



T E L E P Ü L É S R E N D E Z É S I T E R V

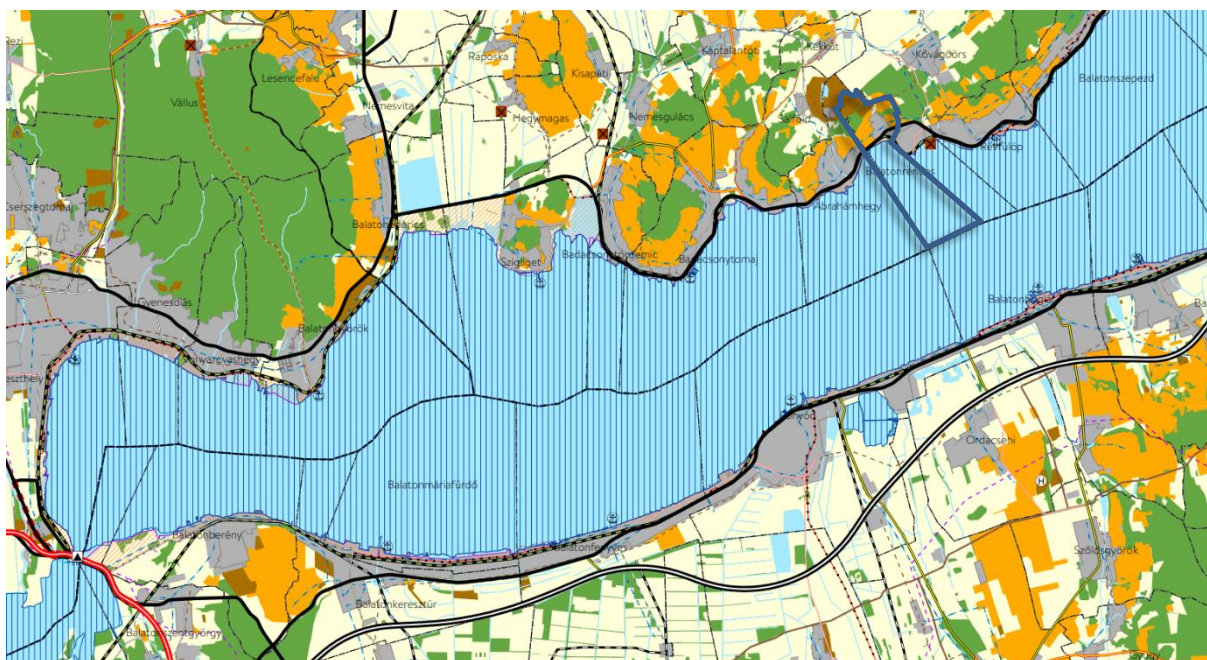
BALATONRENDES

Ajánlat



2022

## Ajánlat



Tervezési feladatok:

Balatonrendes jelenleg érvényben lévő Településrendezési terv jogilag nem megfelelő, a településen több fejlesztési kérdés merült fel, így szükséges a települési fejlesztési és rendezési terv felülvizsgálata.

Ki kell dolgozni a megalapozó munkarészeket, a Fejlesztési dokumentumokat és a rendezési tervet.

A mellékelt tervezési feladatok alapján a tervezési díjat felosztottuk, de ez nem az egyes munkarészek konkrét tervezési díja, hanem a teljes összeg arányos része. Egyes tervezési feladat elmaradása esetén sem tudunk kedvezményt adni, mivel a törvényi előírások szerinti kötelező munkarészek elkészítése a feladatoktól függetlenek. A tervezés során felmerülő további (legfeljebb 4-5 db, 5 hektárnál kisebb területre vonatkozó) rendezési problémák megoldását vállaljuk.

