BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. november 04. 16:30 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Budajenő község új településtervének elkészítése, a hatályos településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) átfogó felülvizsgálata, a jogszabályi megfelelés biztosítása, valamint a tervezési feladatok ellátására beérkezett árajánlatok elbírálására
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt ülés / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	3 db, Talent-Plan Kft. tervezési árajánlata és referenciái, Értékterv Kft. tervezési árajánlata és referenciái, Völgyzugoly Műhely Kft. tervezési árajánlata és referenciái
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	-
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Budajenő község új településtervének elkészítése, a hatályos településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) átfogó felülvizsgálata, a jogszabályi megfelelés biztosítása, valamint a tervezési feladatok ellátására beérkezett árajánlatok elbírálása

Mellékletek:

1. Talent-Plan Kft. tervezési árajánlata és referenciái
2. Értékterv Kft. tervezési árajánlata és referenciái
3. Völgyzugoly Műhely Kft. tervezési árajánlata és referenciái

Tisztelt Képviselő-testület!

Budajenő Község Önkormányzatának a településrendezésre vonatkozó jogszabályi környezet jelentős átalakulása következtében gondoskodnia kell a település hatályos településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálatáról, valamint az új jogszabályi követelményeknek megfelelő településterv elkészítéséről.

A felülvizsgálat nem csupán a hatályos helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítását jelenti, hanem a település hosszú távú fejlődését meghatározó fejlesztési és rendezési dokumentumok egységes rendszerben történő újragondolását is.

A feladat különös jelentőséggel bír Budajenő esetében, hiszen településünk az elmúlt években folyamatos fejlődésen ment keresztül. A lakóterületek változása, a közlekedési és közmű-infrastruktúra terhelhetősége, a zöldfelületek és természeti értékek megőrzése, a településképi sajátosságok védelme, valamint a lakosság életminőségének megőrzése és javítása egyaránt indokolják a szabályozási környezet teljes körű felülvizsgálatát.

A településrendezés során kiemelt önkormányzati cél, hogy Budajenő megőrizhesse kertvárosias és falusias jellegét, építészeti örökségét, természeti értékeit, valamint azt a települési léptéket és élhető környezetet, amely a község egyik legfontosabb értékét jelenti.

Az elmúlt időszakban több olyan településfejlesztési, építési és ingatlanhasznosítási kérdés merült fel, amely rávilágított arra, hogy a jelenlegi szabályozási környezet egyes rendelkezései felülvizsgálatra, pontosításra vagy kiegészítésre szorulnak.

Különösen fontosnak tartom, hogy az új településterv ne kizárólag a jogszabályváltozásokhoz történő technikai alkalmazkodást szolgálja, hanem valódi lehetőséget teremtsen a település hosszú távú fejlődési irányainak meghatározására, a közösségi érdekek érvényesítésére és a település arculatának megőrzésére.

A településterv elkészítése ugyanakkor nem kizárólag településpolitikai lehetőség, hanem jogszabályi kötelezettségek teljesítését is szolgálja, ezért a tervezési folyamat mielőbbi megindítása indokolt.

I. A településterv elkészítésének és a HÉSZ felülvizsgálatának jogszabályi háttere

1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

A településtervezés új szabályozási rendszerének alapját a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) képezi.

A törvény új alapokra helyezte a településfejlesztés és településrendezés rendszerét, és egységes településtervi szabályozási keretet alakított ki.

Az új szabályozási rendszerben a településterv két alapvető részből áll:

- településfejlesztési tervből, amely a település jövőképét, fejlesztési céljait, prioritásait és területi fejlesztési elképzeléseit határozza meg;
- településrendezési tervből, amely a területhasználat, az építési övezetek, a beépítési feltételek és az építési tevékenységek helyi szabályozását tartalmazza.

A Méptv. 81. § (3) bekezdése alapján a települési önkormányzatnak a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felül kell vizsgálnia, és döntenie kell annak változatlan tartalommal történő hatályban tartásáról vagy módosításáról.

Fontos különbséget tenni a rendszeres, hétévenkénti HÉSZ-felülvizsgálat és a korábbi településrendezési eszközök új jogszabályi rendszerhez történő hozzáigazítása között.

Budajenő esetében a 2017-ben elfogadott helyi építési szabályzat miatt a rendszeres felülvizsgálat indokoltsága önmagában is fennáll, ugyanakkor az új jogszabályi rendszerre történő áttérés ennél lényegesen összetettebb feladatot jelent.

A felülvizsgálatnak ezért nemcsak a meglévő előírások jogszerűségére, hanem azok szakmai megalapozottságára, alkalmazhatóságára és a település hosszú távú érdekeivel való összhangjára is ki kell terjednie.

2. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet részletesen meghatározza a településtervek elkészítésének szakmai és eljárási követelményeit.

A rendelet szabályozza különösen a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok tartalmát, a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítésének követelményeit, az államigazgatási szervek bevonását, a partnerségi egyeztetést, valamint a dokumentációk elfogadásának rendjét.

A településtervezési eljárás során az E-TÉR elektronikus egyeztetési rendszer alkalmazása szükséges a jogszabályban meghatározott módon.

A rendelet mellékletei részletesen meghatározzák a tervezéshez szükséges szakmai munkarészeket.

Az önkormányzatnak ezért olyan tervezővel szükséges szerződést kötnie, aki nem kizárólag a rendeletszöveg elkészítését vállalja, hanem a teljes tervezési és egyeztetési folyamatban megfelelő szakmai közreműködést biztosít.

3. A 2027. június 30-i átmeneti határidő

A településtervezésre vonatkozó jogszabályok átmeneti rendelkezéseiben 2027. június 30. kiemelt jelentőségű határidőként jelenik meg.

A korábbi jogszabályi rendszer szerint készült településrendezési eszközök alkalmazhatóságára és módosítására, valamint a településképi szabályozás új rendszerhez történő hozzáigazítására külön átmeneti rendelkezések vonatkoznak.

Az önkormányzatnak ezért vizsgálnia kell, hogy a jelenleg hatályos dokumentumok milyen időpontig és milyen feltételekkel alkalmazhatók, illetve módosíthatók.

A tervezés megkezdése előtt az önkormányzati főépítésznek és a megbízandó településtervezőnek tételesen át kell tekintenie Budajenő hatályos településrendezési dokumentumainak elfogadási időpontját, jogszabályi alapját és átmeneti jogállását.

A tervezési folyamat ütemezésénél indokolt 2027. június 30-át célhatáridőként meghatározni, és arra törekedni, hogy az új településterv elfogadása és a szükséges önkormányzati rendeletalkotás eddig az időpontig megtörténhessen.

A határidő pontos jogi alkalmazhatóságát ugyanakkor az elfogadás előtt a hatályos átmeneti rendelkezések alapján ellenőrizni kell.

4. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet – TÉKA

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, az úgynevezett TÉKA, az országos településrendezési és építési követelmények új szabályozását tartalmazza.

A rendelet meghatározza az építési övezetekkel, az építési telkekkel, a beépítés feltételeivel, a területhasználattal és számos további építési követelménnyel kapcsolatos országos előírásokat.

Az új településterv és HÉSZ készítése során vizsgálni kell különösen a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek besorolását, a megengedett beépítési paramétereket, az épületmagassági és zöldfelületi követelményeket, a lakóterületi rendeltetéseket, a parkolási és közlekedési követelményeket, a természeti és építészeti értékek védelmét, valamint a közműellátottsági követelményeket.

A TÉKA átmeneti rendelkezéseire különös figyelmet kell fordítani, mivel a korábban elfogadott településrendezési eszközök módosításánál és az új tervek elkészítésénél eltérő szabályok alkalmazása is felmerülhet.

II. Budajenő hatályos településrendezési szabályozásának felülvizsgálata

Budajenő Község hatályos helyi építési szabályzatának alapját a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet képezi, amelyet a Képviselő-testület az elmúlt években több alkalommal módosított.

A módosítások közül kiemelendő a 2/2024. (I. 12.) önkormányzati rendelet, valamint a 2026. március 20-án elfogadott módosítások, köztük az Lke-11 és Lke-12 építési övezetek lakásszámára vonatkozó szabályozás, továbbá a konténerépületek elhelyezésével és a Vt-4 jelű építési övezettel kapcsolatos rendelkezések.

A 2017-ben elfogadott helyi építési szabályzat az akkori jogszabályi környezet alapján készült, ezért a Méptv. és az új végrehajtási rendeletek szerinti átfogó megfelelőségi vizsgálat indokolt.

A felülvizsgálat során valamennyi korábbi módosítást egységes szerkezetben szükséges áttekinteni, beleértve a szabályozási tervlapokat, az övezeti előírásokat, valamint a különböző területekre vonatkozó speciális rendelkezéseket.

1. A településfejlesztési célok felülvizsgálata

Az új településfejlesztési tervnek Budajenő tényleges adottságaira, fejlődési lehetőségeire és korlátaira kell épülnie.

A tervezés során szükséges értékelni a népességszám és a lakóterületek változását, az intézményrendszer kapacitását, a közlekedési és közmű-infrastruktúra állapotát, valamint a település hosszú távú fenntarthatóságát.

A fejlesztési célok meghatározásakor különös hangsúlyt szükséges helyezni arra, hogy a további beépítések ne eredményezzenek aránytalan terhelést az önkormányzati infrastruktúrára, az intézményekre és a település környezetére.

A település fejlesztése során a lakosságszám növekedésének, az óvodai és iskolai férőhelyeknek, a közlekedési kapcsolatoknak, valamint a víz- és szennyvízhálózat kapacitásának egymással összhangban kell állnia.

2. A lakóterületi beépítés és a település karakterének védelme

A felülvizsgálat során indokolt részletesen áttekinteni az egyes lakóövezetek beépítési lehetőségeit, a megengedett lakásszámot és rendeltetési egységek számát, a telkek megosztásának és összevonásának szabályait, valamint a beépítettség, az épületmagasság, az építési hely és a zöldfelületi arány követelményeit.

Budajenő esetében különösen fontosnak tartom, hogy az új szabályozás ne teremtsen lehetőséget olyan mértékű beépítésekre, amelyek a község jelenlegi arculatát, lakókörnyezetét vagy intézményi és közműkapacitásait veszélyeztetnék.

