

**75/2024.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. május 30-i ülésére**

**Tárgy:** Településterv készítésére beérkezett ajánlatok elbírálása

**Előterjesztő:** Horváth Éva polgármester

**Előkészítő:** Szabóné Czifra Melinda jegyző



## Tisztelt Képviselő-testület!

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024 évi költségvetésében 12 millió forintot irányzott elő a községgazdálkodás során rendezési terv készítésére. A beruházási táblában szereplő összegek bruttó összegek.

Emlékeztetésként megemlítem, hogy 2023. évben Főépítész úr kért indikatív ajánlatot tervezőirodáktól, nem elsősorban a költségvetés tervezése céljából, hanem azt vizsgáltuk, kell-e közbeszerzési eljárást kiírnunk a terv elkészítésére. Az indikatív ajánlatok alapján állítottuk be a költségvetésbe a 12 millió forintot.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2024.(III.28.) számú határozatában úgy határozott, hogy a településtervezési terv készítésére a Főépítész által javasolt, a 37/2024. számú előterjesztésben szereplő négy tervező cégtől kérjek ajánlatot.

2024. április 3-án a négy tervező cégnek megküldtem az ajánlatkérést. Mind a négy cég benyújtotta az ajánlatát, melyeket az alábbiakban ismertetek. Az ajánlatok az előterjesztés mellékletét képezik.

- ajánlat:  
Város és Ház Bt. – Fehér Vártervező Kft-ével közösen (Budapest, Várna u. 12-14.)  
nettó 9.900.000.- Ft + ÁFA, azaz: **12.573.000.- Ft**
- ajánlat: HAEMUS Kft. (Leányfalu, Pusztasándor u. 12.)  
nettó 12.000.000.- Ft + ÁFA, azaz: **15.240.000.- Ft**
- ajánlat: Völgyzugoly Műhely Kft. (Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.)  
nettó 9.300.000.- Ft + ÁFA, azaz: **11.811.000.- Ft**  
(az ajánlat nem vonatkozik a TAK, TKR módosítására)
- ajánlat: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (Zalaegerszeg, Ady Endre u. 2.)  
nettó 11.500.000.- Ft + ÁFA, azaz: **14.605.000.- Ft**

Fejezetcímek	Város és Ház Bt közösen a Fehér Vártervező Kft- vel	HAEMUS Kft	Völgyzugoly Műhely Kft	AOD Kft
I. Megalapozó vizsgálat	2.500.000.-	2.500.000.-	1.900.000.-	2.000.000.-
II. Településfejlesztési terv	800.000.-	2.500.000.-	2.800.000.-	2.500.000.-
III. Településrendezési terv (HÉSZ)	2.500.000.-	3.000.000.-	3.200.000.-	3.500.000.-
IV. Egyeztetési eljárás	2.600.000.-	2.500.000.-	950.000.-	2.000.000.-
V. Jóváhagyás	1.000.000.-	500.000.-	450.000.-	1.000.000.-
VI. TKR és TAK felülvizsgálat	500.000.-	1.000.000.-	Nem adott erre ajánlatot a jogsabályi környezet elégtelessége miatt	500.000.-
Összesen I.	9.900.000.-	12.000.000.-	9.300.000.-	11.500.000.-
Összesen II.	9.400.000.-	11.000.000.-	9.300.000.-	11.000.000.-

A tervezési ajánlatkérés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben és mellékleteiben foglaltak szerint készült.

A Korm.rend. 3. §-a értelmében:

*(1) A fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.*

*(2) Ha az (1) bekezdés szerinti területrendezési tervek, területfejlesztési koncepciók és programok módosulnak, a településtervet, a kézikönyvet és a településképi rendeletet is felül kell vizsgálni, és szükség esetén 9 hónapon belül módosítani kell.*

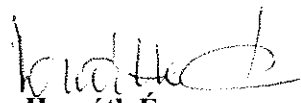
Fenti jogszabályhely értelmében bővült ki az indikatív ajánlatkéréshez viszonyítva az elfogadott ajánlatkérés a Településképi rendelet és az Arculati Kézikönyv felülvizsgálatára vonatkozó VI. fejezettel.

Egy ajánlattevő a Településképi rendelet, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálatára nem tett ajánlatot, tekintettel a jelenleg változás alatt álló és nem ismert jogszabályi környezetre. (tervezési ajánlat összefoglalója). A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-én hatályba lépő rendelkezései, valamint az ehhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek hiányára utal az ajánlattevő. Ez számomra meggyőző érvelés, el tudom fogadni.

Erre tekintettel, ha a többi ajánlattevőtől is levonom a VI. fejezetre tett ajánlati összeget, a tartalomtól és formától függetlenül is a Völgyzugoly Műhely Kft ajánlata a legkedvezőbb a nettó 9.300.000.- Ft árajánlattal, ami bruttó: 11.811.000.- Ft-ot jelent.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a határozati javaslatot.

