



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830,  
E-mail: [polgarmester@majoshaza.hu](mailto:polgarmester@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. január 22-ei rendkívüli, nyílt ülésére

**Hiv. szám:** MJH/210/2025

**Tárgy:** Javaslat Majosháza Község új településtervének elkészítésére beérkezett tervezői ajánlat elfogadására

### Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése szerint:  
„Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.”

Majosháza Község Önkormányzata hatályos településrendezési tervei tehát legkésőbb 2027. június 30-ig alkalmazhatók, 2027. július 1-jétől az új településtervet kell majd alkalmazni, melyet addig el is kell készíttetni.

Az új településtervet az elmúlt időszakban teljesen megváltozott területrendezési és településrendezési jogszabályoknak megfelelően szükséges elkészíteni. A legfontosabb változással érintett jogszabályok:

- hatályát veszítette a korábbi építési törvény, helyét 2024. október 1-jétől a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény vette át (Méptv.);
- hatályát veszítette a korábbi OTÉK, mely az országos építészeti és településrendezési követelményeket tartalmazta, helyét 2025. január 1-jétől a a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet vette át (TÉKA);
- jelentős változáson esett át a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény is (MATrT, vagy Trtv.);
- jelentős változáson esett át a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet is (új Trk.);

Mindezek tükrében a település közigazgatási területére készítendő új településterv teljesen új alapokon áll majd, így a teljes közigazgatási terület felülvizsgálatát magában kell hordozza. Erre a feladatra kértünk be tervezési árajánlatot a településsel keretszerződésben álló URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-től, akiktől az előterjesztés mellékletében olvasható részletes árajánlatot és ütemezést kaptuk.

A teljes tervezési díjra tett tervezői árajánlat 11.800.000,- Ft + ÁFA összeg, mely az ajánlat alapján összesen három költségvetési évre oszlana szét 2025 (35 %) – 2026 (40 %) – 2027 (25 %) között.

A településterv készítése során több ütemben történik majd társadalmasítás is, így lehetőség lesz a lakosság részéről érkező módosítási igények elbírálására is, és azok támogatása esetén azok beillesztésére a tervbe. Ezen tervezési részfeladatok esetén az érdekelt fél bevonásával kiegészítő szerződés kötése lesz szükség, a részfeladatra vonatkozó tervezési díjról, mely így nem terheli tovább az önkormányzati költségvetést.

A településterv 2,5 éves készítése alatt természetesen nem kell megálljon a település fejlődése, mivel az idézett Méptv. 229. § (3) bekezdése lehetőséget ad a most hatályos terv 2027. június 30-ig történő módosítására is. Ez párhuzamosan is történhet a településterv készítésével, csak arra kell figyelemmel lenni, hogy a módosításoknak a településterv elfogadása előtt hatályba kell lépniük, így azok átvehetők a településtervbe is. Természetesen 2026-ban lesz egy időhatár, amikortól már nem új módosítás, hanem a településtervhez való csatlakozás válik ésszerűvé, erről tájékoztatni fogjuk az akkor igényel beérkező ügyfeleket.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a csatolt tervezési árajánlat tartalmát megtárgyalni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:**

- a) elfogadja az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. 11.800.000,- Ft + ÁFA összegű összesen három - 2025-2026-2027 - költségvetési évre szóló tervezési árajánlatát Majosháza új településtervének 2027. június 30-áig történő elkészítésére;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pontban megjelölt árajánlat alapján tervezési szerződést kössön az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-vel Majosháza új településtervének 2027. június 30-ig történő elkészítésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**Az előterjesztést készítette:** Vojnits Csaba Ferenc főépítész

**Melléklet:** Tervezési árajánlat

**Majosháza, 2025. január 20.**

  
**Zsiros Viktor**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



## TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

Ajánlatkérő:

**Majosháza Község Önkormányzata**  
**2339 Majosháza, Kossuth utca 34.**  
**Képviseli: Zsiros Viktor polgármester**  
*polgarmester@majoshaza.hu*

Ajánlatadó:

**URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
**1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. FSZ. 16.**  
**Képviseli: Bán Krisztina, ügyvezető**  
*urbanovus@urbanovus.hu*  
*www.urbanovus.hu*

Tárgy:

**Majosháza Község új településtervének elkészítése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal**

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. január 8-i szóbeli ajánlattételi felhívására reagálva az 1. melléklet szerinti tervezési árajánlatot adjuk.

*1. melléklet: Tervezési árajánlat*

**Budapest, 2025. 01. 14.**

Tisztelettel,

**URBANOVUS**  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.  
Adószám: 32538432-2-43

*Bán Krisztina*

Bán Krisztina, ügyvezető  
URBANOVUS Kft.

1. melléklet  
**TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT**  
**és ütemezés**

**Árajánlat:**

Majosháza Településtervének elkészítése a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal:

**I. Megalapozó vizsgálat elkészítése**

**II. Településfejlesztési terv elkészítése**

**III. Településrendezési terv elkészítése**

**IV. Környezeti vizsgálat elkészítése**

**V. Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti vizsgálat készítése a településrendezési tervek készítésével összhangban kötelező.*

*Majosháza nem rendelkezik 10 évnél rövidebb időtávlatban készített örökségvédelmi hatástanulmánnyal, ezért új örökségvédelmi hatástanulmány készítése is szükséges.*

**A teljes tervezési ajánlati ár:**

**Teljes tervezési díj: 11.800.000,- Ft + ÁFA**

*bruttó 14.986.000,- Ft*

**azaz bruttó Tizennégymillió-kilencszáznyolcvanhatezer forint**

**A teljes tervezési ajánlati ár 2025-2026-2027 költségvetési évekre szétosztott javasolt aránya:**

**2025:**

**Teljes tervezési díj 35%-a: 4.130.000,- Ft + ÁFA**

*bruttó 5.245.100,- Ft*

**2026:**

**Teljes tervezési díj 40%-a: 4.720.000,- Ft + ÁFA**

*bruttó 5.994.400,- Ft*

**2027:**

**Teljes tervezési díj 25%-a: 2.950.000,- Ft + ÁFA**

*bruttó 3.746.500,- Ft*

**Vállalt tervezési idő és fizetési ütemek:**

A végső teljesítés: 2027. június 30. az alábbi ütemezés mellett.

2025 – A teljes tervezési díj 35%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
I. ütem: Előkészítés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- E-TÉR regisztrációk elvégzése</li> <li>- A tervezési folyamat megkezdéséhez szükséges előzetes döntés előkészítése</li> <li>- Szükség esetén a helyi partnerségi rendelet módosításának előkészítése</li> <li>- Előzetes véleménykérések elindítása (adatszolg., környezeti vizsg.)</li> <li>- Szükség esetén előzetes partnerségi egyeztetés megtartása (opcionális)</li> </ul>	A tervezési szerződés aláírásától számított: ~30-60 nap (nem csak a Tervező felelősségi körébe tartozó időszáv)	Digitális dokumentumok
II. ütem: Megalapozó vizsgálatok elkészítése	Az új Trk. 1. melléklete szerinti tartalom, melynek elkészítése során figyelembe kell venni a település érintettségét az egyes témakörök által és amely témakörök nem érintik a települést, azon témakörökkel a tartalom csökkenthető.	2025. december	Digitális dokumentáció, nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére
2026 – A teljes tervezési díj 40%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
III/A. ütem: A Településtervezési önkormányzati véleményezési dokumentációjának elkészítése	Településfejlesztési terv: Az új Trk. 2. és 3. melléklete szerinti tartalom, az érintettség figyelembevételével Településrendezési terv: Az új Trk. 4., 5. és 6. melléklete szerinti tartalom, az érintettség figyelembevételével	A megalapozó vizsgálat elkészítésétől számított: 180 nap	Digitális dokumentáció
III/B. ütem: A Településtervezési E-TÉR rendszerben történő és partnerségi véleményezési dokumentációjának elkészítése	A III/A. ütem szerinti tartalom kiegészítve a Megrendelő észrevételeivel	2026. december	Digitális dokumentáció nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére

2027 – A teljes tervezési díj 25%-a			
Ütem	Tartalom	Határidő	Példányok
III/C. ütem: egyeztetési szakasz	A Megrendelő felelősségi körébe tartozó időszáv (jogszabály szerint)		
IV. ütem: A záró szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése	A III/B. ütem szerinti tartalom kiegészítve a véleményező szervek és partnerek elfogadott véleményeivel	A véleményezési szakaszt lezáró döntéstől számított: 30 nap	Digitális dokumentáció
V. ütem: A Településtervezési jóváhagyott dokumentumainak szállítása	Az új Trk. szerinti tartalommal elkészített és elfogadott Településtervezési	A záró szakmai vélemény alapján elfogadó döntések meghozatalától számított: 15 nap  Elfogadás legkésőbb 2027. június 30.	Digitális dokumentáció,  nyomtatott dokumentáció igény szerint Megrendelő részére

Előteljesítés minden ütemben lehetséges.

A pontos fizetési ütemezés Ajánlatkérővel egyeztetve kerülhet meghatározásra.

A tervezésbe bevonni kívánt településtervező: Kiss-Polák Andrea (13-1860 TT, K, TK)

Ajánlatunk 90 napig érvényes.

Budapest, 2025. 01. 14.

Tisztelettel,


**URBANOVUS**  
 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.  
 Adószám: 32538432-2-43



Bán Krisztina, ügyvezető  
 URBANOVUS Kft.