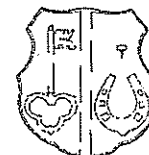




Nagykovács Város Önkormányzata  
Polgármesterétől  
4320 Nagykovács, Kállai Kettős tér 1.



☎ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ✉ 4321 Nagykovács Pf. 4. E-mail. polgarmester@nagykovacs.hu

Ügyiratszám: Műsz/83 - 2 /2024.

Ügyintéző: Balogh László

Véleményező bizottság: VÁROSSTRATÉGIAI

### **Előterjesztés**

#### **- Képviselő-testülethez -**

Nagykovács, Nagykertiszőlő részen a Szabályozási terv javítás módosítási eljárásának megindítása tárgyában

#### **Tisztelt Képviselő – testület!**

A Nagykovács város közigazgatási területére vonatkozó 39/2007. (X. 05.) Önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terven a Lf jelű falusias lakóövezetre vonatkozó előírások (legkisebb teleknagyság területe, építmény magasság) eltérően vannak jelölve, melynek következtében a telekalakítási, illetve építési engedélyezési eljárásoknál probléma jelentkezik a hatósági elbírálásoknál.

A Szabályozási tervlapon az előző módosítás alkalmával a Nagykertiszőlő településrészre vonatkozó előírányzás Lke kertvárosias lakóövezetről Lf falusias lakóövezetre módosult, a besorolást jelző táblázatban (kockában) azonban csak az övezeti besorolás jele lett kijavítva, a legkisebb teleknagyság és az építmény magasság megváltoztatása elmaradt és ennek megfelelően lett jóváhagyva. /A szöveges részben a Helyi Építési Szabályzatban jól van jelölve./

A javítást egy módosítási eljárás keretében lehet lebonyolítani.

A módosítás tervezésére vonatkozó árajánlat elkészítésével három településmérnök lett felkérve, azonban árajánlat csak Dudás Ede településmérnöktől érkezett az alábbiak szerint:


- Dudás Ede településmérnök E.V. 4431 Nyíregyháza, Mackó u. 6. 500.000.- + 0% ÁFA alanyi adómentes.
- Marosán Andrea településmérnök 4400 Nyíregyháza, Lengyel utca 60. nem adott árajánlatot.
- Gábor István, Nagyhajú Attila településmérnökök Debrecen, nem adtak árajánlatot.

Mellékletek: településtervezői árajánlat.

Kérem a Tisztelt Városstratégiai Bizottságot tegye meg javaslatát, a Képviselő-testületet pedig, hogy hozza meg döntését.

Nagykovács, 2024. 02. 20.

Tisztelettel:

  
Horváth Tibor  
polgármester



T E R V E Z E T  
NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Képviselő-testületének

.../2024. ( . ) KT.

h a t á r o z a t a

Nagykálló, Nagykertiszőlő részen a Szabályozási terv javítása módosítási eljárásának  
megindítása tárgyában

**A Képviselő-testület:**

1.) Nagykálló hatályos 39/2007. (X. 05.) Önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata mellékletét képező Szabályozási tervlapon a Nagykálló, Nagykertiszőlő településrészre vonatkozó falusias lakóövezet besorolási előírásainak javítására vonatkozó módosítási eljárást megindítja, a tervezésére vonatkozóan

- Dudás Ede településmérnök E.V. (4431 Nyíregyháza, Mackó u. 6.) 500.000.- + 0% ÁFA (alanyi adómentes) ajánlatát elfogadja és megbízza a módosítás tervezői munkarészeinek elkészítésével.

2.) Megbízza Horváth Tibor polgármestert a tervezői szerződés aláírásával.

3.) Megbízza Veres István főépítést, valamint Horváth Tibor polgármestert a Szabályozási tervlapon lévő javítás módosítási eljárásának lebonyolításával.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: polgármester, jegyző.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Nagykálló, 2024. február 19.

Horváth Tibor  
polgármester

Bereczki Mária  
jegyző

---

Határozatot kapják:

1. Dudás Ede településmérnök E.V. 4431 Nyíregyháza, Mackó u. 6.
2. Veres István Nagykálló mb. főépítész-e.
3. Képviselő – testületi referens
4. Ügyintéző (Műsz/83/2024.)
5. Irattár



Nagykállói Polgármesteri Hivatal	
É.É.K.	2024-02-20
Szám.	83/2024
Mell.	
Ügyint.	Balogh

## Dudás Ede E.v.

Cím: 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6.sz.