Pétfürdő, 2024. május 22.

  
**Horváth Éva**  
polgármester

## Határozati javaslat

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

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-i ülésén meghozta a

**.../2024.(V.30.) számú képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t - o t:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Pétfürdő Nagyközség Településtervének elkészítésével a **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft-t** (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) bízta meg.

A tervezés összege: bruttó **11.811.000.- Ft**, melynek fedezete a 2024. évi költségvetésben e célra előirányzott összeg.

A Testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

**Határidő:** a határozat megküldésére: 2024. június 5.

**Felelős:** Horváth Éva polgármester

Pétfürdő, 2024. május 30.

**Horváth Éva**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

## Negyela Beáta

**Feladó:** varoseshaz@varoseshaz.hu  
**Küldve:** csütörtök 2024. május 16 11:59  
**Címzett:** Negyela Beáta; Önkormányzat\_Pétfürdő  
**Tárgy:** RE: Ajánlatkérés VÁROS és HÁZ Bt.  
**Mellékletek:** Tervezési ajánlat Pétfürdő.pdf

2024 MÁJ 16  
P.F. - 2024/3139

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Jegyző Asszony!

Megtisztelő kérésére mellékelten megküldjük az Ajánlatkérésnek megfelelő Tervezési Ajánlatunkat, melyet a Fehér Vártervező Kft-vel közösen adunk.

Üdvözlettel:

Bárdosi Andrea  
vezető településrendező tervező  
Város és Ház Bt.  
1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Tel: 061-340-2382, 0620-3755-855

2024-05-16  
PA/3241-3/2024  
1db  
Kue 1  
3241-2/2024

**From:** Negyela Beáta <negyela.beata@petfurdo.hu>  
**Sent:** Wednesday, April 3, 2024 9:01 AM  
**To:** varoseshaz@varoseshaz.hu  
**Subject:** Ajánlatkérés VÁROS és HÁZ Bt.

**Pétfürdő Nagyközség Jegyzőjétől**

**VÁROS és HÁZ Bt.**  
**Bárdosi Andrea**  
vezető településrendező tervező  
részére

**Tisztelt Asszonyom!**

Csatoltan megküldöm Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2024.(III.28.) számú határozatát, valamint a határozat mellékletét, mely **ajánlatkérés településterv készítésére, valamint Településkép Védelméről szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv (TKr és TAK) felülvizsgálatára Pétfürdő Nagyközség területére.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy az **ajánlat beérkezési ideje: 2024. május 17.**

Pétfürdő, 2024. április 3.

Szabóné Czifra Melinda

jegyző megbízásából

Negyela Beáta főtanácsos  
személyügyi és szervezési ügyintéző  
Pétfürdői Polgármesteri Hivatal  
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.  
06 88/787-919/108  
[negyela.beata@petfurdo.hu](mailto:negyela.beata@petfurdo.hu)

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata**

**Horváth Éva**  
Polgármester Asszony részére

**Pétfürdő**  
Berhidai út 6/C  
8105

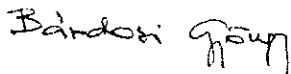
**TÁRGY: Pétfürdő Nagyközség településtervének elkészítésére Tervezési ajánlat megküldése a 86/2024. (III.28.) Számú képviselő-testületi határozat alapján**

Tisztelt Polgármester Asszony!

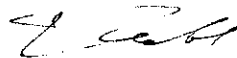
Megtisztelő kérésére mellékelten megküldjük az Ajánlatkérésnek megfelelő Tervezési Ajánlatunkat, melyet a **Fehér Vártervező Kft-vel közösen adjuk.**

Budapest, 2024. május 16.

Üdvözlettel:



**Bárdosi György**  
ügyvezető



**Ertl Antal**  
ügyvezető

Melléklet: Tervezési ajánlat

**Ajánlat Pétfürdő Nagyközség Településtervének elkészítésére, valamint Településkép Védelméről  
szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv (Tkr és TAK) felülvizsgálatára Pétfürdő  
Nagyközség területére**

A településterv készítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) meghatározott szabályok, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.17) Korm. rendelete, továbbá a Miniszterelnökség által kiadott településtervezési szabályzat valamint a módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet és a vonatkozó hatályos jogszabályok és kapcsolódó egyéb jogszabályok követelményei alapján, valamint a Főépítész feljegyzésben foglalt tartalmi követelmények szerint készül.

A tervezési ajánlat a fenti jogszabályokban meghatározott teljes közigazgatási területre készülő új, minden kapcsolódó munkarészt (örökségvédelmi hatástanulmány, környezeti értékelés) tartalmazó településtervre vonatkozik.

