



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	10.21.		HKB		PTB	
Polgármester	10.21.				X	

Meghívott személy: Pányi Zsuzsanna főépítész

Melléklet:
- KT határozat
- Beérkezett ajánlatok.

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 4. napján tartandó munkaterv szerinti, nyilvános ülésére*

Tárgy: Döntés Herceghalom község településterve, új Helyi Építési Szabályzata elkészítőjének kiválasztásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

A településtervet a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) tartalmi követelményeinek megfelelően szükséges elkészíteni.

A településtervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában előírt örökségvédelmi hatástanulmány, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése is szükséges.

A településfejlesztési terv tartalmazza a zöld és kék infrastruktúra hálózat részletes fejlesztési koncepcióját is.

A településterv és az új Helyi Építési Szabályzat elkészítésének határideje 2027. július 1. napja.

Fentiek miatt Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 67/2025. (V.06.) számú határozatával döntött arról, hogy árajánlatot kér be a korábban részletezett stratégiai dokumentumok elkészítésére. Tekintettel arra, hogy a tervezési összeg nagysága magas, a tervezési munka megrendeléséhez szükséges a Képviselő-testület döntése.

A beérkezett ajánlatok a következők:

- | | | |
|---|--------------------|------------------------|
| - | HA Tervstúdió Kft. | bruttó 17.672.390,- Ft |
| - | Völgyzugoly Kft. | bruttó 24.003.000,- Ft |

A Pagony Kft.-től bekért árajánlat még nem érkezett meg, így később kerül a PTB részére megküldésre.

Kérem a T. Képviselőket, hogy az előterjesztést megvitatni szíveskedjenek és az alábbi határozati javaslatot fogadják el!

Határozati javaslat:

Minősített szavazati többséget igénylő döntés!

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025.(.....) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a határozat mellékletét képező, „Herceghalom község településtervének elkészítése, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és beépítése a Helyi Építési Szabályzatba” elnevezésű tervdokumentáció elkészítésére a-t (.....) bízza meg ,- Ft ajánlati árral.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert az 1. pontban leírt feladat elvégzésére vonatkozó vállalkozási szerződés aláírására.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy az 1. pontban leírt feladat végrehajtásához a fedezet a következő években folyamatosan, az önkormányzat költségvetéséről szóló rendeleteibe kerüljön betervezésre.

Felelős: 1. és 2. pont vonatkozásában: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
3. pont vonatkozásában: dr. Szelenczy Gabriella jegyző

Határidő: 1. és 3. pont vonatkozásában: 2027. július 1.
2. pont vonatkozásában: 2025. november 30.

Herceghalom, 2025. október 21.

**Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester**

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 e-mail: polgarmester@herceghalom.hu



Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. május 06. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyílt üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
67/2025. (V.06.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a határozat mellékletét képező, „Herceghalom község településtervének elkészítése, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és beépítése a Helyi Építési Szabályzatba” elnevezésű ajánlatkérő lapot az önkormányzat beszerzési szabályzata szerinti, legalább három, az ajánlatkérőben szereplő feladat ellátására jogosult piaci szereplőnek elküldi.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert az 1. pontban leírt feladat elvégzésére vonatkozó, a beszerzési szabályzat szerinti nyertes ajánlattevővel történő vállalkozási szerződés aláírására.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy az 1. pontban leírt feladatok végrehajtásához a fedezet a következő években folyamatosan, az önkormányzat költségvetéséről szóló rendeleteibe kerüljön betervezésre.

Felelős: 1. és 2. pont vonatkozásában: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
3. pont vonatkozásában: dr. Szelenczy Gabriella jegyző

Határidő: 1. pont vonatkozásában: azonnal.
2. pont vonatkozásában: 2025. június 30.
3. pont vonatkozásában: 2027. július 1.

kmf.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu

Tisztelt ...!

Ezennel Herceghalom Község Önkormányzat nevében felkérem ajánlattételre Herceghalom község településtervének elkészítésére, valamint a településképi rendelet felülvizsgálatára és beépítésére a Helyi Építési Szabályzatba.

1. Ajánlatkérő:

megnevezése: **Herceghalom Község Önkormányzat**
székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
adószáma: 15734745 2 13
telefon: +36 23 530 560
e-mail: muszak@herceghalom.hu
képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
kapcsolattartó: Druzsinszki László műszaki ügyintéző
Pányi Zsuzsanna főépítész

2. A beszerzés tárgya:

Herceghalom község településtervének elkészítése, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és beépítése a Helyi Építési Szabályzatba.

3. A beszerzés típusa:

A közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzés legalább három ajánlattevő meghívásával.

4. A beszerzés részletes leírása:

Ajánlatkérő a község teljes közigazgatási területére vonatkozó településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) határidőre és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő elkészítésére, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és a Helyi Építési Szabályzatba történő beépítésére kér ajánlatot. A településtervet a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) tartalmi követelményeinek megfelelően szükséges elkészíteni.