A település központi területein tervezett fejlesztéseknél a beépítési intenzitás, a lakásszám, a parkolási igény, a közlekedési terhelés és a közösségi infrastruktúra együttes vizsgálata szükséges.

Különösen indokolt a településközponti vegyes területek, a kertvárosias és falusias lakóterületek, valamint a korábban kialakított speciális építési övezetek szabályainak áttekintése.

A szabályozásnak biztosítania kell, hogy a fejlesztések ne kizárólag az egyes ingatlantulajdonosok gazdasági érdekei alapján, hanem a település egészének hosszú távú érdekeit figyelembe véve valósuljanak meg.

3. Közlekedés, közművek és infrastruktúra

A felülvizsgálat során szükséges a közúthálózat, a csomópontok, a gyalogosközlekedés és a parkolási feltételek vizsgálata.

Külön figyelmet indokolt fordítani a település teljes belterületi forgalmi rendjének felülvizsgálatával való összhangra, a közlekedésbiztonsági szempontokra és a közterületek megfelelő kialakítására.

A tervezés során vizsgálni kell a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a csapadékvíz-kezelés és az energiaellátás kapacitásait is.

Az új beépítési lehetőségek meghatározása során indokolt figyelembe venni, hogy a település egyes területein a közművek rendelkezésre állása és terhelhetősége korlátozhatja a további fejlesztéseket.

Kiemelt jelentőségű a csapadékvíz-elvezetési problémák, a közterületi vízelvezetés, valamint a vízvisszatartás lehetőségeinek vizsgálata is.

4. Természeti értékek, zöldfelületek és tájvédelem

Budajenő sajátos értékét jelentik a természeti környezethez kapcsolódó területek, a zöldfelületek, a mezőgazdasági és erdőterületek, valamint a települést körülvevő táj.

A felülvizsgálat során szükséges a zöldfelületi rendszer és a zöldinfrastruktúra áttekintése, az erdőterületek és a természetvédelmi korlátozások pontosítása, a külterületi területhasználatok vizsgálata, a csapadékvíz-elvezetés és a vízvisszatartás lehetőségeinek értékelése, valamint a tájképi és ökológiai értékek megőrzésének biztosítása.

Az erdőterületek és az egyes ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálatakor a rendelkezésre álló hatósági nyilvántartásokat, ingatlan-nyilvántartási adatokat és korábbi szabályozási dokumentumokat is szükséges figyelembe venni.

Különösen fontosnak tartom, hogy a korábbi erdőterületek, illetve a jelenleg eltérő területfelhasználási besorolású ingatlanok esetében a szabályozás történeti és jogi háttere is feltárásra kerüljön.

5. A településképi követelmények beépítése

Az új szabályozás elkészítése során gondoskodni kell a településképi követelmények és a helyi építési szabályzat összhangjáról.

Ennek során át kell tekinteni a jelenleg hatályos településképi rendeletet, a helyi védett épületeket, a település történeti és építészeti értékeit, valamint az építészeti megjelenésre vonatkozó szabályokat.

Kiemelt cél, hogy az új szabályozás megőrizze Budajenő hagyományos településképét, és biztosítsa az új építészeti beavatkozások megfelelő illeszkedését.

A településképi követelmények HÉSZ-be történő beépítésének feladatait a tervezési megbízás részévé szükséges tenni.

III. A településterv elkészítéséhez szükséges szakmai munkarészek

A tervezési megbízásnak nem kizárólag egy új HÉSZ rendeletszövegének elkészítésére kell kiterjednie.

Az ajánlatkérésben és a megkötendő szerződésben indokolt az alábbi feladatokat meghatározni.

Feladat	**Elvárt tartalom**
Megalapozó vizsgálat	Települési adottságok, népesség, intézmények, területhasználat, közlekedés, közművek, környezeti állapot
Településfejlesztési terv	Jövőkép, fejlesztési célok, területi prioritások, fejlesztési tervlap
Településrendezési terv	Övezeti rendszer, szabályozási tervlapok, területhasználati és beépítési előírások
Új HÉSZ	Új önkormányzati rendelettervezet és mellékletei
Településképi szabályozás	A helyi építészeti és településképi követelmények összehangolása
Alátámasztó munkarészek	Közlekedési, közművesítési, tájrendezési, környezetvédelmi és egyéb szükséges szakági munkák
Környezeti értékelés	A jogszabály szerinti vizsgálat és – amennyiben szükséges – környezeti értékelés elkészítése
Egyeztetések	Lakossági partnerség, államigazgatási és főépítészi egyeztetések
E-TÉR dokumentáció	Digitális feltöltések, véleményezési dokumentációk és adatszolgáltatások
Végleges dokumentáció	Jóváhagyásra alkalmas és elfogadott tervanyag, digitális térinformatikai állományok

A szerződésben egyértelműen rögzíteni szükséges, hogy a tervezési díj mely munkarészeket és szakági tervezői közreműködéseket foglalja magában.

Különösen fontos, hogy az önkormányzat számára később ne keletkezzenek előre nem tervezett jelentős többletköltségek olyan munkarészek miatt, amelyek az új településterv jogszabályszerű elkészítéséhez szükségesek.

A környezeti értékelés és az egyéb szakági munkák tényleges szükségességét az irányadó jogszabályok és a hatósági egyeztetések alapján kell megállapítani.

IV. A településtervezési feladatokra beérkezett árajánlatok bemutatása és értékelése

Budajenő Község Önkormányzata a település teljes közigazgatási területére kiterjedő, az új jogszabályi követelményeknek megfelelő településterv elkészítése érdekében három településtervezési tevékenységet végző gazdasági társaságtól szerzett be árajánlatot.

A beszerzés célja olyan tervező kiválasztása, aki megfelelő szakmai tapasztalattal, tervezői jogosultságokkal és szakági háttérrel rendelkezik, továbbá vállalja a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és az új helyi építési szabályzat elkészítését, a szükséges megalapozó és alátámasztó dokumentációk összeállítását, valamint a jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárások szakmai támogatását.

1. A beérkezett ajánlatok pénzügyi összehasonlítása

Ajánlattevő	**Nettó ajánlati ár**	**Bruttó ajánlati ár**
Talent-Plan Kft.	9 600 000 Ft	12 192 000 Ft
Értékterv Kft.	16 600 000 Ft	21 082 000 Ft
Völgyzugoly Műhely Kft.	24 960 000 Ft	31 699 200 Ft

A három ajánlat közötti árkülönbség jelentős. A legalacsonyabb és a legmagasabb ajánlat között nettó 15 360 000 Ft, bruttó 19 507 200 Ft különbség mutatkozik.

A Talent-Plan Kft. ajánlata nettó 7 000 000 Ft-tal kedvezőbb az Értékterv Kft. ajánlatánál, és nettó 15 360 000 Ft-tal alacsonyabb a Völgyzugoly Műhely Kft. ajánlatánál.

2. Az ajánlatok szakmai összehasonlítása

Vizsgálati szempont	**Talent-Plan**	**Értékterv**	**Völgyzugoly**
Megalapozó vizsgálat	Igen	Igen	Igen, részletezve
Településfejlesztési terv	Igen	Igen	Igen
Új HÉSZ	Igen	Igen	Igen
Településképi szabályok beépítése	Tisztázandó	Kifejezetten vállalt	Kifejezetten vállalt
Környezeti értékelés	Szerepel	Szerepel	Szerepel

Örökségvédelmi munkarészek	Szerepel	Részletezett	Részletezett
Partnerségi egyeztetés	Szerepel	Szerepel	Részletezett
Fizetési ütemezés	10–20%-os részletek	5–25%-os részletek	Mérföldkövek szerint
Teljesítési idő	Pontosítandó	18 hónap	Szakaszonként meghatározott
Ajánlat kelte	2026.09.30.	2026.06.09.	2026.05.25. Kértünk frissítést, hogy fenntartják – e a korábbi ajánlatot

V. A tervezési folyamat ütemezése

A jogszabályi határidő betartása érdekében a tervezési folyamatot az alábbi tervezett ütemezés szerint javaslom végrehajtani.

Időszak	**Feladat**
2026. október	Testületi döntés, tervező kiválasztása, szerződéskötés
2026. október–november	Előkészítés, adatszolgáltatás, E-TÉR eljárásindítás, megalapozó vizsgálatok
2026. november–december	Településfejlesztési célok, tervezési program, lakossági igények áttekintése
2027. január–február	Fejlesztési és rendezési terv, új HÉSZ tervezetének elkészítése
2027. február–április	Partnerségi és államigazgatási egyeztetések, szükséges tervmódosítások
2027. április–május	Záró szakmai egyeztetések, végleges dokumentáció
2027. június	Képviselő-testületi jóváhagyás, rendeletalkotás, kihirdetés

A fenti ütemezés tervezési cél, amelynek megvalósíthatósága a szakhatósági eljárások időtartamától és az esetleges módosítási igényektől is függ.

Az önkormányzatnak ezért a tervezővel olyan szerződést indokolt kötnie, amely részhatáridőket és folyamatos beszámolási kötelezettséget tartalmaz.

A tervezési szerződésben különösen fontos meghatározni a megalapozó vizsgálat elkészítésének, a fejlesztési és rendezési terv első változata átadásának, az egyeztetési dokumentációk összeállításának, valamint a végleges tervdokumentáció rendelkezésre bocsátásának határidejét.

VI. Lakossági részvétel és partnerségi egyeztetés

A településterv elkészítése során fontosnak tartom, hogy a lakosság megfelelő tájékoztatást kapjon a tervezési folyamatról, és a jogszabályban biztosított keretek között lehetősége legyen észrevételeinek, javaslatainak megfogalmazására.

A lakossági részvétel célja, hogy az önkormányzat átfogó képet kapjon azokról a szabályozási problémákról és fejlesztési igényekről, amelyek a település mindennapi működését érintik.

Ugyanakkor hangsúlyozni szükséges, hogy az egyedi ingatlantulajdonosi kérelmek befogadása nem jelent automatikus módosítási kötelezettséget.

A kérelmeket a település egészének érdeke, a magasabb szintű jogszabályok, a környezeti és infrastrukturális adottságok, valamint a szakmai tervezési szempontok alapján kell értékelni.

A tervezés során indokolt a lakosság tájékoztatása, szükség esetén lakossági fórum szervezése, valamint a beérkezett észrevételek dokumentált feldolgozása.

