

## ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. október 26-ai ülésére

**Tárgy: A településképi rendelet, a Helyi Építési Szabályzat módosítása, és a Települési Arculati Kézikönyv készítésével kapcsolatos tervezői feladatok ellátására tervező kiválasztása**

### **1. A településképi rendelet**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 16. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének legkésőbb **2017. december 31. napjáig** meg kell alkotnia a **településképi rendeletét**.

A településképi rendeletre vonatkozó általános szabályokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 22. §-a és 22/A. §-a tartalmazza.

Röviden összefoglalva a településképi rendelet állapítja meg a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, illetve a védelem megszüntetését; a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket és a településképi követelményeket. Településképi követelmény lehet területi építészeti, egyedi építészeti és reklámokra, valamint a reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények.

A településképi követelmény a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhatja.

### **2. A településképi arculati kézikönyv**

A Tktv. 4. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében **településképi arculati kézikönyvnek** szükséges készülnie.

A településképi arculati kézikönyv - a település természeti és épített környezete által meghatározott – a településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A településképi arculati kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A településképi arculati kézikönyv tartalmi elemeit a Kormányrendelet tartalmazza.

### **3. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet**

A Kormányrendelet 28. § (1) bekezdése alapján a koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester **egyezteti** a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, az érintett államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.

A Kormányrendelet 29. §-a szerint az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően dönt a partnerségi egyeztetés szabályairól, melynek során meghatározza a partnerek tájékoztatásának módját és eszközeit; a partnerek által adott javaslatok, vélemények megadásának módját és határidejét, továbbá nyilvántartásának módját; az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indoklásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét; valamint az elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. augusztus 25. napján megalkotta a Tótkomlós város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendeletét.

### **4. A főépítész és tervező alkalmazása**

A Tktv. 5. § (1) bekezdése alapján „*a kézikönyv és a településképi rendelet az egy település által önállóan foglalkoztatott települési főépítész vagy több település által közösen foglalkoztatott térségi főépítész közreműködésével készül.*”

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 163/2017 (VIII. 25.) határozatában döntött a főépítész alkalmazásáról. Az MLR Műhely Bt. képviselőjében Molnár Zoltán Gyula okleveles építésmérnök, főépítész végzi megbízási szerződés szerint a jogszabály által előírt főépítési feladatokat.

A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotásához a főépítész alkalmazásán túl a tervezői feladatok ellátására **tervező szakembert** kell alkalmaznia az önkormányzatnak. Az Igazgatási osztály ajánlatokat kért a tervezési feladat ellátására.

A Békés Megyei Mérnöki Kamara javaslata szerint településtervezői mérnök alkalmazása lenne a legcélravezetőbb, lehetőleg olyan szakember személyében, aki a HÉSZ elkészítésében közreműködött.

A fentiek kapcsán 2017. augusztus 25-én ajánlatokat kért az Igazgatási osztály a tervezői feladatok ellátására három, megfelelő jogosultsággal rendelkező társaságtól, melyek az alábbiak voltak:

- Optimunka Bt., 5600 Békéscsaba, Felső Körös sor 9/c.;
- Nagy és Társa Bt., 5650 Mezőberény, Fő út 7.;
- Körös-Sigma Bt., 5540 Szarvas, Árpád utca 6. fsz. 1.

Az Optimunka Bt-n kívül a többi társaság elérhetőségét a Békés Megyei Mérnöki Kamara adta meg.

Az ajánlatok 2017. szeptember 8-ig kellett, hogy beérkezzenek, mely időpontig két ajánlat érkezett az alábbi ajánlati ár megjelölésével:

- Optimunka Bt. ajánlati ár: bruttó 3.302.000,- Ft
- Körös-Sigma Bt. ajánlati ár: bruttó 3.937.000,- Ft

Az Önkormányzat a központi költségvetésből a fent felsorolt feladatok teljes körű ellátására 1.000.000,- Ft támogatást kapott, melyből 550.000,- Ft-ot a főépítész alkalmazására különített el a Képviselő-testület.

Mivel a beérkezett ajánlatok igen magas ajánlati árat tartalmaztak, az Igazgatási osztály további ajánlatok bekérését kísérelte meg, a kedvezőbb ajánlati ár érdekében.