**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 (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Közösségi 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: 2.500.000.- 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: 800.000.- Ft + 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: 2.500.000.- 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: 2.600.000.- 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: 1.000.000.- Ft + áfa*

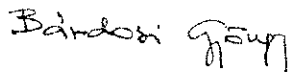
## VI Településkép védelméről szóló helyi rendelet és Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálata

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

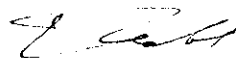
*Tervfejezet díja: 500.000.- Ft + áfa*

*A tervezés teljes díja I-II-III-IV-V-VI fejezetek összesen: 9.900.000.- Ft + áfa*

2024. május 16.



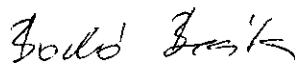
.....  
**Bárdosi György**  
ügyvezető  
Város és Ház Bt



.....  
**Ertl Antal**  
ügyvezető  
Fehér VÁRtervező Kft



.....  
**Bárdosi Andrea**  
vezető településtervező  
Város és Ház Bt



.....  
**Bodó Beáta**  
vezető településtervező  
Fehér VÁRtervező Kft

## Rózsás Tünde Tímea

**Feladó:** Lukács Péter <lukacs.peter.jr@gmail.com>  
**Küldve:** csütörtök 2024. május 16 18:21  
**Címzett:** Negyela Beáta; Önkormányzat\_Pétfürdő  
**Tárgy:** Re: Ajánlatkérés

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Polgármester Asszony és Jegyző Asszony, Főtanácsos Asszony és Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptam levelüket, ajánlati felhívásukat, melyre az alábbi ajánlatot teszem.

Az ajánlat a határozat melléklete szerinti tartalomra vonatkozik, a felsorolt részpontok alapján:

- I. Megalapozó vizsgálat - 2.500.000 Ft + Áfa
- II. Településfejlesztési terv - 2.500.000 Ft + Áfa
- III. Településrendezési terv - 3.000.000 Ft + Áfa
- IV. Egyeztetési eljárás - 2.500.000 Ft + Áfa
- V. Jövőhágyási szakasz - 500.000 Ft + Áfa
- VI. TKR és TAK felülvizsgálata - 1.000.000 Ft + Áfa

A tervezés teljes díja I-VI. fejezetek összesen: 12.000.000 Ft + Áfa

Az ajánlat 1 hónapig érvényes.

Az együttműködés reményében tisztelettel:  
Lukács Péter

Küldés dátuma: 2024. május 21.		
Küldés címe: Pétfürdő		
Küldés tárgya: PTF/3241-6/2024		
Melléklet:	Ügyintéző:	Belsőszám:
	Jegyző	3241-5/2024

Lukács Péter | HAEMUS ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT | 2016 Leányfalu, Puszta Sándor u. 12. | +36 309 866 224 | [www.haemus-studio.com](http://www.haemus-studio.com)

Negyela Beáta <[negyela.beata@petfurdo.hu](mailto:negyela.beata@petfurdo.hu)> ezt írta (időpont: 2024. ápr. 3., Sze, 9:06):

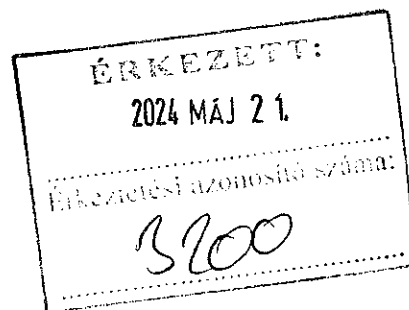
Pétfürdő Nagyközség Jegyzőjétől

HAEMUS Kft.

Lukács Péter

építész, vezető tervező

részére



**Tisztelt Uram!**

Csatoltan megküldöm Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2024.(III.28.) számú határozatát, valamint a határozat mellékletét, mely **ajánlatkérés településterv készítésére, valamint Településkép Védelméről szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv (Tkr és TAK) felülvizsgálatára Pétfürdő Nagyközség területére.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy az **ajánlat beérkezési ideje: 2024. május 17.**

Pétfürdő, 2024. április 3.

Szabóné Czifra Melinda

jegyző megbízásából

Negyela Beáta főtanácsos

személyügyi és szervezési ügyintéző

Pétfürdői Polgármesteri Hivatal

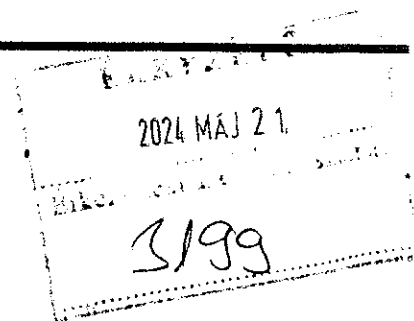
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

06 88/787-919/108

[negyela.beata@petfurdo.hu](mailto:negyela.beata@petfurdo.hu)

## Rózsás Tünde Tímea

**Feladó:** Völgyzugoly Műhely <vzm@vzm.hu>  
**Küldve:** péntek 2024. május 17 9:11  
**Címzett:** Önkormányzat\_Pétfürdő  
**Másolatot kap:** Negyela Beáta; ferikt ferikt; Bérczi Szabolcs  
**Tárgy:** Re: Ajánlatkérés VÁROS és HÁZ Bt.  
**Melléletek:** Pétfürdő\_településtervez\_ajanlat\_240516.pdf

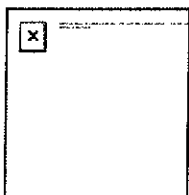


Tisztelt Önkormányzat,

csatoltan küldöm az ajánlatkérésük alapján összeállított árajánlatunkat.