A településterv államigazgatási egyeztetése a Tr. szerinti általános eljárással történik.

A tervezetet a Miniszterelnökség által 2021. szeptember 20-án kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) figyelembevételével kell elkészíteni, a Tr. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján.

A településtervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában előírt örökségvédelmi hatástanulmány, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése is szükséges.

A településfejlesztési terv tartalmazza a zöld és kék infrastruktúra hálózat részletes fejlesztési koncepcióját is.

Kérem az ajánlatot a tartalmi követelményekben meghatározott munkarészek szerinti bontásban és összesítve is megadni.

Az ajánlattal kapcsolatos kérdésével a települési főépítészhez szíveskedjen fordulni az alábbi elérhetőségeken:

Pányi Zsuzsanna
+36 20 9369 607
panyi@t-online.hu

5. Alkalmassági követelmény:

- a) Nem lehet jelen eljárásban Ajánlattevő, ha az ajánlat benyújtásának időpontjában lejárt esedékességű meg nem fizetett adótartozása, illetve adók módjára behajtható köztartozása van;
- b) Alkalmatlan az Ajánlattevő, ha az ajánlatban szereplő tevékenység elvégzéséhez nem rendelkezik a megfelelő jogosultsággal, illetve tevékenységei körei között nem szerepel az adott tevékenység;
- c) Nem lehet jelen eljárásban Ajánlattevő, aki végelszámolás, csődeljárás, felszámolás vagy kényszertörlesztés alatt áll;
- d) Nem lehet jelen eljárásban Ajánlattevő, aki nem minősül a *Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvt.) 3. § (1) 1. b) pontja alapján átlátható szervezetnek;
- e) Nem lehet jelen eljárásban Ajánlattevő, amennyiben az ajánlattétel tárgyához hasonló tárgyú beszerzéssel összefüggésben legalább két referenciát nem tud bemutatni;
- f) Nem lehet jelen eljárásban Ajánlattevő, amennyiben az önkormányzat korábbi beszerzési/közbiztosítási eljárásában tudatosan valótlan nyilatkozatot tett, vagy az ajánlata az e) pont szerint kirívóan alacsony ellenszolgáltatást tartalmazott.

6. A szerződés meghatározása, a teljesítés határideje:

Vállalkozási Szerződés Herceghalom Község Önkormányzattal

Határideje a szerződés aláírását követő 18 hónap

7. Pénzügyi ellenszolgáltatás feltételei:

- Az Ajánlatkérő a beszerzés fedezetét az önkormányzat költségvetéséből biztosítja.
- Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatos összes költség Ajánlattevőt terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül az Ajánlatkérő nem tehető felelőssé az ajánlattétel költségeivel kapcsolatban.
- Az ajánlatot Magyarország hivatalos fizető pénznemében, Ft-ban, nettó + Áfa megjelenítésben kell megadni.
- Ajánlattevőnek ajánlatát úgy kell megadnia, hogy az teljes körűen tartalmazza az elvégzendő feladathoz kapcsolódó minden Ajánlattevői fizetési igényt.

-
- Az ellenérték kiegyenlítése magyar forintban (HUF), 30 napos határidővel, banki átutalással történik, a hiánytalan teljesítést követően kiállított teljesítés igazolás alapján benyújtott számla szerint. A teljesítés akkor tekinthető teljesítettnek, ha azt Ajánlatkérő képviselője elfogadja.
 - Teljesítés igazolásra a település polgármestere jogosult.
8. **Ajánlatok elbírálásának szempontja:**
A **legalacsonyabb összegű** ellenszolgáltatás kiválasztása.
9. **Ajánlattételi határidő:**
2025. május, 10:00 óra
10. **Az ajánlat benyújtásának módja:**
A benyújtás módja: e-mailben a muszak@herceghalom.hu címen
11. **Jelen ajánlati felhívás kiküldésének dátuma: 2025. április ...**
12. **Ajánlati kötöttség minimális időtartama:**
Az ajánlattevő az ajánlata benyújtásával elfogadja, hogy 90 napig köteles ajánlatát a benyújtott formában változatlanul fenntartani. Ajánlattevő az ajánlattételtől indoklás nélkül elállhat.

Herceghalom, 2025. április ...

