

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS
MÓDOSÍTÁSA**Megrendelő:**

Neve / cégneve: **Martonvásár Város Önkormányzata**
Székhelye: **2462 Martonvásár, Budai u. 13.**
Adószáma: **15727433-2-07**
Bankszámlaszáma: **11736082-15727433**
Képviselője (tisztsége): **Horváth Bálint polgármester**
Elérhetősége: **+36-22/460-004**

a továbbiakban, mint **Megrendelő**

Tervező:

Neve/cégneve: **Völgyzugoly Műhely Kft.**
Telephely/iroda: **1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15 II/5.**
Adószáma: **13634333-2-43**
Cégjegyzékszám: **01-09-341347**
Bankszámlaszáma: **11703006-29906053**
Képviselője: **Ferik Tünde ügyvezető**
Elérhetősége: **+36-20-913-8575**

a továbbiakban, mint **Tervező**

az alulírott napon és helyen az alábbi megállapodást kötik:

Felek rögzítik, hogy közöttük 2022. április 29. napján tervezési szerződés (VZM1736/22), majd annak 2023. április 24-én annak 1. számú módosítása (VZM1736/22/M) - továbbiakban Szerződés - jött létre **Martonvásár város településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítése és településképi rendelet felülvizsgálata** tárgyban. Mivel a Szerződés megkötését követően megváltozott a jogszabályi környezet, illetve megváltoztak az abból eredő kötelezettségek, Felek a Szerződést módosítják.

1. Felek megállapodnak, hogy **Szerződés 2. pontja** az alábbiak szerint módosul:

“2. TERVEZÉSI DÍJ

Tervezőt a Tervezési munka elvégzéséért

19.770.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió- hétszázhetvenezer forint tervezési díj,
5.337.900,- Ft, azaz Ötmillió-háromszázharminchétezer-kilencszáz forint ÁFA (27%),
összesen:
25.107.900,- Ft, azaz Huszonötmillió-százhetezer-kilencszáz forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.”

2. Felek a Szerződés 3. pontját az alábbi alponttal egészítik ki:

- „3.5. **Megrendelő** a munkaközi anyag elkészítését követően további korrekciós igényekkel élhet
- az új munkaközi anyag áttekintését követően (hivatali, bizottsági véleményezés alapján), valamint
 - a véleményezési szakaszban, egészen a záró szakasz megindításáig, amennyiben a korrekciós igény nem igényli a véleményezési szakasz megismétlést, vagy.

- Megrendelő korrekciós igényei következtében a módosított tervezési program nem változhat 20%-ot meghaladó mértékben.

3. Felek a Szerződés 5. pontját az alábbi alpontokkal egészítik ki:

5.2.A Megrendelő köteles a tervezés folytatásához szükséges további adatokat szolgáltatni
- az 1. melléklet szerinti IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGÁNAK ÁTDOLGOZÁSA TÉKA KÖVETEMÉNYEINEK MEGFELELŐEN EGYIDEJÜLEG A TKR FELÜLVIZSGÁLATA ÉS BEDOLGOZÁSA munkarész elkészítéséhez:

- a 2024. tavasszal szállított településterv munkaközi anyaghoz (TFT és HÉSZ) képest történő módosítási szándékok (módosított tervezési program) szeptember 30-ig
- a HÉSZ normaszövegre vonatkozó, övezeti rendszert nem érintő önkormányzati változtatási kéresek mellett tartalmazza az új HÉSZ-be kerülő településképi szabályokra vonatkozó igényeket is. (módosított tervezési program kiegészítés) október 20-ig

5.2.B Megrendelő tudomásul veszi, hogy az 5.2.A alpont szerinti késedelmes adatszolgáltatás a terv szállítási határidejének módosítását, leghamarabb 2025. január 15-i szállítását vonja maga után.

4. Felek a Szerződés 6. pontját az alábbi alponttal egészítik ki:

6.4. Felek megállapodnak, hogy a 2. sz. melléklet szerinti ütemezés jelen eljárással párhuzamosan futó, „Martonvásár Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosítása Martonvásár 036/8 hrsz.-ú területet érintően” tárgyú szerződést (VZM1924/25) figyelembe véve került megállapításra.

5. Felek a Szerződés 9. pontját az alábbi alponttal egészítik ki:

9.3. A tervezés lezárását követően **Tervező** a teljes jóváhagyandó tervállományt szerkeszthető formában adja át az Önkormányzatnak (TAB-ok, WOR)

6. Felek a Szerződés 1. számú mellékletét az alábbiak szerint módosítják:

„1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	1.800.000,- Ft + ÁFA	Teljesítve
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	2.700.000,- Ft + ÁFA	Teljesítve
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGA	3.150.000,- Ft + ÁFA	Teljesítve
IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGÁNAK ÁTDOLGOZÁSA TÉKA KÖVETEMÉNYEINEK MEGFELELŐEN EGYIDEJÜLEG A TKR FELÜLVIZSGÁLATA ÉS BEDOLGOZÁSA	7.150.000,- Ft + ÁFA	2026. február 28.
V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS 1. Véleményezési anyag elkészítése Alátámasztó szakági munkarészek Környezeti értékelés készítése Örökségvédelmi hatástanulmány készítése	2.000.000,- Ft + ÁFA	6 hét
2. Partnerségi egyeztetés, egyeztetés 3. Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés	-	2 hét, legkésőbb 2026. aug. 31.

VI. JÓVÁHAGYÁS		
1. Jóváhagyás előkészítése		2 hét
2. Jóváhagyott tervdokumentáció	2.970.000,- Ft + ÁFA	2 hét

“

7. Felek a Szerződés 2. számú mellékletét az alábbiak szerint módosítják:

„2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I/A. Helyzetfeltáró munkarész

1. Általános előkészítés, a tervezési folyamat egyeztetése
2. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
3. Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése
 - 3.1. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
 - 3.2. Területrendezési követelmények
 - 3.3. Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
4. Település helyi adottságainak vizsgálata
 - 4.1. Település társadalma, demográfiai viszonyok
 - 4.2. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - 4.3. A település gazdasága
 - 4.4. Önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat (területhasználat / övezeti rendszer vizsgálata)
6. Örökségvédelem (épített környezet és építészeti értékvizsgálat)
7. Táji-természeti adottságok
 - 7.1. Természeti adottságok, jellemző tájkarakter, tájhasználat
 - 7.2. Zöldinfrastruktúra-hálózat
 - 7.3. Védett természeti területek (nemzetközi, országos, helyi)
8. Környezeti állapot jellemzők
 - 8.1. Környezeti állapot és értékelése, környezetvédelem
 - 8.2. Energiagazdálkodás
9. Közlekedési vizsgálat
 - 9.1. Regionális és kistérségi közlekedési kapcsolatok vizsgálata
 - 9.2. A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése
 - 9.3. Közúti közlekedés
 - 9.4. A vasúti közlekedés helyzetének vizsgálata
 - 9.5. Az illetékes hatóságok terveinek, elképzeléseinek megismerése, feldolgozása
10. Közműellátás vizsgálata
11. Katasztrófavédelem, a területek használatát befolyásoló vagy korlátozó tényezők

I/B. Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész

1. A vizsgálatok összefoglaló értékelése
2. Probléma- és értéktérkép
3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

Határidő: teljesítve

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása
2. Jövőkép
A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva
3. Stratégia

- 3.1. Jövőképét meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
- 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
- 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
- 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei
4. **Részletes cselekvési program**
 - 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
 - 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
 - 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai
 - 4.4. Megvalósítandó beavatkozások (fejlesztési feladatok, projektek, egyéb önkormányzati tevékenységek)
 - 4.5. Fejlesztési akcióterületek
 - 4.6. Településfejlesztési akciók megvalósítási keretei, finanszírozási lehetőségek
 - 4.7. Anti-szegregációs program (amennyiben releváns)
5. **Részletes fejlesztési tervlap**
 - 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
 - 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata
 - 5.3. Stratégia és cselekvési terv elemeinek térbeli összefüggései
 - 5.4. település fejlesztésének térbeli rendszere és területi irányai
 - 5.5. Épített környezet, valamint táji-természeti adottságok korlátozó elemei
 - 5.6. Megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületek és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolása
 - 5.7. A település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítása
6. **Monitoring**

Határidő: teljesítve

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGA

1. **Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**
 - a) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján
 - b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
2. **Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei**
 - a) Szabályozási terv
 - b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paramétere
 - c) Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető, ill. tiltott rendeltetések
 - d) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
 - e) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
 - f) Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

Határidő: teljesítve

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGÁNAK ÁTDOLGOZÁSA TÉKA KÖVETEMÉNYEINEK MEGFELELŐEN, EGYIDEJÜLEG A TKR FELÜLVIZSGÁLATA ÉS BEDOLGOZÁSA

A) MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIEGÉSZÍTÉSE A HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK ALAJÁN

B) TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MUNKAKÖZI ANYAGÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA AZ ALÁBBIK ALAPJÁN:

- a 2024. tavasszal szállított településterv munkaközi anyaghoz (TFT és HÉSZ) képest történő módosítási szándékok szerinti átdolgozás (módosított tervezési program)
- a HÉSZ normaszövegre vonatkozó, övezeti rendszert nem érintő önkormányzati változtatási kérések bedolgozása, mely egyebek mellett tartalmazza az új HÉSZ-be kerülő településképi szabályokra vonatkozó igényeket is. (módosított tervezési program kiegészítés)
- Az átdolgozott HÉSZ munkaközi anyaga az új jogszabályi környezetnek megfelelően, TÉKA alapon készül, s tartalmazza a településképi előírásokat is.

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

- a) A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai, illetve a településtervezési szabályzat követelményei alapján
- b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
- c) Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és településképi rendelet (TKR) előírásainak egységbe szerkesztése

2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei

- a) Szabályozási terv
- b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paramétere
- c) Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
- d) Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
- e) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
- f) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
- g) Településképi terv
- h) Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

Határidő: 2026. február 28 (adatszolgáltatás függvényében)

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ELKÉSZÍTÉSE

Alátámasztó szakági munkarészek

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
Településrendezési javaslat
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
Tájrendezési javaslat
Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
Közlekedési javaslat
Közművesítési és elektronikus hírközlési javaslat
Védelmi és korlátozó elemek
A módosítással érintett területek bemutatása
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Környezeti értékelés - az alátámasztó szakági munkarészek részeként

Örökségvédelmi hatástanulmány

Határidő: a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadásáról a Tervező értesítését követő 6 hét

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány + az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz szükséges formátumú példány

2. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

Megrendelő a munkaközi anyag elkészítését követően további korrekciós igényekkel élhet a véleményezési szakaszban, egészen a záró szakasz megindításáig, amennyiben a korrekciós igény nem igényli a véleményezési szakasz megismétlést,.

3. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

Határidő: a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét, legkésőbb 2026. augusztus 31.

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

VI. JÓVÁHAGYÁS**1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE**

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: a záró vélemény átadását követő 2 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét

Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

4. Felek megállapodnak, hogy Szerződés jelen megállapodással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban.

Martonvásár, 2025. november

Budapest, 2025. november

.....

Megrendelő

Martonvásár Város

Önkormányzata

.....

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.