

urbanimex bt

7627 Pécs, Kun u. 5/6.

tel.: 0620/843-9205

e-mail: gabor.varkonyi@urbanimex.hu

Bögös István alpolgármester
polgármester

Csemő Község Önkormányzata

Polgármesteri hivatal

hivatal@csemo.hu

Tárgy: Településterv elkészítésére javaslattétel

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönettel vettük felkérését a tárgyi ajánlattételre. A tervezés tartalmi követelményeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban Eljr.) tartalmazza.

2021. nyarán jelentősen megújultak az építésügyi jogszabályok, változtak a településrendezés tartalmi és formai követelményei. Egy településtervet kell készíteni, mely fejlesztési (konceptió, stratégia, fejlesztési tervlap) és rendezési (helyi építési szabályzat és szabályozási tervek) tervből áll. A fejlesztési terv és a rendezési terv közös megalapozó vizsgálatokra épül azzal a különbséggel, hogy fejlesztési tervhez el kell készíteni részletesen a társadalmi és gazdasági fejezeteket is.

Fejlesztési terv készítésekor a vizsgálatok során hangsúlyosabb szerepet kapnak a különböző csoportokkal tartott fórumok (vállalkozók, civilek, intézményvezetők), a testületi tagokkal készítendő interjúk és az Önök által javasolt összetételű csapat közreműködésével a település jövőjével, célrendszerével kapcsolatos ötletbörzék, egyeztetések megtartása és minden egyéb, ami szükséges egy használható, mindenki számára építő jelleggel bíró fejlesztési terv elkészítéséhez. Minden új gondolat, helyi vélemény, felvetés érvényesülhet! Határozott célunk használható, építő jellegű tervdokumentumok készítése.

A korábbi tartalmi követelményekhez képest lényegi változást jelent, hogy fejlesztési stratégiát is kell készíteni, mellyel hangsúlyosabbá válik a tervben a fejlesztési vonal, ez a dokumentum betölti a koncepció és a rendezési terv között korábban meglévő űrt, tehát egy hasznos, új feladatról van szó. Megszűnt a szerkezeti terv, helyette fejlesztési tervlapot kell készíteni, mely stratégia és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit hivatott bemutatni. A helyi építési szabályzat tartalma 5000 fő alatti települések esetében egyszerűsödhet (ez döntés kérdése). A szabályozási terveket 'pdf' kiterjesztés mellett térinformatikai kiterjesztésben, 'shp' formátumban is fel kell tölteni a központi véleményező felületre.

A tanyák és a táji értékek vizsgálata és tervezése során a részletes állami alapadatok mellett, véleményünk szerint, fontos lenne minél inkább bevonni a külterületi lakosságot, hiszen a település megtartó erejének feltérképezése, a népesség helyben tartását segítő stratégiák kialakítása a helyiek és a helyek megismerése által lehetséges. A mozaikos tájszerkezet megtartása, benne a gazdag tanyavilággal és természeti értékekkel az élhető Csemő egyik záloga lehet.

A munka tervezett ütemezése:

Megalapozó munkarészek: 2024. szeptember

Véleményezési tervanyag: 2025. január

Várható jóváhagyás: 2025. május

A tervezés során figyelembe vesszük a Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet előírásait, a munka a települési főépítéssel szoros együttműködésben zajlik. A főépítésznek országos jogszabályok által meghatározott feladatai vannak az eljárás során.

Az ajánlat minden szükséges szakági alátámasztó munkarész tervezési díját tartalmazza, melyek közül – indokolt esetben – a települési főépítész javaslatára el lehet hagyni bizonyos munkarészeket. A munka keretében az eljárás szakaszaihoz véleményezési *mintaleveleket*, *előterjesztés-tervezeteket* készítünk. A tárgyalásokon, partnerségi levelezésben közreműködünk.

Tervezési díj:

Kötelező munkarészek (ÁFA mentes)

1. Településrendezési feladatok	5.200.000,- Ft
2. Fejlesztési terv (+konceptió, stratégia)	1.500.000,- Ft

Szakági feladatok (ÁFA mentes)

3. Táj- és kertépítészet	1.120.000,- Ft
4. Táj- és természetvédelem	400.000,- Ft
5. Villamosenergia-ellátás, elektronikus hírközlés, gáz	1.200.000,- Ft
6. Környezetvédelem (benne: környezeti értékelés m.rész)	950.000,- Ft
7. Közlekedés	1.050.000,- Ft
8. Víziközművek	920.000,- Ft
9. Építészeti örökségvédelem	600.000,- Ft
10. Régészeti örökségvédelem	550.000,- Ft
Szakágak részösszeg:	6.790.000,- Ft

Szakági feladatok (ÁFA körösök)

11. Gazdaság és társadalom	650.000,- Ft
----------------------------	--------------

Tervezési díj összesen (bruttó):

14.140.000,- Ft

A tervezők alanyi áfa mentesen tudnak számlázni, ezért többoldalú szerződés megkötését javasoljuk. Ezzel a megoldással az önkormányzat terhei is jelentősen csökkennek.

Az új jogszabályok szerint az egyeztetési dokumentáció egy központi online felületre kerül feltöltésre pdf ill shp formátumban, ezért az egyeztetési levelezéshez tervanyagok másolásával nem kell számolnia az önkormányzatnak.

A kész tervet szerkeszthető állományban is kiadjuk (dwg, shp kiterjesztésben a rajzokat).

Az árban benne foglaltatik **az örökségvédelmi hatástanulmányok (építészeti, régészeti) készítése**, továbbá a 2/2005 Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** is része a munkának, mely új településterv készítése esetén kötelező munkarész.

Tisztelettel,

Várkonyi Gábor sk.

Bt ügyvezető

Pécs, 2024. április 12.

Melléklet: Várkonyi Gábor tervező referenciamunkái

Várkonyi Gábor településtervező referenciamunkái – a teljesség igénye nélkül -, melyekben részben vagy egészben közreműködött településtervezőként.

Szatymaz Község TRT digitális átdolgozás, módosítások (2008; 2010; 2012, 2014, 2015, 2016, 2018, 2020, 2021, 2022, 2023.)
Üllés Község TRT átfogó módosítás, digitális átdolgozás (2009., 2014, 2023.)
Mórahalom Város TRT digitális átdolgozás, átfogó módosítások (2009; 2015, 2016.)
Ásotthalom Község TRT digitális átdolgozás, átfogó módosítás, (2010.)
Sándorfalva Város TRT átfogó módosítás (2010.)
Zákányszék Község TRT teljes felülvizsgálat (2011.)
Tiszasziget Község TRT átfogó módosítás, digitális átdolgozás (2013, 2016.)
Bordány Nagyközség TRT módosítás (2013, 2022.)
Bácsszentgyörgy Község TRT módosítás (2015.)
Gara Község TRT módosítás (2015.)
Röszke Község TRT módosítás (2015, 2016, 2017, 2019.)
Orosháza Város Településfejlesztési Konceptió, Integrált Településfejlesztési Stratégia és új Településrendezési Eszközök készítése (2016.)
Forráskút Község Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (2017.)
Domaszék Község új Településrendezési Eszközök készítése (2017.)
Bordány Nagyközség Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (2019.)
Szatymaz Község Településfejlesztési koncepció és új Településrendezési Eszközök készítése (2019.)
Újszentiván Község Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (2020.)
Zsombó Nagyközség Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (2021.)
Zsombó TRT módosítás (folyamatban)
Üllés Nagyközség Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (2021.)
Gara Község Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (folyamatban)
Bácsszentgyörgy Község Településfejlesztési Konceptió és új Településrendezési Eszközök készítése (folyamatban)
Balástya Község új Településterv készítése (2023.)
Szeged MJV TRT módosítás (folyamatban)
Forráskút Településképi arculati Kézikönyv (2017.)
Tiszasziget Településképi arculati Kézikönyv (2017.)
Zsombó Településképi arculati Kézikönyv (2017.)

Várkonyi Gábor sk.
okleveles településmérnök