Tisztelettel:

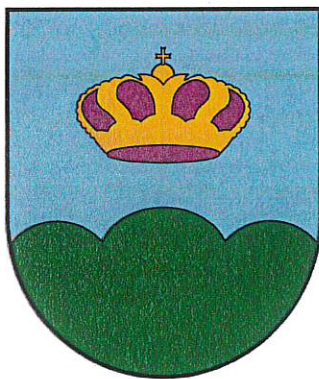
Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

TERVEZÉSI AJÁNLAT

HERCEGHALOM KÖZSÉG

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, vzm@vzm.hu



TERVEZÉSI AJÁNLAT

HERCEGHALOM KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSÉRE, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET FELÜLVIZSGÁLATÁRA ÉS BEÉPÍTÉSÉRE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBA

1. ÖSSZEFOGLALÓ

Herceghalom község településtervezési (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítésére, településképi rendelet felülvizsgálatára és beépítésére a Helyi Építési Szabályzatra munkára az alábbi tervezési díjat ajánljuk meg a 2025. szeptember 26-án kelt ajánlati kiírásuk alapján:

18.900.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
24.003.000,- Ft, azaz Huszonnégymillió-háromezer Ft

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3.780.000,-Ft + ÁFA	a szerződés aláírásától és az adatszolgáltatástól számított 14 hét
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	5.670.000,-Ft + ÁFA	a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 14 hét
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	6.615.000,-Ft + ÁFA	a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Alátámasztó munkarészek elkészítése Környezeti értékelés készítése Műemlékvédelmi hatástanulmány készítése	1.890.000,-Ft + ÁFA	a településrendezési terv munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét
Véleményezési anyag összeállítása		az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 6 hét
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés	-	a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét
V. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése		a záró vélemény kézhezvételétől számított 4 hét
Jóváhagyott tervdokumentáció	945.000,-Ft + ÁFA	a jóváhagyástól számított 2 hét

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.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

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

Budapest, 2025. október 15.

Tisztelettel,



Ferik Tünde
ügyvezető
Völgyzugoly Műhely Kft

2. TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.

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

Tel: 06 1 439-0490

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

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

Teamvezető: **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök, É 01-5583
Települmérnök,
Vezető településrendező tervező TT/1 01-5583

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök, TK 01-5282, tájvédelmi szakértő
Fóthi Annamária - okl. települmérnök, TT 13-1759
Horváth Ágnes - okl. települmérnök, TT 01-6397, 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
Varga-Végh Anna - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Sághy Bálint - okl. környezetmérnök
Juhász Noémi - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Halász Annamária - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Kenyeres Krisztina - okl. települmérnök
Tripo Abigél - tájrendező-kertépítő mérnök
Gerlei Réka - tájrendező-kertépítő mérnök

dr. Gaál Xénia - 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, település karakter,
5. Környezeti állapot-jellemzők
6. Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző táj karakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek
7. Közlekedési vizsgálat
A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Községi közlekedés; Parkolás
Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
8. Közműellátás vizsgálata
Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás
9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
10. Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek
11. 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 kerülnek felosztásra.

*Határidő: az adatszolgáltatástól számított 14 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány*

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. Jövőkép 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
- 5.3. A meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

6. Monitoring

Határidő: a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 14 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**

- 1.1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai, illetve a településtervezési szabályzat követelményei alapján
- 1.2. Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
- 1.3. Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és településképi rendelet (TKR) előírásainak egységbe szerkesztése

2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei

- 2.1. Szabályozási terv
- 2.2. Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei
- 2.3. Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
- 2.4. Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
- 2.5. Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
- 2.6. Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
- 2.7. Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

Határidő: a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE

1. Fejlesztési és rendezési javaslat
2. Településrendezési javaslat
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
5. Közlekedési javaslat
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
7. Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
8. Változással érintett területek bemutatása
9. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
10. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye
11. Örökségvédelmi hatástanulmány
12. Környezeti értékelés

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

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

2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

*Határidő: az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 6 hét
Dokumentálás: 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*

V. JÓVÁHAGYÁS

1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: a záró vélemény megküldésétől számított 4 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ
Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét
Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus példány

4. REFERENCIAMUNKÁK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK		
Településtervezési eszközök	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Göd, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Ónod, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Süllyáp, Szászberek, Tihany
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Pálozsnak
Településtervezési eszközök felülvizsgálata	2023	Balatongyörök
	2022	Balatonfüred, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztatölke, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárcs, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
	2014	Albertirsa, Alcsútdoboz, Aszód, Balatonfüred, Budakeszi, Csopak, Devecser, Doba, Felsőpáhok, Göd, Jászberény, Kisberzsény, Komárom, Magyarszék, Martonvásár, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Örvényes, Péteri, Pilismarót, Pomáz, Somlójenő, Szászberek, Tihany, Zánka, Zirc
Településtervezési eszközök módosítása	2025	Albertirsa, Alcsútdoboz, Aszód, Balatonfüred, Budakeszi, Csopak, Devecser, Doba, Felsőpáhok, Göd, Jászberény, Kisberzsény, Komárom, Magyarszék, Martonvásár, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Örvényes, Péteri, Pilismarót, Pomáz, Somlójenő, Szászberek, Tihany, Zánka, Zirc
	2024	Albertirsa, Áporka, Balatonfüred, Bana, Bánk, Borszörcsök, Devecser, Göd, Gyöngyöshalász, Jászberény, Kétegyháza, Lovas, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Pálozsnak, Pásztó, Péteri, Pilisszentkereszt, Pilisvörösvár, Pusztaberki, Rudolftelep, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tápiószéle, Tereske, Tihany
	2023	Albertirsa, Balatonfüred, Balinka-Isztimér, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Dunabogdány, Ecser, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, 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, Áporka, Balatonalmádi, Balatonfüred, Bánk, Budajenő, Csévharaszt, Csopak, Dunabogdány, Gomba, Gyömrő, Jánossomorja, Jászberény, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Nógrád, Örvényes, Solymár, Pilisszentiván, Tereske, Tihany, Tiszapüspöki, Tordas, Vác, Zánka
	2020	Albertirsa, Aszód, Balatonfüred, Beloiannisz, Borszörcsök, Budajenő, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Gyömrő, Kápolnásnyék, Kazár, Komárom, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Péteri, Pilismarót, Solymár, Somlójenő, Szászberek, Szurdokpuszpöki, Tiszapüspöki, Tihany, Úny, Zagyvaszántó
	2019	Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatongyörök, Budajenő, Csopak, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Kazár, Kenyeri, Kerepes, Kiskunhalas, Komárom, Martonvásár, Mád, Mezőcsát,