Tervezési ajánlat:

A partnerségi kapcsolatok és a tervezési célokat megállapító önkormányzati határozat után, **a településen megbízott főépítész szakmai** irányításával lehet megkezdeni. A tervezés egy előzetes tájékoztató anyaggal indul, ez alapján nyilatkoznak hatóságok és az államigazgatási szervek munkatársai, valamint a partnerek arról, hogy részt kívánnak-e venni a további munkában és milyen elvárásaik vannak, adatokat szolgáltatnak.

A települési terv készítését **megalapozó vizsgálatok tartalma** a törvényi előírások alapján a **települési főépítéssel együtt kerül megállapításra**. Először a **Fejlesztési dokumentumokat** kell jóváhagyni, majd a **Rendezési terveket**.

**Fejlesztési dokumentumok:** A 10 évnél régebben készült Fejlesztési dokumentumokat a szükséges alátámasztó vizsgálatokkal a mai törvényi előírások alapján kidolgozni. A munkában az új fejlesztési szándékokat, A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPÉT kell átgondolni. A **419/2021 (VII.15.)** szerinti tartalmi előírások alapján kerül meghatározásra.

**Rendezési tervek** módosítása és aktualizálása, a törvényi előírások szerinti kiegészítése, térségi tervek megfeleltetése aktualizált alaptérképen, biológiai aktivitás érték megállapítása, területi mérlegek készítése.

## Ajánlat

**Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv:** A Helyi Építési Szabályzatot az építési törvények és rendeletek (épület magasság, elektromos hálózatokra és környezeti feltételekre vonatkozó előírások stb.) szerint kell módosítani.

A tervezési ajánlat tartalmazza a partnerségi, önkormányzati, államigazgatási egyeztetésekhez szükséges tervanyagok elkészítését. Az egyeztetésben való részvételt. A jóváhagyáshoz szükséges dokumentáció és a végleges rendelet, határozatok összeállítása a munka része.

A tervezést lakosság bevonásával folytatjuk, a munkához légifelvételeket készítünk.

A tervezési díj tartalmazza a környezeti értékelést, építészeti örökségvédelmi vizsgálatot, régészeti örökségvédelmi vizsgálatot és a hatások elemzését.

Tervezési díj:

|                 |
|-----------------|
| 6 750 000 + áfa |
|-----------------|

Tervezési határidő: 2023. június 30.

|  | tervezési idő | egyeztetés |
|--|---------------|------------|
| Előzetes tájékoztatás (V)                        | 2hét          | 3 hét      |
| Megalapozó vizsgálat (V)                         | 12hét         | 5 hét      |
| Fejlesztési dokumentumok                         | 10 hét        | 5 hét +X   |
| Rendezési tervek HÉSZ és szabályozási terv (SZT) | 10 hét        | 4 hét+     |

2022. 10. 10.



R.Takács Eszter  
vezető városépítész  
okl. építész

## Ajánlat

## 1. melléklet:

## TERVEZÉSI MUNKA TARTALMA

**1. Előkészítő munkák**

- tervezési célok, partnerség megállapítása (önkormányzati feladat)
- Földhivatali térkép beszerzése (önkormányzati adatszolgáltatás)
- Tervezési alaptérkép elkészítése, érvényben lévő TRT feldolgozása
- Előzetes Államigazgatási egyeztetés előkészítése

**2. Megalapozó vizsgálati dokumentáció**

419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján: a településhez igazított tartalommal

- HELYZETELEMZÉS

(vizsgálati elemek összegzése, elemzés, adottságok összefoglalása, fejlesztési korlátok, rajzban, szövegben)

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- e) A település demográfiai helyzete
- f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- g) A település gazdasága
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

- HELYZETÉRTÉKELÉS

- a.) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket
- b.) probléma- és értéktérkép
- c.) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

**3. Fejlesztési dokumentumok, tartalom a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján, a településhez igazított tartalommal**

- FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, JÖVŐKÉP

A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

- RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP

## Ajánlat

A fejlesztési tervlap - a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

**4. Rendezési tervek 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet alapján a településhez igazított tartalommal**

- JÓVÁHAGYANDÓ ANYAGOK
  - Helyi Építési Szabályzat (kötelező, javasolt, tájékoztató elemekkel)
  - Szabályozási terv (ütemezetten)
- ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján:
  - a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
  - b) Településrendezési javaslat
  - c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
  - d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
  - e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
  - f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
  - g) A módosítással érintett területek bemutatása
  - h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
  - i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül

Megbízó adatszolgáltatás:

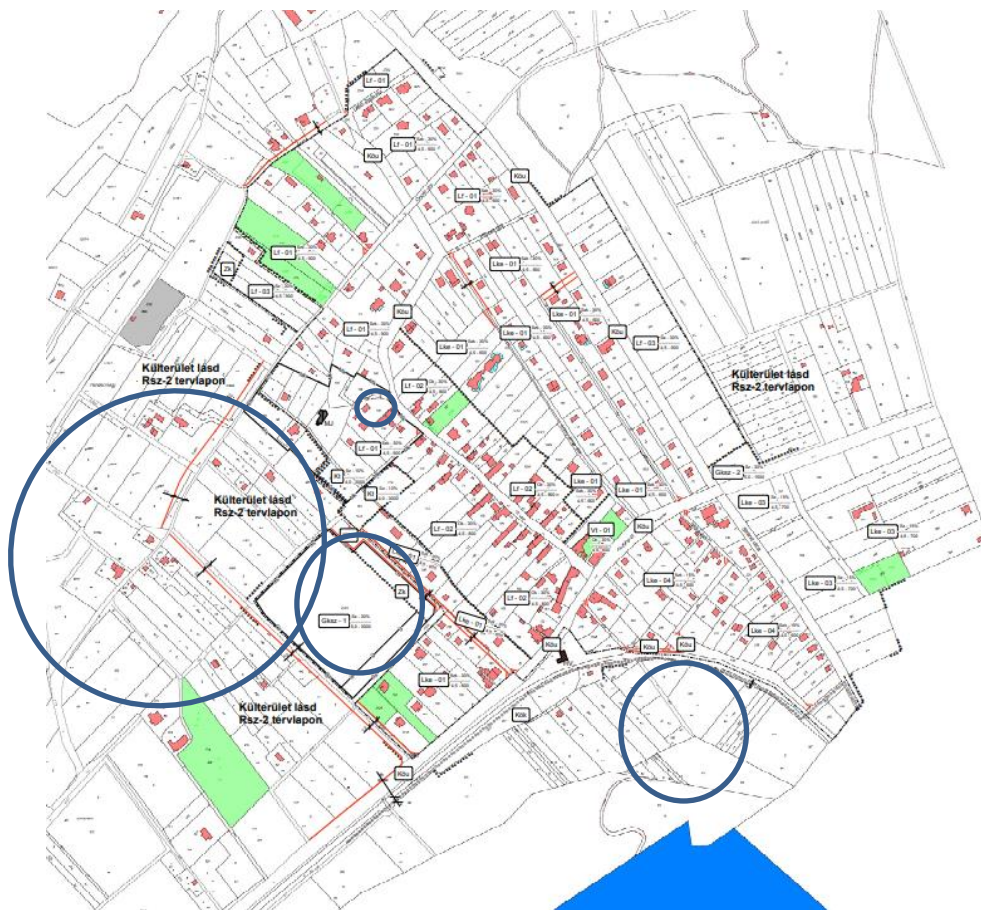
1. Földhivatali alaptérkép,
2. Elmúlt 7 évben elfogadott, felépült épületek helyszínrajzai,
3. Közműtervek,
4. Önkormányzati tulajdonú területek kimutatása,
5. Örökségvédelmi és Környezeti hatásvizsgálat,
6. Meglévő településrendezési tervek teljes anyaga (dwg, word)

## Ajánlat

2. melléklet:

## FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

|  | HATÁRIDŐ                             | TERVEZÉSI DÍJ |
|--|--------------------------------------|---------------|
| 1. Előzetes egyeztetési anyag, tervezési alaptérképek, tervezési program megállapítása (lakossági fórum, honlap tájékoztató) | szerződéskötés után 3 hét            | 5 %           |
| 2. Megalapozó vizsgálati dokumentáció átadása  | előzetes egyeztetés után 8 hét       | 30 %          |
| 3. Fejlesztési dokumentumok leadása  | 8 hét                                | 30 %          |
| 4. Rendezési terv, Szabályozási terv egyeztetési anyag   | 6 hét                                | 30 %          |
| 5. Szabályozási terv végleges anyag  | Állami főépítési vélemény után 2 hét | 5 %           |



## Ajánlat

## 3. melléklet: Tervezési feladatok elkészítésének részarányos díja

| Program leírása   | Nettó ár<br>(ezer forint) | ÁFA<br>(ezer forint) | Bruttó ár<br>(ezer forint) |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------------|
| a) Hullám-Horog utca telektömb komplett szabályozás felülvizsgálata – településrendezési szerződéssel – a korábbi Gksz övezet helyett Üh (üdülő házas) területté minősüljön. Az Üh területen meghatározandó a létesíthető üdülőegységek száma, csoportos beépítés lehetőségeivel.                           | 2 250                     | 607, 500             | 2857,5                     |
| b) Strand utca – 71. számú főút – Pálkövei út közötti telektömb vizsgálata útsabályozások, közművesítések   | 320                       | 86,4                 | 406,4                      |
| c) Bányaterületek szabályozása, a szabályzatban szükséges kitérni a rekultiváció módjára. Szemét-beszállítás, inert anyagok beszállításának tiltása. A rekultiváció rendelkezésre álló a szakértői megállapítások alapján csak föld nemű anyaggal készülhessen.   | 600                       | 162                  | 762                        |
| d) A normaszöveg módosítása szükséges aszerint, hogy a településen csak 1 lakó vagy üdülőegység létesíthető, egy épülettömbben. Egy fő és egy melléképület létesíthető melléképületek funkcióinak a ténylegesen tervezett funkciók szerint létesíthetőek. A főfunkció nélkül mellékfunkció sem létesíthető. | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| e) Belterületek/beépítésre szánt területek vonatkozásában az ivóvíz, a csatorna- és az elektromos áram kerüljön meghatározásra az építési engedély kiadásának feltételeként   | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| f) Külterületek/beépítésre nem szűnt területek vonatkozásában az ivóvíz és az elektromos áram, továbbá szennyvíz esetén közműpótlóként meghatározásra az építési engedély kiadásának feltételeként  | 2 000                     | 540                  | 2540                       |
| g) A 0-s helyrajzi számú, volt külterületek beépíthetőségének felülvizsgálata - az Má övezetek esetén 2 ha-ról csökkenteni legfeljebb 6000 m <sup>2</sup> -re a beépíthetőségi paramétereket  | 200                       | 54                   | 254                        |
| h) Csónakkikötőre és környezetének infrastrukturális szabályozása. Elővásárlás és kisajátítás lehetőségét biztosító szabályozás kialakítása a megközelítéshez.  | 540                       | 145,8                | 685,8                      |
| i) A HÉSZ jelenlegi szabályozás hézagosa a legnagyobb beépítési magasságok meghatározásában. A TRT 84. §. a 4,0 méter magasságot preferálja.  | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| j) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó állattartó épület elhelyezése tilos; tűzvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten lenne elhelyezhető  | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| k) a 100 m <sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztésének igazolása   | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| l) birtok központ kialakításának tilalma  | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| m) kerítés létesítésének korlátozása  | 120                       | 32,4                 | 152,4                      |
| <b>Összesen</b>   | <b>6 750</b>              | <b>1822,5</b>        | <b>8572,5</b>              |