Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. november 17-i soron kívüli ülésére

Sorszám:	*Tárgy:*
Ny/2.	**Közbeszerzési eljárás megindítása Békés Város új Településtervének elkészítésére**
Döntéshozatal módja: **Egyszerű többség**	*Véleményező bizottság:* **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**
Tárgyalás módja: **Nyílt ülés**	*Előkészítette:* **Pap Ádám főépítész, Tarné Bana Beáta ügyintéző**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények és jogi háttér

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2026. (VI. 25.) határozatával döntött az új Településterv elkészítésének elindításáról. A tervezési feladat a településtervezési tartalomról szóló mindenkori hatályos kormányrendelet (TÉKA), valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásain alapul.

A tervezési szolgáltatás becsült értéke alapján a beszerzés meghaladja a nettó 20 000 000 Ft-os nemzeti közbeszerzési értékhatárt, de nem éri el az uniós értékhatárt, valamint a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 115. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt sem. Az előzőekre tekintettel, a beszerzést a Kbt. nemzeti eljárásrendjében, a **Kbt. 115. §-a szerinti, hirdetmény közzététele nélkül induló eljárás** (közvetlen ajánlattételi felhívás) útján szükséges megindítani, legalább három (vagy öt) alkalmas gazdasági szereplő egyidejű felhívásával. A településterv elkészítésére irányuló egyeztetési folyamatot teljes eljárásban kell lefolytatni.

II. A Tervezési Program főbb pillérei

A szakmai, intézményi és lakossági szempontok alapján összeállított Tervezési Program többek közt alábbi főbb modulokat integrálja:

- **A. Klímatudatos környezetvédelem:** A keresztező csatornahálózatok (Gyuriréti-, Borosgyáni- és Dánfokéri-csatornák) védelme, valamint a belvízvédelmi korlátozások rögzítése. A modul része az Országos Ökológiai Hálózat és a Natura 2000 területek digitális összefésülése is.
- **B. Ipari és lakossági szabályozás:** A belvárosi kapuszélesség-korlátozás módosítása (4,5 m-ről legalább 5,0 m-re) és a keskeny telkek oldalkertjének liberalizációja. Tartalmazza továbbá az új Mérnökségi telep és a „Békés Napelem" projekt területi lehatárolását.

III. Pénzügyi fedezet és ütemezés

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2026. (VI. 25.) határozatban felkérte a polgármestert, hogy a tervezés első szakaszához szükséges források biztosítására készítsen tervet, és vizsgálja meg a külső források (TOP Plusz) bevonásának lehetőségét.

A közbeszerzési eljárás finanszírozási fedezetének biztosítására – az 1. melléklet szerinti teljesítési mérföldkövek és kifizetések ütemezésének figyelembevételével – Békés Város Önkormányzatának a 2027. és 2028. évi költségvetésében, a tervezett kiadások 50-50%-ában van lehetőség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

1. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított jogkörében eljárva az új Településterv elkészítésének alapját képező – a lakossági, intézményi és hatósági kiegészítéseket tartalmazó – Műszaki Leírást és Tervezési Programot a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.**

2. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a jóváhagyott Tervezési Program alapján a nettó 20 000 000 Ft nemzeti értékhatárt meghaladó becsült értékű közbeszerzési eljárást a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 115. §-a szerinti eljárási szabályok alkalmazásával megindítsa. Felhatalmazza továbbá, hogy az ajánlattételre felhívandó alkalmas gazdasági szereplők körét a jogszabályi előírásoknak megfelelően meghatározza, az eljárási cselekményeket lefolytassa, majd az eljárás eredményéről a döntéshozatal érdekében a Képviselő-testületnek beszámoljon.**

3. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a közbeszerzési eljárás és az új Településterv elkészítésének a finanszírozási fedezetéről Békés Város Önkormányzatának a 2027. és 2028. évi költségvetésében, a tervezett kiadások 50-50%-ában.**

Határidő: **intézkedésre azonnal**
Felelős: **Kálmán Tibor polgármester**

Békés, 2026. november 16.

Kálmán Tibor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS TERVEZÉSI PROGRAM

Közbeszerzési eljáráshoz Békés Város új Településtervének (Településfejlesztési Terv és Településrendezési Terv) elkészítésére

1. A feladat általános meghatározása, célja és jogszabályi háttere

A nemzeti nyílt eljárás során kiválasztott Nyertes Ajánlattevő (továbbiakban: Tervező) feladata **Békés Város teljes közigazgatási területére vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak és a digitális követelményeknek megfelelő új Településterv elkészítése**.

A tervezés során a Tervező köteles alkalmazni a hatályos jogszabályi környezetet, többek mellett:

- **TÉKA:** A településtervezési tartalomról szóló mindenkori hatályos kormányrendelet (Településrendezési és Építészeti Követelmények Alaprendszere).
- **Magyar Építészet Törvény:** A hatályos építészeti törvény és annak végrehajtási rendeletei.
- **Kiemelt állami beruházási keret:** Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek, különös tekintettel a térséget érintő M44 gyorsforgalmi úthálózat fejlesztési munkáira.

A Tervező köteles az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) megalapozó adatait, a korábbi helyi zöld stratégia eredményeit, valamint a jóváhagyott 133/2026. (VI. 25.) testületi határozatot és a 2026. május 26-i főépítészi feljegyzést strukturáltan integrálni az új tervbe.

2. Részletes szakmai és tartalmi követelmények (Fontosabb tervezési modulok)

A) Közlekedésfejlesztés, Parkolás és Településműködési Szabályok

B) Településkép, Beépítési Módok és Építészeti Örökségvédelem

C) Klímatudatos Zöldfelület-gazdálkodás és Városmegújítás

D) Megújuló Energiahasznosítás, Gazdaságfejlesztés és Barnamezők

3. KÖTELEZŐ KÖZBESZERZÉSI KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1. Átadási formátumok és digitális követelmények (Térinformatika)

A térképi munkarészeket a Nemzeti Térinformatikai Alaptérképhez (NTA) illesztve, az EOTR szerint vektoros térinformatikai formátumban kell leszállítani (** .shp és .gml formátumokban **, különálló rétegenként).

Szöveges formátum: A Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) szerkeszthető ** .docx ** és jogszabályszerű ** .pdf ** formátumban is át kell adni a térinformatikai adatbázisokkal együtt.

3.2. Ütemezés, mérföldkövek és kifizetési struktúra

A feladat államigazgatási egyeztetési igénye és infrastrukturális összetettsége miatt a tervezési folyamat teljes átfutási ideje a szerződés kétoldalú aláírásától számított legfeljebb 20 hónap, figyelemmel a 419/2021. Korm. rendelet szerinti kötelező eljárási szakaszokra.

3.3. Egyeztetési kötelezettségek és Tervtanácsi kontroll

Önkormányzati és lakossági kontroll: A Tervezőnek minden lényegi fázislezárás előtt egyeztetnie kell a Városi Főépítésszel, és az anyagot a Helyi Tervtanács elé kell terjesztenie véleményezésre, a Képviselő-testület felé fázisonkénti beszámolási kötelezettség mellett.

3.4. Teljesítési mérföldkövek és kifizetési ütemezés

A nettó vállalkozói díj kifizetése az egyes mérföldkövek sikeres, hibátlan teljesítését követően, részszámlák formájában történik az alábbiak szerint:

Mérföldkő	Határidő (szerződéskötéstől)	Vállalkozói díj %-a	Teljesítendő tartalom főbb elemei
1. Mérföldkő	4. hónap végén	**20%**	A meglévő, 2025. évi ITS megalapozó vizsgálat anyagainak felülvizsgálata és célzott aktualizálása a 2026. május 26-i főépítészi feljegyzés szerint. Az állami gyorsforgalmi és főúti nyomvonaladatok és korlátozások digitális beillesztése és alaptérképi integrációja.
2. Mérföldkő	9. hónap végén	**30%**	Az előzetes Településterv tervezetének leszállítása. A közlekedési területfelhasználási igények, az új logisztikai övezetek, a védőtávolságok, a fokozottan belvízveszélyes zónák, a környezetvédelmi hálózatok (Natura 2000, ökofolyosó) és a csatornahálózati területek pontos térképi és övezeti bemutatása a Tervtanács és a Képviselő-testület előzetes jóváhagyásával.
3. Mérföldkő	15. hónap végén	**25%**	A teljes jogszabály szerinti államigazgatási és lakossági partnerségi egyeztetési szakasz lezárása. A beérkezett észrevételek, az egyedi karaktervédelmi szabályok, valamint a keskeny telkek oldalkert-liberalizációjának és a lakossági övezeti módosításoknak a végleges átvezetése a HÉSZ szövegében és a szabályozási terveken.
4. Mérföldkő	20. hónap végén	**25%**	A záró államigazgatási ellenőrzésen megfelelt, hibátlan, Képviselő-testületi elfogadásra kész teljes Településterv hiánytalan átadása a kötelező digitális formátumokban.

3.5. Kötbérstruktúra és szankciók

A határidők felróható be nem tartása, illetve hibás teljesítés esetén az Ajánlatkérő az alábbi szankciókat érvényesíti:

- **Késedelmi kötbér:** Bármely rész- vagy végteljesítési mérföldkő határidejének elmulasztása esetén a **nettó vállalkozói díj 0,5%-a / késedelmes nap** (felső korlátja a nettó vállalkozói díj 20%-a, melynek elérésekor az Ajánlatkérő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani).
- **Hibás teljesítési kötbér:** Amennyiben a Tervező a jogszabályoknak, a digitális térinformatikai illesztéseknek, vagy a program kötelező elemeinek nem megfelelő munkát ad át (így különösen a belvízvédelmi zónák, a régészeti lelőhelyek, valamint a Natura 2000 / ökofolyosó övezeti határainak pontatlan vagy hiányos lehatárolása esetén). Mértéke a **nettó vállalkozói díj 10%-a / alkalmanként**.
- **Meghiúsulási kötbér:** A Tervezőnek felróható okból történő szerződésbontás vagy a teljesítés végleges ellehetetlenülése esetén fizetendő, mértéke a **teljes nettó vállalkozói díj 30%-a**.