

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges
tervdokumentáció elkészítésére
1. számú módosítása

Amely létrejött egyrészről:

ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Képviselő: **Paul Tamás polgármester**

Székhely: **2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.**

Adószám: **15730394-2-13**

Bank és bankszámlaszám: **10402142-50485356-48541015**

Statisztikai szám: **15730394-84-11-321-13**

mint **Megrendelő**, (a továbbiakban: **Megrendelő**);

másrészről

Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításához kapcsolódó tervdokumentáció
elkészítése céljából létrejött

TERVEZÉSI KONZORCIUM,

melynek tagjai:

Konzorciumvezető:

BELEZNAI TEODÓRA GABRIELLA e.v.

Székhely: **1165. Budapest, Összefogás sétány 9. I./8.**

Adószám: **57343972-1-42**

Egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: **55966182**

Statisztikai számjel: **57343972-7111-231-01**

Bankszámlaszám: **10701520-73188546-51100005** (CIB Bank)

mint konzorciumvezető (a továbbiakban: **Konzorciumvezető**)

Konzorciumi tagok:

ILCSIK MANDULA e.v.

Székhely: **1112 Budapest, Hermánd u. 22.**

Adószám: **91674465-1-43**

Egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: **61688001**

Statisztikai számjel: **91674465-7112-231-01**

Bankszámlaszám:

mint konzorciumi tag (a továbbiakban: **Konzorciumi tag 1**)

KISS-POLÁK ANDREA e.v.

Székhely: **2600 Vác Fűz u. 3/B**

Adószám: **59433103-1-33**

Egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: **57465450**

Statisztikai számjel: **59433103711123113**

Bankszámlaszám:

mint konzorciumi tag (a továbbiakban: **Konzorciumi tag 2**)

KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.

Székhely: **1052 Budapest, Bécsi u. 5. V/ 4-5.**

Adószám: **10336706241**

Cégjegyzékszám: **01 09 065890**

Bankszámlaszám:

Képviseli: **Rhorer Ádám** fejlesztési igazgató

mint konzorciumi tag (a továbbiakban: **Konzorciumi tag 3**)

..... **Kft.**

Székhely/lakcím:

Adószám:

Cégjegyzékszám:
Bankszámlaszám:
Képviseli:

mint konzorciumi tag (a továbbiakban: **Konzorciumi tag 4**)

a Konzorciumvezető és a Konzorciumi tagok együttesen, mint Vállalkozó/Tervező (a továbbiakban együttesen: **Vállalkozó/Tervező** vagy **Konzorcium**),

a **Megrendelő** és a **Vállalkozó/Tervező** vagy **Konzorcium** a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

PREAMBULUM

1. Ócsa Város Önkormányzata, mint Megrendelő és Beleznai Teodóra Gabriella e. v., mint Vállalkozó/Tervező között 2025. október 14-én vállalkozási szerződés (a továbbiakban: Alap Szerződés) jött létre. Az Önkormányzat megrendelte, Vállalkozó elvállalta, hogy **elkészíti az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervdokumentációt** az 1. számú melléklet I. pontjában szereplő tartalom szerint, és az ehhez kapcsolódó tervezési feladatok elvégzését Ócsa Város Önkormányzat 2025. szeptember 4. napján kelt Ajánlatkérése és az Beleznai Teodóra Gabriella e.v. által benyújtott Tervezési ajánlata szerint. A Vállalkozó/Tervező ajánlatát a Képviselő-testület 214/2025. (IX. 24.) határozatával fogadta el.
2. Vállalkozó/Tervező a tervkészítés folyamán kezdeményezte, az Alap Szerződés módosítását azzal, hogy a tervezési feladatot Beleznai Teodóra Gabriella e.v., mint Konzorciumvezető látja el azzal, hogy a tervezési munkák egy része a Konzorciumi tagok bevonásával történik, és a tárgyi tervezési feladatot a kifejezetten ebből a célból alakult Konzorcium végzi el, melyek tagjai alanyi adómentes egyéni vállalkozók, valamint gazdasági társaságok, az esedékes számlájukat az ÁFA törvény rájuk vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően állítják ki.
3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a feladat komplexitására való tekintettel az Alap Szerződést módosítják és a továbbiakban az alábbi egységes szerkezetű Vállalkozási szerződés szerint történik **Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítése, a feladat elvégzése.**

