

# TERVEZÉSI AJÁNLAT

## SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV

### KÉSZÍTÉSÉRE



#### Tartalom:

1. Összefoglaló
2. Tervező
3. Részletes tervezési ajánlat
4. Referenciamunkák

Készítette: **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3221, 06 20 913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



**TERVEZÉSI AJÁNLAT**  
**SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSTERV**  
**KÉSZÍTÉSÉRE**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

Solymár nagyközség településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítésére az alábbi tervezési díjat ajánljuk meg a részletes tervezési ajánlatban foglalt tartalommal:

11.000.000,- Ft + 27% ÁFA  
 összesen  
 13.970.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-kilencszázhetvenezer Ft

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	teljesítve és pénzügyileg rendezve	2021.09.08.
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	4.000.000 Ft + ÁFA	16 hét
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	5.200.000 Ft + ÁFA	12 hét
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Véleményezési anyag készítése Örökségvédelmi hatástanulmány készítése	1.200.000 Ft + ÁFA	6 hét
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés	-	2 hét
V. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	600.000 Ft + ÁFA	2 hét

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn.

Felhívjuk a figyelmet 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdés alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együtt készül, így a tervek egyeztetése közös eljárásban zajlik.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

- digitális földhivatali alaptérkép, digitális szintvonalállomány
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés,
- hatályos településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció,
- fejlesztési dokumentumok
- önkormányzati vagyonkataszter
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései,
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései,
- tervezett településrendezési szerződések
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek)
- szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszter az érintett területről (amennyiben releváns)

- KSH adatszolgáltatás a településfejlesztési tervhez,
- településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet.

Budapest, 2021. október 20.

Tisztelettel:



Ferik Tünde  
ügyvezető  
Völgyzugoly Műhely Kft

## 2. TERVEZŐ

### **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3221, 06 20 913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

Teamvezető: Ferik Tünde - okl. építészmérnök, É 13-1259  
Települmérnök,  
Vezető településrendező tervező TT/1 13-1259

Bérczi Szabolcs - okl. települmérnök, TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök, TK 01-5282, tájvédelmi szakértő

Fóthi Annamária - okl. települmérnök

Horváth Ágnes - okl. települmérnök, TT-6397, okl. tervező építészmérnök

Varga-Végh Anna - okl. települmérnök

Grimm-Sipos Noémi - okl. települmérnök

Pernyész-Ovádi Noémi -okl. építőmérnök, okl. építészmérnök,

településtervező, urbanisztikai szakmérnök (É 01-6440),(TT 01-6440)

Marján Melinda - okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök

Sághy Bálint - okl. környezetmérnök

Juhász Noémi - tájrendező-kertépítő mérnök

Gáspár József - tájrendező-kertépítő mérnök

dr. Domján Zsófia - irodavezető

### 3. RÉSZLETES TERVEZÉSI AJÁNLAT

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

*Teljesítve és pénzügyileg rendezve*

*Határidő: 2021.09.08.*

#### II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása
2. Jövőkép  
*A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva*
3. Stratégia
  - 3.1. Jövőképet meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
  - 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
  - 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
  - 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei
4. Részletes cselekvési program
  - 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
  - 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
  - 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai
  - 4.4. Megvalósítandó beavatkozások (fejlesztési feladatok, projektek, egyéb önkormányzati tevékenységek)
  - 4.5. Fejlesztési akcióterületek
  - 4.6. Településfejlesztési akciók megvalósítási keretei, finanszírozási lehetőségek
5. Részletes fejlesztési tervlap
  - 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
  - 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata
  - 5.3. Stratégia és cselekvési terv elemeinek térbeli összefüggései
  - 5.4. település fejlesztésének térbeli rendszere és területi irányai
  - 5.5. Épített környezet, valamint táji-természeti adottságok korlátozó elemei
  - 5.6. Megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületek és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolása
  - 5.7. A település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítása
6. Monitoring

*Határidő: az adatszolgáltatást követő 16 hét*

*Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány*

#### III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)
  - a) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján
  - b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
  - c) Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és egységbe szerkesztése
2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei
  - a) Szabályozási terv
  - b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paramétere

- c) Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
- d) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
- e) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
- f) Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

**Határidő:** a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 12 hét

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

#### IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

##### 1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE

###### *Alátámasztó szakági munkarészek*

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója  
Településrendezési javaslat  
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére  
Tájrendezési javaslat  
Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás  
Közlekedési javaslat  
Közművesítési és elektronikus hírközlési javaslat  
Védelmi és korlátozó elemek  
A módosítással érintett területek bemutatása  
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása  
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye  
*Környezeti értékelés*

###### *Örökségvédelmi hatástanulmány*

##### 2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

**Határidő:** a munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 6 hét

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány + az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz szükséges formátumú példány

##### 3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

##### 4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása  
Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

**Határidő:** a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét

**Dokumentálás:** 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

#### V. JÓVÁHAGYÁS

##### 1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

##### 2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

**Határidő:** a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét

**Dokumentálás:** 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

## 4. REFERENCIAMUNKÁK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK		
Településrendezési eszközök felülvizsgálata	2021	Balatonfüred, Balatongyörök, Döbörhegy, Felsőörs, Jakabszállás, Komárom, Lovas, Pálosvörösmart, Paloznak, Pázmánd, Pilismarót, Pilisszentkereszt, Péteri, Súr, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Apc, Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Raposka, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztatottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
	2014	Dunasziget, Litér, Martonvásár, Pilisvörösvár
Településrendezési eszközök módosítása	2021	Albertirsa, Áporka, Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatonszabadi, Bánk, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Gomba, Gyömrő, Jászberény, Kápolnásnyék, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Örvényes, Paks, Pilisborosjenő, Pilisszentiván, Tihany, Tordas, Vác, Zánka
	2020	Albertirsa, Aszód, Balatonfüred, Beloiannisz, Borszörcsök, Budajenő, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Gyömrő, Kápolnásnyék, Kazár, Komárom, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Péteri, Pilismarót, Solymár, Somlójenő, Szászberek, Szurdokpuszpöki, Tiszapüspöki, Tihany, Úny, Zagyvaszántó
	2019	Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatongyörök, Budajenő, Csopak, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Kazár, Kenyeri, Kerepes, Kiskunhalas, Komárom, Martonvásár, Mád, Mezőcsát, Monor, Nagykőrös, Örvényes, Pilisszentiván, Solymár, Szolnok, Szügy, Tápiószentmárton, Túrkeve
	2018	Balatonfüred, Bánk, Budaörs, Csopak, Hács, Kétegyháza, Komárom, Köveskál, Martonvásár, Monor, Solymár, Tihany, Vác
	2017	Albertirsa, Borsosberény, Csákvár, Dunabogdány, Egyházasdengeleg, Gyál, Kétegyháza, Martonvásár, Medgyesbodzás, Nagykőrös, Solymár, Somlósztől, Tolmács
	2016	Aszód, Áporka, Balatonfüred, Csévharaszt, Csopak, Dabas, Dunasziget, Gyulakeszi, Kazár, Kápolnásnyék, Martonvásár, Mátraszőlős, Monor, Monorierdő, Örménykút, Tihany, Zánka
	2015	Apc, Áporka, Bakonypölöske, Borszörcsök, Devecser, Kamond, Karakószörcsök, Máriahalom, Medgyesbodzás, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tüskevár, Zánka
	2014	Albertirsa, Bajna, Csopak, Felsőörs, Kápolnásnyék, Kétegyháza
BUDAPEST		
Budapest, II. kerület	2021	II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
Budapest, VI. kerület	2020	Terézváros Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata

Budapest, XI. kerület	2020	Repülőtéri út - Kőérberki út - Egér út - Balatoni út - Villamos vonal - Kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ
	2018	Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH-csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ
		Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ
	2015	Bikszádi u. 61-63. sz. alatti ingatlanra vonatkozó KVSZ módosítás
		Érdi út - Tömös u. - Töröcsvár u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
		Neszmélyi út - Péterhegyi út - Mikes Kelemen u. - Igmándi köz által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
Budapest, XVI. Kerület	2018	Villányi út - Dávid F. u. - Diószegi u. - Tas vezér u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
		Kerületi Építési Szabályzat készítése
Budapest, XVII. Kerület	2021	Cinkotai út - Gyöngygyűk utca - Liszt Ferenc utca - Szőlőfürt utca - Forrásmajori utca által határolt terület KÉSZ
Budapest, XVIII. Kerület	2015	Budapest Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet szakmai felülvizsgálata, valamint a módosított szabályozási tervezet elkészítése
	2013	Móra F. utca - Kőkeret utca - Nimród utca - Nádasdy utca által határolt tömb KSZT
Budapest, XIX. Kerület	2019	Vak Bottyán utca - Tompa utca - Üllői út - Kerülethatár Ferihegy repülőtérre vezető út által határolt terület KÉSZ módosítás
	2018	Lehel utca - Vak Bottyán utca - Derkovits Gyula utca - Wesselényi utca - Móricz Zsigmond utca - Simonyi Zsigmond utca - Kisfaludy utca - Ady Endre út páratlan oldala 37-53/B.) - Hunyadi utca - Üllői út által határolt terület (Városházakörnyék) KÉSZ
		Üllői út - Lehel utca - Vak Bottyán utca - kerülethatár által határolt terület KÉSZ
	2017	Kispest Integrált Településfejlesztési Stratégia
<b>TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK</b> (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
Integrált Településfejlesztési Stratégia	2021	Komárom*
	2020	Budapest II. kerület*
	2017	Budapest XIX. Kerület (Kispest), Gyál*
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Tordas*
	2015	Nagykovács*
Integrált Városfejlesztési Stratégia	2012	Balatónalmádi
	2011	Kisbér
Településfejlesztési koncepció	2021	Jakabszállás, Lovas, Pálosvörösmart, Paloznak, Pilisszentkereszt, Péteri, Súr, Zagyvaszántó
	2020	Apc, Komárom*, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa*, Aszód, Devecser, Kajászó, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Újbarok, Zánka, Zirc*
	2018	Balatongyörök*, Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar
	2017	Apácatorna, Kisberzsény, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Mád, Tordas*
	2015	Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Jobbágyi, Nagykovács*
	2014	Dunasziget, Litér
	2013	Tihany*

EGYÉB TERVEK, TANULMÁNYOK		
Telepítési tanulmány terv és/vagy beépítési terv	2021	Ecser, Gyömrő, Mogyoród
	2020	Balatonalmádi, Ecser, Gomba, Zánka
	2019	Balatonalmádi, Monor, Tihany - Kenderföldek
	2018	Balatonalmádi, Monor, Vác
	2017	Biatorbágy, Vác
	2016	Budapest XIX. Kerület (Móricz Zsigmond u. - Somonyi Zsigmond u. - Derkovits Gyula u. - Wesselényi u. által határolt terület)
		Budapest XXII. Kerület (Budafok-Tétény telepítési tanulmányterv készítése a Klauzál Gábor utca - Erdőd utca - Miklósvár utca - Budai Nagy Antal utca - által határolt területre)
	2015	Dunasziget, Tihany
	2014	Dunasziget, Felsőörs, Tihany
Beépítési tanulmányterv, egyéb hatástanulmány	2020	Balatonalmádi,
		Csopak, Kerekedi-öböl
		Monor, Strázsahegy
		Zánka, Tengersizem Panzió és Lovasudvar
	2019	Budapest, XVI. kerület, Vecseház utca környezete
		Budaörs, Terrapark
		Kerepes, Szilasligeti nagyrét
		Komárom, SPAR ingatlanhasznosítási tanulmány
Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv	2016	Solymár, Téglagyár
		Budapest XVIII. Kerület, „Cséry telep” hulladéklerakó
		Zánka, Erzsébet üdülőközpont
		Balatonalmádi
	2015	Csopak
	2014	Balatonkenese, Örvényes, Tihany
	2021	Balatonalmádi, Balatonszabadi
	2020	Monor
Környezeti értékelés	2019	Somlójenő
	2017	Csopak
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár	2020	Pilismarót, Pilisszentkereszt, Jakabszállás, Komárom, Pálosvörösmart, Pázmánd, Péteri, Apc, Zaggyvaszántó, Balatonyörök, Csécse
	2019	Balatonfüred, Tápiószentmárton, Zirc, Szarvasgede, Kisbágyon, Víznek, Nadap, Aszód, Albertirsa, Kajászó
	2018	Pásztó, Zánka, Bodmér, Szár, Újbarok, Budapest XVI. kerület, Drégelypalánk, Tar, Petőfibánya, Körösladány, Kápolnásnyék
	2016	Kisoroszi, Jánossomorja, Szurdokpüspöki, Tordas, Apácatorna, Túskevár, Kisberzsény, Mád
	2015	Örvényes, Balatonalmádi