		Monor, Nagykőrös, Örvényes, Pilisszentiván, Solymár, Szolnok, Szűgy, 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, Nagykőrös, Solymár, Somlószőlős, Tolmács
	2016	Aszód, Aporka, Balatonfüred, Csévharaszt, Csopak, Dabas, Dunasziget, Gyulakeszi, Kazár, Kápolnásnyék, Martonvásár, Mátraszőlős, Monor, Monorierdő, Örménykút, Tihany, Zánka
	2015	Apc, Aporka, Bakonypölöske, Borszörcsök, Devecser, Kamond, Karakószörcsök, Máriahalom, Medgyesbodzás, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tüskevár, Zánka
BUDAPEST		
Budapest, II. kerület	2022	II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
Budapest, III. kerület	2022	III. kerület KÉSZ módosítás (22728/5, 22731/1 hrsz - Mészkő utca)
Budapest, VI. kerület	2020	Terézváros Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata
Budapest, XI. kerület	2025	Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH-csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ módosítása
		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 - MÁV vasútvonal - Partfutó utca - villamosvonal által határolt terület KÉSZ
		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 Érdi út - Tömös u. - Törösvár 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	2025	Kerületi Építési Szabályzat készítése
		Vidor utca - Lokátor utca - a Rákosligeti határút - Cinkotai út által határolt terület KÉSZ
		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 - Egészség ház utca - (125392/3) hrsz-ú közterület - Pesti út által határolt terület KÉSZ Cinkotai út - Gyöngygyűtő 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 - Kőkereszt 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 - Móróc Zsigmond utca - Simonffy Zsigmond utca - Kisfaludy utca - Ady Endre út páratlan oldala 37-53/B.) - Hunyadi utca - Üllői út által határolt terület (Városházakörnyék) KÉSZ
	2017	Üllői út - Lehel utca - Vak Bottyán utca - kerülethatár által határolt terület KÉSZ
	2017	Kispest Integrált Településfejlesztési Stratégia
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
Integrált Településfejlesztési Stratégia	2023	Göd
	2021	Pilisvörösvár, Pilisborosjenő*
	2020	Budapest II. kerület*
	2017	Budapest XIX. Kerület (Kispest), Gyál*
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Tordas*
	2015	Nagykovácsi*
Integrált Városfejlesztési Stratégia	2012	Balatonalmádi
	2011	Kisbér
Településfejlesztési koncepció, Településfejlesztési terv	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Sülysáp
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak
	2023	Balatongyörök*
	2022	Döbörhegy, Jakabszállás*, Komárom*, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc*
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa*, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztaszentlőrinc, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas*
	2017	Kisbárcskány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja*, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Bugyi*, Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Nagykovácsi*, Tihany
	2014	Dunasziget, Litér
	2013	Tihany*
EGYÉB TERVEK, TANULMÁNYOK		
Telepítési tanulmányterv és/vagy beépítési terv	2025	Badacsonytomaj (Kemping), Balatonalmádi (Villapark), Balatonfüred (Sétány), Budapest III. kerület (Bóbita utca),