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS RENDELKEZÉSEI

4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Konzorciumvezető jogosult a Konzorcium képviselőjére a Konzorciumi tagok meghatalmazása alapján, amelyet jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmaz.
5. A Konzorcium nem jogi személy, hanem a Konzorciumi tagok polgári jogi együttműködése a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint. A Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv vállalkozási szerződésre vonatkozó rendelkezései, valamint az építésügyi jogszabályok alapján az alábbi feltételekkel kötik meg jelen szerződést.
6. A Megrendelő megrendeli, Konzorcium elvállalja, hogy **elkészíti az Ócsa Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervdokumentációt** az 1. számú melléklet I. pontjában szereplő tartalom szerint, és az ehhez kapcsolódó tervezési feladatok elvégzését Ócsa Város Önkormányzat 2025. szeptember 4. napján kelt Ajánlatkérése és az Beleznai Teodóra Gabriella e.v. által benyújtott Tervezési ajánlata szerint. Az árajánlatot Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 214/2025. (IX. 24. határozatával fogadta el.
7. **Vállalkozói díj**
 - 7.1. Konzorciumot a 6. pontban szereplő munka során készülő tervdokumentáció elkészítéséért összesen bruttó **8.500.000.- Ft** azaz nyolcmillió-ötszázezer Forint tervezési díj illeti meg. A pénzügyi ütemezést, valamint a tervezési díj Konzorciumi tagok közötti megosztását a 3. számú melléklet IV. pontja tartalmazza.
 - 7.2. A díj tartalmaz minden olyan költséget, ami a feladatok ellátása során, a hatályos településrendezési tervek módosítása egyeztetési eljárásában és sikeres jóváhagyási folyamatában, valamint a jóváhagyott dokumentáció egységes szerkezetű elkészítésével és átadásával felmerülhet.
 - 7.3. A díj nem tartalmazza a 3. számú melléklet I. pontjában 9. számmal jelölt tervezési területként szereplő iparterületek kijelölése során a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.)

Korm. rendelet 1. § d) pontja szerinti terület-cserére vonatkozó hatósági eljárás kezdeményezéséhez, lefolytatásához szükséges tervek, dokumentumok elkészítését. A tervezési díj a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint esetlegesen szükséges környezeti értékelés díját nem tartalmazza.

8. A Konzorcium feladatmegosztása és képviselete

8.1. A Konzorcium tagjai a következő feladatokat látják el:

Konzorciumi tag neve	Szakági feladat
Konzorciumvezető: Beleznai Teodóra Gabriella e.v. okl. településmérnök (jogosultság száma: TT 01-6979)	Generáltervezés, szakmai koordináció, önkormányzati kapcsolattartás, egyeztetéseken való részvétel felelős településrendezőként
[Konzorciumi tag 1] Ilcsik Mandula e.v. okl. településmérnök	Településrendezési részfeladatok, térinformatika
[Konzorciumi tag 2] Kiss-Polák Andrea e.v. okl. tájépítésmérnök (jogosultság száma: TK 13-18605)	Zöldfelületek- táj-és természetvédelmi, környezetvédelmi munkarészek 2. melléklet II. pontjában meghatározottak szerint
[Konzorciumi tag 3] Rhorer Ádám (okl. építőmérnök jogosultság száma: Tkö 01-3157)	Közlekedési munkarészek elkészítése 2. melléklet II. pontjában meghatározottak szerint
KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft. [Konzorciumi tag 4]) Kft.	Közmű munkarész elkészítése a 2. melléklet II. pontjában meghatározottak szerint

- 8.2. A Konzorciumot a Megrendelő felé a Konzorciumvezető képviseli. A Konzorciumvezető jogosult hivatalos levelezésre, egyeztetéseken való részvételre, szakmai nyilatkozatok megtételére, koordinálja a Konzorciumi tagok munkáját.
- 8.3. A Konzorciumi tagok a Megrendelő felé a szerződésből eredő kötelezettségeikért egyetemlegesen (szolidárisan) felelnek.
- 8.4. Megrendelő a Konzorciumi tagokkal külön-külön is jogosult kapcsolatot tartani szakmai kérdésekben, de hivatalos értesítések, megkeresések a Konzorciumvezetőhöz címzendők.

9. Határidők, teljesítés és pénzügyi rendelkezések:

- 9.1. A Konzorcium a 6. pontban vállalt kötelezettségét a jelen szerződés 3. számú melléklet IV/A. pontjában található ütemezés szerint teljesíti. A teljesítés helye a Megrendelő székhelye.
- 9.2. A teljesítés során a 6. pontban és a 3. számú mellékletben rögzített feladat szükség szerint elkészült anyagai digitális formában teljesítés igazolás ellenében kerülnek átadásra. A teljesítés igazolást a Megrendelő kizárólag abban az esetben állítja ki, amennyiben a Konzorcium által elkészített munka a megrendeléskor adott megrendelői utasításoknak és a szakma szabályainak megfelel. A Konzorcium jogosult előteljesítésre is.
- 9.3. Megrendelő tudomásul veszi, hogy a tárgyi tervezési feladatot a kifejezetten ebből a célból alakult Konzorcium végzi el, melyek tagjai alanyi adómentes egyéni vállalkozók, valamint gazdasági társaságok, az esedékes számlájukat az ÁFA törvény rájuk vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően állítják ki jelen szerződés 3. melléklet IV/A és IV/B pontjának figyelembevételével. Az elektronikusan kiállított számlát az eszaml@ocsa.hu e-mail címre kell megküldeni.
- 9.4. A teljesítéskor esedékessé váló számlák kiegyenlítése a számlák kézhezvételétől számított **15 napon belül válik esedékessé**. A számlán szereplő összeget a Megrendelő a Konzorciumvezető és a Konzorciumi tagok (számlán szereplő) bankszámlájára utalja át.
- 9.5. A Szerződő Felek késedelmes teljesítés és a számlakiegyenlítés esetére Ptk. szerinti késedelmi kamatot kötnék ki, a késedelmi kötbér felső határa a teljes megbízási díj legfeljebb 20%-a. A Megrendelő a kötbért a következő számla összegéből jogosult levonni.