Javaslom, hogy a tervezési folyamat megindításáról az önkormányzat külön tájékoztatást tegyen közzé, amelyben meghatározza az észrevételek és javaslatok benyújtásának módját és határidejét.

VII. A feladat pénzügyi vonatkozásai

Az új településterv elkészítése önkormányzati feladat, amelynek költségeit a költségvetésben biztosítani szükséges.

A tervezési feladat várhatóan a 2026. és 2027. költségvetési éveket egyaránt érinti.

A beérkezett ajánlatok alapján a tervezési költség nettó 9 600 000 Ft és nettó 24 960 000 Ft között alakul.

Ennek megfelelően a tervezői szerződésben célszerű a díjfizetést az elvégzett, igazolt és elfogadott munkarészekhez kötni.

A szerződés megkötését megelőzően ellenőrizni kell a szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állását, valamint a beszerzési szabályzat és – az értékhatártól, illetve a beszerzés jogi minősítésétől függően – a közbeszerzési szabályok alkalmazhatóságát.

A tervezési díj megfizetését úgy indokolt ütemezni, hogy az önkormányzat kizárólag a megfelelően teljesített és szakmailag elfogadott munkarészek után teljesítsen kifizetést.

A beérkezett három ajánlat alapján megállapítható, hogy a tervezési feladatok ellátására megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező vállalkozások jelentkeztek, ugyanakkor az ajánlati árak és a vállalt szakmai tartalom között jelentős eltérések mutatkoznak.

A döntés meghozatala során ezért kiemelten fontos a teljes szakmai tartalom, a határidőre történő teljesítés és a szerződéses biztosítékok vizsgálata.

A rendelkezésre álló időre tekintettel a tervezési folyamat haladéktalan megindítását javaslom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (XI.04.) határozata

Budajenő község új településtervének elkészítéséről, a helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálatáról és a településtervezési feladatok ellátására vonatkozó megbízásról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a településterv elkészítésére, a helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálatára, valamint a tervezési feladatok ellátására beérkezett árajánlatok elbírálására vonatkozó előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseire tekintettel szükséges Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata és az új jogszabályi követelményeknek megfelelő településterv elkészítése.

2. A Képviselő-testület elhatározza Budajenő község teljes közigazgatási területére kiterjedő új településtervének elkészíttetését, amely magában foglalja a településfejlesztési terv, a településrendezési terv, az új helyi építési szabályzat, a szükséges szabályozási tervlapok, megalapozó vizsgálatok, alátámasztó munkarészek és kapcsolódó szakági dokumentációk elkészítését.

3. A Képviselő-testület a beérkezett ajánlatok értékelése alapján a tervezési feladatok ellátásával

.....vállalkozást bízza meg, nettó ..... Ft + áfa, azaz bruttó ..... Ft vállalkozói díj ellenében, az előterjesztés mellékletét képező ajánlatban és a végleges szerződésben meghatározott szakmai tartalommal.

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tervezővel kötendő szerződésben biztosítsa a jogszabályban előírt szakmai munkarészek elkészítését, az államigazgatási és partnerségi egyeztetésekben történő közreműködést, az E-TÉR rendszerhez szükséges dokumentációk elkészítését, valamint a végleges jóváhagyási dokumentáció rendelkezésre bocsátását.

6. A Képviselő-testület előírja, hogy a szerződés tartalmazzon részletes teljesítési ütemtervet, részhatáridőket, a teljesítések igazolásának szabályait, valamint a késedelmes vagy hibás teljesítéshez kapcsolódó szerződéses jogkövetkezményeket.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a főépítész és a megbízott településtervező közreműködésével gondoskodjon a szükséges adatszolgáltatások, szakmai egyeztetések és a jogszabály szerinti településtervezési eljárás megindításáról.

8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településterv készítése során biztosítsa a lakosság megfelelő tájékoztatását és a jogszabályok szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatását.

9. A Képviselő-testület a településterv elkészítésének célhatáridejét 2027. .....napjában határozza meg, azzal, hogy a végleges elfogadásra a jogszabályban előírt egyeztetési és jóváhagyási eljárások lefolytatását követően kerülhet sor.

10. A Képviselő-testület a tervezési feladat pénzügyi fedezetét a 2026. és 2027. évi költségvetésében az alábbiak szerint biztosítja:

2026. év: .....Ft

2027. év: .....Ft

11. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére, valamint a tervezési szerződés aláírására, a jogszabályi és önkormányzati beszerzési előírások teljesülése esetén.

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Határidő: Szerződéskötésre 2026. november 15.; a tervezési feladatok végrehajtására folyamatos; a településterv elfogadásának célhatárideje 2027. június 30.

Budajenő, 2026. október 13.

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde

polgármester

Budajenő Község Polgármestere

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[redacted]

dr. Szelicsán – Szajani Laura

aljegyző

Polgármester

Feladó: Farkas László <
Küldve: kedd 2026. október 20 13:19
Címzett: Igazgatás
Másolatot kap: Polgármester
Tárgy: RE: Megkeresés Településtervezési árajánlathoz kapcsolódóan

Tisztelt Ajánlatkérő!

Megkeresésükre válaszul jelzem, hogy korábbi ajánlatunkat változatlanul továbbra is fenntartjuk.

Üdvözlettel,

Farkas László
ügyvezető, településtervező vezető tervező
TT/1 01-6199, Tkö 01-16873

Értékterv Kft.
Telefon: +
E-mail:
Honlap: www.ertekterv.hu
Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I/2.

From: Igazgatás <igazgatas@budajeno.hu>
Sent: Tuesday, October 20, 2026 12:47 PM
To: Farkas László <farkas.laszlo@ertekterv.hu>
Cc: Polgármester <polgarmester@budajeno.hu>
Subject: Megkeresés Településtervezési árajánlathoz kapcsolódóan

Tisztelt Farkas László!

Budajenő Község Önkormányzata részéről Vezérné dr. Hevesi Tünde Polgármester Asszony megbízásából az alábbi megkereséssel fordulok Önhöz.

Szeretnénk kérni egy megerősítést arra vonatkozóan, hogy az Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. önkormányzatunk részére 2026.06.09-én készített településtervezési árajánlatában szereplő tervezési díjat változatlanul fenntartják-e.

Köszönettel:
Rimóczi-Szilágyi Nikoletta
Igazgatási ügyintéző

Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal
2093 Budajenő Fő utca 1-3.
+36-26-371-068/15.mellék

ÉRTÉKTERV
Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

Budajenő Község Önkormányzata
Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
polgarmester@budajeno.hu

Tárgya: TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT – Budajenő Község településtervének elkészítése

Tisztelt Ajánlatkérő!

Köszönettel vettük megtisztelő ajánlatkérésüket **Budajenő Község teljes közigazgatási területére vonatozó településterv elkészítésre.** A településterv elkészítésre *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírásai, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA), valamint *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) előírásainak figyelembevételével, az alábbi ajánlatot adom.

Ajánlatadó neve: Értékterv Kft
Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi utca 84.
Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7.I.e.2.
Adószám: 24960843-2-13
Képviseli: Farkas László ügyvezető, +36 70 371 9791, farkas.laszlo@ertekterv.hu

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Konn. 10.§/ a Konn. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/ A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A tervezési munka ütemezése és tervezési díja:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó Ft)	Fizetendő részdíj (bruttó Ft)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés	1	0	0	0
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei	3	25	4 150 000	5 270 500
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé	2	20	3 320 000	4 216 400
Településterv (HESZ) javaslat testület elé	3	20	3 320 000	4 216 400
Képviselő-testület elvi döntése	1		0	0
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása	2	20	3 320 000	4 216 400
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)	2		0	0
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása	1		0	0
Záró vélemény bekérése	2	10	1 660 000	2 108 200
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása	1	5	830 000	1 054 100
Mindösszesen:	18	100	16 600 000	21 082 000

Főbb referenciák:

2024	Budapest XVII. kerület, Rákos-patak – Ferihegyi út – (137658/4) hrsz-ú ingatlan – 137658/5 hrsz-ú ingatlan – Szabadság sugárút által határolt területre vonatkozóan a Kerületi Építési Szabályzat módosítása
2023	Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a 87a számú Füzesabony – Eger vasúti vonalszakasz tervezése kapcsán
2023	Budapest XVII. kerület Egerszalók utca – Cséplő utca – Balassagyarmat utca – Egerszeg utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv elkészítése
2023	Budapest XVII. kerület Ferihegyi út – Malom-árok – Kántor utca – Csabai út – Pesti út által határolt terület koncepcióterv elkészítése
2023	Tápiószele város településtervének elkészítése
2023	Tolna város településterve
2022	Budapest, XVII. kerület Széchenyi utca – Újlak utca – Bakancsos utca – Gyökér utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv
2021	Lajoskomárom község településterve
2019	Üllő Város 2019. év HÉSZ módosításai
2017	Mór településfejlesztési koncepció
2016	Budapest XIV. kerület, Fogarasi út - Róna utca – Kerepesi út - közpark – Pillangó utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat

Ajánlat 30 napig érvényes.

Budapest, 2026. 06. 09.

Tisztelettel:

.....

Farkas László, Értékterv Kft.

Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.
Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi u. 84. • Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér. 7. I. emelet 2
Telefon: +36 70/371-9791 • E-mail: info@ertektrv.hu • www.ertekterv.hu

TERVEZÉSI AJÁNLAT

BUDAJENŐ KÖZSÉG

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 70 938-3224, 06 20 913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

TERVEZÉSI AJÁNLAT

BUDAJENŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSÉRE

1. ÖSSZEFOGLALÓ

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

24.900.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
31.623.000,- Ft, azaz Harmincegymillió-hatszázhuszonháromezer Ft

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (bruttó)
I. Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés	a szerződés aláírásától számított 2 hét	0%	-	-
II. Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei	az adatszolgáltatástól számított 14 hét	20%	4.980.000,-Ft + ÁFA	6.324.600,-Ft
III. Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé	a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 12 hét	45%	6.225.000,-Ft + ÁFA	7.905.750,-Ft
IV. Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé	a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét	75%	7.470.000,-Ft + ÁFA	9.486.900,-Ft
Képviselő-testület elvi döntése	-	75%	-	-
V.1. Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása	a Képviselő-testület elvi döntését követő 10 hét	90%	3.735.000,-Ft + ÁFA	4.743.450,-Ft
V.2. Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HESZ)	az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 4 hét	90%	-	-
V.3. Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása	a beérkezett vélemények átadását követő 4 hét	-	-	-
V.4. Záró vélemény bekérése	a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét	95%	1.245.000,-Ft + ÁFA	1.581.150,-Ft

VI. Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása	a záró vélemény megküldésétől számított 2 hét	100%	1.245.000,-Ft + ÁFA	1.581.150,-Ft

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn azzal, hogy az ajánlatunk elfogadása esetén a vonatkozó tervezési szerződésnek az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül megkötésre kell kerülnie. Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk - ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.