Az Igazgatási osztály telefonon felvette a kapcsolatot a Békés Megyei Építész Kamarával és telefonon felkereste az Önkormányzat összes ismert tervezőjét, akivel a közelmúltban pályázatok, illetve egyéb projektek kapcsán dolgozott. (Keresztes Attila, György-Gombos Lóránd, Angyal László, Moldován Attila, Szuda György, Papp Ádám)

Több tervező kapacitáshiány miatt nem kívánt ajánlatot tenni. Bár Keresztes Attila tervező elsőre pozitív választ adott megkeresésünkre, hetekig húzta az ajánlattételt, míg végül ő is visszalépett.

**Papp Ádám okleveles építészmérnök (a korábbi HÉSZ megalkotója) vállalja a tervezői feladat ellátását, a Papp Ádám Építéstudió Kft. (6720 Szeged, Arany János utca 7.) 2017. október 3-án küldött ajánlata a feladatok teljes körű ellátására bruttó 1.524.000,- Ft ajánlati árat tartalmaz.**

Időközben, 2017. október 10. napján az Optimunka Bt. (5600 Békéscsaba, Felső Körös sor 9/c.) levelében arról tájékoztatott, hogy a 2017. szeptember 8-án adott ajánlatát visszavonja.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feladatok ellátásának finanszírozására a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény módosítására irányuló T/15427 számú törvényjavaslatot 2017. június 15-én elfogadta az Országgyűlés.

Ennek értelmében azon települések, amelyek lakosságszáma 10.000 fő alatti, illetve 32.000 Forint egy lakosra jutó adóerő-képességet nem érik el, településenként 1.000.000,- Ft támogatást kaptak. A támogatás a főépítész megbízásával, szakértői megbízással, szerkesztői feladatokkal, önkormányzati weboldal arculati kézikönyv oldallal történő kiegészítésével kapcsolatos feladatok ellátására használható fel.

A támogatás folyósítására egy összegben, augusztus hónap végén nettó finanszírozás keretében került sor, melyből a Képviselő-testület már bruttó 550.000,- Ft-ot elkülönített a főépítész megbízási díjának fedezetére. A fennmaradó, még felhasználható összeg 450.000,- Ft.

**Amennyiben a Képviselő-testület megbízza a legkedvezőbb ajánlatot tevő Papp Ádám Építéstudió Kft-t a tervezői feladatok ellátásával az ajánlati ár szerinti bruttó 1.524.000,- Ft díjazás ellenében, abban az esetben az önkormányzat 2017. évi költségvetésének terhére további 1.074.000,- Ft fedezetet szükséges biztosítania.**

A Beszerzési Bizottság döntési javaslata a Képviselő-testületi ülésen kerül ismertetésre.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.**

### HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátásával, különös tekintettel a települési rendelet, a Helyi Építési Szabályzat módosítása és a településképi arculati kézikönyv képviselő-testületi döntésre történő tevezői szakmai előkészítésével a ..... elnevezésű, ..... székhelyű társaságot bízza meg bruttó ..... ,- Ft díj ellenében, az árajánlat szerinti fizetési ütemezés szerint.

A Képviselő-testület a díj 450.000,- Ft összegű részének fedezetét a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséből nyújtott forrás terhére biztosítja, a díj fennmaradó .....- Ft összegének fedezetét Tótkomlós Város Önkormányzata 2017. évi költségvetésének ..... terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó szerződés aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2017. október 16.

  
dr. Garay Rita  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Deák-Fogarasiné Borsányi Csilla ügyintéző   
Az előterjesztést látta: Kvasznovszkyné Szilasi-Horváth Krisztina jegyző 

## TERVEZŐI ÁRAJÁNLAT

Tótkomlós Város Településképi Arculati Kézikönyvének és  
településképi rendelet-tervezetének elkészítésére

**Tervezés helyszíne:** Tótkomlós igazgatási területe

**Ajánlatkérő:** Tótkomlós Város Önkormányzata  
5940, Tótkomlós, Fő utca 1.

**Tervezési feladat:** Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet-tervezet, valamint a helyi építési szabályzat ezzel kapcsolatos módosítás tervezetének elkészítése a vonatkozó jogszabályok szerint. A kézikönyv a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által kiadott útmutatók és ábragyűjtemény felhasználásával készül.

**Tervezési díj:**

A Kézikönyv szövegtervezetének, fotó-, ábra- és térképanyagának elkészítése:  
600.000 Ft + 27% ÁFA

A szövegtervezet és képanyag összeszerkesztése Lechner Kft. által kiadott sablon szerint:  
200.000 Ft + 27% ÁFA

Településképi rendelet-tervezet elkészítése:  
200.000 Ft + 27% ÁFA

Helyi építési szabályzat módosításának tervezete (ún. főépítési eljárás szerint):  
200.000 Ft + 27% ÁFA

A fenti munkarészek külön is megrendelhetők.