	2014	Csopak, Csévharaszt, Tihany, Dunasziget, Litér, Monor
	2005	Balatonalmádi
	2004	Szigliget
Értékleltár készítése	2019	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi, Mád
Helyi értékvédelmi rendelet előkészítése	2020	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi
<b>TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK</b> (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
	2020	Áporka
	2019	Pusztatottlaka
	2018	Kisoroszi, Komárom
	2017	Albertirsa, Alsótold, Balatonalmádi, Balatongyörök, Bánk, Bodmér, Borsosberény, Budapest XVI. kerület, Csécse, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Egyházasgerge, Gyúró, Ipolytarnóc, Kajászó, Karancsalja, Karancskeszzi, Kerepes, Kisbárkány, Kozárd, Litke, Lucfalva, Martonvásár, Márkháza, Mihálygerge, Monor, Nadap, Nagykeresztúr, Nagykovácsi*, Noszlop, Oroszi, Pásztó, Romhány, Sámsonháza, Szurdokpuszpöki, Tar, Tihany, Tolmács, Tordas, Vác, Vereb, Visznek, Zagyvaszántó
<b>TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK</b>		
Területi hatásvizsgálat BATrT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez	2020	Mogyoród
Területi hatásvizsgálat térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemének elhelyezéséhez (naperőmű, szélerőmű)	2021	Jászberény, Kiskunhalas, Túrkeve
	2019	Kiskunhalas, Inárcs, Mezőcsát, Sárfimizdó, Gersekarát, Szászberek, Szolnok, Szügy, Csesztve, Tiszapüspöki, Túrkeve
	2015	Füged
	2011	Kisújszállás
Területi hatásvizsgálat megyei területrendezési tervvel való összhang igazolására	2017	Monor
Területi hatásvizsgálat beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez	2017	Budajenő, Martonvásár, Monor
	2010	Zamárdi
Területi hatásvizsgálat a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasz nyomvonalának módosításához	2012	Felsőpáhok, Szentgyörgyvár
<b>SZAKMAI KONFERENCIÁK ÉS KÉPZÉSEK</b>		
	2020	VZM Községi Tervezés képzés (Budapest)
	2019	VZM Községi Tervezés képzés (Budapest)

		Országos Főépítési Konferencia szekcióülés (Tihany)
	2018	Országos Főépítési Konferencia szekcióülés (Kaposvár)
	2017	TAK konferencia és képzés (Budapest)
	2015	Településfejlesztés konfliktuskezelési, mediációs módszerek alkalmazásával (Tihany)
		MUT szakmai nap (Budapest)
	2010	Új típusú településközi együttműködések a Duna mentén (Kunsziget)
	2009	Mikrotérségi tervezés módszertana (Monoszló)
KUTATÁS		
	2012	Közösségi tervezés
	2009	Mikrotérségi kutatás