Önkormányzati adatszolgáltatás:
- E-Tér adatszolgáltatás,
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés,
- hatályos településrendezési eszközök,
- hatályos településfejlesztési dokumentumok,
- hatályos településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet,
- önkormányzati vagyonkataszter,
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései,
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései,
- meglévő és tervezett településrendezési szerződések,
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek),
- szőlő- és gyümölcstermőhelyi kataszter az érintett területről (amennyiben releváns).

Budapest, 2026. május 25.

Tisztelettel,

[redacted]

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 70 938-3224, 06 20 913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

Teamvezető: **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök, É 01-5583
Településmérnök,
Vezető településrendező tervező TT/1 01-5583

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök, TK 01-5282, tájvédelmi szakértő
Fóthi Annamária - okl. településmérnök, TT 13-1759
Pernyész-Ovádi Noémi - okl. építőmérnök, okl. építészmérnök, urbanisztikai szakmérnök (É 01-6440),(TT 01-6440)
Marján Melinda - okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök
Varga-Végh Anna - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Sághy Bálint - okl. környezetmérnök
Juhász Noémi - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Halász Annamária - okl. tájrendező-kertépítő mérnök
Gáspár-Kenyeres Krisztina - okl. településmérnök
Tripo Abigél - tájrendező-kertépítő mérnök
Gerlei Réka - tájrendező-kertépítő mérnök

dr. Gaál Xénia - irodavezető

3. RÉSZLETES TERVEZÉSI AJÁNLAT

I. PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÓ ÉS ADATSZOLGÁLTATÁS MEGRENDELÉS

***Határidő**: a szerződés aláírásától számított 2 hét*

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT SZÖVEGES ÉS RAJZI MUNKARÉSZEI

1. **Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok**
2. **Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése**

   Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai (Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)
3. **Település helyi adottságainak vizsgálata**

   Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;
4. **Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata**

   Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,
5. **Környezetiállapot-jellemzők**
6. **Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat**

   Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek
7. **Közlekedési vizsgálat**

   A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Közösségi közlekedés; Parkolás

   Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
8. **Közműellátás vizsgálata**

   Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás
9. **Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők**
10. **Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek**
11. **Konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők**

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

***Határidő**: az adatszolgáltatástól számított 14 hét*

***Dokumentálás**: 1 elektronikus példány*

III. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV (TFT) JAVASLATA TESTÜLET ELÉ

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. 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

5. Fejlesztési tervlap

5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési aktcióterületek) térbeli összefüggései
5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata
5.3. A meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

6. Monitoring

***Határidő:** a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 12 hét*

***Dokumentálás:** 1 elektronikus példány*

IV. TELEPÜLÉSTERV (HÉSZ) JAVASLAT TESTÜLET ELÉ

1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

1.1, A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai, illetve a településtervezési szabályzat követelményei alapján
1.2. Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
1.3. Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és településképi rendelet (TKR) előírásainak egységbe szerkesztése

2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei

2.1. Szabályozási terv
2.2. Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei
2.3. Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
2.4. Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
2.5. Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
2.6. Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
2.7. Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

***Határidő:** a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét*

***Dokumentálás:** 1 elektronikus példány*

V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ELKÉSZÍTÉSE

1. **Fejlesztési és rendezési javaslat**
2. **Településrendezési javaslat**

   Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
3. **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**
4. **Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás**
5. **Közlekedési javaslat**
6. **Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat**
7. **Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)**
8. **Változással érintett területek bemutatása**
9. **Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása**
10. **Biológiai aktivitásérték számítás eredménye**
11. **Műemlékvédelmi hatástanulmány**
12. **Környezeti értékelés**

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

***Határidő**: a képviselő-testület elvi döntését követő 10 hét*

***Dokumentálás**: 1 elektronikus példány*

2. VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS - VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

***Határidő**: az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 4 hét*

***Dokumentálás**: 1 elektronikus példány*

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

3. EBEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK FELDOLGOZÁSA ÉS ELTÉRŐ VÉLEMÉNYEK TISZTÁZÁSA - EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Önkormányzati egyeztetés lezárása

***Határidő**: a beérkezett vélemények átadását követő 4 hét*

***Dokumentálás**: 1 elektronikus példány*

4. ZÁRÓ VÉLEMÉNY BEKÉRÉSE - VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

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

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

***Dokumentálás**: 1 elektronikus példány*

VI. ELFOGADÁS, HATÁLYBA LÉPÉS, JÓVÁHAGYOTT TERV SZÁLLÍTÁSA

1. **JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE**
   Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

   ***Határidő**: a záró vélemény megküldésétől számított 2 hét*

   ***Dokumentálás:** 1 elektronikus példány*

2. **JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ**
   Jóváhagyást követő véglegesítés

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

   ***Dokumentálás:** 2 nyomtatott + 1 elektronikus példány*

4. REFERENCIAMUNKÁK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK		
Településterv	2026	Balatonalmádi, Gomba, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Solymár, Sülysáp, Tihany
	2025	Erdőtarcsa, Kálló, Pusztaberki, Solymár, Szászberek
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak
Településrendezési eszközök felülvizsgálata	2023	Balatongyörök
	2022	Balatonfüred, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztaottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzseny, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
Településterv módosítása	2026	Felsőörs, Iváncsa
Településrendezési eszközök módosítása	2026	Alcsútdoboz, Balatonalmádi, Balatonfüred, Budakeszi, Cegléd, Csopak, Devecser, Doba, Göd, Komárom, Magyarszék, Martonvásár, Mád, Nagykőrös, Ónod, Örvényes, Péteri, Pilismarót, Pomáz, Somlójenő, Szászberek, Tihany, Zirc
	2025	Albertirsa, Aszód, Balatonfüred, Csopak, Devecser, Felsőpáhok, Göd, Jászberény, Kisberzseny, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Péteri, Tihany, Zánka, Zirc
	2024	Albertirsa, Áporka, Balatonfüred, Bana, Bánk, Borszörcsök, Devecser, Göd, Gyöngyöshalász, Jászberény, Kétegyháza, Lovas, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Paloznak, Pásztó, Péteri, Pilisszentkereszt, Pilisvörösvár, Pusztaberki, Rudolftelep, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tápiószele, Tereske, Tihany
	2023	Albertirsa, Balatonfüred, Balinka-Isztimér, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Dunabogdány, Ecser, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Nógrádkövesd, Pásztó, Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Tápiószentmárton, Tihany, Zánka, Zirc
	2022	Aszód, Albertirsa, Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatonszabadi, Budakeszi, Csévharaszt, Csopak, Kápolnásnyék, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Paks, Pilisvörösvár, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tápiószentmárton, Tereske, Tihany, Zánka
	2021	Albertirsa, Áporka, Balatonalmádi, Balatonfüred, Bánk, Budajenő, Csévharaszt, Csopak, Dunabogdány, Gomba, Gyömrő, Jánossomorja, Jászberény, Komárom, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Nógrád, Örvényes, Solymár, Pilisszentiván, Tereske, Tihany, Tiszapüspöki, 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, Szurdokpüspöki, 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, Somlószőlős, 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
BUDAPEST		
Budapest, II. kerület	2022	II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
Budapest, III. kerület	2022	III. kerület KÉSZ módosítás (22728/5, 22731/1 hrsz - Mészkő utca)
Budapest, VI. kerület	2020	Terézváros Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata
Budapest, XI. kerület	2026	Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH-csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ módosítása Budapest XI. kerület, Repülőtéri út - Kőérberki út - Egér út - Balatoni út - villamos vonal - kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület KÉSZ a Kelenföld - Budaörs vasúti vonalszakasz bővítéséhez kapcsolódó módosítása
	2023	Budapest XI. kerület, Balatoni út - MÁV vasútvonal - Partfutó utca - villamosvonal által határolt terület KÉSZ Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - BAH csomópont - kerülethatár által határolt terület KÉSZ módosítás
	2021	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. - Törcsvár u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás) Neszmélyi út - Péterhegyi út - Mikes Kelemen u. - Igmándi köz által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás) Villányi út - Dávid F. u. - Diószegi u. - Tas vezér u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
Budapest, XVI. Kerület	2022	TSZT-FRSZ módosítási dokumentáció elkészítése KÉSZ módosítás elkészítése KÉSZ módosítás Bökényföldi út - kerülethatár - Külső Keleti körút nyomvonala által határolt területre TSZT, FRSZ módosítását megalapozó tanulmányterv készítése
	2018	Kerületi Építési Szabályzat készítése

Budapest, XVII. Kerület	2026	Ferihegyi út - (128463/4) hrsz-ú közterület - (128476/4) hrsz.-ú közterület - (128576/5) hrsz.-ú közterület - 128576/7 hrsz.-ú árok által határolt terület KÉSZ és Bakancsos utca - Gyökér utca - Diák utca - Egészségház utca - (125392/3) hrsz-ú közterület - Pesti út által határolt terület KÉSZ
	2025	Vidor utca - Lokátor utca - a Rákosligeti határút - Cinkotai út által határolt terület KÉSZ Cinkotai út - Gyöngytyúk 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 - Kőkert 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 (Városközpont) KÉSZ
	2017	Üllői út - Lehel utca - Vak Bottyán utca - kerülethatár által határolt terület KÉSZ
	2017	Kispest Integrált Településfejlesztési Stratégia
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
Integrált Településfejlesztési Stratégia	2023	Göd
	2021	Pilisvörösvár, Pilisborosjenő*
	2020	Budapest II. kerület*
	2017	Budapest XIX. Kerület (Kispest), Gyál*
	2016	Bugyi*, Jánossomorja*, Tordas*
	2015	Nagykovácsi*
Integrált Városfejlesztési Stratégia	2012	Balatonalmádi
	2011	Kisbér
Településfejlesztési koncepció, Településfejlesztési terv	2026	Balatonalmádi, Gomba, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Solymár, Sülysáp, Tihany
	2025	Erdőtarcsa, Kálló, Pusztaberki, Solymár, Szászberek
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak
	2023	Balatongyörök*
	2022	Döbörhegy, Jakabszállás*, Komárom*, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc*
	2020	Csécse, Körösladány, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa*, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztaottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas*
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja*, Kisberzseny, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
	2016	Bugyi*, Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Nagykovácsi*, Tihany