**Szállítandó példányszám:** A dokumentumokat digitális formában adjuk át.

**Határidő:** szerződéskötést követő 4 hónap

**Adatszolgáltatás:**

- alaptérkép,
- a város területére eddig készített örökségvédelmi tanulmányok, helyi védelmi rendeleteket megalapozó vizsgálati anyagok,
- tekintettel arra, hogy a Kézikönyvben szereplő ábragyűjtemény későbbi önkormányzati rendeletet alapoz meg, az abban való javaslatok véleményezése

Szeged, 2017. október 03.

Pap Ádám

építész vezető tervező – É/1 06 0094

településrendezési vezető tervező – TT1 06 0094

műemléki szakértő - műemléki érték dokumentálása - 21-0221



Adám

Kuc

OPTIMUNKA Bt  
5600 Békéscsaba, Felső Körös sor 9/c

Tótkomlós Városi Önkormányzat	
Száma:	26-18
Iktatva:	2017. OKT. 10.
Melléklet:	1 db

Tárgy: árajánlat visszavonása

**Tótkomlós Város Önkormányzata**

**Dr Garay Rita**

Polgármester Asszony

részére

**5940 Tótkomlós**

Fő u.1.

Tisztelt Polgármester Asszony tájékoztatom, hogy a település arculati  
kézikönyvvel kapcsolatos megkeresésére 2017 szeptember 8-án adott  
árajánlatomat a mai napon visszavonom.

Békéscsaba, 2017 október 10.

Tisztelettel:

„Csaba” Konzorcium  
nevében

Csaba Márton

üzletvezető

**OPTIMUNKA BT.**  
Épület- és Területrendezési Tervező és Kőnyvek  
Béleli Társaság  
Békéscsaba, Felső-Körös sor 9/C  
Adószám: 20214047-1-04  
Kendvörsi Tak. sz. 53700072-15714307

*Ön*  
*12.11.17*

**OPTIMUNKA Bt.**  
Épület- és Területrendezési Tervező és Kőnyvek-  
Béltélt Társaság  
Békéscsaba, Felső Körös sor 9/C  
Adószám: 20214047-1-04  
Kondorosi Tak. sz.óv.: 53700972-15714397

Erkezett 2017-09-08

P.É. Borsányi Csilla

„Körös-Sigma” Tervező és Beruházó Bt.

5540 Szarvas, Árpád u. 6.

Tel/Fax: 06-66/400-180; Tel: 06-20/9125-852

E-mail: m.skulteti@korossigma.com

Békés Megyei Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 04 – 06 – 005010

Ügyiratszám: 5/2017

Tótkomlós	26-
Szám	26-15
Iktatva	
Melléklet	P.É. Borsányi Csilla

Tárgy: Árajánlat Településképi Arculati Kézikönyv elkészítésére

Hiv. sz.: 26-11/2017

Ügyintézőjük: Deák-Fogarasi Borsányi Csilla

Tótkomlós Város Önkormányzata

Dr. Garay Rita Polgármester részére

Tótkomlós

Fő út 1.

5940

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tótkomlós város közigazgatási területére vonatkozó Településképi Arculati Kézikönyv elkészítésére, a helyi településképi rendelet előkészítésére, a helyi építési szabályzat módosítás előkészítésére, a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai alapján készülő tervezési feladat ellátására ajánlatot adunk.

Ajánlattevő neve: Körös-Sigma Tervező és Beruházó Bt.

Ajánlattevő székhelye: 5540 Szarvas, Árpád u. 6.

Ajánlattevő adószáma: 20874548-2-04

Alulírott Skultéti Mihály nyilatkozom, hogy az ajánlatkérésben foglalt feltételeket megvizsgáltuk, azokat elfogadjuk és az Ajánlatban foglalt tevékenységek ellátására a lentebb rögzített bruttó ajánlati áron ajánlatot teszünk.

Nyilatkozom továbbá, hogy nyertességünk esetén készek és képesek vagyunk az ajánlatunkban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességünk esetén vállaljuk az előírt feltételeknek megfelelően összeállított szerződés megkötését.

Ajánlati ár: Nettó 3.100.000.- Ft + 837.000.- Ft ÁFA = Bruttó 3.937.000.- Ft

Szarvas, 2017. szeptember 08.

Tisztelettel:



Skultéti Mihály  
tervező

Előzm.