		Budapest VIII. kerület (Corvin negyed), Monor (Gazdasági terület), Nagykörös (Safari), Süllyás (31. sz. főút), Tihany (körforgalmi csomópont, Űrge-domb), Zirc (Mezőgazdasági üzemi terület)
	2024	Alcsútdoboz (lovasudvar), Budakeszi (vadaspark), Budapest XIII. kerület (lakó és különleges terület), Budapest XVII. kerület (gazdasági terület), Göd (döntéshelyi terület), Pilisvörösvár (gazdasági terület), Zirc (mezőgazdasági terület)
	2023	Albertirsa, Áporka, Göd (szennyvíz), Budapest XIX. kerület (Stefániaház)
	2022	Budakeszi (filmstudio), Ecser (gazdasági terület), Göd (gazdasági terület), Monor (gazdasági terület), Budapest III. kerület (Bécsi út)
	2021	Budakeszi (naperőmű), Ecser (gazdasági terület), Göd (naperőmű), 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)
	2020	Balatonalmádi, Ecser, Gomba, Zánka
	2019	Balatonalmádi, Monor, Tihany - Kenderföldek
	2018	Balatonalmádi, Monor, Vác (Hekk terasz)
	2017	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	2024	Balatonalmádi (Egzotikus kert, Káptalanfüred), Csopak (üdülőterület)
	2023	Dunaharaszti (településtervezési megalapozó vizsgálata), Budapest X. kerület (rendeltetésváltást megalapozó tanulmány)
	2020	Balatonalmádi,
		Csopak, Kerekedi-öböl
		Monor, Strázsahegy
		Zánka, Tengere szem Panzió és Lovasudvar
	2019	Budapest, XVI. kerület, Vecse ház utca környezete
		Budaörs, Terrapark
		Kerepes, Szilasligeti nagyrét
		Komárom, SPAR ingatlanhasznosítási tanulmány
	2016	Budapest XVIII. Kerület, „Cséry telep” hulladéklerakó
Környezeti értékelés	2025	Balatonalmádi, Csopak (Fürdőtelep), Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pomáz (csomag módosítás), Pusztaberki, Solymár, Süllyás Balatonfüred (csomag módosítás), Komárom (csomag módosítás)
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak Borszörcsök (naperőmű), Bp. XVII. kerület, Csopak (útfejlesztés), Monor, Pilismarót (Basaharc), Somlójenő (útfejlesztés)
	2023	Balatongyörök Örvényes (lakóterület módosítása), Pásztó (csomag), Somlószőlős (pincészet bővítése), Somlóvásárhely (pincészet bővítése), Zánka (üdülőterület fejlesztése)
	2022	Balatonfüred, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc

2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztatottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Süllyás
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak
	2023	Balatongyörök
	2022	Budapest XI. kerület teljes közigazgatási terület, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztatottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Budapest XVI. kerület, Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
	2014	Dunasziget, Litér, Monor
	2005	Balatonalmádi
	2004	Szigliget
Értékleltár készítése	2024	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

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

(*VZM közösségi tervezéssel ©)

	2025	Bp. VI. kerület (TAK felülvizsgálata)
	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, Egyházasszerge, Gyúró, Ipolytarnóc, Kajászó, Karancsalja,

		Karancseszki, Kerepes, Kisbárcány, Kozárd, Litke, Lucfalva, Martonvásár, Márkháza, Mihálygerge, Monor, Nadap, Nagykeresztúr, Nagykovácsi*, Noszlop, Oroszi, Pásztó, Romhány, Sámsonháza, Szurdokpüspöki, Tar, Tihany, Tolmács, Tordas, Vác, Vereb, Visznek, Zagyvaszántó
--	--	--

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

Területi hatásvizsgálat BATrT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez	2020	Mogyoród
Területi hatásvizsgálat térsvégi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemének elhelyezéséhez (naperőmű, szélőrmű)	2025	Gönyű, Kiskunhalas, Ónod, Pilisvörösvár, Szászberek
	2024	Ács, Bana, Budakeszi, Gyöngyöshalász, Ikervár, Magyarszék, Mór, Rudolftelep, Szolnok
	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
Településrendezési tervnek a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítása	2025	Göd
	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

SZAKMAI KONFERENCIÁK ÉS KÉPZÉSEK

VZM közösségi Tervezés	2024	Budapest X. kerület (Kőbánya) Kékvirág park közösségi tervezése Nagykovácsi Lenvirág park közösségi tervezése
	2022	Budapest III. Kerület Római part közösségi tervezése Budapest I. Kerület Vörösmarty közösségi tervezése
		Budapest, Pesterzsébet IMCS közösségi tervezése
	2021	Budapest XI. Kerület Déli körvasút közösségi tervezése Törökbálint Városházaközpont közösségi tervezése
VZM Közösségi Tervezés® képzés	2025	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2024	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	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)
Konferenciák	2024	MUT Konferencia szekcióülés Regionális Főépítési Fórum (Balatonalmádi)
	2019	Országos Főépítési Konferencia szekcióülés (Tihany)

	2018	Országos Főépítési 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)
KUTATÁS, PÁLYÁZAT		
	2023	Azerbaijan
	2022	Budapest II. Kerület Akadémia park rendezési és beépítési javaslat - rangsorolás nélküli megvétel
	2012	Közösségi tervezés kutatás Istvánmező rehabilitációs programjához kapcsolódó városépítészeti koncepció kialakítása tárgyú ötletpályázat - kiemelt megvétel NART Építész Múteremmel együttműködve
	2011	Bp. XV. Kerület újjalotai lakótelep Fő terének környezetalakítására és az itt lévő Újjalotai Közösségi Ház fejlesztésére, nagyarányú bővítésére ötletpályázat - Hamemus Kft.-vel együttműködve
	2009	Mikrotérségi kutatás Kecskeméti Főter pályázat - rangsorolás nélküli I. díj Hamemus Kft.-vel együttműködve



TERVEZÉSI AJÁNLAT – 2025.10.16.

HERCEGHALOM KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE, VALAMINT TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET FELÜLVIZSGÁLATA, BEÉPÍTÉSE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBA

Köszönettel vettük Herceghalom Község Önkormányzata által 2025. szeptember 26-án e-mailben megküldött Herceghalom Község Településtervének elkészítésére, valamint a Településképi rendelet felülvizsgálatára és beépítésére a Helyi Építési Szabályzatba tárgyú - közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzés legalább három ajánlattevő meghívásával történő - ajánlattételi felhívását, amelyre az alábbi tervezési ajánlatot adjuk, a jogszabályok által meghatározott tartalmi követelmény munkarészei szerinti bontásban és összesítve.

AJÁNLATKÉRŐ - MEGBÍZÓ:

HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

adószáma: 15734745 2 13

képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

képviseli: Druzsinszki László műszaki ügyintéző

Pányi Zsuzsanna főépítész

e-mail: muszak@herceghalom.hu

tel.: +36-23/530-560

AJÁNLATADÓ - TERVEZŐ:

HA TERVSTÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.

székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.

adószám: 25456240-2-43

képviseli: Horváth Adrienn ügyvezető

e-mail: ha@haterv.hu

tel.: +36-30/236-3295

1. A MUNKA CÉLJA - TERVEZÉSI FELADAT

Herceghalom Község Településtervének elkészítése, valamint a Településképi rendelet felülvizsgálata és beépítésére a Helyi Építési Szabályzatba.

2. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK – A TERV TARTALMA

A tervezési feladat a község teljes közigazgatási területére vonatkozó településtervezési (településfejlesztési terv és településrendezési terv) határidőre és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő elkészítésére, valamint a településképi rendelet felülvizsgálata és a helyi építési szabályzatba történő beépítésére vonatkozik.

A településtervezési terv a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) tartalmi követelményeinek megfelelően készül.

A településtervezési terv államigazgatási egyeztetése a Tr. szerinti általános eljárással történik.

A tervezet a Miniszterelnökség által 2021. szeptember 20-án kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) figyelembevételével készül a Tr. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján.

A településtervezés a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában előírt örökségvédelmi hatástanulmány, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat is készül.

Herceghalom Község Önkormányzata a „Zöld-kék infrastruktúra fejlesztések településeken (ERFA)” című „KEHOP-Plusz-2.2.1-25” pályázat keretében megkezdte a zöld-kék infrastruktúra hálózat projektjének készíttetését. Az elkészülő Zöld-kék infrastruktúra hálózat fejlesztési koncepciójának a településfejlesztési tervbe történő beépítése is része a jelen ajánlatnak.

3. EGYÉB ELŐÍRÁSOK A TERVEZÉSI AJÁNLATTAL KAPCSOLATBAN

Az ajánlatkérés 5. pontjának a)-f) bekezdései szerinti Alkalmassági követelményeknek cégünk a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., mint Ajánlattevő megfelel.

A jelen tervezési ajánlat 1. pontja szerinti tervezési munka teljesítésének határideje a szerződés aláírását követő 18 hónap.

A jelen tervezési ajánlat 1. pontja szerinti tervezési munkához tartozó Pénzügyi ellenszolgáltatás feltételei:

- Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatos összes költség Ajánlattevőt terheli. Kivéve, amennyiben a tervezési ajánlat szerinti szerződéskötést követő jogszabályváltozás miatt a jelen terv kötelező tartalmi munkarészeivel kapcsolatos munkarész tartalma jelentősen megváltozik, és annak elkészítésével kapcsolatos tervezési munka elkészítése jelentős költségnövekedést okozna.
- A tervezési munka díjának kiegyenlítése több rész-számla kiadásával ütemezetten történik az egyes munkarészek leadását követően, amely fizetési ütemezés a szerződésben kerül rögzítésre.

4. REFERENCIA MUNKÁK – HERCEGHALOM KÖZSÉG TERÜLETÉT ÉRINTŐ TERVEZÉSI MUNKÁIM

Tervezési munkáim Herceghalmon:

Településtervezőként 2000 óta folyamatosan dolgozom Herceghalmon. Részt vettem már a település korábbi, 2004 évi Településrendezési tervének elkészítésében is, akkor még a Portaterv Kft. tervezőjeként, majd azt követően is folyamatosan készítem a település rendezési tervének módosítási terveit.