	2014	Dunasziget, Litér
	2013	Tihany*
EGYÉB TERVEK, TANULMÁNYOK		
Telepítési tanulmányterv és/vagy beépítési terv	2026	Badacsonytomaj (kemping), Balatonalmádi (Villapark), Balatongyörök (Telekcsoport újraosztása), Budapest III. kerület (Bóbita utca, Cserszömörce utca), Cegléd (Hitéleti rendeltetés), Ecser (Gazdasági terület), Lovas (Építési hely), Hajdúböszörmény (logisztikai terület), Kiskunhalas (Erőmű), Monor (Gazdasági terület), Pilismarót (Basaharc), Pilisvörösvár (Gazdasági terület)
	2025	Abádszalók (Sportterület), Balatonfüred (Sétány), Bánk, Budapest III. kerület (Bóbita utca, volt téglagyár), Budapest VIII. kerület (Corvin negyed), Göd (Kereskedelmi terület), Nagykőrös (Safari), Pilismarót (Basaharc), Sülysáp (31. sz. főút), Tihany (körforgalmi csomópont, Ürge-domb), Zirc (Mezőgazdasági üzemi terület)
	2024	Alcsútdoboz (lovasudvar), Budakeszi (vadaspark), Budapest XIII. kerület (lakó és különleges terület), Budapest XVII. kerület (gazdasági terület), Göd (döntéselőkészítő), Pilisvörösvár (gazdasági terület), Zirc (mezőgazdasági terület)
	2023	Albertirsa, Áporka, Göd (szennyvíz), Budapest XIX. kerület (Stefániaház)
	2022	Budakeszi (filmstudió), Ecser (gazdasági terület), Göd (gazdasági terület), Monor (gazdasági terület), Budapest III. kerület (Bécsi út)
	2021	Budakeszi (naperőmű), Ecser (gazdasági terület), Göd (naperőmű), Gyömrő, Mogyoród, Budapest XI. kerület (Tóváros), Budapest III. kerület (Miklós tér), Budapest III. kerület (Ürömhegyi lejtő és Saroglya utca közötti terület), Budapest XVI. kerület (János utca)
	2020	Balatonalmádi, Ecser, Gomba, Zánka
	2019	Balatonalmádi, Monor, Tihany - Kenderföldek
	2018	Balatonalmádi, Monor, Vác (Hekk terasz)
	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
Beépítési tanulmányterv, egyéb hatástanulmány	2026	Balatonakali, Zirc
	2025	Badacsonytomaj (Kemping)
	2024	Balatonalmádi (Egzotikus kert, Káptalanfüred), Csopak (üdülőterület)
	2023	Dunaharaszti (településterv megalapozó vizsgálata), Budapest X. kerület (rendeltetésváltást megalapozó tanulmány)
	2020	Balatonalmádi,
		Csopak, Kerekedi-öböl
		Monor, Strázsahegy
		Zánka, Tengerszem Panzió és Lovasudvar
	2019	Budapest, XVI. kerület, Vecseház utca környezete
		Budaörs, Terrapark
		Kerepes, Szilasligeti nagyrét
		Komárom, SPAR ingatlanhasznosítási tanulmány
		Solymár, Téglagyár

	2016	Budapest XVIII. Kerület, „Cséry telep" hulladéklerakó
	2015	Zánka, Erzsébet üdülőközpont
Környezeti értékelés	2026	Balatonalmádi, Csopak (FürdőtelepKirályszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Sülysáp
	2025	Csopak (Fürdőtelep), Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Komárom (csomag módosítás), Pilismarót, Pomáz (csomag módosítás), Pusztaberki, Solymár, Balatonfüred (csomag módosítás),
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak Borszörcsök (naperőmű), Bp. XVII. kerület, Csopak (útfejlesztés), Monor, Pilismarót (Basaharc), Somlójenő (útfejlesztés)
	2023	Balatongyörök Örvényes (lakóterület módosítása), Pásztó (csomag), Somlószőlős (pincészet bővítése), Somlóvásárhely (pincészet bővítése), Zánka (üdülőterület fejlesztése)
	2022	Balatonfüred, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztaottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzseny, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
Eltérési dokumentáció	2026	Balatonfüred (megengedett legkisebb zöldfelület OÉT)
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár	2026	Balatonalmádi, Gomba, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Solymár, Sülysáp, Tihany
	2025	Erdőtarcsa, Kálló, Pusztaberki, Solymár, Szászberek
	2024	Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Lovas, Paloznak
	2023	Balatongyörök
	2022	Budapest XI. kerület teljes közigazgatási terület, Döbörhegy, Jakabszállás, Komárom, Pilisszentkereszt, Péteri
	2021	Apc, Pálosvörösmart, Raposka, Zagyvaszántó, Zirc
	2020	Csécse, Körösladány, Nagykőrös, Szár, Tápiószentmárton
	2019	Albertirsa, Aszód, Bodmér, Devecser, Kajászó, Kisbágyon, Kisoroszi, Nadap, Pásztó, Pusztaottlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Budapest XVI. kerület, Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzseny, Monor, Örvényes, Szurdokpüspöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
	2014	Dunasziget, Litér, Monor
	2005	Balatonalmádi
	2004	Szigliget

Értékleltár készítése	2026	Nagykőrös
	2024	Budapest XI. kerület
	2021	Budapest XI. kerület, Elekes-villa értékvédelmi vizsgálat
	2019	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi, Mád
Helyi értékvédelmi rendelet előkészítése	2020	Budapest XVI. kerület
	2016	Kisoroszi
TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK (*VZM közösségi tervezéssel ©)		
	2025	Bp. VI. kerület (TAK felülvizsgálata)
	2023	Balatonalmádi (TKR módosítás)
	2022	Bp. XVI. kerület (TKR módosítás)
	2020	Áporka
	2019	Pusztaottlaka
	2018	Kisoroszi, Komárom
	2017	Albertirsa, Alsótold, Balatonalmádi, Balatongyörök, Bánk, Bodmér, Borsosberény, Budapest XVI. kerület, Csécse, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Egyházasgerge, Gyúró, Ipolytarnóc, Kajászó, Karancsalja, Karancskeszi, Kerepes, Kisbárkány, Kozárd, Litke, Lucfalva, Martonvásár, Márkháza, Mihálygerge, Monor, Nadap, Nagykeresztúr, Nagykovácsi*, Noszlop, Oroszi, Pásztó, Romhány, Sámsonháza, Szurdokpüspöki, Tar, Tihany, Tolmács, Tordas, Vác, Vereb, Visznek, Zagyvaszántó
TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK		
Területi hatásvizsgálat BATrT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez	2020	Mogyoród
Területi hatásvizsgálat térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemének elhelyezéséhez (naperőmű, szélerőmű)	2026	Kiskunhalas
	2025	Gönyű, Kiskunhalas, Ónod, Pilisvörösvár, Szászberek
	2024	Ács, Bana, Budakeszi, Gyöngyöshalász, Ikervár, Magyarszék, Mór, Rudolftelep, Szolnok
	2023	Iszkaszentgyörgy, Pilisvörösvár, Tiszapüspöki
	2022	Balogunyom-Vép, Kiskunhalas
	2021	Jászberény, Kiskunhalas, Túrkeve, Szászberek-Újszász
	2019	Kiskunhalas, Inárcs, Mezőcsát, Sárfimizdó, Gersekarát, Szászberek, Szolnok, Szügy, Csesztve, Tiszapüspöki, Túrkeve
	2015	Fürged
	2011	Kisújszállás
Településrendezési tervnek a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítása	2026	Gönyű
	2025	Göd
	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
SZAKMAI KONFERENCIÁK ÉS KÉPZÉSEK		
VZM közösségi Tervezés	2025	Törökbálint Nádas-park és környezete (zöldtengely) közösségi tervezése
	2024	Budapest X. kerület (Kőbánya) Kékvirág park közösségi tervezése
		Nagykovácsi Lenvirág park közösségi tervezése
	2022	Budapest III. Kerület Római part közösségi tervezése
		Budapest I. Kerület Vérmező közösségi tervezése
		Budapest, Pesterzsébet IMCS közösségi tervezése
	2021	Budapest XI. Kerület Déli körvasút közösségi tervezése
		Törökbálint Városközpont közösségi tervezése
VZM Közösségi Tervezés® képzés	2025	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2024	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2023	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2022	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2021	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2020	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)
	2019	VZM Közösségi Tervezés képzés (Budapest)
Konferenciák	2024	MUT Konferencia szekcióülés Regionális Főépítészi Fórum (Balatonalmádi)
	2019	Országos Főépítészi Konferencia szekcióülés (Tihany)
	2018	Országos Főépítészi 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, PÁLYÁZAT		
	2025	Salgótarján városközpont rehabilitáció ötletpályázat
	2023	Azerbaijan
	2022	Budapest II. Kerület Akadémia park rendezési és beépítési javaslat - rangsorolás nélküli megvétel
	2012	Közösségi tervezés kutatás Istvánmező rehabilitációs programjához kapcsolódó városépítészeti koncepció kialakítása tárgyú ötletpályázat - kiemelt megvétel NART Építész Műteremmel együttműködve
	2011	Bp. XV. Kerület újpalotai lakótelep Fő terének környezetalakítására és az itt lévő Újpalotai Közösségi Ház fejlesztésére, nagyarányú bővítésére ötletpályázat - Hamemus Kft.-vel együttműködve
	2009	Mikrotérségi kutatás Kecskeméti Főtér pályázat - rangsorolás nélküli I. díj Hamemus Kft.-vel együttműködve

1. Először pontosan meg kell mondani: mit akar az önkormányzat?

Ez az első és legfontosabb lépés.