10. A Szerződéses kötelezettségek teljesítéséhez tartozó egyéb feltételek:

- 10.1. A Megrendelő az általa aláírt szerződés 5 példányát a Konzorciumvezetőnek visszaküldi, mert a Konzorcium csak ez esetben tartja magára nézve kötelezőnek a szerződésben foglaltakat.
- 10.2. A Konzorcium a munkát jelen szerződés alapján végzi. A Konzorcium az 1. és 6. pontban megfogalmazott feladat részleges, vagy teljes változása, a Megrendelő érdekmúlása, továbbá a tervezési munkák nem a Konzorcium mulasztásából eredő 30 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, illetve az addig elvégzett munkát a készültségi foknak megfelelően – a Konzorciumi tagok díjazásának arányában – a Megrendelő részére leszámolni.
- 10.3. A Megrendelő adatszolgáltatásként a szerződés 3. számú *melléklet V. pontjában* kikötött adatszolgáltatást teljesíti.
- 10.4. A Megrendelő a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek figyelembevételével és a Szerződő Felek közti együttműködés betartásával köteles a Konzorcium számára a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges minden adatot, tényt, információt, felvilágosítást megadni. A Megrendelő kötelessége, hogy a munka tartalmát érintő céljairól, igényeiről a Konzorciumvezetőt a kellő időben és teljeskörűen tájékoztassa.
- 10.5. A Megrendelő a munkát figyelemmel kíséri, a Konzorciumvezető kezdeményezése alapján részt vesz a konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglal, a Tervező részére utasítást ad. A Megrendelő a jóváhagyásával készült megoldást utólag nem kifogásolhatja, illetve annak megváltoztatására vonatkozó igényének következményeit (határidő, tervezési díj módosítása stb.) viselnie kell.
- 10.6. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződésből ráháruló kötelezettségeket neki felróhatóan késedelmesen teljesíti, a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak.
- 10.7. A munkavégzés közben döntést igénylő egyéb kérdésekben a Megrendelő 5 munkanapon belül hivatalosan állást foglal, vagy egyeztetést kezdeményez a Konzorciumvezetővel. A Szerződő Felek figyelembe veszik, hogy a teljesítéshez szükséges egyes döntéseket a Képviselő-testület és Bizottságai a soron következő üléseiken tudják meghozni.
- 10.8. A Konzorcium köteles a Megrendelő által szolgáltatott adatokat és információkat bizalmasan kezelni.
- 10.9. A Konzorcium a Megrendelő önkormányzat Képviselő-testületének és Bizottságainak döntéseit, a szakhatóságok és államigazgatási szervek hatályos jogszabályokkal összhangban lévő véleményét, kéréseit köteles a terven átvezetni. A jogszabályokkal vagy a szakmai elvekkel ellentétes önkormányzati igények esetén köteles Megrendelőt erről tájékoztatni.
- 10.10. A tervdokumentáció munkarészeiben foglalt szellemi alkotás a Konzorcium tulajdona, de annak kizárólagos felhasználási joga a Megrendelőt illeti. Megrendelő a Konzorcium által elkészített tervdokumentáció felett, annak Megrendelő részére történő átadásával és a vállalkozói díj Megrendelő általi kiegyenlítésével korlátlan és kizárólagos rendelkezési és felhasználási jogot szerez, mely azonban nem érinti a szerző személyhez fűződő jogait. Ebben a tekintetben a tervezési szerződés a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerinti felhasználási szerződésnek minősül, a Megrendelő külön díjfizetési kötelezettség nélkül jogosult a tervek átdolgozására, átdolgoztatására, továbbterveztetésére, többszörözésére.
- 10.11. A Szerződő Felek felmondhatják a szerződést, ha a másik fél a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének nem tesz eleget. Lényeges kötelezettségnek minősül az adatszolgáltatási, a tanácsadási kötelezettség teljesítése, vagy az esedékes fizetési kötelezettség elmaradása.
- 10.12. A Konzorcium jogosult ezt a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Megrendelő:
 - a) közbenső adatszolgáltatási, intézkedési kötelezettségének határidőn belül neki felróhatóan nem tesz eleget,
 - b) a továbbdolgozás szempontjából lényeges kérdésekben határidőn belül neki felróhatóan nem foglal állást, a Konzorciumvezetőnek nem ad utasítást,
 - c) a munkát nem a Konzorciumnak felróható oknál fogva leállítja és ennek időtartama a két hónapot meghaladja.
- 10.13. A Megrendelő jogosult ezt a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Konzorcium:

- a) a neki felróható vagy az ő érdekkörében bekövetkező okokból a teljesítési határidőt nem teljesíti és annak időtartama a két hónapot meghaladja,
- b) az egyeztetéseken együttesen megállapított megoldásokat a terven nem szerepelteti, kivéve, ha a Megrendelő igénye jogszabályba ütközik.
- 10.14. Az azonnali hatályú felmondás mindkét fél részéről azt követően közölhető, hogy a felmondást kezdeményező fél a 10.12. és 10.13. pontban felsorolt szerződésszegések orvoslására 15 napos póthatáridő biztosításával írásban felszólította a másik felet és a póthatáridő is eredménytelenül telt el.
- 10.15. A Megrendelő a tervdokumentációt az átadástól számított **8 napon belül ellenőrzi** – figyelembe véve, ha az ellenőrzést követően Képviselő-testületi döntés is szükséges, mely napokkal az ellenőrzés ideje meghosszabbodik – és esetleges észrevételeit a Konzorciumvezetővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. A Konzorcium az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. Amennyiben a Konzorcium részére a fenti időtartamon belül észrevétel a Megrendelő részéről nem érkezik, úgy a teljesítést/részteljesítést elfogadottnak kell tekinteni, ebben az esetben a teljesítés dátuma az adott munkarész leszállítását követő 8. nap.

10.16. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek:

Megrendelő részéről:

Név: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

Telefonszám: +36 70 339 2106

E-mail: aljegyzo@ocsa.hu

Név: Berényi Mária főépítész

Telefonszám: +36 30 4918198

E-mail: foepitesz@ocsa.hu

Konzorcium részéről:

Név: Beleznai Teodóra településtervező

Telefon: +36 70 612 3952

E-mail: teodorabeleznai@gmail.com

- 10.17. A jelen szerződés mellékleteiben foglaltak, valamint az Ajánlattételi felhívásban és a benyújtott ajánlatban foglaltak e szerződés részét képezik.
- 10.18. Szerződésbontás esetén a munkavégzést a Szerződő Felek által aláírt jegyzőkönyv alapján lehet lezárni. A Megrendelő a Szerződő Felek által aláírt jegyzőkönyv alapján köteles a Konzorcium addig teljesített szolgáltatásának megfelelő teljesítéséről szóló végszámlát kiegyenlíteni.
- 10.19. E szerződés csak írásos formában, a Szerződő Felek közös megállapodása alapján módosítható, kivéve a nem teljesítés esetét.
- 10.20. A Szerződő Felek a köztük felmerülő vitás kérdéseket tárgyalások útján igyekeznek rendezni. Amennyiben a tárgyalások 7 munkanap és legalább három tárgyalási forduló alatt nem vezetnek eredményre, a Szerződő Felek ezt jegyzőkönyvben rögzítik. Ezt követően a vitás kérdések rendezése céljából a Szerződő Felek értékhatártól függően a Pp. szerinti hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak.
- 10.21. E szerződésben és mellékletében nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és más hatályos jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Szerződő Felek e Szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen írták alá 8 eredeti, egymással azonos tartalmú példányban, melyből 3 példány Megrendelőt, 5 példány a Konzorciumot illet.

Ócsa, 2026. február 27.

Ócsa 2026. február 27.

Paul Tamás
Ócsa Város polgármestere
Megrendelő

Beleznai Teodóra Gabriella e.v.
Konzorciumvezető

Megrendelő részéről jogi ellenjegyző:

Megrendelő részéről pénzügyi ellenjegyző:

- a) ajánlattételi felhívás
- b) benyújtott ajánlat

MEGHATALMAZÁS

Az alulírott **Konzorciumi tagok** a jelen okirattal **meghatalmazást adunk Beleznai Teodóra Gabriella e.v.** részére, hogy:

1. az Ócsa Város Önkormányzata által kiírt **ÓCSA VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSÁHOZ kapcsolódó tervdokumentáció elkészítése** tárgyú vállalkozási szerződést a nevünkben és képviseletünkben aláírja,
2. a szerződés teljesítése során a Konzorciumot a Megrendelő felé képviselje,
3. a tervezéssel kapcsolatos szakmai egyeztetéseken részt vegyen és nyilatkozatokat tegyen.

