

**37/2024.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. március 28-i ülésére**

**Tárgy:** Településterv készítésre ajánlatkérések

**Előterjesztő:** Horváth Éva polgármester

**Előkészítő:** Szabóné Czifra Melinda jegyző

Cy

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 167/2023.(V.25.) számú határozatában döntött arról, hogy 2024. évben új településterv (fejlesztési terv és rendezési terv) készítési eljárást indít. Ennek előkészítéseként jegyző asszony indikatív ajánlatokat kért névjegyzékbe vett, településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőktől.

A Képviselő-testület 2023. október 19-i ülésén meghozta a 260/2023.(X.19.) számú határozatot, mely teljes terjedelmében a jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló előterjesztés 1. pontjában olvasható.

A határozat 2. pontja értelmében felkért a Képviselő-testület, hogy

- a) a települési főépítész közreműködésével készítsem el a pályázati kiírást,
- b) tegyek javaslatot a pályázati formára (nyílt vagy meghívásos),
- c) meghívásos pályázatra vonatkozó kiírás esetén jelöljem meg a meghívandó tervezőket.

Főépítész Úr elkészítette a pályázati kiírást, mely a határozat mellékletét képezi.

Véleményünk szerint meghívásos pályázati formában kellene lebonyolítani a tervező cég kiválasztását. Főépítész úr szerint a településrendező cégek elég kevesen vannak, s úgy tapasztalja, hogy terület specialisták ( ezt egyébként hangoztatják is) Ez azt jelenti, hogy akik a környéken sokat dolgoznak, azok az összes nyűgöt jól ismerik, a hatóságoknál már „bejártódtak.” Ez nagyon fontos, mert így elég hatékonyak tudunk lenni.

Vannak kisebb cégek is ( Pl a Planteus Németh Feri Veszprém vagy Auer Jolán, de pl. ő igazából csak kisebb módosításokban szokott dolgozni, s nagyokat nem is igazán vállalnak.)

Fentieknek megfelelően az alábbi 4 tervező céget jelölte meg Főépítész úr:

**1) VÁROS ÉS HÁZ Bt.** (1149 Budapest, Várna utca 12-14.)

**Bárdosi Andrea**

vezető településrendező tervező

<https://www.varoseshaz.hu/>

**2) VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft** (1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15)

**Ferik Tünde**

vezető településtervező

<https://www.volgyzugolymuhely.hu/>

**3) HAEMUS Kft** (2016 Leányfalu, Puszta Sándor u. 12.)

**Lukács Péter**

építész, vezető tervező

<https://haemus-studio.com/>

**4) AOD Kft** (8900. Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.)

**Agg Ferenc**

építész

[https://www.facebook.com/aodkft/mentions?locale=hu\\_HU](https://www.facebook.com/aodkft/mentions?locale=hu_HU)

Az önkormányzati pénzeszközökből megvalósuló beruházásokra és felújításokra vonatkozó helyi szabályokról szóló 6/2011.(IV.1.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület beszerzéseit a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal végzi. A rendelet eljárási szabályait - mint építési kivitelezéssel együtt nem járó településtervezési szolgáltatásra - nem kell alkalmazni a településterv készítőjének kiválasztására.

A Polgármesteri Hivatal beszerzések lebonyolításával kapcsolatos eljárásrendről szóló szabályzatának IV/2. pont d) alpontja szerint 2 millió forint értékhatárt meghaladó beszerzés esetén a Képviselő-testület döntéséhez legalább három írásbeli ajánlat szükséges.

Mivel az indikatív ajánlatok mindegyike meghaladta a 2 millió forintot, a Főépítész által megjelölt négy cégtől javaslom a határozat melléklete szerinti ajánlatkérést.

Pétfürdő, 2024. március 12.

  
**Horváth Éva**  
polgármester

**Határozati javaslat**

**Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. március 28-i ülésén meghozta a

**.../2024.(III.28.) számú képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t – o t:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a településterv készítésére a Főépítész által javasolt, az előterjesztésben szereplő négy tervező cégtől kér a határozat melléklete szerinti ajánlatot.

