



Pilisjászfalu Község Önkormányzat

Polgármester

2080 Pilisjászfalu, Bécsi út. 33.

+36 30-156-93-50; +36 26-373-777

Pilisjászfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró

Pilisjászfalu Község Önkormányzat Polgármesterének

5/2021. (II. 09.) határozata

a Településrendezési eszközök felülvizsgálatára érkezett tervezői ajánlatok elbírálásáról

Pilisjászfalu Község Önkormányzatának képviselő-testülete hatáskörében eljáró Pilisjászfalu Község Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) számú kormányrendelet 1. §-a következtében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott jogkörében a 4/2021. (II. 09.) számú polgármesteri határozatában foglaltak végrehajtásával kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

A felülvizsgálatra beérkezett tervezői ajánlatok közül a legkedvezőbb, a határozat mellékletét képező Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. ajánlatát fogadja el.

Kéri a jegyzőt a szerződés aláírásra történő előkészítésére.

Kéri az ajánlatban szereplő összeg betervezését a 2021. évi önkormányzati költségvetésbe.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző



Székely Róbert
Székely Róbert
polgármester

Melléklet: Nyertes ajánlat



TERVEZÉSI AJÁNLAT PILISJÁSZFALU KÖZSÉG

ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ELKÉSZÍTÉSÉRE ÉS
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATÁRA

Ajánlattevő:

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhelye: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Levelezési címe: 2111 Szada, Dózsa György út 34/A.

Mobil: +36-70-943-6246

+ 36-20-397-0610

E-mail: ze.muhely@gmail.com

Szada, 2021. január 19.

1. TERVEZÉSI AJÁNLAT

Pilisjászfalu Község Önkormányzata új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítésére kért ajánlatot tervező irodánktól, mivel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 92. § (1) bekezdése alapján, az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket, a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.

A Településfejlesztési Koncepció és a Településrendezési Eszközök elkészítése, az önkormányzati és lakossági módosítási igények, valamint a főépítészeti és építéshatósági munka során felmerült szabályozási előírások átfogalmazásának, pontosításának céljával készül.

Az alábbi ajánlatot adjuk **Pilisjászfalu Község új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközeinek elkészítésére**, a hatályos településrendezési eszközök egyidejű és teljeskörű felülvizsgálatával:

TERVEZÉSI DÍJ:

9.300.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
11.811.000,- Ft, azaz
Tizenegymillió-nyolcszáztizenegyezer forint

Fenti tervezési díj tartalmazza a környezeti értékelés és örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének díját.

Ajánlatadó jogosult rész-számlák benyújtására.

TERVEZÉSI IDŐIGÉNY:

A tervezési szerződés aláírását – és minden adatszolgáltatás átadását követően 40 hét, melybe az eljárási határidők nem számítanak bele.

Az ajánlatban foglaltakat 3 hónapig tartjuk fenn.

A településfejlesztési koncepcióról, integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, valamint a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény vonatkozó előírásai alapján helyi építési szabályzat a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet alapján, azzal összhangban hagyható jóvá, így a szükséges módosításokat ezen dokumentumokban az új eszközök elfogadása előtt el kell végezni.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

- digitális földhivatali alaptérkép, digitális szintvonalállomány, digitális légifotó,
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés,
- hatályos településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és ezek megalapozó vizsgálata,
- településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet vagy helyi építészeti értékvédelmi rendelet, településképi véleményezési, bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló helyi rendelet,
- önkormányzati vagyonkataszter,
- helyi természetvédelmi rendelet,

Z.É. MŰHELY KFT.

H-2111 Szada, Dózsa Gy. út 34/A.

+36-70-943-6246

ze.muhely@gmail.com

- településre vonatkozó örökségvédelmi anyagot: örökségvédelmi hatástanulmány, értékleltár, épületfelmérések, stb.
- fejlesztési dokumentumok,
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései,
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései,
- tervezett és érvényes településrendezési szerződések,
- közterület alakításra vonatkozó információk,
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek),
- előzetes tájékoztató szakasz dokumentumai és a kapcsolódó térségi és egyéb adatszolgáltatások.

Szada, 2021. január 19.

Tisztelettel:



Czene Éva
ügyvezető
vezető településrendező tervező

2. TERVEZÉSI TARTALOM

A II. – VII. pontokban szereplő tartalmak a 314/2012 (XI.08.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak megfelelően készülnek, az önkormányzati főépítész részletes tartalmat meghatározó feljegyzése alapján, az ajánlat keretein belül.

I. TERVEZÉS ÉS MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ELŐKÉSZÍTÉSE

1. **Tervezési alaptérkép, térinformatikai alapadatbázis** előállítása a Tr. 13. melléklet szerinti adatbázisok és adatok felhasználásával, feldolgozásával (önkormányzati adatszolgáltatás alapján);
2. **Előzetes tájékoztatók, adatszolgáltatási kérelmek** szakmai tartalmának összeállítása;
3. **Környezeti értékelés** szakmai tartalmának a meghatározása;
4. Az önkormányzati adatszolgáltatással átadott a Tr. alapján rendelkezésre álló **vélemények, javaslatok, észrevételek, kérelmek feldolgozása**;
5. **Helyzetfeltáró munkarész** tartalmi elemeinek a meghatározása, főbb tartalmi elemek (a rendelkezésre álló adatszolgáltatás felhasználásával);
6. **Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész** tartalmi elemeinek a meghatározása, főbb tartalmi elemek (a rendelkezésre álló adatszolgáltatás felhasználásával).

Határidő: a szerződés aláírásától és a rész-adatszolgáltatás átvételétől számított 4 hét
Dokumentálás: 1 papír + 1 CD pdf

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

a) MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (véglegesített dokumentum)

Helyzetfeltáró munkarész

1. **Bevezetés, általános leírás** tartalomról, eljárásról
2. **Terület- és településfejlesztési és rendezési folyamatok feltérképezése**
3. **Térszerkezet - Településszerkezeti vizsgálatok**
 - 3.1. Magasabb szintű tervek vizsgálata (Országos Területrendezési Terv, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, Pest megye Területrendezési Terve)
 - 3.2. Regionális kapcsolatok, térségi szerepkör
 - 3.3. Településszerkezeti vizsgálat
4. **Település helyi adottságainak vizsgálata**
 - 4.1. Természeti adottságok
 - 4.2. Település társadalma, demográfiai viszonyok
 - 4.3. Gazdaság, idegenforgalom
 - 4.4. Településüzemeltetés
5. **Területfelhasználás / területhasználat / építési övezeti, övezeti rendszer vizsgálata**
6. **Környezeti állapot értékelése**
 - 6.1. Zöldfelületi értékvizsgálat
 - 6.2. Környezeti állapot és értékelése, környezetvédelem
 - 6.3. Katasztrófavédelem
 - 6.4. Energiagazdálkodás
7. **Értékvédelem (természeti és épített értékek)**
 - 7.1. Természetvédelem (nemzetközi, országos, helyi)
 - 7.2. Épített környezet és építészeti értékvizsgálat
 - 7.3. Örökségvédelmi hatástanulmányhoz kapcsolódó előzetes értékvizsgálat, értékkataszter (Mj.: az

ÖHT készítése során felhasználásra kerül)

8. **Közlekedési vizsgálat**
 - 8.1. Regionális és kistérségi közlekedési kapcsolatok vizsgálata
 - 8.2. A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése
 - 8.3. Közúti közlekedés
 - 8.4. A vasúti közlekedés helyzetének vizsgálata
 - 8.5. Az illetékes hatóságok terveinek, elképzeléseinek megismerése, feldolgozása
9. **Közműellátás vizsgálata**

Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész

1. **A vizsgálatok összefoglaló értékelése**
 - 1.1. A területek osztályozása a fejlesztések és a szükséges beavatkozások szempontjából
 - 1.2. A szerkezeti tervben kezelendő stratégiai változások
 - 1.3. Megváltozott fejlesztési, vállalkozási és egyéb igények miatt módosítást igénylő területfelhasználások és övezetek, építési övezetek
 - 1.4. Az eddig nem, illetve nem kellően szabályozott területek értékelése
 - 1.5. Egyedi szabályozást igénylő települési adottságok
 - 1.6. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek
2. **Problématérkép**

b) TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. JÖVŐKÉP

- 1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan
- 1.2. Város esetében a város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan
- 1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

2. CÉLOK

- 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása
- 2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása
 - 2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata
 - 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

- 3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása
- 3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra
- 3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Határidő: (a) és b) pontok együtt): a Megalapozó vizsgálat testületi támogatásáról szóló döntés átvételétől számított 12 hét

Szállított dokumentáció: 1-1 papír + 1-1 CD pdf

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. **Szerkezeti Tervlap**
a jelenleg hatályos terv felhasználásával, a terv megértéséhez szükséges méretarányban
2. **Szerkezeti Terv leírása**
 - 2.1. Településszerkezet, tájszerkezet
 - 2.2. Közigazgatási határ - belterülethatár módosítás

Z.É. MŰHELY KFT.

H-2111 Szada, Dózsa György út 34/A.

+36-70-943-6246

ze.muhely@gmail.com

- 2.3. Területfelhasználás: az egyes területfelhasználási elemek jellemzői (beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek)
- 2.4. Zöldfelületi rendszer
- 2.5. Tájrendezés és természetvédelem
- 2.6. Örökségvédelem
- 2.7. Közlekedés
- 2.8. Közműellátás
- 2.9. Környezetvédelem
- 2.10. Védőterületek és védősávok, korlátozások
- 2.11. Változások
- 2.12. Területi mérleg
- 2.13. Területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 2.14. Biológiai aktivitás érték számítás

Határidő: a Településfejlesztési koncepció szakmai javaslatának testületi támogatásáról szóló döntés átvételétől számított 12 hét
Szállított dokumentáció: 1 papír + 1 CD pdf

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

1.1. Helyi Építési Szabályzat

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 településfejlesztési dokumentumok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásai alapján

1.2. Szabályozási tervlap

a szabályozás megértéséhez szükséges méretarányban és szelvény számmal

Határidő: a településszerkezeti terv tervezetének (változások koncepció) képviselő-testületi elfogadásáról szóló döntés átvételétől számított 12 hét
Szállított dokumentáció: 1 papír + 1 CD pdf

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslatok (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése

2.2. Közlekedési javaslatok

2.3. Közművesítési javaslatok

2.4. Környezeti hatások és feltételek

3. Szabályozási koncepció

Határidő: a településszerkezeti terv tervezetének (változások koncepció) képviselő-testületi elfogadásáról szóló döntés átvételétől számított 10 hét
Szállított dokumentáció: 1 papír + 1 CD pdf

VI. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS LEZÁRÁSA

- előzetes tájékoztatók összeállítása;
- előzetes szakaszban beérkezett vélemények, javaslatok, adatszolgáltatások összefoglalása, kiértékelése;
- véleményezési szakasz szakmai előkészítése;
- VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓK ÖSSZEÁLLÍTÁSA;
- véleményezési szakaszban való részvétel;
- a partnerségi egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel;
- véleményezési szakasz kiértékelése, véleményezési szakasz lezárásának előkészítése;
- végső szakmai véleményezési szakasz előkészítés.

A véleményezési dokumentációk összeállításának határideje: a tervezetek képviselő-testületi támogatásáról döntés átvételétől számított 4 hét

Szállított dokumentáció: az előzetes véleményekben foglaltak szerinti CD, továbbá az önkormányzat számára 1 papír és 1CD pdf

A véleményezési szakasz kiértékelése, véleményezési szakasz lezárásának előkészítésének határideje: a beérkezett vélemények átvételétől számított 2 hét

Szállított dokumentáció: 1 CD pdf

VII. JÓVÁHAGYÁSI SZAKASZ

- Az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése;
- Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció összeállítása, az állami főépítész véleménye alapján;
- Jóváhagyott tervdokumentáció;

Az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítésének határideje: a véleményezési szakaszt lezáró döntés átvételétől számított 2 hét

Szállított dokumentáció: 1 papír és 2 CD pdf

A jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció összeállításának határideje: az állami főépítész záró véleményének beérkezésétől számított 2 hét

Szállított dokumentáció: 1 papír és 1 CD pdf

Jóváhagyott tervdokumentáció összeállításának a határideje: az jóváhagyásokról szóló döntések átvételétől számított 1 hét

Dokumentálás: 2 papír + az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz szükséges számú CD* pdf

*További példányok rendelése külön megállapodás alapján történik.

VIII. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Az Örökségvédelmi hatástanulmány (a továbbiakban rövidítve: ÖHT) a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelmények alapján kerül kidolgozásra.

Az ÖHT elkészítésének a határideje megegyezik a véleményezési dokumentációk összeállításának határidejével

Szállított dokumentáció: 1 papír és 2 CD pdf

IX. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A Környezeti értékelés (a továbbiakban rövidítve: KÉ) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban rövidítve: Kr.) 4. sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével, a környezeti értékelés tartalmi tematikára adott vélemények alapján kerül kidolgozásra.

A KÉ elkészítésének a határideje megegyezik a véleményezési dokumentációk összeállításának határidejével

Szállított dokumentáció: 1 papír és 2 CD pdf

A VIII. – IX. pontokban szereplő dokumentum véleményezést követő véglegesítésének és végső dokumentum elkészítésének a határideje megegyezik az **Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítésének határidejével, illetve ezt követően a Jóváhagyott tervdokumentáció összeállításának a határidejével.**

Szada, 2021. január 19.

Tisztelettel:



Czene Éva
ügyvezető

vezető településrendező tervező