Nem azzal kezdünk, hogy „készítsünk egy új HÉSZ-t", hanem össze kell szedni, **Budajenőn milyen problémákat és milyen fejlesztési elképzeléseket kell a településtervben kezelni.**

A főépítésznek ezért elsőként össze kell állítania egy **tervezési problémalistát és célrendszert.**

Például:

- mely területek besorolása problémás;
- hol akar az önkormányzat lakóterületi fejlesztést;
- hol nem akar további beépítést;
- hol kell zöldterületet megőrizni;
- mely területeken kell az építési lehetőséget korlátozni;
- hol vannak közlekedési problémák;
- hol szükséges új út vagy útszélesítés;
- hol problémás a csapadékvíz-elvezetés;
- hol hiányos a közmű;
- mely önkormányzati ingatlanok fejlesztését kell lehetővé tenni;
- milyen intézményfejlesztések várhatók;
- milyen lakásszámot, lakósűrűséget kíván elfogadni az önkormányzat;
- mely területeket kell táji, településképi vagy örökségvédelmi szempontból védeni.

Ez főépítészi előkészítő feladat.

A főépítésznek tehát nem szabad arra várnia, hogy a településtervező majd megmondja, mit szeretne Budajenő.

Budajenő céljait az önkormányzat határozza meg.

---

2. A főépítésznek fel kell mérnie a jelenlegi szabályozást

A következő lépésben a főépítésznek össze kell szednie, hogy jelenleg milyen településrendezési dokumentumok vannak hatályban.

Ezt gyakorlatilag egy „leltárként" kell elkészíteni.

Meg kell nézni:

Mi van most hatályban?

- jelenlegi HÉSZ;
- szabályozási terv;
- korábbi településszerkezeti terv;
- településfejlesztési dokumentumok;
- településképi dokumentumok;
- TAK;
- településképi rendelet;
- korábbi módosítások;
- folyamatban lévő HÉSZ-módosítások;
- elfogadott, de esetleg még végre nem hajtott képviselő-testületi döntések.

És külön össze kell gyűjteni:

Milyen változtatási igények érkeztek az elmúlt években?

Például ingatlantulajdonosi, vállalkozói, önkormányzati vagy intézményi kérelmek.

---

3. A főépítésznek meg kell mondania, milyen eljárás szükséges

Ez már kifejezetten szakmai kérdés.

Nem minden településterv-módosítás ugyanolyan eljárásban történik.

A főépítésznek a konkrét tervezési célok alapján meg kell vizsgálnia:

új településterv készül, vagy meglévő településrendezési eszközt módosítunk?

Továbbá azt is:

milyen egyeztetési eljárás alkalmazható?

Ezt még **a tervezői szerződés és az eljárás megindítása előtt** célszerű írásban rögzíteni.

---

4. Meg kell határozni a tervezési területet

Nem elég azt mondani, hogy „Budajenő településtervének elkészítése".

Meg kell határozni:

A teljes közigazgatási területet tervezzük?

vagy

csak bizonyos területeket érint a módosítás?

Ha részterület:

- helyrajzi számok;
- utcák;
- tömbök;
- érintett övezetek;
- szükség esetén térképi lehatárolás.

A főépítésznek ezt a tervezővel együtt szakmailag pontosítania kell.

---

5. Meg kell határozni, milyen dokumentumokat kell elkészíteni

Itt már előkerül a 419/2021. Korm. rendelet tartalmi rendszere.

A főépítésznek és a településtervezőnek meg kell határoznia, hogy szükséges-e többek között:

- megalapozó vizsgálat;
- alátámasztó javaslat;
- fejlesztési terv;
- rendezési terv;
- HÉSZ;
- szabályozási terv;
- szakági munkarészek;
- környezeti értékelés stb.

A dokumentációt a 419/2021. Korm. rendelet követelményei szerint kell elkészíteni, az új településtervnél pedig a Településtervezési Szabályzat műszaki és technikai követelményeit is alkalmazni kell. E-Építés

---

6. Ezután kell elkészíteni a tervezési programot

Én ezt Budajenő esetében **írásban kérném a főépítésztől.**

Ne az legyen a feladat, hogy:

„Készítsék el Budajenő településtervét."

Hanem legyen egy tényleges **tervezési program**.

Például:

1. Tervezés célja

2. Megoldandó településrendezési problémák

3. Fejlesztési célok

4. Megőrzendő területek

5. Tervezési terület

6. Vizsgálandó területek

7. Közlekedési kérdések

8. Közművek

9. Csapadékvíz

10. Zöldterületek

11. Intézményi területek

12. Lakóterületek

13. Gazdasági területek

14. Táj- és természetvédelem

15. Örökségvédelem

16. Önkormányzati ingatlanok

17. Lakossági/ingatlantulajdonosi kezdeményezések

18. Elkészítendő munkarészek

19. Egyeztetési eljárás

20. Tervezési ütemezés

Ez alapján már pontosan meg lehet mondani a településtervezőnek, hogy mire kér az önkormányzat ajánlatot.

---

7. Ezután kell a tervezőt kiválasztani

A településterv elkészítéséhez megfelelő jogosultságú településtervező szükséges.

A hivatalos építésügyi tájékoztatás szerint településtervezési tevékenységet olyan szakember végezhet, aki rendelkezik a szükséges kamarai jogosultsággal és szerepel a névjegyzékben. E-Építés

Ezt a főépítésznek ellenőriznie kell.

Tehát ajánlatkérés előtt:

„Főépítész úr/asszony, kérem készítse elő a településtervező részére kiadandó szakmai feladatmeghatározást."

Ez teljesen indokolt kérés.

---

8. Képviselő-testületi döntés

Ezután a képviselő-testület elé kell vinni az ügyet.

Az előterjesztésben világosan szerepeljen:

Miért készítünk/módosítunk településtervet?

Mit szeretnénk elérni?

Milyen területet érint?

Milyen eljárás szükséges?

Mennyibe kerül?

Ki lesz a tervező?

Milyen határidővel?

A testület így nem egy üres felhatalmazást ad, hanem egy meghatározott településpolitikai célrendszerről dönt.

---

9. E-TÉR – adatszolgáltatás

Ez egy nagyon fontos szakasz.

A tervezéshez szükséges állami és szakági adatokat be kell szerezni.

A 419/2021. Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatás és egyeztetés jelentős része **az E-TÉR-ben történik.**

A Településtervezési Szabályzat külön meghatározza az adatszolgáltatások szakági adatsémáját és formátumát is. E-Építés

Itt megint aktív főépítészi közreműködés kell.

Nem megfelelő hozzáállás:

„Majd a tervező intézi."

Hanem a főépítésznek az önkormányzat oldaláról **követnie és koordinálnia kell az eljárást.**

---

10. Megérkeznek az állami/szakági adatok

Ezeket a tervezőnek fel kell dolgoznia.

Ilyenek lehetnek például:

- természetvédelmi adatok;
- örökségvédelmi adatok;
- közlekedési adatok;
- közműadatok;
- vízügyi adatok;
- erdészeti adatok;
- termőfölddel kapcsolatos adatok;
- országos és térségi területrendezési korlátozások;
- infrastruktúra-nyomvonalak.

Itt a főépítész feladata:

ellenőrizni, hogy a szükséges adatszolgáltatások rendelkezésre állnak-e.

---

11. A tervező elkészíti a megalapozó vizsgálatot

Ez gyakorlatilag azt mutatja meg:

„Milyen állapotban van jelenleg Budajenő?"

Nem a kívánt állapotot, hanem a kiinduló helyzetet vizsgáljuk.

Például:

- népesség;

- lakásállomány;
- intézmények;
- közlekedés;
- úthálózat;
- közművek;
- környezet;
- táj;
- beépítés;
- területhasználat;
- zöldfelületek;
- örökség;
- gazdaság;
- infrastruktúra.

A főépítésznek ezt **át kell néznie**, mielőtt az önkormányzat továbbmegy.

---

12. Itt kell az önkormányzatnak ismét beleszólnia

Ez nagyon fontos.

A tervező a vizsgálatok alapján elkezd javaslatokat tenni.

De nem a tervező dönti el például, hogy Budajenő:

- mennyire akar növekedni;
- hol akar új lakásokat;
- hol akarja megállítani a beépítést;
- milyen telekméreteket akar;
- milyen beépítési intenzitást akar;
- hol akar intézményfejlesztést;
- hol akar zöldterületet;
- milyen közlekedési fejlesztést akar.

Ezek önkormányzati döntések.

A főépítész feladata, hogy a tervező szakmai javaslatait **érthető formában a polgármester és a testület elé tegye.**

---

13. Elkészül a terv első változata

Ekkor már látnotok kell például:

Ez a terület ilyen övezet lesz.

Itt ekkora telek alakítható ki.

Itt ilyen beépítési mód lesz.

Itt ennyi a megengedett beépítettség.

Itt ilyen épületmagasság engedhető.

Itt út szükséges.

Itt zöldterület szükséges.

Itt intézményi terület marad.

Ez már nem elméleti anyag.

Itt kell nagyon alaposan végignézni **telekről telekre a problémás területeket.**

---

14. A főépítésznek szakmailag ellenőriznie kell a tervet

Én polgármesterként ezen a ponton kifejezetten kérnék a főépítésztől egy:

„Főépítészi szakmai véleményt a településterv tervezetéről".

Ebben írja le:

- megfelel-e a tervezet az önkormányzat által meghatározott céloknak;
- megfelel-e a magasabb szintű terveknek;
- lát-e szakmai problémát;
- hol javasol módosítást;
- mely területeknél van kockázat;
- mely fejlesztések igényelnek további vizsgálatot;
- milyen önkormányzati beruházásokat generálhatnak a változtatások.

Ez azért fontos, mert a főépítész az **önkormányzat szakembere**, nem a beruházóé és nem a településtervezőé.

---

15. Környezeti vizsgálat kérdését is rendezni kell

Meg kell vizsgálni, hogy szükséges-e környezeti értékelés/környezeti vizsgálat.

Ha igen, azt nem lehet kihagyni.

Ennek szükségességét és az ehhez kapcsolódó egyeztetést is időben kell kezelni, nem az eljárás végén.

---

16. Lakossági/partnerségi egyeztetés

A tervezetet a vonatkozó szabályok szerint egyeztetni kell.

A lakosságnak és az érintett partnereknek meg kell adni a lehetőséget arra, hogy a tervet megismerjék és – az alkalmazandó eljárás szerint – véleményezzék.

Ez nem azt jelenti, hogy minden lakossági kérés automatikusan bekerül.