Üdvözlettel,

Ducsai Helga  
irodavezető  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
+36709383222  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



NÓGYELA BEÁTA KÖZMŰVELÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG		
Állásfoglalás az ajánlatokról		
Dátum:	2024 Máj 21.	Előadó:
Melléklet:	Jegyző	Hőszám:
		3241-4/2024

Mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt, gondoljon a környezetre.

Negyela Beáta <[negyela.beata@petfurdo.hu](mailto:negyela.beata@petfurdo.hu)> ezt írta (időpont: 2024. ápr. 3., Sze, 9:03):

**Pétfürdő Nagyközség Jegyzőjétől**

**VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft.**

**Ferik Tünde**

vezető településtervező

részére

Tisztelt Asszonyom!

Csatoltan megküldöm Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2024.(III.28.) számú határozatát, valamint a határozat mellékletét, mely **ajánlatkérés településtervezés készítésére, valamint Településképi Védelmről szóló jogszabály és Településképi Arculati kézikönyv (Tkr és TAK) felülvizsgálatára Pétfürdő Nagyközség területére.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy az **ajánlat beérkezési ideje: 2024. május 17.**

Pétfürdő, 2024. április 3.

Szabóné Czifra Melinda

jegyző megbízásából

Negyela Beáta főtanácsos

személyügyi és szervezési ügyintéző

Pétfürdői Polgármesteri Hivatal

8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

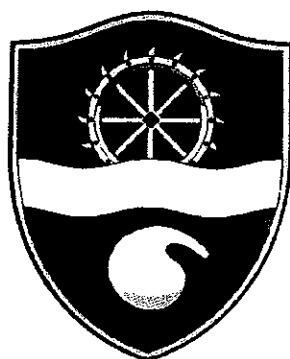
06 88/787-919/108

[negyela.beata@petfurdo.hu](mailto:negyela.beata@petfurdo.hu)

# TERVEZÉSI AJÁNLAT

## PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSÉRE



Tartalom:

1. Összefoglaló
2. Tervező
3. Részletes tervezési ajánlat
4. Referenciamunkák

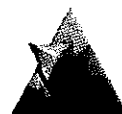
Készítette: **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3224, 06 20 913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)





**TERVEZÉSI AJÁNLAT**  
**PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSTERV**  
**KÉSZÍTÉSÉRE**

### 1. ÖSSZEFOGLALÓ

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 szerinti településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészítésére az alábbi tervezési díjat ajánljuk meg a részletes tervezési ajánlatban foglalt tartalommal:

**9.300.000,- Ft + 27% ÁFA**  
 összesen  
**11.811.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer Ft**

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
<b>I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>1.900.000,- Ft + ÁFA</b>	<b>16 hét</b>
<b>II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV</b>	<b>2.800.000,- Ft + ÁFA</b>	<b>16 hét</b>
<b>III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV</b>	<b>3.200.000,- Ft + ÁFA</b>	<b>12 hét</b>
<b>IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS</b> Véleményezési anyag készítése Környezeti értékelés készítése Örökségvédelmi hatástanulmány készítése	<b>950.000,- Ft + ÁFA</b>	<b>10 hét</b>
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés Egyeztetés lezárása	-	<b>2 hét</b>
<b>V. JÓVÁHAGYÁS</b> Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	<b>450.000,- Ft + ÁFA</b>	<b>2 hét</b>

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn azzal, hogy az ajánlatunk elfogadása esetén a vonatkozó tervezési szerződésnek az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül megkötésre kell kerülnie. Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk - ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.

**Az ajánlat nem vonatkozik a TAK, TKR módosítására.**

2024. október 1-jét követően új jogszabályi környezet várható a TAK, TKR vonatkozásában, azonban a szükséges végrehajtási rendelet még nem ismert.

A településtervezés folyamatában a szabályozás időszakában - várhatóan 2025-ben - aktuális a településképi követelmények átgondolása, s abban az időpontban mérhető fel, hogy a megváltozott jogszabályi környezet alapján ez mekkora munka. Az új jogszabályok megjelenését követően prognosztizálható a tervezési feladat nagysága, s ekkor határozható meg az erre vonatkozó tervezési díj.

