

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1 TELEFON +36 84 504100 FAX:+36 84 504 103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2019. december 2.

.....
Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2019. decemberi ülésére**

- Tárgy:** Siófok Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára tárgyú tervezési szerződés módosítása
- Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester
- Előkészítette:** Főépítész Iroda
- Tárgyalja:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata 2016. szeptember 17-én szerződést kötött a LA-URBE Építésziroda Kft-vel a Siófok Város településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) felülvizsgálatára. A szerződés időközben 2 alkalommal módosításra került, melynek oka egyrészt a jogszabályváltozás miatt kötelezővé vált településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) és településképi védelmi rendelet (továbbiakban: TKr) megalkotásának kötelezettsége, másrészt a részben ezzel és az egyéb tervezési tevékenységgel kapcsolatos határidők és ütemezés pontosítása és módosítása volt. Az eredeti szerződés kiegészítéseként a TAK és a TKr külön pénzügyi elszámolás alapján kifizetésre került, melynek összege a szerződésmódosítások során a TRE módosítás összegét nem befolyásolta, attól pénzügyileg elkülönítetten kezeltük. A TRE módosításra eddig kifizetett részszámla összege 1.300.000,- Ft + Áfa.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezik alapvetően a rendezési eszközök felülvizsgálatáról, melyek 2016. óta több komoly változáson mentek keresztül, érintve a kapcsolódó jogszabályokat egymásra hatással, melynek során külön kiemelendő a korábbi „Balaton törvény” megszűnése és ennek következtében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatályba lépése. A változó és bonyolulttá váló jogszabályi környezetben a tervező feladatává vált az új TRE eleminek a jogszabályokhoz igazítása, mely még nem fejezhető be teljes körűen a vízpartszabályozásra vonatkozó kormányrendelet megjelenéséig.

A tervező feladatteljesítése során a korábbi főépítész, és a főépítész referensek egyszerre távoztak a Hivataltól, mely cselekmény jelentősen befolyásolta a majd 2,5 éves munka kimenetelét, a Főépítész Iroda további működését. Az új főépítész az alapoktól újraépítve részletesen áttekintette a 2019 januárjában leszállított anyagot és annak részletes kifogásolását és észrevételezését megküldte a tervezőnek, melyek megvitatása több alkalommal személyesen, telefonon, és elektronikusan is nagy részben megtörtént, helyenként a javításokkal érintett munkarészek újbóli véleményezésére is sor került.

A tervezési feladat megkezdése óta a korábban megkért adatszolgáltatásokat újból meg kell kérni, a változásokat rajzi szinten, alátámasztó dokumentum szinten és a munkaközi anyagok is folyamatosan át kell vezetni. Az eredeti 2016. évi adatszolgáltatás az időközben tudomásra jutott változások és előre jelzett változtatások okán esetenként már nem is aktuálisak, azokat teljes körűen újból meg kell kérni.

Az egyes helyi egyéb, de kapcsolódó rendeletek az eltelt 3 éves időszakban módosultak, a rendezési eszközökhöz való viszonyuk megváltozott, így az új jogszabályi környezetben azok aktualizálása, jogharmonizáció megteremtése elengedhetlenné válik. A gyakorlatban és a használat során felmerült értelmezési problémákat, hiányzó fogalom meghatározásokat és egyéb ellentmondások, vagy hiányok megszüntetését is el kell végezni.

Külön kiemelendő, hogy a 2019. őszi választások eredményeként felállt új Képviselő-testület álláspontja és véleménye még nem alakulhatott ki a tervezett anyagról. Annyi azonban már most ismeretes, hogy például a vízpartot érintően egyhangú képviselő-testületi döntések születtek, melyek az eredeti tervezési koncepciót kis mértékben, de módosítják. A tervezési

feladatban 2019. évben többször egyeztetett és pontosított véglegesnek még nem tekintendő munkaközi anyagot a tervező 2019. december 29-ig leszállítja, melynek tartalma a Településszerkezeti terv, a Helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv kidolgozott munkaközi anyaga, valamint az alátámasztó munkarészek tervezete. Ezek részletes ismertetésére várhatóan 2020 januárjában sort kell keríteni, az előzetes anyag kiküldését követően.

