

Bögös István  
alpolgármester

**TÁRGY:**

Tervezési ajánlat Csemő község településtervének elkészítésére

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönjük megtisztelő megkeresésüket.

Csapatunk az új szemléletű településtervezést tűzte ki célul melynek keretében nagy hangsúlyt fektetünk a legkorszerűbb szakági megoldások beépítésére. Kiemelten kezeljük a fenntartható fejlesztést, a reziliens, azaz hatékonyan alkalmazkodó jövőképalkotást és célmeghatározást, valamint a korszerű és hatékony cselekvési javaslatok kidolgozását.

A munkáink során kiemelten kezeljük az egyes anyagok grafikai megjelenését; hisszük, hogy a vizuális kultúra hasznos eszköz az egyetértés és megértés megteremtésében.

Csapatunk településtervek és stratégiai dokumentumok kidolgozásán túl turisztikai fejlesztések megalapozó és kutatási dokumentumaival, megyei kiterjedésű igényfelmérések és drónos felmérések, valamint azok térinformatikai feldolgozásában is tapasztalattal rendelkezik. A tanyák kérdéskörének kezelése során előre megfogalmazott stratégiával nem tudunk szolgálni, de a felsorolt kompetenciák használatának lehetőségére alapozva biztosítottak látjuk, hogy a helyi kollégák tapasztalataival kiegészülve a legkorszerűbb és leghatékonyabb megoldást tudjuk kidolgozni a probléma kör feltárására és a javaslat kidolgozására.

Térségi tervezésben a Tisza-tó térség Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Stratégiáját készítettük, mely 42 település és számos szervezet bevonásával jött létre ([www.tiszatoregio.hu](http://www.tiszatoregio.hu)).

Aktívan részt veszünk a Magyar Agrár és Élettudományi Egyetem Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet Településmérnöki képzésében, mint oktató és gyakorlati hely.

A tárgyi feladattal kapcsolatban csapatunk az alábbi ajánlatot adja:

## TERVEZÉSI AJÁNLAT

2022. október 26.

## Ajánlatkérő

## Csemő Község Önkormányzata

Bögös István, alpolgármester

## Ajánlatadó

## empersend studio Kft.

székhely: 2517 Keszthely, Bányász utca 4.,  
irodai cím: 1078 Budapest, Nefelejcs utca 53. II/35  
cégjegyzékszám: 11-09-028590  
adószám: 29147755-2-11  
bankszámlaszáma: 1205 6008-0175 8229-0010 00003  
képviseli: Szűcs András, ügyvezető  
telefonszám: +36 30 530 32 74  
e-mailcím: empersend.studio@gmail.com

## 00\_A TERVÉZÉS TÁRGYA

Csemő község településtervének elkészítése.

## 01\_A TERVEZÉS SORÁN ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK

A Településfejlesztési tervhez és a Településrendezési tervhez közös Megalapozó vizsgálatok elkészítésére a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 1. melléklete szerinti tartalommal kerül sor:

## Szöveges munkarészek

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

## Vizsgálati tervlap:

- az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-
- elemeket,
- a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást
- meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

A Településfejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében

megvalósítana. A Településfejlesztési terv a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 3. melléklet 5000 fő alatti településekre vonatkozó tartalommal kerül kidolgozásra:

Meghatározásra kerül a település **JÖVŐKÉPE**.

A **STRATÉGIAI PROGRAM**ban a jövőkép megvalósítása érdekében meghatározásra kerül:

- a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok,
- a településfejlesztési célok rendszere és a célok összefüggései,
- az integrált és tematikus beavatkozási területek és
- az épített és természeti örökség védelmének követelményei,
- A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra kijelölésre kerülnek az akció területek.

A **CSELEKVÉSI PROGRAM**ban meghatározásra kerülnek a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatok és egyéb tevékenységek, a kapcsolódó céladatok, és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemei. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását.

A **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAPON** – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározásra kerülnek a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggései, azok rendszere, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítása, elrendezése és településszerkezeti szerepe.

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

A településrendezési terv a **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**ot (HÉSZ) és a **SZABÁLYOZÁSI TERV**et foglalja magába. A HÉSZ és a Szabályozási terv a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 3. melléklet 5000 fő alatti településekre vonatkozó tartalommal készül el.

#### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A Településterv alátámasztó javaslatai a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal készülnek el:

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása).
- Településrendezési javaslat.
- A módosítással érintett területek bemutatása.
- Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.
- Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat.
- Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.
- Közlekedési javaslat.
- Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei).
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása.
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye.
- Települési környezeti értékelés.
- Települési örökségvédelmi hatástanulmány felülvizsgálata.

**02\_PÉNZÜGYI ÜTEMTERV**

Munkarész megnevezése	Részszámla	
Megalapozó vizsgálatok	30%	3 126 000 Ft + ÁFA
Településfejlesztési terv	25%	2 605 000 Ft + ÁFA
Településrendezési terv	25%	2 605 000 Ft + ÁFA
Alátámasztó javaslatok	20%	2 084 000 Ft + ÁFA
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>100%</b>	<b>10 420 000 Ft + ÁFA</b>

*Az ajánlat 90 napig érvényes***03\_MŰSZAKI ÜTEMTERV**

A felvázolt tervezési és dokumentációs fázisok közül - az ajánlatkéréssel összhangban – a Megalapozó vizsgálatok és a Településfejlesztési terv elkészítésével számolunk 2024. októberig. Az esetleges jogszálya változásokban ezen feladatrészek tekintetében nem várunk jelentős változást.

**04\_A TELEPÜLÉSTERV TERVEZETT EGYEZTETÉSE****TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV EGYEZTETÉSE A KÉPVISELŐ-TESTÜLETTEL ÉS A PARTNEREKSEL**

A Településfejlesztési terv készítése során a Jövőkép megfogalmazása és annak végrehajtása érdekében készülő stratégia elkészítéséhez a települési partnereket a település fejlődésében betöltött szerepük szerint csoportosítva tervezzük megszólítani.

Ezek alapján a fő csoportok:

- települési döntéshozók;
- települési gazdálkodó szervezetek, fejlesztők;
- település lakossága.

Az egyes csoportok megszólítása során több kommunikációs eszköz használatát is tervezzük. Ezek egy része előre meghatározott szakmai kérdések mentén segíti a tervezés során feltárni a település fejlesztési irányait és az esetleges fejlesztési gátakat, a szemrevételezéssel nem észlelhető problémákat.

A kezdeti bevonás online kérdőívezés formájában tud megvalósulni, melynek promóciójában az önkormányzat és a helyi szervezetek támogatására is számítunk. A beérkezett eredmények feldolgozását online felületen keresztül publikálható formában dolgozzuk fel, hogy a partnerek ne csak a kezdő folyamatban vegyenek részt, hanem annak eredményét is láthassák. Ez hasznos lehet a szemléletformálásban is. A partneri bevonás ezen fázisában már lehetőség nyílik a jövőképet is befolyásoló tényezők kommunikálására.

A települési gazdálkodó szervezetek és a fejlesztők a nagyobb területi kihatással járó folyamatok projektgazdái. Egy modern település fejlődésében elengedhetetlen a szegmens települési döntéshozókkal történő folyamatos és konstruktív együttműködésének kialakítása és ápolása. A településtervek készítése ennek a folyamatnak egy kiemelt eseménye, melynek során olyan közép és hosszú távú fejlődési pálya megalkotása a cél, ahol minden szereplő konszenzusos megegyezés mentén tudja magáévá tenni az elérendő célállapotot, így a későbbiekben a stratégia végrehajtása sokkal könnyebben, megalapozottan tud lezajlani.

A célcsoport megszólítása egyedi workshop(ok) keretében tud megtörténni. Az események célja az igények és érdekek feltárása és azok ütköztetése, majd – egyetértéses konszenzuson alapuló - átformálása célokká és eszközökké.

A döntéshozói workshopok célja több lépcsőben épül fel. Első fázis a teljes tervezési folyamat érthető megismertetése az érintettekkel. Itt az etapokhoz tartozó, a település fejlődését meghatározó részeredmények jelentőségét és későbbi használhatóságát kell a helyieknek elsajátítani. Ezek után az önkormányzat fő célja a jövőkép megalkotása. Az ezt célzó workshop a fő vizsgálati eredmények ismeretében tud megvalósulni egy több órás (várhatóan 3-4 óra) esemény keretében. Az esemény előkészítéseként a résztvevők előzetes anyagban tudnak felkészülni az eseményre.

A végeredmények kommunikálásában folyamatosan az online tér adta lehetőségekre kívánunk támaszkodni. Ennek céljából a helyi informatikus támogatását kérjük, de a keletkező feladatokat (tartalmak előkészítése, esetleges programozási és design feladatok stb.) cégen belül el tudjuk látni.

A Településfejlesztési terv ilyen módon egy folyamatos kommunikáció során kialakult, szegmenseiben deklarált települési szakdokumentumként tud a folyamat végére elfogadásra kerülni.

#### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) EGYEZTETÉSE**

A Településrendezési terv egyeztetése szintén az online térben és személyes részvétellel valósulna meg. A Településrendezési terv munkaközi változata feltöltésre kerülné az önkormányzat honlapjára. A véleményezési időszakban lakossági fórum is megrendezésre kerülné. A beérkezett partnerségi észrevételek közül az önkormányzat dönt, hogy melyek kerüljenek figyelembevételre a Településrendezési tervben.

Budapest, 2024.04.11



Szűcs András  
empersendstudio Kft.  
vezető tervező :: ügyvezető