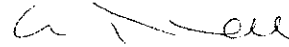
---

Önkormányzati adatszolgáltatás:

- digitális földhivatali alaptérkép, digitális szintvonalállomány
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés,
- hatályos településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció,
- fejlesztési dokumentumok
- önkormányzati vagyonkataszter
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései,
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései,
- tervezett településrendezési szerződések
  
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek)
- szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszter az érintett területről (amennyiben releváns)
- KSH adatszolgáltatás a településfejlesztési tervhez,
- településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet.

Budapest, 2024. május 16.

Tisztelettel:



Ferik Tünde  
ügyvezető

## 2. TERVEZŐ

**Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3221, 06 20 913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

**Teamvezető: Ferik Tünde** - okl. építészmérnök, É 13-1259  
Településmérnök,  
Vezető településrendező tervező TT/1 13-1259

**Bérczi Szabolcs** - okl. településmérnök, TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

**Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök, TK 01-5282, tájvédelmi szakértő

**Fóthi Annamária** - okl. településmérnök, TT 13-1759

**Horváth Ágnes** - okl. településmérnök, TT-6397, okl. tervező építészmérnök

**Pernyész-Ovádi Noémi** - okl. építőmérnök, okl. építészmérnök,  
urbanisztikai szakmérnök (É 01-6440),(TT 01-6440)

**Marján Melinda** - okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök

**Sághy Bálint** - okl. környezetmérnök

**Juhász Noémi** - okl. tájrendező-kertépítő mérnök

**Halász Annamária** - okl. tájrendező-kertépítő mérnök

**Ducsai Helga** - irodavezető

### 3. RÉSZLETES TERVEZÉSI AJÁNLAT

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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 (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Közösségi 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 külső 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*

*Tervezési díj: 1.900.000,- 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*

*Tervezési díj: 2.800.000,- Ft + 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 paramétere
- 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*

*Tervezési díj: 3.200.000,- 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*

*Tervezési díj: 950.000,- 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*

*Tervezési díj: 450.000,- Ft + ÁFA*

*A tervezés teljes díja I-II-III-IV-V. fejezetek összesen: 9.300.000,- Ft + 27% ÁFA*

## 4. REFERENCIAMUNKÁK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK		
Településrendezési eszközök felülvizsgálata, Településterv	2024	Balatonalmádi, Dunabogdány, Erdőtarcsa, Felsőörs, Gomba, Iváncsa, Kálló, Lovas, Máriahalom, Martonvásár, Paloznak, Pilismarót, Pusztaberki, Solymár
	2023	Balatongyörök
	2022	Balatonfüred, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Súr, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykörös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztatölke, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Túskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
Településrendezési eszközök módosítása	2024	Albertirsa, Aporka, Balatonfüred, Csopak, Devecser, Felsőpáhok, Göd, Jászberény, Kétegyháza, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykörös, Örvényes, Pásztó, Pilismarót, Pilisszentkereszt, Pilisvörösvár, Somlóvásárhely, Tápiószéle, Tihany, Zánka, Zirc
	2023	Albertirsa, Balatonfüred, Balinka-Isztimér, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Ecsér, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykörös, Nógrádkövesd, Pásztó, Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Tápiószentmárton, Tihany, Zánka, Zirc
	2022	Aszód, Albertirsa, Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatonszabadi, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Kápolnásnyék, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Paks, Pilisvörösvár, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tápiószentmárton, Tereske, Tihany, Zánka
	2021	Albertirsa, Aporka, Balatonalmádi, Balatonfüred, Bánk, Budajenő, Csévharaszt, Csopak, Dunabogdány, Gomba, Gyömrő, Jánossomorja, Jászberény, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykörös, Nógrád, Örvényes, Solymár, Pilisszentiván, Tereske, Tihany, Tiszapüspöki, Tordas, Vác, Zánka
	2020	Albertirsa, Aszód, Balatonfüred, Beloiannis, Borszörcsök, Budajenő, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Gyömrő, Kápolnásnyék, Kazár, Komárom, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykörös, Péteri, Pilismarót, Solymár, Somlójenő, Szászberek, Szurdokpüspöki, Tiszapüspöki, Tihany, Úny, Zagyvaszántó
	2019	Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatongyörök, Budajenő, Csopak, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Kazár, Kenyeri, Kerepes, Kiskunhalas, Komárom, Martonvásár, Mád, Mezőcsát, Monor, Nagykörös, Örvényes, Pilisszentiván, Solymár, Szolnok, Szügy, Tápiószentmárton, Túrkeve
	2018	Balatonfüred, Bánk, Budaörs, Csopak, Hács, Kétegyháza, Komárom, Köveskál, Martonvásár, Monor, Solymár, Tihany, Vác
	2017	Albertirsa, Borsosberény, Csákvár, Dunabogdány, Egyházasdengeleg, Gyál, Kétegyháza, Martonvásár, Medgyesbodzás, Nagykörös, Solymár, Somlószőlős, Tolmács
	2016	Aszód, Aporka, Balatonfüred, Csévharaszt, Csopak, Dabas, Dunasziget, Gyulakeszi, Kazár, Kápolnásnyék, Martonvásár,