A meghatalmazás kizárólag a fenti jogcselekményekre terjed ki, **nem terjed ki pénzügyi kötelezettségek vállalására** vagy a jelen konzorciumi szerződés módosítására.

Kelt: **Budapest, 2026.**

[Konzorciumi tag 1: Ilcsik Mandula e.v. aláírása]

[Konzorciumi tag 2: Kiss-Polák Andrea e.v. aláírása]

[Konzorciumi tag 3: Rhorer Ádám fejlesztési igazgató, KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ IRODA KFT. aláírása]

[Konzorciumi tag 4:, KFT. aláírása]

TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS MÓDOSÍTÁSI FELADATOK LEÍRÁSA

I.

TERVEZÉSI TERÜLETEK	RÖVID FELADATLEÍRÁS
1. SZÁMÚ TERÜLET SZILVAFA UTCAI TÖMBBELSŐ TELEKALAKÍTÁSA	A tervezett módosítás célja a jelenlegi, Zkk – zöldterület, közkert övezet átsorolása új, Lk – kisvárosias lakóterületi övezetbe , a környező beépítési karakterhez és településszerkezeti logikához igazodva. A terület átsorolása lehetővé teszi hat darab lakótelek kialakítását. A módosítás során az övezeti paraméterek pontosítása és a feltáróút kijelölése is szükséges.
2. SZÁMÚ TERÜLET ERDŐSOR UTCAI TELEK ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA NAGYFESZÜLTSGŰ VEZETÉKEK MENTÉN	Elsősorban a jelenlegi KÖu jelű közlekedési terület falusias lakóövezetbe (Lf) átsorolása az önkormányzati cél, meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan területe növelhető-e, építési helyet kell kijelölni, amennyiben erre nincs lehetőség, úgy a többi területen a módosítás során megszűnő Zkk területek pótlása kerül biztosításra.
3.SZÁMÚ TERÜLET SZÉKESI UTCAI ZÖLDTERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	A módosítás célja a terület funkcionális integrálása a környező lakóterületek beépítési karakterébe. A jelenlegi közkert (Zkk) övezetből történő átsorolás javasolt kisvárosias lakóterületi (Lk) övezetbe, ahol többlakásos lakóépület kialakítása lehetséges (garzonlakások).
4. SZÁMÚ TERÜLET VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA SPORTCÉLÚ HASZNOSÍTÁSRA	A javaslat szerint a jelenleg kihasználatlan és beépítetlen 2217/1 hrsz.-ú, 7340 m ² -es terület Vü jelű övezetből különleges sport célú terület övezetbe kerülne átsorolásra , ahol edzőterem, valamint kapcsolódó sportfunkciók létesíthetők. A 2217/2 hrsz.-ú, állami tulajdonú vasúti terület hasznosításának és esetleges módosítási lehetőségének vizsgálata is a tervezési folyamat része. 2215/19 hrsz-ú ingatlan: parkoló kialakítása a hasznosítási cél. A módosítás során meg kell vizsgálni, hogy az Ev jelű véderdő övezet áthelyezhető-e másik területre.
5. SZÁMÚ TERÜLET TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁS [HŐSÖK TERE MÖGÖTTI]	Önkormányzati kérésre sajátos jogintézmény jelölés kerül feltüntetésre minden olyan nagyméretű, belső tartalékkal rendelkező lakótömbre (pl. Hősök tere mögötti tömb), melyben a telekcsoport újraosztása új feltáró utak kialakításával lenne lehetséges. A cél ezen tömbök és a lehetséges feltárásuk meghatározása, szabályozási terven való feltüntetése.
6. SZÁMÚ TERÜLET NAPSUGÁR ÓVODA HÁTSÓKERTJÉNEK BŐVÍTÉSE	A módosítás célja az óvoda udvarának bővítése (övezethatár áthelyezésével) a szomszédos két lakótelek hátsókertjeinek bevonásával, 500–500 m ² területrész hozzátartozásával az adatszolgáltatásként biztosított telekalakítási vázrajz alapján .
7. SZÁMÚ TERÜLET LIGET LAKÓPARK	A módosítás célja a lakópark telekállományának újraosztása új úthálózat kiszabályozásával, amely gazdaságosabb területkihasználást eredményezne. A tervezett telekalakítási koncepció minimum 450–460 m ² -es telkekkel számol, 8–10 méter széles feltáró utakkal. A módosítás révén összesen 42 új lakótelek alakítható ki a tömbbelsők megnyitásával . Az első ütemben további 8 telek (500–900 m ² között) is létrehozható, amelyek értékesítéséből finanszírozható az úthálózat és a közművek kiépítése. A terület déli részén, a 4902 hrsz-ú ingatlan esetében emellett övezeti átsorolás szükséges falusias lakóövezetből vegyes övezetbe , mely kereskedelmi, kézműipari vagy szolgáltató funkciók elhelyezésére (is) alkalmas.
8. SZÁMÚ TERÜLET MEZŐGAZDASÁGI SÁV ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VÉDELMI CÉLLAL (Telepítési tanulmánytervből)	A cél egy új mezőgazdasági övezet kijelölése, amely a szántóterületek hosszú távú védelmét, valamint a terület mezőgazdasági jellegének megőrzését szolgálja. Az övezet szabályozása egyértelműen rögzítené, hogy a területen új légvezeték, illetve új napelempark nem létesíthető, mivel ezek a jelenlegi gazdálkodási tevékenységet és a területet művelő gazdákat zavarják.