Viszont a véleményeket **nyilván kell tartani és kezelni kell**.

---

17. Államigazgatási egyeztetés

Ezután következik a 419/2021. Korm. rendelet szerinti hivatalos egyeztetési folyamat.

Az érintett államigazgatási szervek megkapják a tervet.

Megérkeznek a vélemények.

Lehet például:

„Nem támogatjuk."

„Feltétellel támogatjuk."

„Kérjük kiegészíteni."

„A terület átsorolása nem megfelelő."

„Közlekedési vizsgálat szükséges."

„Környezeti értékelés szükséges."

Ezeket **nem lehet egyszerűen félretenni**.

---

18. A főépítésznek készítenie kell egy véleménytáblázatot

Én ezt mindenképpen kérném.

Például:

Véleményező	Észrevétel	Tervező válasza	Főépítész álláspontja	Elfogadás
közlekedési szerv	út problémás	módosítjuk	támogatom	igen
vízügy	vízelvezetés vizsgálandó	kiegészítjük	szükséges	igen
lakos	nagyobb beépítést kér	nem javasolt	nem támogatom	nem

Így **minden észrevétel útja követhető.**

---

19. Az el nem fogadott véleményekről dönteni kell

Ez szintén fontos.

Nem lehet úgy lezárni az egyeztetést, hogy:

„Jött 40 észrevétel, a tervező majd eldöntötte."

A véleményeket értékelni kell.

A főépítész előkészíti szakmailag.

A tervező megadja a szakmai választ.

Az önkormányzat pedig a saját hatáskörében meghozza a szükséges döntéseket.

---

20. A tervet ennek alapján javítani kell

A tervező elkészíti a módosított dokumentációt.

A főépítésznek ellenőriznie kell, hogy ténylegesen bekerültek-e a jóváhagyott módosítások.

Tehát nem elég megkapni egy új PDF-et.

Legyen egyértelmű:

mi változott az előző verzióhoz képest.

Én kérnék egy külön **változásjegyzéket** is.

---

21. Záró szakmai szakasz

Ha az egyeztetések megtörténtek és a terv megfelelően módosult, következhet a rendelet szerinti záró szakasz/záró szakmai véleményezés.

Itt már gyakorlatilag egy **elfogadásra előkészített dokumentációnak** kell lennie.

Nem ezen a ponton kell kitalálni, hogy az önkormányzat mit akar.

---

22. Végleges főépítészi ellenőrzés

Mielőtt a képviselő-testület elé kerül, én kérnék egy írásos főépítészi összefoglalót:

„A településterv elfogadásának főépítészi szakmai összefoglalója."

Ebben szerepeljen:

- az eljárás szabályosan lezajlott-e;
- milyen egyeztetések történtek;
- milyen lényeges észrevételek érkeztek;
- hogyan kezelték őket;
- maradt-e vitás szakmai kérdés;
- a végleges terv megfelel-e az önkormányzat korábbi döntéseinek;
- szakmailag elfogadásra alkalmas-e.

---

23. Képviselő-testületi elfogadás

Ezután kerül a testület elé.

A képviselőknek **nem csak a HÉSZ rendeletszövegét** kellene megkapniuk.

Én mellékelném:

- főépítészi összefoglaló;
- tervezői összefoglaló;
- egyeztetések összefoglalása;
- véleménytáblázat;
- lényeges változások;
- térképek;

- HÉSZ;
- szabályozási terv;
- szükséges egyéb munkarészek.

Így a képviselő pontosan látja, **miről szavaz**.

---

24. Elfogadás után sincs vége

Az elfogadott dokumentumokat a jogszabály szerinti módon közzé kell tenni, illetve az E-TÉR-rel kapcsolatos szükséges feladatokat is teljesíteni kell.

A végleges térinformatikai állományoknak is megfelelő formában kell rendelkezésre állniuk. A Településtervezési Szabályzat külön előírásokat tartalmaz az E-TÉR feltöltésre, a téradat-rétegekre, a szabályozási terv térképi állományaira és a területrendezési terveknek való megfelelés igazolására. E-Építés

T·P

TALENT - PLAN *Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.*
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373

Rövid cégismertető, referencia lista

Cégünk magánvállalkozásban 1991. évben alakult négy fővel. 2026. évben irodánk létszáma: 21 fő. Cégünk profilja komplex, amely magában foglal településtervezést, valamint teljes körű magasépítés és mélyépítés-tervezést.

Szerkezeti felépítésünk:

Ügyvezető:	2 fő	(termelő mérnök)
Építészet-településtervezés:	9 fő	
		2 fő vezető tervező
		7 fő tervező
Szerkezettervező:	3 fő	
		1 fő vezető tervező
		2 fő tervező
Közlekedés és mélyépítés:	6 fő	
		1 fő vezetőtervező
		4 fő tervező
		1 fő technikus
Adminisztráció, pénzügy:	2 fő	

Állandó bedolgozói kapcsolatunk:

- gépész tervező	4 fő	vezető tervező
- villamos tervező	4 fő	vezető tervező
- talajmechanika	3 fő	vezető tervező
- kert- és tájtervező	2 fő	tervező, vezetőtervező
- környezetvédelem	2 fő	
- geodézia	4 fő	
- régészet	1 fő	
- tűzvédelem	2 fő	
-geodézia	3 fő	

A komplex településtervezési munkákban részt vevő dolgozók:

- Németh Gyula	TT-1-08 0066	vezető településtervező, területrendező tervező
- Sziládi Tímea		településtervező
- Lakiné Oláh Renáta		településtervező
- Tóth Csaba		településtervező
- Miklósi Attila	K1d-1/08513; V4c-2/08513	közlekedés- és közműtervező
- Ferenczi Huba	TE-T 08-0253;TH-T 08-0253; TV-T 08-0253	villamos-, közmű tervező (alvállalkozó)
- Pintér Gabriella	TK-2-08-0373	zöldfelületek (alvállalkozó)
- Győrfi András	08-01385, 08-06959	környezetvédelmi tervező (alvállalkozó)
- Takács Károly	sz.eng.sz.: R4XH98	régészet, örökségvédelem (alvállalkozó)

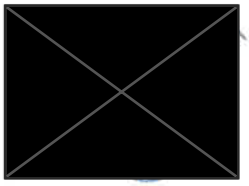
T·P

TALENT - PLAN *Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.*
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373

Referenciajegyzék

Településrendezési munkák: (a vastagbetűvel írottak teljes településre, egyben befejezett munkákra vonatkoznak)

- **Tapolca Ipari Park Részletes Rendezési Terve**
- **Komárom Frigyes laktanya Részletes Rendezési Terve**
- **Gyömöre község Részletes Rendezési Terv módosítás**
- **Győr-Ménfőcsanak Részletes Rendezési Terv módosítás**
- **Mosonmagyaróvár Barátság u. Részletes Rendezési Terve**
- **Mosonszentmiklós Településszerkezeti Terv és Szabályozási tervek**
- **Iván-Csér téglagyári területek Szabályozási Terv módosítás**
- **Mosonszentmiklós településszerkezeti- és szabályozási terve**
- **Dunaszeg, településszerkezeti- és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Kisbér város településszerkezeti- és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Fertőszentmiklós város településszerkezeti terve, és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Mosonmagyaróvár északi üdülőterület településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Pannonhalma, lakó- és üdülőterület szabályozási terve**
- **Győrladamér község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Dunaszentpál község településszerkezeti és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Bősárkány község településszerkezeti és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Bősárkány, „Szávíz" üdülőterület szabályozási terve**
- **Győr, Ipari park részletes szabályozási terve, Ipari park bővítések (2010, 2012, 2016)**
- **Győr, AUDI bővítés területeinek településszerkezeti- és szabályozási terve (2010)**
- **Környe, település településszerkezeti- és szabályozási terve**
- **Kunsziget község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Mosonszolnok nagyközség településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Fertőszentmiklós nagyközség településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Csorna településszerkezeti- és szabályozási terv módosítása**
- **Bakonypéterd község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Csikvánd község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Győrzámoly község településszerkezeti és szabályozási terve, teljes felülvizsgálata**
- **Gyarmat község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Győrszemere község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Győrújbarát község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Csorna, Vilmos park szabályozási terve**
- **Kapuvár, Településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Felpéc, iparterület szabályozási terve**
- **Kisbajcs község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Vének község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Gyömöre község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Szerecseny község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Pápa – lakóterületek (több részterület) szabályozási terve**
- **Nagybajcs község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Nyúl község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Ravazd község településszerkezeti és szabályozási terve**
- **Vámosszabadi község településrendezési terve**
- **Ászár rendezési terveinek teljes felülvizsgálata**
- **Vitnyéd településrendezési terv teljes felülvizsgálata**
- **Császár rendezési terveinek teljes felülvizsgálata**



Győr, 2026. 09. 30.

Németh Gyula
vezető településtervező
ügyvezető

Polgármester

Feladó: Németh Gyula
Küldve: szerda 2026. szeptember 30 10:30
Címzett: Polgármester
Tárgy: Re: Budajenő - TÉKA szerinti új településterv tervezési ajánlata
Mellékletek: Árajánlat Budajenő T-P.pdf; referencia-településtervezés-Talent-Plan.pdf

Nyomon követés jelölője: Elintézendő
Jelölő állapota: Megjelölt

Tisztelt Vezérné dr. Hevesi Tünde Polgármester !

Ezúton is megköszönve megtisztelő ajánlatkérésüket, tervezési ajánlatunkat és referenciáinkat a melléklet és a lenti linkek alapján küldjük meg Önöknek:

Császár:

https://njt.jog.gov.hu/jogszabaly/2025-12-SP-5Y3556

Fertőszentmiklós:

https://njt.jog.gov.hu/jogszabaly/2025-19-SP-5Y3367

Rábcakapi:

https://njt.jog.gov.hu/jogszabaly/2026-3-SP-5Y3479

Bízva a jövőbeni együttműködésben,

Tisztelettel és

Üdvözlettel:

Németh Gyula
okleveles építészmérnök
építész vezető tervező
vezető településtervező
ügyvezető

Talent-Plan Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.

M
www.talent-plan.hu

2026. 09. 25. 10:56 keltezéssel, Polgármester írta:

> Tisztelt Németh Gyula!

dr. Cserhalmi Antaltól kaptam az elérhetőségét és annak megfelelően beszéltünk egymással a héten.

Csatoltan küldöm az árajánlat kérésemet!

Tisztelettel:

Vezérné dr. Hevesi Tünde

Budajenő Község Polgármestere

2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

26-371 068 polgarmester@budajeno.hu

Ikt.szám: 2015/416-7/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

Fehér VÁRtervező Kft.
8000 Székesfehérvár Rába utca 22.
feterv@feterv.hu

Bodó Beáta cégvezető és Ertl Antal ügyvezető részére

Tisztelt Cégvezető Asszony! Tisztelt Ügyvezető Úr

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. június 30. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. május 5.

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

BUDAJENŐ KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA

Ikt.szám: 2015/416-7/2026.	Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

Talent-Plan Kft.
Németh Gyula részére

Tisztelt Németh Gyula Úr!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok 2027. június 30-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.

Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:

Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal

Településterv /Korm.11.§/ a Korm. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal

A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:

Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/

Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/

Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/

Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:

A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:

A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen ki mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	**Időszükséglet (hónap)**	**Teljesítési arány (%)**	**Fizetendő részdíj (nettó)**	**Fizetendő részdíj (bruttó)**
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi				

egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában a következőket is tüntesse fel:

Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám

Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. június 30. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. 09.24.

Budajenő Község Polgármestere

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde

polgármester

Ajánlat

Budajenő Község Önkormányzata
„TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő- Ajánlatkérés"
tárgyú ajánlatkérésére ikt. sz: 2015/416-7/2026

Ajánlattevő adatai:

Cégnév / Ajánlattevő neve:	**Talent-Plan Kft./ Németh Gyula ügyvezető**
Levelezési cím:	**9023 Győr, Richter János u. 11.**
Adószám:	**10665095-2-08**
Kapcsolattartó telefonszám:	**+36-30-2262 587**
Kapcsolattartó email cím:	**nemeth.gyula@talent-plan.hu**
Kapcsolattartó neve:	**Németh Gyula településtervező, ügyvezető**

Kijelentem, hogy **„„TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő- Ajánlatkérés" tárgyú ajánlatkérésére ikt. sz: 2015/416-7/2026 "** tárgyú Ajánlatkérésében foglaltakat megismertem és tudomásul vettem, az abban foglalt feltételeknek megfelelek, velem szemben összeférhetetlenségi ok nem áll fenn, fenti Ajánlatomat az Ajánlatkérésében foglaltak szerint adtam meg.

Ezennel kijelentem, hogy jogosult vagyok az árajánlatban megadott szolgáltatások elvégzésére. Ajánlati kötöttség: az ajánlattételi határidőt követően 90 nap. Az árak Ft-ban értendők és **27** %-os ÁFÁ-t tartalmaznak.

Jelen ajánlatunk 1. sz. melléklete a Tervezési díjak és időütemterv, valamint cégünk bemutatkozó-egyben referencia anyaga.

Bízva a jövőbeni együttműködésben

TALENT-PLAN
Tervező, Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter J. u. 11.

Győr, 2026. 09. 30.

Tisztelettel:

Németh Gyula
településtervező TT-1-08 0066
ügyvezető

1. sz. melléklet

Budajenő község Településterv teljes felülvizsgálatának Idő- és tervezési díj ütemterve:

Munkarész	Időszükséglet (hónap) A kezdéstől számított hányadik hónap.	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (bruttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés	0,5.	10	960.000.-	1.219.200.-
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei	3.	10	960.000.-	1.219.200.-
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé	3.	10	960.000.-	1.219.200.-
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé	3.	10	960.000.-	1.219.200.-
Képviselő-testület elvi döntése	4.	X	X	x
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása	6.	20	1.920.000.-	2.438.400.-
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)	8.	20	1.920.000.-	2.438.400.-
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása	9.	x	X	X
Záró vélemény bekérése	10.	10	960.000.-	1.219.200.-
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása	12.	10	960.000.-	1.219.200.-
Mindösszesen		**100%**	**9.600.000.-**	**12.192.000.-**

Győr, 2026. szeptember 30.

[redacted]

Németh Gyula
ügyvezető

TALENT-PLAN
Tervező, Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter J. u. 11

Ikt.szám: 2015/416-6/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

VÁROS ÉS HÁZ ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
Bárdosi György ügyvezető részére
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
varoseshaz@varoseshaz.hu

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. június 30. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. május 5.

Budajenő Község Polgármestere

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Ikt.szám: 2025/416-5/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
vzm@vzm.hu

Ferik Tünde ügyvezető

Tisztelt Hölgyem!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. május 26. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. március 23.

Budajenő Község

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Ikt.szám: 2025.416.-4/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

Értékterv Mérnöki Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7. I. emelet 2.
farkas.laszlo@ertekterv.hu

FARKAS LÁSZLÓ ügyvezető

Tisztelt Uram!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. május 26. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. március 23.

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Ikt.szám: 2025/416-3/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft.
1038 Budapest, Rózsa 3/A., A/6.
e-mail: kratu.sine@gmail.com

SÍN EMÍLIA ügyvezető

Tisztelt Hölgyem!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. május 26. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. március 23..

Budajenő Község

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Ikt.szám: 2025/416-2/2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

ColoLine Terv Kft.
7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 75. 4. em. 13.
cololinekft@gmail.com

Tóth Dóra Kata ügyvezető

Tisztelt Hölgyem!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. május 26. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. március 23.

Budajenő Község

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Ikt.szám: 2015/ 416 -1./2026.

Tárgy: TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenő – árajánlat kérés

HA Tervstúdió Kft.
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
ha@haterv.hu

Horváth Adrienne ügyvezető

Tisztelt Hölgyem!

A megváltozott jogszabályi környezet alapján az új tervdokumentumok elkészítésére a települési önkormányzatok **2027. június 30**-ig kaptak időt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Tv.) 229.§ (3) bekezdése értelmében.
Az új tervek elnevezését és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.) tartalmazza, melyek:

Tervi munkarészek:
- Településfejlesztési terv /Korm. 10.§/ a Korm. 3. melléklete szerinti tartalommal
- Településterv /Korm.11.§/ a Korm.r. 4.-5. mellékletek szerinti tartalommal
- A HÉSZ-be beépítésre kerülnek a hatályos településképi rendelet (Tkr.) rendelkezései a Tkr. hatályon kívül helyezésével egyidejűleg, melynek véghatárideje szintén 2027. június 30. /Tv.229.§(6)/.

Alátámasztó tervdokumentumok:
- Megalapozó vizsgálat /Korm.r. 1. melléklet szerinti tartalommal/
- Alátámasztó javaslat /Korm.r. 2. melléklet szerinti tartalommal/
- Környezeti értékelés /Korm.r. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal/
- Műemlékvédelmi (Örökségvédelmi) hatástanulmány régészeti fejezetekkel (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §)

Tervtartalmi környezet:
A tervi munkarészek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján készülnek.

Eljárásrend:
A településtervek javaslata a Korm. rendelet alapján az általános eljárási rend szerint kerül véleményezésre.

A fentiek alapján ezúton kérek Öntől árajánlatot a „TÉKA szerinti új településtervek elkészítése Budajenőn" tárgyban.

Árajánlatában kérem térjen kis mind a tervezett időütemtervre, a tervezési díjra és a kifizetések ütemezésére, az alábbiak szerint:

Munkarész	Időszükséglet (hónap)	Teljesítési arány (%)	Fizetendő részdíj (nettó)	Fizetendő részdíj (buttó)
Partnerségi tájékoztató és adatszolgáltatás megrendelés				
Megalapozó vizsgálat szöveges és rajzi munkarészei				
Településfejlesztési terv (TFT) javaslata testület elé				
Településterv (HÉSZ) javaslat testület elé				
Képviselő-testület elvi döntése				
Alátámasztó javaslat, örökségvédelem, Környezeti értékelés és TFT, TRT végleges kidolgozása				
Véleményezési és partnerségi egyeztetés (TFT, HÉSZ)				
Beérkezett vélemények feldolgozása és eltérő vélemények tisztázása				
Záró vélemény bekérése				
Elfogadás, hatályba lépés, jóváhagyott terv szállítása				
Mindösszesen:				

Kérem, hogy az árajánlatában, a következőket is tüntesse fel:

- Tervezési jogosultság és kamarai nyilvántartási szám
- Főbb referenciák a tárgyi témában

Kérem, hogy a fenti táblázat kitöltésével az árajánlatát 2026. május 26. napjáig megadni szíveskedjék, elektronikusan megküldve a polgarmester@budajeno.hu e-mail címre.

Budajenő, 2026. március 23.

Budajenő Község Polgármestere

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Polgármester

Feladó: Németh Gyula
Küldve: péntek 2026. szeptember 25 15:52
Címzett: Polgármester
Tárgy: Re: TÉKA szerinti új településterv Budajenő

Tisztelt Vezérné dr.Hevesi Tünde Polgármester!

Ezúton is megköszönve megtisztelő ajánlatkérésüket, a kért ajánlatot 2026.okt. 30-ig elkészítjük és e-mailben küldeni fogom.

Köszönettel és

Üdvözlettel:

Németh Gyula
okleveles építészmérnök
építész vezető tervező
vezető településtervező
ügyvezető

Talent-Plan Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.

[illegible]37
www.talent-plan.hu

2026. 09. 25. 10:56 keltezéssel, Polgármester írta:

> Tisztelt Németh Gyula!
>
> dr. Cserhalmi Antaltól kaptam az elérhetőségét és annak megfelelően beszéltünk egymással a héten.
>
> Csatoltan küldöm az árajánlat kérésemet!
>
> Tisztelettel:

Vezérné dr. Hevesi Tünde

Budajenő Község Polgármestere

2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

26-371 068 polgarmester@budajeno.hu

Polgármester

Feladó: Polgármester
Küldve: péntek 2026. szeptember 25 10:57
Címzett:
Tárgy: TÉKA szerinti új településterv
Mellékletek: HÉSZ _ NÉMETH GYULA.pdf

Tisztelt Németh Gyula!

dr. Cserhalmi Antaltól kaptam az elérhetőségét és annak megfelelően beszéltünk egymással a héten.

Csatoltan küldöm az árajánlat kérésemet!

Tisztelettel:

Vezérné dr. Hevesi Tünde
Budajenő Község Polgármestere
2093 Budajenő, Fő u. 1-3.
26-371 068 polgarmester@budajeno.hu