Cégem a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 2016 évi megalapításától kezdve a cég ügyvezetőjeként és vezető településtervezőjeként, illetve városépítési és városgazdálkodási szakmérnökeként cégem készíti Herceghalom tervmódosításait, illetve többek között a 2018-ban jóváhagyott Herceghalom Község Településrendezési Eszközeit (településfejlesztési Koncepció, Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) is. Mindezekén kívül elkészítettük Herceghalom Község Településképi Arculati Kézikönyvét és Településképvédelmi rendeletét, illetve számos tanulmány és telepítési tanulmányterv elkészítésén túl a Helyi Építészeti Tervtanács rendeletét is. Az elmúlt évtizedekben az általam az elkészített terveim egyik jelentős részét a herceghalmi tervek képezik.

5. REFERENCIA MUNKÁK - AJÁNLATTÉTEL TÁRGYÁHOZ HASONLÓ TÁRGYÚ MUNKÁIM

A jelen Ajánlattétel tárgyához hasonló tárgyú - egész közigazgatási területre kiterjedő - felülvizsgálati terveim:

- Herceghalom Község Településrendezési Eszközei (TRE) – 2018.
- Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) – 2019.
- Tök Község Településrendezési Eszközei (TRE) – 2019.
- Hévízgyörk Község Településrendezési Eszközei (TRE) – 2022.
- Vácegres Község Településrendezési Eszközei (TRE) – 2022.

6. REFERENCIA MUNKÁK – TERVMÓDOSÍTÁSOK RÉSZTERÜLETEKRE (2000-2025)

Tervezési munkáim a Zsámbéki-medencében:

Herceghalom mellett szintén 2000 óta dolgozom a Zsámbéki-medence többi, szomszédos településein is, többek között Nagykovácsiban, Perbálon, Tökön. Dolgozom Budajenőn, Pátyon, Budaörsön, Biatorbágyon, Törökbálinton, Tinnyén és Zsámbékon is.

Tervezési munkáim a Budapesti Agglomerációban:

A Zsámbéki-medence településein túl az agglomerációban Leányfalun és Kisoroszipan is készítek terveket.

Tervezési munkáim Pest Vármegyében:

A Zsámbéki-medence településein végzett munkáimon kívül elsősorban Pest Vármegyében dolgozom pl. a Galgamenti településeken (Hévízgyörk, Galgahévíz, Tura, Kartal, Domonyvölgy, Galgagyörk, Galgamácsa, Vácegres), valamint a főváros környéki bányatavak településein Bugyi Nagyközség és Alsónémedi Nagyközség területén is. Illetve néhány településen főépítész is vagyok a településtervezési munkáim mellett.

Tervezési munkáim a fővárosban:

A fővárosi kerületek közül Budán a III. kerületben, Pesten a X., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., valamint a XXIII. kerületben is készítettem és jelenleg is készítek terveket.

Tervezési munkáim vidéken:

Számos tervem van a Balaton környékén (Balatonkenese, Balatonberény, Köveskál, Badacsony, Révfülöp, Sávolj és Szőkedencs).

Komárom-Esztergom Vármegyében (Bajna, Komárom).

Néhány tervem készült Tolna Vármegyében is, illetve folyamatosan dolgozom Nógrád Vármegyében, Berkenyén is.

7. TERVEZÉSI AJÁNLAT – BEVONT SZAKÁGI TERVEZŐK

Tervezési munkákba bevont szakági tervezők

A jelen településtervbe bevont szakági tervezők a korábbi herceghalmi tervek szakági tervezési munkáit is végző tervezők, azaz a szakági tervezők is 2000 óta dolgoznak a településrendezéssel kapcsolatos tervekben.

Szakági tervezők

- Településtervezés – Horváth Adrienne,
- Környezetvédelem, zöldfelület és tájrendezés – Tóthné Pocsok Katalin és Kiss-Polák Andrea,
- Közműtervezés – Hanczár Zsolt és Bíró Attila,
- Közlekedéstervezés – Macsinka Klára,
- Településfejlesztés – Bedőcs Bernadett és Karácsony Krisztián, valamint Varga-Ötvös Béla,
- Régészeti örökségvédelem – Dr. Tankó Károly

8. TERVEZÉSI AJÁNLAT – MUNKARÉSZEKRE BONTVA ÉS BEVONT SZAKÁGI TERVEZŐK

Herceghalom Község Településterve (a Településképi rendelet felülvizsgálata és a Helyi Építési Szabályzatba történő beépítésével) – munkarészekre bontva.

