



Alsónémedi Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel.: 29/337-101

Tisztelt Vincze József polgármester úr!

Köszönettel megkaptuk levelüket Alsónémedi Birge járás területére kért szabályozási terv készítésével és helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban.

Mellékelten küldjük részletes ajánlatunkat a kiírásban szereplő feladat alapján.

A részletes ajánlat a szabályozási terv készítésén és a helyi építési szabályzat módosításán kívül tartalmazza az **alaptérkép magassági adatokkal való kiegészítését**, valamint a településrendezési terv államigazgatási eljáráshoz szükséges **egyeztetési anyagok dokumentációs költségét** és az **Étv. 9.§ (2), (3), (6) szerint szükséges eljárás során kiküldendő levelek előkészítését, megfogalmazását**. A rendezési terv jóváhagyása után a végleges anyag digitális formátumban is átadásra kerül.

Amennyiben az ajánlattal kapcsolatban bármi kérdése van, illetve további információra lenne szüksége, kérjük, szíveskedjen a fenti telefonszámok valamelyikén felvenni velünk a kapcsolatot, de legkésőbb a keddi találkozón tisztázhatjuk a felmerülő kérdéseket.

Budapest, 2011. február 10.

Tisztelettel:

Révész László sk.
TÉR – t – REND Kft.
ügyvezető



AJÁNLAT
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉRE

AJÁNLATTEVŐ:

TÉR-t-REND

**Terület- és településtervezési, építészeti
korlátolt felelősségű társaság**

1016 Budapest, Gellérthegy u. 16.

Tel: (1) 488-02-02,

Mobil: 06-20-320-95 08

Fax: (1) 488-01-99

Email: tertrend@tertrend.hu

A MUNKA VÁRHATÓ VÉGHATÁRIDEJE A SZERZŐDÉSKÖTÉSTŐL SZÁMÍTOTT 8 HÓNAP.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV ELKÉSZÍTÉSÉNEK MUNKADÍJ:

Település tervezés teljes ára:	1 850 000.- +	462 500.-(áfa)=	2 312 500.- Ft
---------------------------------------	----------------------	------------------------	-----------------------

Az ajánlatot a következő három hónapon belül történő szerződéskötés esetén tudjuk tartani.

A TERVKÉSZÍTÉS TEMATIKÁJA

ELŐZMÉNYEK:

Alsónémedi Nagyközség 58/2004. (IV. 30.) számú képviselőtestületi határozattal fogadta el településszerkezeti tervét és 8/2004. (V. 03.) sz. rendeletével helyi építési szabályzatát, melyek módosítása az elmúlt években többször is szükségessé vált.

MEGBÍZÁSI TERÜLET:

A tervezési terület Alsónémedi külterületén az Ócsa felé vezető út mentén található kb 28,5 ha-os terület, a megkapott térkép alapján földhivatali besorolása szántó, minőségi osztálya 6-os.

TERVEZÉSI FELADAT:

A települési Önkormányzat Alsónémedi településen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv (Étv.) alapján a helyi építési szabályzat módosítását és szabályozási terv készítését tervezi a Birge járás területén. Az érvényben lévő településszerkezeti terv Gp/1,5 ipari-gazdasági illetve a déli részen Kh/0,1 különleges terület-építési törmelék területfelhasználásba, míg az övezeti tervben mezőgazdasági Má-f jelű övezetbe sorolta. A terület ipari-gazdasági célra történő hasznosíthatóságához szükséges a szabályozási terv elkészítése és a helyi építési szabályzat módosítása.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat jóváhagyás után, a település építési tevékenységének jogi kereteit adja.

Az ajánlat kiterjed az egyeztetésekhez szükséges egyeztetési dokumentációk összeállítására és azok leszállítására szükséges példányszámban (CD illetve papír alapú egyeztetési dokumentáció az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek részére).

A tervek készítése során a tervező vállalja az Önkormányzati Településfejlesztési Bizottsági ülésen való tervismertetést, a tervegyeztetés folyamán segíti a Megrendelő szakmai munkáját, előkészíti az egyeztető tárgyaláshoz szükséges szakmai indoklást.

Az ajánlat nem terjed ki a környezeti vizsgálatra és a kulturális örökségvédelmi hatástanulmányra, melynek szükségessége csak az államigazgatási eljárás során állapítható meg, amennyiben szükséges ennek költsége megközelítően egyenként 200 000,- + áfa.

A MUNKA RÉSZTVEVŐI:

A tervek komplex módon, az egyes szakági munkarészek (közlekedés, közmű, környezetvédelem, tájépítészet) szakértőinek közreműködésével team-munkában készülnek, biztosítva mind a megbízói, mind a hatósági igények illetve jogi követelmények kielégítését.