		Mátraszőlős, Monor, Monorierdő, Örménykút, Tihany, Zánka
	2015	Apc, Aporka, Bakonypöleske, Borszörcsök, Devecser, Kamond, Karaközörcsök, Máriahalom, Medgyesbodzás, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tüskevár, Zánka
<b>BUDAPEST</b>		
Budapest, II. kerület	2022	II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
Budapest, III. kerület	2022	III. kerület KÉSZ módosítás (22728/5, 22731/1 hrsz - Mészkö utca)
Budapest, VI. kerület	2020	Terézváros Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata
Budapest, XI. kerület	2024	Budapest XI. kerület, Repülőtéri út - Kőérberki út - Egér út - Balatoni út - villamos vonal - kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ a Kelenföld - Budaörs vasúti vonalszakasz bővítéséhez kapcsolódó módosítása
	2023	Budapest XI. kerület, Balatoni út - MAV vasútvonal - Partfutó utca - villamosvonal által határolt terület KÉSZ
	2023	Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ módosítás
	2021	Repülőtéri út - Kőérberki út - Egér út - Balatoni út - Villamos vonal - Kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ
	2018	Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH-csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ
		Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ
	2015	Bikszádi u. 61-63. sz. alatti ingatlanra vonatkozó KVSZ módosítás Erdi út - Tömös u. - Töröcsvár u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
Neszmélyi út - Péterhegyi út - Mikes Kelemen u. - Igmándi köz által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)		
Villányi út - Dávid F. u. - Diószegi u. - Tas vezér u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)		
Budapest, XVI. Kerület	2022	TSZT-FRSZ módosítási dokumentáció elkészítése
		KÉSZ módosítás elkészítése
		KÉSZ módosítás Bökényföldi út - kerülethatár - Külső Keleti körút nyomvonala által határolt területre
2018	TSZT, FRSZ módosítását megalapozó tanulmányterv készítése	
Budapest, XVII. Kerület	2024	Ferihegyi út - (128463/4) hrsz-ú közterület - (128476/4) hrsz.-ú közterület - (128576/5) hrsz.-ú közterület - 128576/7 hrsz.-ú árok által határolt terület KÉSZ és Bakancsos utca - Gyökér utca - Diák utca - Egészségház utca - (125392/3) hrsz-ú közterület - Pesti út által határolt terület KÉSZ
	2023	Cinkotai út - Gyöngygyűk utca - Liszt Ferenc utca - Szőlőfűrt utca - Forrásmajori utca által határolt terület KÉSZ
Budapest, XVIII. Kerület	2015	Budapest Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet szakmai felülvizsgálata, valamint a módosított szabályozási tervezet elkészítése
	2013	Móra F. utca - Kókert utca - Nimród utca - Nádasdy utca által határolt tömb KSZT
Budapest, XIX. Kerület	2019	Vak Bottyán utca - Tompa utca - Üllői út - Kerülethatár Ferihegy repülőtérre vezető út által határolt terület KÉSZ módosítás



	2018	Lehel utca - Vak Bottyán utca - Derkovits Gyula utca - Wesselényi utca - Móricz Zsigmond utca - Simonyi Zsigmond utca - Kisfaludy utca - Ady Endre út páratlan oldala 37-53/B.) - Hunyadi utca - Üllői út által határolt terület (Városközpont) KÉSZ
	2017	Üllői út - Lehel utca - Vak Bottyán utca - kerülethatar által határolt terület KÉSZ
	2017	Kispest Integrált Településfejlesztési Stratégia
<b>TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK</b> (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
Integrált Településfejlesztési Stratégia	2023	Göd
	2021	Komárom*, Pilisvörösvár, Pilisborosjenő*
	2020	Budapest II. kerület*
	2017	Budapest XIX. Kerület (Kispest), Gyál*
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Tordas*
	2015	Nagykovács*
Integrált Városfejlesztési Stratégia	2012	Balatonalmádi
	2011	Kisbér
Településfejlesztési koncepció, Településfejlesztési terv	2023	Kálló, Erdőtarcsa, Gomba
	2022	Felsőörs, Balatonalmádi
	2021	Jakabszállás*, Lovas, Pálosvörösmart, Paloznak, Pilisszentkereszt, Péteri, Súr, Zagyvaszántó
	2020	Apc, Komárom*, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa*, Aszód, Devecser, Kajászó, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Újbarok, Zánka, Zirc*
	2018	Balatongyörök*, Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar
	2017	Apácatorna, Kisberzseny, Örvényes, Szurdokpüspöki, Túskevár
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Mád, Tordas*
	2015	Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Jobbágyi, Nagykovács*
	2014	Dunasziget, Litér
	2013	Tihany*
<b>EGYÉB TERVEK, TANULMÁNYOK</b>		
Telepítési tanulmány terv és/vagy beépítési terv	2024	Alcsútdoboz
	2023	Albertirsa, Áporka, Balatonalmádi, Göd, Budapest XIX. kerület
	2022	Budakeszi, Ecsér, Göd, Monor, Budapest III. kerület (Bécsi út)
	2021	Budakeszi, Ecsér, Göd, Gyömrő, Mogyoród, Budapest XI. kerület (Tóváros), Budapest III. kerület (Miklós tér), Budapest III. kerület (Ürömhegyi lejtő és Saroglya utca közötti terület), Budapest XVI. kerület (János utca)
		Balatonalmádi, Ecsér, Gomba, Zánka
	2020	Balatonalmádi, Monor, Tihany - Kenderföldek
	2019	Balatonalmádi, Monor, Vác
	2018	Biatorbágy, Vác
	2016	Budapest XIX. Kerület (Móricz Zsigmond u. - Somonyi Zsigmond u. - Derkovits Gyula u. - Wesselényi u. által határolt terület)
		Budapest XXII. Kerület (Budafok-Tétény telepítési tanulmányterv készítése a Klauzál Gábor utca - Erdőd utca - Miklósvár utca - Budai Nagy Antal utca - által határolt területre)
	2015	Dunasziget, Tihany
Beépítési tanulmányterv, egyéb hatástanulmány	2023	Dunaharaszti (településterv megalapozó vizsgálata), Budapest X. kerület (rendeltetésváltást megalapozó tanulmány)
	2020	Balatonalmádi,

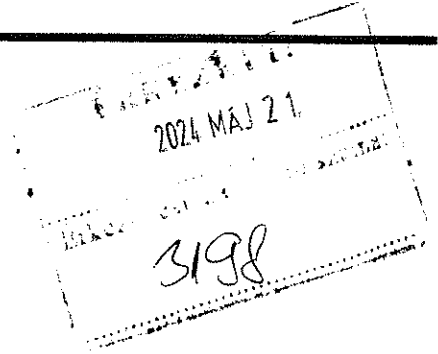
		Csopak, Kerekedi-öböl
		Monor, Strázsahegy
		Zánka, Tengersizem Panzió és Lovasudvar
	2019	Budapest, XVI. kerület, Vecseház utca környezete
		Budaörs, Terrapark
		Kerepes, Szilasligeti nagyrét
		Komárom, SPAR ingatlanhasznosítási tanulmány
		Solymár, Téglagyár
	2016	Budapest XVIII. Kerület, „Cséry telep” hulladéklerakó
	2015	Zánka, Erzsébet üdülőközpont
Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv	2016	Balatonalmádi
	2015	Csopak
	2014	Balatonkenese, Örvényes, Tihany
Környezeti értékelés	2024	Bp. XVII. kerület, Pilismarót
	2023	Örvényes, Pásztó, Somlószlós, Zánka
	2022	Csopak, Balatonkenese, Nagykőrös, Zánka, Balatonalmádi
	2021	Balatonalmádi, Balatonszabadi
	2020	Monor
	2019	Somlójenő
	2017	Csopak
<b>ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b>		
Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár	2022	Budapest XI. kerület teljes közigazgatási terület
	2020	Pilismarót, Pilisszentkereszt, Jakabszállás, Komárom, Pálosvörösmart, Pázmánd, Péteri, Apc, Zagyvaszántó, Balatongyörök, Csécse
	2019	Balatonfüred, Tápiószentmárton, Zirc, Szarvasgede, Kisbágyon, Visznek, Nadap, Aszód, Albertirsa, Kajászó
	2018	Pásztó, Zánka, Bodmér, Szár, Újbarok, Budapest XVI. kerület, Drégelypalánk, Tar, Petőfibánya, Körösladány, Kápolnásnyék
	2016	Kisoroszi, Jánossomorja, Szurdokpüspöki, Tordás, Apácatorna, Tüskevár, Kisberzsény, Mád
	2015	Örvényes, Balatonalmádi
	2014	Csopak, Csévharaszt, Tihany, Dunasziget, Litér, Monor
	2005	Balatonalmádi
	2004	Szigliget
Értékleltár készítése	2023	Budapest XI. kerület
	2021	Budapest XI. kerület, Elekes-villa értékvédelmi vizsgálat
	2019	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi, Mád
Helyi értékvédelmi rendelet előkészítése	2020	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi
<b>TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK</b> (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
	2023	Balatonalmádi (TKR módosítás)
	2022	Bp. XVI. kerület (TKR módosítás)
	2020	Áporka
	2019	Pusztatottlaka
	2018	Kisoroszi, Komárom
	2017	Albertirsa, Alsótold, Balatonalmádi, Balatongyörök, Bánk, Bodmér, Borsosberény, Budapest XVI. kerület, Csécse,

		Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Egyházasgerge, Gyúró, Ipolytarnóc, Kajászó, Karancsalja, Karancskeszzi, Kerepes, Kisbárkány, Kozárd, Litke, Lucfalva, Martonvásár, Márkháza, Mihálygerge, Monor, Nadap, Nagykeresztúr, Nagykovácsi*, Noszlop, Oroszi, Pásztó, Romhány, Sámsonháza, Szurdokpüspöki, Tar, Tihany, Tolmács, Tordas, Vác, Vereb, Visznek, Zagyvaszántó
<b>TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK</b>		
Területi hatásvizsgálat BAtRT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez	2020	Mogyoród
Területi hatásvizsgálat térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemének elhelyezéséhez (naperómú, szélerómú)	2024	Budakeszi
	2023	Iszkaszentgyörgy, Pilisvörösvár, Tiszapüspöki
	2022	Balogunyom-Vép, Kiskunhalas
	2021	Jászberény, Kiskunhalas, Túrkeve, Szászberek-Újszász
	2019	Kiskunhalas, Inárcs, Mezőcsát, Sárfimizdó, Gersekarát, Szászberek, Szolnok, Szügy, Csesztve, Tiszapüspöki, Túrkeve
	2015	Füged
	2011	Kisújszállás
Területi hatásvizsgálat megyei területrendezési tervvel való összhang igazolására	2017	Monor
Területi hatásvizsgálat beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez	2017	Budajenő, Martonvásár, Monor
	2010	Zamárdi
Területi hatásvizsgálat a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasz nyomvonalának módosításához	2012	Felsőpáhok, Szentgyörgyvár
<b>SZAKMAI KONFERENCIÁK ÉS KÉPZÉSEK</b>		
VZM közösségi Tervezés	2023	Budapest X. kerület (Kőbánya) Kékvirág park közösségi tervezése
		Nagykovácsi Lenvirág park közösségi tervezése
	2022	Budapest III. Kerület Római part közösségi tervezése
		Budapest I. Kerület Vérmező közösségi tervezése
		Budapest, Pesterzsébet IMCS közösségi tervezése
2021	Budapest XI. Kerület Déli körvasút közösségi tervezése Törökbálint Városközpont közösségi tervezése	
VZM Közösségi Tervezés® képzés	2023	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2022	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2021	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2020	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2019	VZM Közösségi Tervezés képzés (Budapest)
	2019	Országos Főépítészeti Konferencia szekcióülés (Tihany)
	2018	Országos Főépítészeti Konferencia szekcióülés (Kaposvár)
	2017	TAK konferencia és képzés (Budapest)
	2015	Településfejlesztés konfliktuskezelési, mediációs módszerek

		alkalmazásával (Tihany)
		MUT szakmai nap (Budapest)
	2010	Új típusú településközi együttműködések a Duna mentén (Kunsziget)
	2009	Mikrotérségi tervezés módszertana (Monoszló)
<b>KUTATÁS, PÁLYÁZAT</b>		
	2022	Budapest II. Kerület Akadémia park rendezési és beépítési javaslat - rangsorolás nélküli megvétel
	2012	Közösségi tervezés
	2009	Mikrotérségi kutatás

## Rózsás Tünde Tímea

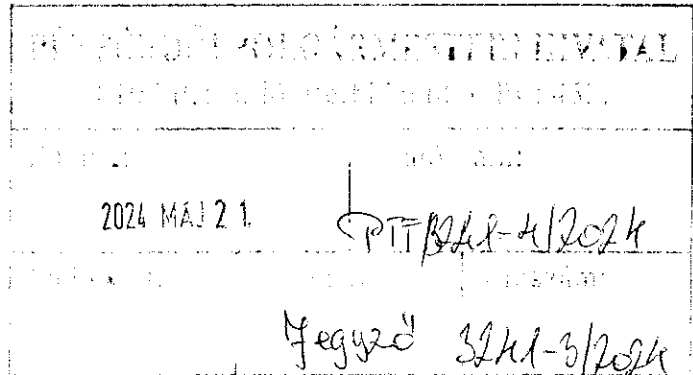
**Feladó:** AOD Kft. <aod@aodkft.hu>  
**Küldve:** péntek 2024. május 17 9:26  
**Címzett:** Önkormányzat\_Pétfürdő  
**Tárgy:** ajánlat  
**Melléletek:** 86\_2024\_III\_28\_telepulesterv.pdf



Tisztelt Cím!

Csatoltan küldjük ajánlatunkat.

Üdvözlettel: AOD Építész és Grafikus Iroda kft.



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 (társégi 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: 2 000 000.-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: 2 500 000.-Ft + 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 paramétere
  - 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: 3 500 000.-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: 2 000 000.-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: 1 000 000.-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: 500 000.-Ft + áfa*

*A tervezés teljes díja I-II-III-IV-V-VI fejezetek összesen: 11 500 000.-Ft + áfa*

2024. 05. 17.



*Ággy Ferenc*  
tervező