9. SZÁMÚ TERÜLET HAMMERSTEIN PÉTER UTCAI ÚJ IPARTERÜLETEK KIJELÖLÉSE	Önkormányzati kérés az iparterület-bővítés lehetőségének vizsgálata a település északi, autópályához közeli részén. Az MaTrT alapján a települési térség 2%-nak jelenlegi, felhasználható tartaléka 6,88 ha . Amennyiben a jövőben ennél nagyobb kiterjedésű új iparterület kijelölésére merül fel igény, szükségessé válik a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § d) pontja szerinti területcsere kezdeményezése . A területcsere jóváhagyását követően – várhatóan külön eljárási rendben – kerülhet sor a TrT módosítására, amely lehetővé tenné az iparterületek bővítését és a településszerkezeti összhang megteremtését.
10. SZÁMÚ TERÜLET Etele úti terület új falusias lakóterületbe sorolása (Telepítési tanulmánytervből)	A terület tulajdonosai a településszerkezeti tervben tartalék falusias lakóterületként kijelölt ingatlanok lakóövezetbe sorolása okán kezdeményezték a módosítást telepítési tanulmányterv benyújtásával. A módosítás célja új falusias lakó építési övezet kijelölése, telkenként egy lakás elhelyezésének lehetőségével. A tervezett HÉSZ módosítás és telekosztás keretében mintegy 22 db építési telek kialakítása válik lehetővé, 14 m szabályozási szélességű közúthálózattal
11. SZÁMÚ TERÜLET CZIRJÁK TANYA (Telepítési tanulmánytervből)	A módosítás célja a kialakult állapot és a jelenlegi területhasználat jogszorú rendezése és hosszú távú biztosítása. A hatályos Mko-1 övezeti besorolás a területen történetileg kialakult tanya- és gazdasági beépítésekhez nem illeszkedik , az új épületek elhelyezését kizárja. A cél egy, a táj- és természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő, ugyanakkor a kialakult beépítést legalizáló és a terület további hasznosítását, korszerűsítését korlátozottan lehetővé tevő szabályozási környezet megteremtése.
12. SZÁMÚ TERÜLET FELSŐBABÁDI TANYATELEK KIJELÖLÉSE	A módosítás keretében szükséges a szabályozási terven új tanyatelek-lehatárolás megjelenítése, valamint a jelkulcsban a „t” szimbólummal jelölt tanyatelek feltüntetése, továbbá a HÉSZ kiegészítése a tanyatelek fogalmi és szabályozási meghatározásával 0517/2 hrsz-ú ingatlanon.
13. SZÁMÚ TERÜLET KOPÁCSI ISTVÁN KÖZI ÁROK MEGSZÜNTETÉSE (hibajavítás)	A módosítás célja a hatályos Szabályozási Terven a 2566 hrsz.-ú ingatlan hosszanti oldalán jelölt V jelű árok-nyomvonal megszüntetése . A helyszíni vizsgálat és a meglévő műszaki infrastruktúra elemzése alapján megállapítható, hogy a Kopácsi István köz és a Károli Gáspár köz a csapadékvíz elvezetése megoldott, a területet a TSZT nem jelöli vízgazdálkodási területként.
14. SZÁMÚ TERÜLET BAJCSY ZSILINSZKY UTCA 35. ÚJ ÖVEZETBE SOROLÁSA	Az önkormányzat részéről igény merült fel egy új településközponti vegyes építési övezet kijelölésére az érintett ingatlanon, amely lehetővé tenné, hogy a lakótelken belül hatnál több lakóegység elhelyezése is megengedett legyen.
15. SZÁMÚ TERÜLET FELSŐBABÁDI BUSZFORDULÓ TERÜLETÉNEK KIJELÖLÉSE	A 2911/9 hrsz.-ú ingatlan egy részén, a jelenlegi Gksz-6 építési övezet helyett KÖu - közlekedési terület kijelölése indokolt, buszforduló kialakítása céljából . A módosítás célja a Felsőbabád-Újtelep városrész közösségi közlekedési kiszolgálásának javítása, a körforgalmi csomópont adottságaira épülő, biztonságos és funkcionálisan jól működő végállomási kialakítás biztosítása.