Tel: (30)606-4245

E-mail: dudas.ede1@t-online.hu

Horváth Tibor  
Polgármester Úr részére

Tárgy: ajánlat településrendezési terv módosítására,  
tanácsadásra

Nagykálló Város Önkormányzata  
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Megköszönöm felkérését Nagykálló Város településrendezési terv módosítására vonatkozó ajánlatkérésére, ajánlatomat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) vonatkozó előírásainak figyelembevételével az ajánlatainkat az alábbiak szerint adom meg:

### Ajánlat

#### Nagykálló Város Településrendezési Terv módosítása vonatkozásában, az alábbiak szerint:

A tervezési munka megkezdéséhez, az alábbi dokumentumok biztosítása szükséges az önkormányzat részéről, melyet a tervezési díj nem tartalmaz:

- Digitalizált alaptérképeket, rétegvonalas és magassági pontos adatokkal
- A 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet szerinti, környezetvédelmi tervező által készített környezeti hatásvizsgálat szükségességének lefolytatása, amennyiben az érintett államigazgatási szervek szükségesnek tartják,
- Közmű-nyilvántartási alaptérképet (összkoordinátiós), és területet érintő folyamatban lévő fejlesztések, tervek adatait
- Megbízott települési főépítész

A díj a szerződéskötés idején nem ismert, esetlegesen szükségessé váló szakvélemények készítésének a költségeit nem tartalmazza. (Valószínűleg ebben az esetben ilyen többletköltség nem merül fel, viszont ez csak az eljárás közben derül ki az érintett szervek észrevételei alapján.)

A terv elkészítése során elvégzendő feladatokat, a szállítandó példányszámok kidokumentálását vállaljuk.

### Tervezési díj

#### Nagykálló Város hibajavítás

Nagykálló, Nagykertészölő elnevezésű zártkerti terület rész előirányzata Lk kertvárosias lakó övezetről, Lf falusias lakóterületre változott az előző módosítás alkalmával, a szabályozási terven azonban a kertvárosias szabályozások maradtak a kódban.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

A tervezett módosítás un. rövid eljárásban javítható.

**Tervezési díj: 500.000 Ft. + 0% ÁFA (alanyi adómentes)**

**A tervező feladatát az alábbi munkarészek képezik:**

- A meglevő településfejlesztési koncepciónak való megfeleltetés
- A vizsgálati anyag elkészítése
- Helyi Építési Szabályzat módosításának elkészítése
- Szabályozási terv módosítása
- Alátámasztó szakági munkarészek elkészítése
- Szabályozási koncepció,
- környezetvédelem munkarész,

**Határidők:**

- véleményezési dokumentáció leszállítása a testületi döntéstől számított 30 nap
- jóváhagyás a szerződés aláírásától számított kb. 3 hónap

**Tervező feladata:**

Az egyeztetésre bocsátott tervdokumentációra beérkezett vélemények, javaslatok kiértékelésében, összegzésében való közreműködés, lakossági tájékoztató fórum megtartása. Az egyeztetések lezárásaként, az eltérő vélemények tisztázására összeírandó egyeztető tárgyaláson való részvétel.

Az egyeztetések összegzésének összeállítása, szükség szerint a tervdokumentáció javítása. Az állami főépítész jóváhagyás előfeltételét képező szakvéleményének megkéréséhez szükséges, szükség esetén javított, kiegészített tervdokumentáció összeállítása. Előterjesztési dokumentáció összeállítása, az állami főépítész jóváhagyás előfeltételét képező szakvéleményének figyelembevételével. A tervek képviselőtestületi jóváhagyását megelőző bizottsági ülésen, képviselőtestületi való részvétel.

Tájékoztatom Önt arról is, hogy az árajánlat megtárgyalásának Képviselőtestületi ülésén szívesen részt veszünk a teljes körű tájékoztatás érdekében.

Tisztelettel:



**Dudás Ede**  
 építészmérnök, építész tervező szakmérnök  
 okl. településmérnök  
 A Magyar Építészakadémia tagja  
 A Magyar Urbanisztikai Társaság tagja

Nyíregyháza, 2024. február 7.



## Nagykálló HÉSZ részlet 39/2007. (X. 05.) Kt rendelet

szabályozási terv részlet

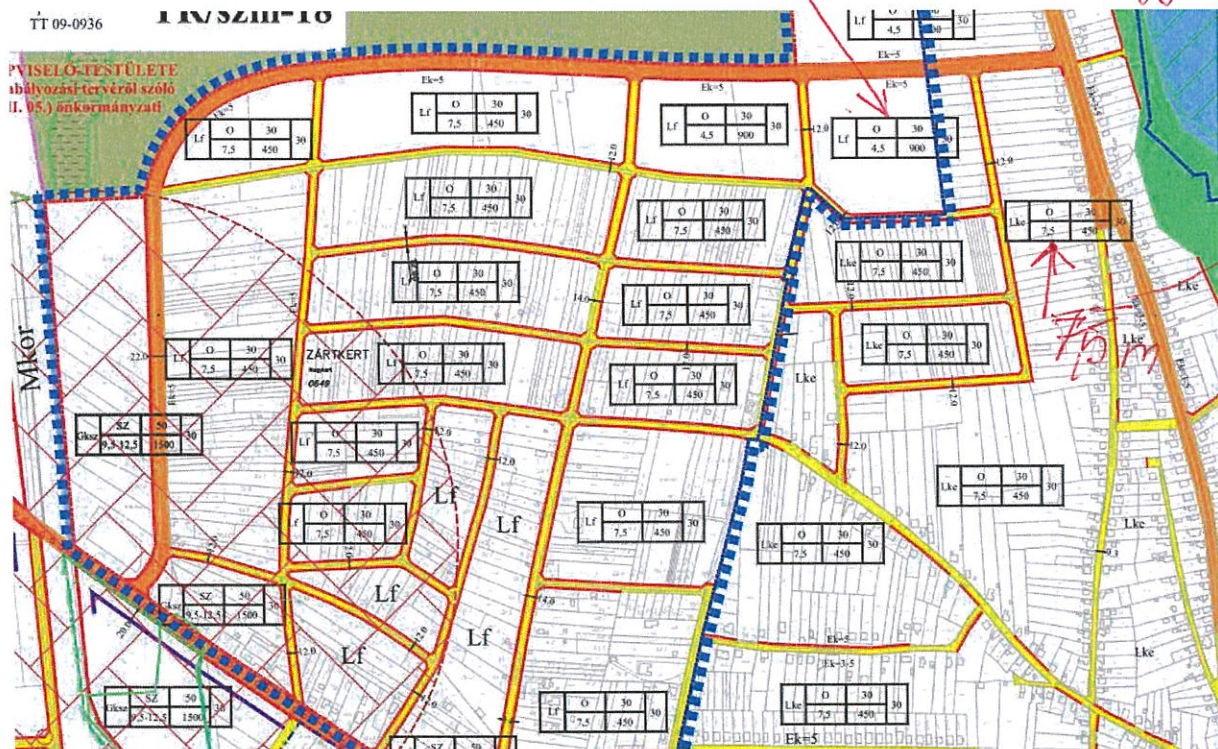
lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható			legnagyobb		
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	terület (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	Beépített-sége (%)	Építmény magassága (m)
Kisvárosias Lk	Lk - SZ	20	35	700	20	40	-12,5
	Lk-Z	20	30	600	20	40	-9,5
Kertvárosias Lke	Lke - O	12	30	450	30*	30	-7,5
	Lke-Z	10	30	300	30*	30	-6,5
Falusias Lf	Lf-O	15	60	900	30*	30	-4,5

SZ= szabadonálló, O= oldalhatáron álló, Z= zárt sorú

601 VAN  
→

## Nagykálló Szabályozási terv részlet

ELR 4/5 450 m<sup>2</sup> tel. legnagyobb



Nagykovács Nagykertészölő elnevezésű zártkerti terület rész előirányzata Lk kertvárosias lakó övezetről Lf falusias lakóterületre változott az előző módosítás alkalmával, a szabályozási terven azonban a kertvárosias szabályozások maradtak véletlenül a kockában. Ezt kellene javítani, mert a telekalakításoknál a gondot jelent.