**Határidő:** a) az ajánlatkérések elküldésére: **2024. április 5.**

b) az ajánlatok beérkezésére: **2024. május 17.**

**Felelős:** mindkét pontért: Horváth Éva polgármester

**P é t f ü r d ő**, 2024. március 28.

**Horváth Éva**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

**Pétfürdő Nagyközség Polgármestere**  
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C  
Telefon.: 06 (88) 787 919 Tel./fax: 06 (88) 588-930

**Ajánlatkérés településterv készítésére, valamint Településkép Védelméről szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv (Tkr és TAK) felülvizsgálatára Pétfürdő Nagyközség területére**

**Tisztelt Tervező!**

Ezennel felkérem Pétfürdő Nagyközség település területére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletei szerint településterv elkészítésére valamint Településkép Védelméről szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv ( Tkr és TAK) felülvizsgálatára vonatkozó árajánlat benyújtására a mellékelt részletezett kiírás alapján.

Kérem, hogy a tartalmi részekre bontás szerint az árajánlatot is részenként megadni szíveskedjen.

Az ajánlattal kapcsolatban kérdéssel Bogdán László települési főépítész tud felvilágosítást adni. Tel.: +36 30 291 59 51 , email: [foepitesz.keletbalaton@gmail.com](mailto:foepitesz.keletbalaton@gmail.com)

**Az ajánlatot (részletezve valamint a végén összesítve) emailben 2024. május 17-én 12.00 óráig kérjük a hivatal részére megküldeni az alábbi email címre:**

**[onkormanyzat@petfurdo.hu](mailto:onkormanyzat@petfurdo.hu),**

illetve postai megküldés esetén az alábbi címre várjuk az ajánlatot:

**Pétfürdői Polgármesteri Hivatal**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C**

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ALAPJÁN KERÜL MEGHATÁROZÁSRA**

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése  
Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai  
(Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)

3. Település helyi adottságainak vizsgálata  
Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata  
Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,
5. Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat  
Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek
6. Közlekedési vizsgálat  
A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térégi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Községi közlekedés; Parkolás
7. Közműellátás vizsgálata  
Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás
8. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők  
Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek  
konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre felosztásra kerülhetnek.

*Határidő: az adatszolgáltatástól számított 16 hét  
Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

***Tervfejezet díja:***

***Ft +áfa***

## **II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV**

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása
2. Jövőkép  
*A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva*
3. Stratégia
  - 3.1. Jövőképet meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
  - 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
  - 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
  - 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei
4. Cselekvési program
  - 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
  - 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
  - 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai
5. Fejlesztési tervlap
  - 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
  - 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata

## 6. Monitoring

*Határidő: a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 16 hét*  
*Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

**Tervfejezet díja: F. +áfa**

## III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)
  - a) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján
  - b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
  - c) Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és egységbe szerkesztése
2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei
  - a) Szabályozási terv
  - b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei
  - c) Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
  - d) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
  - e) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
  - f) Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

*Határidő: a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását és a településrendezési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 12 hét*  
*Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány*

**Tervfejezet díja: Ft +áfa**

## IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

### 1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE

Településrendezési javaslat

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére  
Változással érintett területek bemutatása  
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása  
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás  
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat  
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek;  
védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti  
elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)  
Biológiai aktivitásérték számítás eredménye  
Környezeti értékelés  
A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett  
több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

## 2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

*Határidő: a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét*  
*Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány*

## 3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő  
véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

## 4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása  
Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai  
véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

*Határidő: a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét*  
*Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

**Tervfejezet díja: Ft +áfa**

## V. JÓVÁHAGYÁS

### 1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

### 2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

*Határidő: a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét*  
*Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási*  
*egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány*

**Tervfejezet díja, végszámla: Ft +áfa**

**VI Településkép védelméről szóló helyi rendelet és Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálata**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján Pétfürdő Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet és Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálata

*Tervfejezet díja: F. +áfa*

*A tervezés teljes díja I-II-III-IV-V-VI fejezetek összesen: Ft+áfa*

2024.....

.....  
*tervező*