- A következő oldalon az egyes feladatok jellegének megfelelően kerültek feltüntetésre a módosításokhoz szükséges szakági munkarészek.
- Az egyes szakági munkarészek 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1-2. mellékletében foglaltak megfelelően az alábbi fejezeteket tartalmazzák:
 - Meglévő állapot rövid bemutatása tervezési területenként (Ócsa Város hatályos rendezési terveihez készült vizsgálati munkarészek felhasználásával);
 - Tervezési területen eszközölt módosítás adott szakágra vonatkozó hatásai, jogszabályi követelményeknek való megfelelés

II.

Dokumentációban szereplő tervezési területek	Közlekedési munkarész	Közmű munkarész	Zöldfelületek, táj-és természetvédelem, környezetvédelem
1. SZÁMÚ TERÜLET SZILVAFÁ UTCAI TÖMBBELSŐ TELEKALKÍTÁSA	✓		✓
2. SZÁMÚ TERÜLET ERDŐSOR UTCAI TELEK ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA NAGYFESZÜLTSGŰ VEZETÉKEK MENTÉN (Zkk csereterület)			
3.SZÁMÚ TERÜLET SZÉKESI UTCAI ZÖLDTERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA			✓
4. SZÁMÚ TERÜLET VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA SPORTCÉLÚ HASZNOSÍTÁSRA	✓		✓
5. SZÁMÚ TERÜLET TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁS (sajátos jogintézmény)			
6. SZÁMÚ TERÜLET NAPSUGÁR ÓVODA HÁTSÓKERTJÉNEK BŐVÍTÉSE			
7. SZÁMÚ TERÜLET LIGET LAKÓPARK	✓	✓	✓
8. SZÁMÚ TERÜLET MEZŐGAZDASÁGI SÁV ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA VÉDELMI CÉLLAL (Telepítési tanulmánytervből)			(✓)
9. SZÁMÚ TERÜLET HAMMERSTEIN PÉTER UTCAI ÚJ IPARTERÜLETEK KIJELÖLÉSE	✓	✓	✓
10. SZÁMÚ TERÜLET ETELE ÚTI TERÜLET ÚJ FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE SOROLÁSA (Telepítési tanulmánytervből)	{✓}	{✓}	{✓}
11. SZÁMÚ TERÜLET CZIRJÁK TANYA (Telepítési tanulmánytervből)	{✓}	{✓}	{✓}
12. SZÁMÚ TERÜLET FELSŐBABÁDI TANYATELEK KIJELÖLÉSE			
13. SZÁMÚ TERÜLET KOPÁCSI ISTVÁN KÖZI ÁROK MEGSZÜNTETÉSE			
14. SZÁMÚ TERÜLET BAJCSY-ZSILINSZKY UTCA 35. ÚJ ÖVEZETBE SOROLÁSA			
15. SZÁMÚ TERÜLET FELSŐBABÁDI BUSZFORDULÓ TERÜLETÉNEK KIJELÖLÉSE	✓		

(✓): A vonatkozó, Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő szakági munkarészek felhasználásával

III. Egyéb, az árajánlatkérésben szereplő, a HÉSZ módosítását érintő tervezési feladatok:

A hatályos településfejlesztési és településrendezési terveket a változó jogszabályi környezethez kell igazítani, továbbá felül kell vizsgálni a meg nem valósult fejlesztések szükségességét és beépíteni az önkormányzat által tervezett fejlesztéseket is.

A felmerült területi és az alábbi HÉSZ előírásokat érintő módosítási igények:

- az egyes övezeteken belül létesíthető építmények, épületek, folytatható tevékenységek, területhasználat mértékének felülvizsgálata, pontosítása, módosítása
- egyes övezetek közműellátásának biztosításához az alternatív ellátások alkalmazhatóságának vizsgálata
- meg nem valósult közterület alakítási szabályozási vonalak felülvizsgálata
- meg nem valósult fejlesztések, területhasználatok felülvizsgálata
- egyes nagy méretű tömbök, tömbbelsők kijelölése telekcsoport újraosztására sajátos jogintézmény alkalmazására és az ehhez kapcsolódó előírások beépítése a HÉSZ-be
- egyes területfelhasználások módosítására
- éghajlatváltozással kapcsolatos csapadékvizek (villámrvizek) kezelésének, befogadóhelyeinek vizsgálata, vízmegtartás településrendezési, szabályozási feltételeinek előkészítése, elvi, általános szabályozási előírások
- vízelvezetők „V” övezeteinek pontosítása, lehetővé téve, hogy az Önkormányzat szükség esetén ki tudja sajátítani, a karbantartás biztosítható legyen.

Az eljárás folyamán szükség lehet egyes fejlesztési/módosítási igények (vállalkozások, lakosság, önkormányzati, véleményező szervek igényeinek, stb.) befogadására. Településrendezési szerződés megkötését igénylő új tervezési feladatoknál a kezdeményezőt Költségviselőként bevonjuk külön háromoldalú tervezési szerződés szerint.

IV/A. PÉNZÜGYI ÉS SZÁLLÍTÁSI ÜTEMEZÉS:

Munkaszakasz	Időszükséglet	Példányszám	Számlázás (a Konzorcium vezetője és tagjai önálló számlázásra jogosultak!)
I. ütem: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti véleményezési dokumentáció szállítása	A szerződés aláírásától (illetve az utolsó adatszolgáltatás beérkezésétől) számított 90 nap	digitálisan (PDF formátum, E-TÉR-be feltölthetően)	Konzorciumi tagra eső vállalkozási díj 75%-a
<i>Partnerségi és államigazgatási egyeztetés</i>			
II. ütem: Véleményösszefoglaló készítése, vélemények megválaszolása testületi előterjesztéshez	Vélemények kézhezvételétől számított 21 nap	digitálisan (Excel)	-
III. ütem: Vélemények alapján javított, záró véleményezési dokumentáció szállítása	A véleményezési folyamatot lezáró döntéstől számított 15 nap	digitálisan (PDF)	Konzorciumi tagra eső vállalkozási díj 15%-a
III. ütem: Jóváhagyáshoz szükséges, előterjesztésbe kerülő dokumentáció elkészítése	A végső szakmai vélemény beérkezésétől számított 5 nap	digitálisan (PDF) az előterjesztés tervezetének melléklete	Konzorciumi tagra eső vállalkozási díj 10%-a
Jóváhagyott tervdokumentáció végső szállítása	A jóváhagyásról szóló döntések átadásától számított 10 nap	digitálisan (PDF)	-

* A díj a vonatkozó ajánlattételi felhívásban nem szereplő, utólagosan beérkező lakossági és beruházói igények tervdokumentációba való átvételését nem tartalmazza, ezek díja külön háromoldalú szerződésben rögzítendő. A tervezési díj az esetlegesen szükséges térségi területfelhasználási engedélykérelemhez készítendő dokumentáció,

valamint a környezeti és örökségvédelmi hatástanulmányok díját nem tartalmazza, amennyiben ezekre szükség van, úgy azokra külön árajánlat kérése szükséges.

IV/B. A VÁLLALKOZÓI DÍJ KONZORCIUMI TAGOK KÖZTI MEGOSZLÁSA:

Konzorciumi tag neve	Szakági feladat	Díjazás (Ft)
Beleznai Teodóra Gabriella e.v. okl. településmérnök (jogosultság száma: TT 01-6979)	Generáltervezés, szakmai koordináció, önkormányzati kapcsolattartás, egyeztetéseken való részvétel felelős településtervezőként	4.099.000.- Ft (aam)
Ilcsik Mandula e.v. okl. településmérnök	Településrendezési részfeladatok, térinformatika	1.950.000.- Ft (aam)
Kiss-Polák Andrea e.v. okl. tájépítésmérnök (jogosultság száma: TK 13-18605)	Zöldfelületek- táj-és természetvédelmi, környezetvédelmi munkarészek az 1. sz. mellékletben meghatározottak szerint	800.000.- Ft (aam)
Rhorer Ádám (okl. építőmérnök jogosultság száma TKö 01-3157) KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.	Közlekedési munkarészek elvégzése az 1. sz. mellékletben meghatározottak szerint	200.000.- Ft + ÁFA bruttó 254.000.- Ft
..... (.....) Kft.	Közműtervezés az 1. sz. mellékletben meghatározottak szerint	1.100.000 Ft + ÁFA bruttó 1.397.000.- Ft
ÖSSZESEN:		bruttó 8.500.000.- Ft

V. ADATSZOLGÁLTATÁSI IGÉNY

- E-TÉR rendszerből lekért digitális adatszolgáltatás,
- tervezési területek helyszínrajza, geodéziai felmérés (amennyiben rendelkezésre áll),
- önkormányzati fejlesztési elképzelések, Méptv. és MaTrT szerint szükséges csereterületekre tett javaslat térképen ábrázolva,
- hatályos fejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök digitális állománya, hatályos területi mérleg és TSZT-ben rögzített biológiai aktivitásérték,
- tervezést megindító Képviselő-testületi határozat és főépítési feljegyzés.

Ócsa, 2026. február 27.

Ócsa 2026. február 27.

Paul Tamás
Ócsa Város polgármestere
Megrendelő

Beleznai Teodóra Gabriella e.v.
Konzorciumvezető

Megrendelő részéről jogi ellenjegyző:

Megrendelő részéről pénzügyi ellenjegyző: