÉSZ módosításáról) letölthető.

Tolmács, 2025. július 16.

Tisztelettel:


Dávid Martin
polgármester



Kapja:

1. TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. Nemesánszky Ildikó 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9 É 01-1641, TT/1 01-1641 ildiko@tt1.hu
2. Pomsár és Társa Építész Iroda Kft. Városvy Péter 1071 Budapest, Damjanich u. 26/a 4. em. 1/a É/1 01-2320, TT/1 01-2320 pvarosy@gmail.com
3. Kovaterv Kft. Kovács Miklós É 12-0150 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11 km.kovaterv@gmail.com
4. Irattár

TERVEZÉSI AJÁNLAT

T O L M Á C S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÉS AZT MEGELŐZŐEN AZ AZT ELŐKÉSZÍTŐ TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRE

A 0133/15 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEN
KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLET ÉPÍTÉSE
VÉGETT

2025. augusztus 8.

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

TERVEZÉSI AJÁNLAT

Tolmácstelepülésrendezési eszközeinek módosítása és azt megelőzően az azt előkészítő telepítési tanulmányterv készítésére a 0133/15 hrsz-ú földrészleten kereskedelmi-szolgáltató épület építése végett

1. Ajánlatkérő Tolmács Község Önkormányzata

2657 Tolmács, Sport u. 1.

képviseli: Dávid Martin Polgármester

Ajánlattevő: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

székhely: Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.

képviseli: Nemesánszky Ildikó ügyvezető

csz.: 01-09-708028

tel: +36 20-244-8492

e-mail: ildiko@tt1.hu

2. A tervezési munka tartalma

Tervezési feladat kettős, az alábbiak szerint.

1. Telepítési Tanulmányterv elkészítése és azt követően, annak elfogadása után

2. a Településrendezési Eszközök (a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is) módosítása

A Telepítési Tanulmánytervben ki kell térni a terület megközelíthetőségének vizsgálatára. Az ajánlatkérésnek megfelelően Tervező vizsgálja a tervezett változtatások településrendezési vonzatait, és feltárja a szabályozási szempontból lehetséges alternatívákat. A vizsgálat eredményétől, illetve a Képviselő-testület döntésétől függően a megközelíthetőség biztosítására **a 0133/15 hrsz telken túlterjedő tervezési terület adódik.**

A tervek véleményeztetése a településrendezést szabályozó 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 68. § szerinti **egyszerűsített eljárással** javasolt.

Az eljárás lefolytatása az ajánlatkérő feladata, ehhez ajánlattevő minden szakmai segítséget megad.

Az árajánlat nem tartalmazza, mert vélhetőleg nem szükséges elkészíttetni:

a) az örökségvédelmi hatástanulmányt,

b) a környezeti értékelést, aminek kidolgozását a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek kérhetik, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét a tervezés megkezdésekor egyeztetni kell.

Az ajánlat nem tartalmazza egyéb, előre nem láthatóan szükséges felmérés, tanulmány díját.

Az árajánlat tartalmazza a dokumentálás költségeit.

3. Tervezési díj

3.1. **Telepítési Tanulmányterv 380.000 Ft +ÁFA, azaz háromszáznolcvanezer forint +ÁFA**, a megközelíthetőség vizsgálatának a településtervek közlekedési munkarészeinek elkészítésére jogosultsággal rendelkező közlekedéstervező általi elkészítésével együtt.

3.2. **A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának tervezési díja: 1.800.000,-Ft + ÁFA**, azaz egymillió-nyolcszáz ezer forint + ÁFA. A tervezési díj megállapodás szerint, egyszerűsített eljárás esetén általában 2 ütemben (véleményezési dokumentáció, képviselő-testületi jóváhagyásra véglegesített terv) fizetendő.

4. A tervezés ütemezése

A 419/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet szerint **az egyszerűsített eljárás** szakaszait figyelembe véve:

feladat	időtartam	bonyolító
telepítési tanulmányterv	30 munkanap	tervező
telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése, döntéshozatal		önkormányzat
adatbeszerzés (E-TÉR)		önkormányzat
tervezés, elkészül az un. véleményezési dokumentáció	45 munkanap	tervező
településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a partnerekkel	10 nap	önkormányzat
szükség esetén a vélemények alapján tervező módosítja a tervet, elkészíti a végső véleményezéshez szükséges dokumentációt	10 munkanap	tervező
a polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, az egyeztetés a döntéssel lezárul		önkormányzat
településrendezési eszköz megküldése az állami főépítésznek, tárgyalás, záróvélemény kiadása	kb. 1 hónap	állami főépítész
jóváhagyás		önkormányzat
dokumentálás	10 munkanap	

Összesen a telepítési tanulmányterv elkészítése 1,5 hónap, elfogadása az önkormányzat ütemterve szerint, a településrendezési eszközök módosítása kb. 4-5 hónap a tervezés megindításától

5. Adatszolgáltatás

A tervezés megkezdésekor Tervező a Megrendelőtől kéri:

- E-TÉR adatok a megrendelőtől,
- fejlesztési elképzeléseket, minden rendelkezésre álló terv, adat, felmérés, ami a tervezést befolyásolhatja.

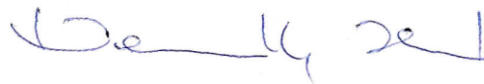
Ajánlatunkat 60 napig tartjuk fenn.

Referenciák a mellékletben.

Megtisztelő felkérésüket megköszönve:

Budapest, 2025. augusztus 8.

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.



Nemesánszky Ildikó
ügyvezető, településrendezési vezető tervező

melléklet a 2025. 08. 08-án kelt ajánlathoz

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

REFERENCIÁK, HASONLÓ FELADATOK

2025

Rácalmás településrendezési eszközeinek módosítása, a HÉSZ átfogó felülvizsgálata, új lakóterület tervezése (lezárult)

311. sz. főút burkolatmegerősítése, párhuzamos kerékpárút, 6 település (folyamatban)

2024

Szada

- - Sanga Frontec EU telephelyének bővítése (telepítési tanulmányterv is)
- - BIOTECH USA új telephelye (telepítési tanulmányterv is)

Dunaújváros

- Dunanet Kft. telephelye és más módosítások, Településszerkezeti terv módosítása is
- Hankook Magyarország Kft. munkásszállójának bővítése

Településrendezési eszközök módosítása a tervezett M2 gyorsforgalmi út I. ütem Rétság elkerülő szakasza területén, 6 település, köztük TOLMÁCS

2023

Dunaújváros

- a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálata

Szada

- a Szűcs fogadója bővítése ((telepítési tanulmányterv is)

2022

Szada

- „Farm étterem” létesítése, különleges terület kijelölése (telepítési tanulmányterv is)

Sárszentmihály

- Masterplast Zrt. telephelyének bővítése

Mogyoród

- Új gazdasági terület kijelölése filmstúdió számára (telepítési tanulmányterv)
- a Fóti úttól északra fekvő 0343/64 hrsz. telken Gá övezet szabályozása (telepítési tanulmányterv)



P O M S Á R É S T Á R S A I É P Í T É S Z I R O D A K F T .

Dávid Martin úr - Tolmács Község polgármestere
Jámbor László úr mb. főépítész

2657 Tolmács Sport utca 1.
hivatal@tolmacs.hu

Tárgy:

**Telepítési tanulmányterv készítése, Településrendezési eszközök módosítása
Agroméra Mezőgazdasági ZRT / kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület szabályozása**

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptuk ajánlatkérésüket, továbbá közvetlenül megismertük a Fejlesztő elképzeléseit a beruházásról. Ajánlatunkat a hatályos a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Építési Törvény), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Elj. r.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásainak megfelelő munkára, tartalomra, eljárási rend szerinti valamennyi fázisra adjuk meg.

Alternatívaként jelezzük, hogy a munkát egyéni vállalkozóként (Városov Péter városépítési-városgazdasági szakmérnök, kamarai szám: É1, TT1 01 2320, nyilvántartási szám: 40453885) áfa mentesen is tudjuk vállalni.

A telepítési tanulmányterv elkészítése interaktív egyeztetéssel, a közlekedési koncepció egyeztetésével **6 hét időtartamot vesz igénybe, tervezési díja egy millió forint + áfa.**

A helyi építési szabályzat - és melléklete a szabályozási terv - módosítása, szükség szerint a településszerkezeti terv módosításával **ugyancsak 6 hét időtartamot vesz igénybe és tervezési díja egy millió forint + áfa.**

A határidő a tiszta tervezői munkára vonatkozik, melyhez időszükségletként hozzáadódik a testületi döntések és az államigazgatási egyeztetés időtartama.

Referenciaként megemlíjtük a közelmúlt munkáit:

Szendehely, Keszeg, Balatonvilágos, Üröm, Etyek, Előszállás - településrendezési eszközök,
Ipolytölgyes, Apaj - új rendszerű településtervek,
Szendehely egészségház, Üröm raktárcsarnok, Örvényes strand, Etyek bölcsőde - épülettervek.

Budapest, 2025-08-06

A részletek megbeszélésére állunk rendelkezésre, szíves üdvözléssel:

Városov Péter
építésmérnök
ügyvezető