A MUNKA MENETE:

A munka folyamata az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (ÉTV) és annak végrehajtását szolgáló Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) előírásai alapján került összeállításra, az alábbiak szerint:



A munka első fázisa a fejlesztéshez és tervezéshez szükséges információk, adatok beszerzése. Az ezekhez szükséges adat és információbázisok tanulmányozása, az illetékes önkormányzati képviselők közreműködésével.

Adatszolgáltatási igény

- ⇒ *aktuális földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állomány: .dxf és .dwg kiterjesztésben,*
- ⇒ *az érvényben lévő településrendezési tervek jóváhagyott munkarészeinek digitális állománya, .dxf, .dwg és .doc kiterjesztésben(amennyiben ez beszerezhető),*
- ⇒ *Tervi előzmények, fejlesztési elképzelések,*
- ⇒ *A községi közműhálózatok megvalósulási tervei a szolgáltatók nyilvántartásai szerint,*
- ⇒ *A tervezési területet érintő valamennyi tanulmány, beruházói programok, elképzelések, tanulmánytervek,*

Az információk és adatok beszerzésében, amennyiben szükséges közreműködünk.

Előkészítő feladatok, vizsgálatok

Előzetes egyeztetési anyag

Az 1997 évi LXXVIII. törvény, továbbá a 253/1997 (12.20.) Korm. rendelet alapján a településrendezési tervek megkezdése előtt tájékoztatni kell az érintett államigazgatási szerveket, a lakosságot, a tulajdonosokat és az érintett hatóságokat a tervezett munkáról. Az előzetes egyeztetési anyag az előírt előzetes tájékoztatást szolgálja. Az egyeztetési anyag alapján az érintett államigazgatási szervek megkeresése megtörténik, a tervezési munka a beérkezett állásfoglalások, tájékoztatások figyelembe vételével zajlik. A hivatalos eljárás szerint 15 munkanap szükséges az államigazgatásági szervek részéről véleményük megadására.

Tervezési alaptérkép elkészítése, reambulálás

A Körzeti Földhivaltól beszerzett "naprakész", hiteles (Földhivatal által záradékolt) alaptérképek reambulálása helyszíni bejárással, illetve a kiadott építési/használatba vételi engedélyek összevetésével és rendelkezésre állás szerint légi-felvételek segítségével. Az alaptérkép magassági adatokkal az 1: 10 000 topográfiai térkép alapján kiegészül.

Vizsgálati munkarészek

A tervezési tevékenység az előzetes egyeztetés ideje alatt megkezdhető. Az előzetes tájékoztatás ideje alatt a vizsgálati munkarészek, a fejlesztési vázlatok elkészítése folyik. Az egyes szakági vizsgálatok elsősorban az eltelt időszakban bekövetkező változásokra, illetve a szükséges módosítások alátámasztására készülnek.

Területrendezési tervek áttekintése: Magasabb szintű rendezési tervek települést érintő rendelkezéseinek áttekintése (Országos Területrendezési terv, Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv).

Tervi előzmények áttekintése: az érvényben lévő településrendezési tervek áttekintése, az építésügyi munka során felmerülő problémák megismerése, településfejlesztési elképzelések és az érvényben lévő tervek ütközéseinek, módosítási igényeinek feltárása.

Településszerkezeti összefüggések vizsgálata: A település közvetlen környezetének fejlesztési elgondolásainak megismerése, azok értelmezése a településre vonatkozóan. A település térszerkezetének és a település karakterének jellemzése mind a belterület, mind pedig a külterület kapcsán.

Településrendezési vizsgálatok: A területfelhasználási módok és a létező funkciók megismerése. Azok rendelkezésre álló területeinek megfelelőségi vizsgálata, valamint az ipari-, kereskedelmi- és szolgáltatói tevékenységek kialakult gyakorlatának az elemzése, a mezőgazdasági tevékenység területhasználat szerinti megismerése. A tulajdonviszonyok vizsgálata. Az építészeti karakterek meghatározása, fotódokumentáció készítése.

Településképi- és építészeti érték vizsgálat: A védelemre érdemes objektumok feltérképezése, védelmet befolyásoló konfliktushelyzetek feltárása.

Közlekedési kapcsolatok vizsgálata: A vizsgált település szerepe a térség közlekedési rendszerében. A közúti fejlesztések megismerése, értékelése a település szempontjából. A Község igazgatási területén zajló gazdálkodást befolyásoló közlekedési lehetőségek feltárása, a település belső utcaszerkezeti összefüggéseinek elemzése. A jelenlegi közúti állapot megismerése, értékelése. Úthierarchia, forgalmi rend, álló (parkoló) forgalom és a tömegközlekedési kapcsolatok jellemzése. A gyalogos és kerékpáros közlekedés helyzete.