A tervező a mellékleteket képező anyagban többször kitér az OTÉK alóli felmentés témájára. Az állami főépítész személyes találkozó alkalmával hangsúlyosan jelezte, hogy a TRE módosítás során, amennyiben a felmentést vagy annak részeit továbbra is fenn kívánja a város tartani, úgy újból meg kell kérni. Az OTÉK alóli felmentés tehát nem opció, hanem kötelező feladat, melyet szintén a Képviselő-testület döntése alapján várhatóan a korábbi döntésekre való tekintettel tisztázni, véglegesíteni kell, és az eljárásban újból meg kell kérni. Az OTÉK alóli felmentés a tervező számára korábban is ismeretes feladat volt, így annak átvezetése nem képezheti a szerződésmódosítás tárgyát.

Az eljárás során a Balaton érintettsége okán kérhető a NATURA 2000 hatásbecslés, illetve az OTÉK alóli felmentési dokumentáció elkészítése. Ezen tételeket javaslatom szerint jelen szerződésmódosítás ne tárgyalja, annak volumene és szükségessége jelen szakaszban nem megállapítható és várható költségvonatára nincs valós indikatív ajánlat a birtokunkban, így a megadott tervezői költségbecslést erre vonatkozóan javasolom figyelmen kívül hagyni. Az OTÉK alóli felmentés, mint szerzett jog jelen helyzetben arra irányul, hogy egyes területfelhasználási egységekben az OTÉK előírásaitól eltérően lakás funkciót lehessen létesíteni. Az új képviselő-testületi döntés értelmében a korábban meghatározott ilyen területi egységek számát kell csökkenteni, így a területlehatárolásban s kijelölésben mindenképpen változás fog történni.

Fentiek okán és kihangsúlyozva az eredeti ajánlatadás időpontjától eltelt több mint 3 év intervallumot, javasolom a tervező szerződésének módosítást az alábbiak szerint:

- Fogadja el a Képviselő-testület a tervezői szerződés 3. számú módosításának szövegében a tervező által megküldött javaslatokat
- Fogadja el a Képviselő-testület a tervezői szerződés 3. számú módosításának pénzügyi ütemezését a tervező által megküldött javaslat szerint
 - o 3.b) **Belső egyeztetési anyag elkészítése: 3.000.000,- Ft + Áfa helyett 4.000.000,- Ft + Áfa** – azzal a kiegészítéssel, hogy továbbra is 5 példány papír dokumentációt kell készíteni 3 példányt 2019. december 20-ig, 2 példányt az elfogadást követően leszállítva az alátámasztó munkarész tervezetekkel összhangban
 - o 4.a) **Településrendezési eszközök véleményezési szakasza: 3.300.000,- Ft + Áfa helyett 5.000.000,- Ft + Áfa** – azzal a kiegészítéssel, hogy 5 papír példányban kell elkészíteni.
 - o **7. Végső szakmai véleményezési szakasz: 400.000,- Ft + Áfa helyett 600.000,- + Áfa**
 - o **9. Jóváhagyott terv dokumentálása: 600.000,- + Áfa helyett 400.000,- Ft + Áfa**
- Fogadja el a Képviselő-testület a tervezői szerződés 3. számú módosításának időszükségletét és határidőre vonatkozó ütemezését

Fentieket figyelembe véve a tervezési szerződés összege az eredeti 8.500.000,- Ft + Áfa összegről korábban 9.800.000,- + Áfa összegre módosult, jelen szerződésmódosítást követően

12.500.000,- Ft + Áfa összegre módosul, melyből eddig kifizetésre került 1.300.000,- Ft + Áfa összeg.

Melléletek (tervező által megküldött anyag):

1. sz. melléklet – Kísérőlevél
2. sz. melléklet – SIOFOK_TRE_felulvizsgalat_szerzodesmodositas_3

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a T. Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „Siófok Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára tárgyú tervezési szerződés módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a jelen határozatával a szerződés módosítását támogatja, elfogadja a szerződés tartalmi változását, elfogadja a pénzügyi módosítását, elfogadja a határidők és ütemezések módosítását azzal a kikötéssel, hogy az előterjesztésben szereplő módon a 3.b) és 4.a) pontokban 5-5 példány terv leszállítását kéri.
A szerződésmódosítás miatt szükségessé váló 2.700.000,- Ft + Áfa pénzügyi többlet igényt a város 2020. évi költségvetésében biztosítja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Főépítési Irodát, hogy a szerződésmódosítást és annak mellékleteit előkészítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester, Főépítési Iroda

Határidő: azonnal

Siófok, 2019. december 2.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester