

PLANTEUS Kft.
ÉPÍTÉS- TELEPÜLÉSRENDEZÉSI és MÉRNÖKI IRODA
székhely: 8294 Kapolcs, Kossuth u. 5. Tel. +36 30 400 1584
E-mail: planteus@planteus.hu

Balatonakali Község Polgármestere
8243 Balatonakali Kossuth L. u. 45.
Koncz Imre polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr és Képviselő Testület!

Ajánlattételi felkérésükre, mely új településtervük elkészítésére szól, az alábbi ajánlatot tesszük. Ajánlatunkat a hatályos jogszabályok előírásainak tartalmi és formai követelményeiknek megfelelően tesszük.

Tervezőink folyamatosan dolgoznak a térségben, így jól tudják követni a folyamatokat, menetközben képesek alkalmazkodni a változó igényekhez és az ajánlatban vállalt egy éven túl külön megbízás alapján **folyamatosan el tudja látni a tervezői művezetést.**

A tervezés során minden esetben igénybe vesszük a helyi szakemberek és az önkormányzati főépítész segítségét.

A tervet a település által biztosított állami digitális alaptérképre készítjük.

Tervezőink jegyzéke:

<i>Feldolgozó:</i>	PLANTEUS Kft Építész- Településrendezési és Mérnöki iroda 8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.
Felelős tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök TT-1É 19-0221 településrendezési vezető tervező
Tájrendezés, környezetalakítás, környezeti vizsgálat-értékelés, biológiai egyenérték számítás, zöldfelületek:	Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök
Energia közművek:	Szurmai Zoltán okl. gépészmérnök,
Vízi közművek:	Fehérné Gremova Helena okl. építőmérnök
Örökségvédelem:	Havasi Bálint régész szakértő 15-024
Közlekedés:	Máthé Zsolt okl. építőmérnök

A TERVEZÉS SORÁN ELVÉGZENDŐ FELADATOK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint:

1. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:

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

2. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

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

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- f) 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)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

III. SZÜKSÉG SZERINTI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS elkészítése:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, c) pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

IV. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Jövőkép

A jövőkép - a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,

b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,

c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és

d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázlatát. A

cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program - a 3. pontban foglaltakon túlmenően - tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;
- d) városokban az anti-szegregációs programot, ha található ott szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap - a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap - az 5. pontban foglaltakon túlmenően - a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

V. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

1. A helyi építési szabályzat tartalmazza legalább

- a) az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírásokat,
- b) a telekalakítás előírásait a vonatkozó mellékletekkel összhangban,
- c) az építési övezeti és az övezeti előírásokat
- ca) az építési hely,
- cb) a megengedett legnagyobb beépítettség,
- cc) a megengedett legnagyobb beépítési magasság és
- cd) a legkisebb zöldfelületi mérték meghatározásához a melléklettel összhangban,
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat a melléklettel összhangban,
- e) a közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírásokat,
- f) a járművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat,
- g) a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat,
- h) környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket,
- i) érintettség esetén
- ia) az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel,
- ib) a régészettel,
- ic) a természetvédelemmel,
- id) a települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással és
- ie) a honvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket.

2. Az ötezer fős vagy annál népesebb települések - ideértve a fővárosi kerületeket is - esetében a helyi építési szabályzat tartalmazza, az ennél kisebb népességszámú települések esetében tartalmazhatja az 1. pontból foglaltak mellett

- a) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat,
- b) azon épületeket, melyek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei az Étv. 60/J. §-a alapján helyreállíthatóak,
- c) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,
- d) a helyi kártalanítási, telekalakítási és településrendezési kötelezési szabályokat, ha azok az Étv.-ben meghatározottaknál szigorúbbak,
- e) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket és
- f) a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat.

3. A helyi építési szabályzat az 1. pontban foglaltak mellett az építési telkek beépítési módját is tartalmazza azon települések esetében, amelyek belterülete az országos jelentőségű védett természeti terület része.

4. A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

- a) a szabályozási terv,
- b) az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei,
- c) az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések és
- d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

5. Az ötezer fős vagy annál népesebb települések esetében - ideértve a fővárosi kerületeket is - a helyi építési szabályzat melléklete tartalmazza, az ennél kisebb települések esetében tartalmazhatja a 4. pontban foglaltak mellett

- a) az egyes sajátos jogintézmények területi hatályát és
- b) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETEINEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

I. A SZABÁLYOZÁSI TERV TARTALMA

1. A szabályozási terv tartalmazza minden esetben legalább

- a) a 6. melléklet szerinti szabályozási alapelemeket,
- b) érintettség esetén a más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemként
 - ba) a művi értékvédelmi elemeket, örökségvédelmi elemeket,
 - bb) a táj- és természetvédelmi elemeket,
- bc) a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.

2. Az ötezer fős vagy annál népesebb települések esetében a szabályozási terv tartalmazza, az ennél kisebb népességszámú települések esetében tartalmazhatja továbbá legalább

- a) az építés helyi rendjének biztosítására az 1. pont b) alpont ba) és bb) pontjába nem tartozó kötelező szabályozási elemeket,
- b) az 1. pont b) alpont bc) pontjába nem tartozó védőterületeket, védősávokat, korlátozásokat,
- c) a javasolt szabályozási elemeket,
- d) a tájékoztatóelemeket,
- e) a fejlesztési akcióterületek fejlesztési cél szerint - az időbeli ütemezés alapján még nem szabályozott - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit, a szabályozási tartalékterületeket.

3. A szabályozási terv a szabályozási elemei:

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI SZABÁLYAI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

1. Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályai elnevezésű táblázat tartalmazza

- a) az építési övezetek és övezetek jelét,

- b) az építési hely meghatározására a beépítési módot,
 - c) a kialakítható építési telek
 - ca) legkisebb területét,
 - cb) legkisebb telekszélességét,
 - cc) legkisebb telekmélységét,
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszint felett,
 - e) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot
 - ea) az épületmagasság és amennyiben indokolt, az épület legmagasabb pontja,
 - eb) a legnagyobb homlokzat-magasság és amennyiben indokolt, az épület legmagasabb pontja vagy
 - ec) a legnagyobb párkánymagasság és amennyiben indokolt, az épület legmagasabb pontja meghatározásával,
 - f) a zöldfelület legkisebb mértékét,
 - g) a közműellátás mértékét és módját, amennyiben indokolt, külön a közüzemi közművesítettséget és közműpótló berendezéseket.
2. Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályai táblázat tartalmazhatja továbbá
- a) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
 - b) a szintterületi mutatót.

AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK ÉPÍTMÉNYEK, SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK

A táblázatban meghatározható az építési övezetekben és az övezetekben

- a) lakó, üdülő és iroda rendeltetés esetén önálló rendeltetési egységek legnagyobb számával is meghatározott módon az elhelyezhető,
 - b) a feltétellel elhelyezhető,
 - c) a tiltott és
 - d) amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető
- rendeltetések, melléképítmények, egyéb építmények köre, az alábbiakban meghatározott tartalmak megjelölésével:
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység rendeltetését.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ - EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ - TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK

- 1. A biológiai aktivitásérték differenciált számítással érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása
- 2. A biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító egyedi zöldfelületi követelmények meghatározása a 9. melléklet szerint

AZ ALKALMAZOTT VAGY ALKALMAZÁSRA JAVASOLT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 1. A sajátos jogintézmény típusa
- 2. A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása
- 3. A sajátos jogintézmény időbeli hatálya
- 4. A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása

Az ajánlat tartalmazza a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetésekhez szükséges dokumentációk elkészítését és az önkormányzatnak való átadását, valamint az elfogadott terv 1 pld. papír alapú tervét.

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Fejlesztési terv elkészítése: 4.500.000,- Ft + áfa
Rendezési terv elkészítése: 7.100.000,- Ft + áfa

Összesen: 11.600.000 Ft + ÁFA

Az árajánlat minden járulékos költséget tartalmaz, így a kiszállások, dokumentálások és bemutatók költségeit is.

A megkötendő szerződés meghatározása: tervezési szerződés.

A munka vállalt kezdésének időpontja: 2027. január
Legkésőbbi elfogadhatóság időpontja: 2029.

Kapolcs, 2026. április 23.

Tisztelettel:



Némethné Dévényi Judit Éva
ügyvezető