Közművesítési lehetőségek és hírközlés vizsgálata: Az ivóvízhálózat, szennyvízhálózat és a felszíni vízrendezés kiépítettségének megismerése és értékelése. Az elektromos ellátás és a földgázhálózat kialakításának bemutatása, tervi előzményeknek és a megvalósítás ütemének megfelelő állapot ábrázolásával. A telefonellátás és a műsorszórás rendszerének a települést érintő helyzetének fel-térképezése, javaslati szintű kidolgozása.

Zöldfelületek, táj- és környezetvédelmi vizsgálat: Funkcionális, kondicionáló érték és dendrológiai szempontból vizsgálatok készítése a település közigazgatási területén. A település zöldfelületeinek értékvédelmi szemléletű vizsgálata, a fejlesztési szándékok felmérése. A jelenlegi külterületek mezőgazdasági és egyéb rendeltetésű területeinek átfogó vizsgálata. A környezetvédelmi állapotváltozások értékelése környezetterhelések előrebecslése.

A vizsgálatokról külön részletes dokumentáció nem készül, eredeti példánya a tervtanácson, illetve képviselő-testületi ülésen bemutatásra kerül.

<i>Tervezési díj:</i>	30%
<i>Időszükséglet:</i>	kb. 30 nap
<i>Példányszám:</i>	az egyeztetéshez szükséges példány

II. FÁZIS - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

Ennek a fázisnak a végrehajtása eredményeként elkészült dokumentációk:

Jóváhagyandó munkarészek:

Szabályozási terv: Az építési övezetek, övezetek illetve az infrastruktúra helyszükségletének meghatározása. Tartalmazza a javasolt telekalakítások, építési helyek, sajátos jogintézmények, védő és védett területek területi lehatárolását.

Helyi építési szabályzat: Városrendezési, közlekedési, közműellátási és környezetvédelmi szempontok alapján a jelenlegi építési jogok figyelembevételével összeállított rendelettervezet.

Alátámasztó munkarészek:

Településrendezési javaslatok: a jóváhagyandó munkarészben szereplő fejlesztési elképzelések, előírások indoklása, szabályozási koncepció ismertetése, a védelmekkel és korlátozásokkal kapcsolatos magasabb szintű jogszabályban meghatározott előírások ismertetése, értékvédelmi javaslatok.

Területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és számítás

Közlekedésfejlesztési tervjavaslat: A tervezett területfelhasználáshoz illeszkedő közlekedési javaslatok a közlekedési rendszer és a forgalom figyelembevételével. Javaslatok készítése a településen belüli gépjárműforgalom, valamint a települést érintő egyéb forgalom levezetésére, a kerékpárutak szükséges kialakítására, a gyalogosforgalom útvonalainak kijelölésére, a tervezési területen belüli gépjármű-tárolás illetve parkolás módozataira.

Tájrendezési és környezetalakítási javaslat: A mezőgazdasági területek hasznosítása, a zöldfelületek kialakítása és környezetvédelem javaslata, **biológiai aktivitásérték számítás.** A természet- és tájvédelmi szempontok szerinti szerkezetet meghatározó terület-felhasználás kialakítása. A beépítésre szánt területeken belül a zöldfelületek kialakítási illetve fejlesztési lehetőségei. A környezetvédelmi javaslatok a meglévő állapotokra vonatkozóan és a fejlesztésekkel összefüggésben a környezetvédelmi feladatok.

Közműfejlesztési és hírközlési tervjavaslat a vizsgálatban részletezettekkel azonos szakágakkal: A vízi és energia közművek tervjavaslatának egyeztetése az üzemeltetőkkel. A közműigények prognosztizálása, közműigények várható növekedésének meghatározása, a tervezett illetve meglévő hálózatok fejlesztési javaslata

a többletterhelések biztosítására. Az új beépítésre szánt területek illetve a közművel el nem látott területek közművesítési lehetőségeinek javaslatai.

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány: a települési kulturális örökség védelme érdekében a rendezési tervben szereplő változtatási szándékok hatáselemzése, amennyiben az államigazgatási eljárás során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal ezt kötelezően előírja külön díjazás ellenében.

Környezeti értékelés: a településrendezési tervekben javasolt fejlesztések és előírások környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálata és elemzése a 2/2005.(I. 11.) kormányrendeletben meghatározott tartalommal, abban az esetben, ha az államigazgatási szervek előírják külön díjazás keretében.

<i>Tervezési díj:</i>	60%
<i>Időszükséglet:</i>	kb. 60 nap
<i>Példányszám:</i>	az egyeztetéshez szükséges példány

III. FÁZIS - TERVEGYEZTETÉS

A tervek önkormányzati egyeztetését követi az esetleges észrevételeknek megfelelő módosítások átvezetése után, illetve egyetértő vélemény esetén a tervek államigazgatási egyeztetésre (ÉTV 9.§ (3) bek. alapján) kerülnek. Ezen jogszabályhelyen előírt egyeztetési idő **22 munkanap** (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal esetében 30 nap). Az egyeztetetésre küldendő terv 5 teljes példányban és 25 cd-n dokumentálva készül.

Az egyeztetésre jogosult államigazgatási szervek köre az előzetes egyeztetéssel leszűkül, mivel csak az ezt igénylő szervekkel kell a részletes egyeztetést lefolytatni. A tervegyeztetést követi a terv átdolgozása, a vélemények átvezetésével (ez kb. 30 napot vesz igénybe). Eltérő vélemények esetén az eltérő véleményeket egyeztető tárgyaláson kell ütköztetni, az érdekelt államigazgatási szervek részvételével.

Az illetékes Állami Főépítési Iroda a véglegesített tervre vonatkozóan megteszi végső szakmai észrevételeit (**30 nap**). Ez alatt az idő alatt a tervet a lakosság számára nyilvánosságra kell hozni, hogy a kapcsolatos észrevételeket figyelembe lehessen venni.

A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek legkorábban az elfogadástól számított **30. napon léptethetők hatályba**.

IV. FÁZIS - DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE

A főépítési és a lakossági vélemény figyelembe vételével véglegesített tervet a település önkormányzatának képviselő testülete megtárgyalja. A településszerkezeti tervet határozattal, míg a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot rendelettel fogadja el, illetve hagyja jóvá. A jóváhagyott terv 6 példányban papír alapon és digitális adathordozón is végső dokumentálásra kerül.

<i>Tervezési díj:</i>	10%
<i>Időszükséglet:</i>	kb. 10 nap
<i>Példányszám:</i>	5 pld teljes +sokszorosítható CD

Budapest, 2011. február 9.

Révész László sk.
TÉR – t – REND Kft.
ügyvezető

FELADATOK ÜTEMEZÉSE

	Tervezési és egyeztetési szakaszok	Időigény
1.	Önkormányzati határozat a munka megkezdéséről – településfejlesztési döntés (indoklással)	
2.	Előzetes egyeztetési anyag összeállítása	10 nap
3.	Hivatal beszerzi az előzetes véleményeket az államigazgatási szervektől. (Étv. 9.(2)bek.)	15 mnap
4.	A tervezési alaptérkép reambulálása, a jelenlegi terv digitális feldolgozása, települési vizsgálatok, tervi javaslatok összeállítása, hivatali, szakhatósági egyeztetések, tervezési program összeállítása.	30 nap
5.	Az észrevételek átvezetése, a terv véglegesítése. Egyeztetési anyag összeállítása, dokumentálása.	20 nap
6.	Egyeztetés az államigazgatási eljárásban érdekelt szervekkel, társadalmi szervezetekkel. (Étv. 9.(3)bek.)	22 mnap
7.	Az észrevételek egyeztetése a Megbízóval, tervezői válaszok megírása.	10 nap
8.	Egyeztető tárgyalásra a meghívó+a tervezői válaszok megküldése, egyeztető tárgyalás megtartása, jegyzőkönyv készítése. (Étv. 9.(4)bek.)	14 nap
9.	Észrevételek visszaépítése az anyagba, a módosított terv leszállítása	10 nap
10.	Kifüggesztés közszemlére, a Állami Főépítészeti Iroda állásfoglalásának beszerzése. (Étv. 9.(6)bek.)	30 nap
11.	A terv képviselő-testületi jóváhagyása.	30 nap
12.	A jóváhagyott terv dokumentálása, és leszállítása	10 nap
13.	A terv hatálybaléptetésének időpontja	30 nap

A képviselő-testületi elfogadásra alkalmas terv elkészítése a szerződés kötés illetve az adatszolgáltatástól számítva kb. 8 hónap. A szürkével jelzett fázisok az önkormányzat feladatai, a vastagított időigények az Étv-ben, illetve egyéb jogszabályban nevesített egyeztetéshez, illetve hatálybaléptetéshez szükséges minimális napokat jelzik. A határidők a szerződés aláírásának dátuma ismeretében határozhatók meg.