Tervezési díj - összesítve

Megnevezés	Nettó ajánlati ár (Ft)
Településterv elkészítése mindösszesen: Herceghalom Község Településterve a tervezési ajánlat szerinti dokumentumokkal együtt (környezeti értékelés, örökségvédelmi hatástanulmány, településképvédelmi rendelet felülvizsgálata és beillesztése a HÉSZ-be, az önkormányzat által elkészített Kék-zöld infrastruktúrahálózat fejlesztési koncepciója a fejlesztési tervbe beillesztve) és a jelen ajánlat 2. pontjában foglalt tartalmi követelmények betartásával.	15.200.000

Tervezési díj - az ajánlat szerinti dokumentumok szerinti bontással

Munkarészek		tervezési díj (nettó Ft)
I.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4.020.000
	SZAKÁGAK	
	Településtervezés	
	Településfejlesztés	
	Közműfejlesztés	
	Közlekedésfejlesztés	
	Környezetiállapot-jellemzők a földtani állapot jellemzőkkel, A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	
II.	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	2.500.000
	SZAKÁGAK	
	Településtervezés	
	Településfejlesztés	
	Közműfejlesztés	
	Közlekedésfejlesztés	
	Tájrendezési szakági közreműködés a Fejlesztési terv elkészítésében Kék-zöld infrastruktúrahálózat fejlesztési koncepciója beillesztése	

III.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	1.732.000
	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	
	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	
	SZAKÁGAK	
	Településtervezés	
	Közműfejlesztés	
	Közükekedésfejlesztés	
	Szakági és településtervezési közreműködés	

	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	4.625.000
	SZAKÁGAK	
	Településrendezés	
	Közműfejlesztés	
	Közükekedésfejlesztés	
	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás: 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):	
	Környezeti értékelés	
	Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti és településtervezési szakági munkarészek	

IV.	EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS	1.523.000
	VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA - 1 elektronikus példány Határidő: a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását	
	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, ÁLL.IG. EGYEZTETÉS 1 elektronikus példány Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, államigazgatási szervek, állami főépítész	
	EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS Önkormányzati egyeztetés lezárása Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az állami főépítész végső szakmai véleményezésére 1 elektronikus példány	

V.	JÓVÁHAGYÁS	800.000
	JÓVÁHAGYÁS Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció - 1 elektronikus példány	
	JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ 1 elektronikus példány és 2 db nyomtatott példány	

ÖSSZESEN a Településterv elkészítése	nettó 15.200.000 Ft
---	--------------------------------

Lehetőség adódik arra, hogy a nettó 15.200.000.- Ft tervezési díjnak ne a teljes egésze kerüljön Áfásként szerződésre és így kiszámlázásra, hanem szétbontásra kerülhessen a szerződésben Áfamentes és Áfás (27 %) munkadíjakra a szakági tervezők munkarészei alapján az alábbiak szerint:

A teljes nettó 15.200.000.- Ft tervezési díjból az alábbi munkarészek:

- a környezetvédelmi, zöldfelületi és tájvédelmi munkarészek összesen 1.600.000 Ft Áfamentes,
- a környezeti értékelés munkarész összesen 800.000 Ft Áfamentes,
- az örökségvédelmi hatástanulmány (régészeti és településtervezési szakági munkarészek) 1.320.000 Ft munkarészei Áfamentesek,
- az egyeztetési eljárásokhoz és jóváhagyáshoz tartozó tervdokumentációk összeállítását tartalmazó 1.523.000 + 800.000 Ft munkadíjak is Áfamentesen kerülnek elkészítésre és ennek értelmében nettó kiszámlázásra.

Azaz az alábbi táblázatban összefoglaltak alapján fenti nettó 15.200.000 Ft összes tervezési díjból Áfamentesen 6.043.000 Ft tervezési díjrész, a fennmaradó 9.157.000 Ft tervezési díjrész pedig 27 % Áfával, azaz 11.629.390 Ft összegként kerül kiszámlázásra és szerződéskötésre.

nettó 15.200.000.- Ft tervezési díj szétbontható		
Tervezési díjrész - Áfamentes	Tervezési díjrész - Áfával	
6.043.000 Ft	9.157.000 Ft + 27 % Áfa	
6.043.000 Ft	9.157.000 Ft	+ 2.472.390 Ft Áfa
6.043.000 Ft	11.629.390 Ft	

Azaz a tervezési díj ÖSSZESEN:

NETTÓ: 15.200.000, -Ft

2.472.390, -Ft **ÁFÁVAL:** 17.672.390, - Ft

A szerződés fentiek alapján az Áfás tervezési díjrész (9.157.000 Ft + 27 % Áfa) tekintetében a HA Tervstúdió Kft.-vel, az Áfamentes (6.043.000 Ft) tervezési díjrész tekintetében a szakági tervezőkkel kerülhet megkötésre.

A jelen tervezési ajánlatunkat 90 napig tartjuk fenn.

Budapest, 2025. október 16.

HA Tervstúdió Kft
1116 Budapest
Zsurló köz 5.
Adószám: 25456240-2-43

Horváth Adrienn

Horváth Adrienn

ügyvezető

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök