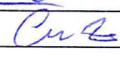
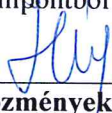


ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. február 24.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester 	
Készítette: Csető Zoltán hatósági és műszaki csoportvezető 	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
jegyző 	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
jegyző 	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: (a megfelelő vastagon szedett)	
A Képviselő-testület 2025. évi munkaterve Jogszabály, jogszabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 4 db	
A jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek: Marsalné Kovács Judit	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják:	
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési hatásai:	
a tárgyévi, 2026. évi költségvetésre: van / nincs	
Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft	
Tartalékkeret felhasználása szükséges:	
Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft	
a következő évi, évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye:	
Felelős:	
Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
.....-tól-ig	
Felelős:	
Határidő:	



Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 235/2025. (XI.25.) határozatában hozott döntés alapján Monorierdő Község polgármestere felhatalmazásra került a helyi építési szabályzat módosításához szükséges település tervező kiválasztására és a tervezési szerződés megkötésére.

Monorierdő Község Önkormányzatának hatályos helyi építési szabályzata a korábbi településrendezési jogszabályi rendszer alapján került elfogadásra. A településrendezési eszközök szabályozási környezete alapvetően megváltozott a 2023. évi C. törvény hatálybalépésével, amely a településtervezés rendszerét új alapokra helyezte. A törvény végrehajtási szabályait a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet állapítja meg, amely részletesen meghatározza az új típusú településtervek tartalmi, formai és digitális követelményeit.

Az új jogszabályi környezet megszüntette a korábbi településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat elkülönült rendszerét, és egységes településterv elkészítését írja elő. Az új rendszer eltérő szerkezeti felépítést, új övezeti logikát, digitális alaptérképi illeszkedést és komplexebb szakmai tartalmat követel meg. A változás rendszerszintű, ezért a hatályos HÉSZ részleges módosítása nem biztosítaná a jogszabályi megfelelést. Az átmeneti rendelkezések alapján a településeknek 2027. június 30. napjáig az új szabályozás szerinti településtervet kell elfogadniuk, amely határidőt követően a korábbi rendszer szerint elfogadott HÉSZ nem maradhat hatályban. A jelenlegi időpontban történő pusztán részleges módosítás rövid időn belül ismételt teljes körű felülvizsgálatot tenne szükségessé, ami indokolatlan többletköltséget és ismételt eljárási terhet jelentene az önkormányzat számára.

A döntés előkészítése érdekében az önkormányzat több, településrendezési tervezésben jártas tervezői irodával vette fel a kapcsolatot, és árajánlatot kért a településterv – és annak részeként a helyi építési szabályzat – elkészítésére. Az önkormányzat három különböző tervező irodától kapott ajánlatot, amelyek főbb adatai az alábbiak szerint kerülnek összefoglalásra:

Tervező iroda	Tervezési díj nettó	Tervezési díj bruttó	Tervezett befejezési határidő:
Értékterv Kft	16 500 000	20 955 000	2027. június 30
Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaság	9.800.000	12.446.000	2027. június 30.
Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.	21.500.000	27.305.000	-

A beérkezett ajánlatok szakmai tartalma és díjazása összehasonlításra került. Az értékelés során figyelembevételre került a szakmai referenciák köre, a vállalt teljesítési határidő, valamint a tervezési díj összege. Az összehasonlítás alapján a legkedvezőbb ár-érték arányú ajánlat a fenti táblázatban szereplő adatok szerint került kiválasztásra.

A tervezési díj megfizetése a szerződésben meghatározott teljesítési ütemezéshez igazodva, több részletben történne. A szükséges pénzügyi fedezetet az önkormányzat a 2/2026. (I. 27.) számú költségvetési rendeletben foglaltak szerint kívánja biztosítani, amely a több ütemben történő teljesítés mellett a költségvetési egyensúly fenntartása mellett biztosítható.

A településterv elkészítése partnerségi egyeztetési eljárást és állami főépítési véleményezést tesz szükségessé, ezért indokolt a folyamat mielőbbi megindítása annak érdekében, hogy az önkormányzat a törvényi határidőt biztonsággal teljesíteni tudja.

Mindezekre tekintettel indokolt a hatályos helyi építési szabályzat teljes körű felülvizsgálatának és az új jogszabályi követelmények szerinti településterv elkészítésének megindítása, valamint a kiválasztott tervező irodával történő szerződéskötés.

Kérem a tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági bizottság határozati javaslata

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
.../2026. (II. 24.) határozata**

Tárgy: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta „Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára” tárgyú előterjesztést és az alábbi javaslatot teszi a Képviselő-testületnek:

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság támogatja / nem támogatja „Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára” tárgyú előterjesztést.

Támogató döntés esetén: A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a gazdasági szereplővel történő tervezési szerződés megkötésére hatalmazza fel a Polgármestert, továbbá adjon felhatalmazást a szerződés teljesítésével összefüggő valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételére, intézkedés lefolytatására és további ügyintézési feladatok ellátására.

Határidő: 2026. február 24.

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslata

**Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2026. (II. 24.) határozata**

Tárgy: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára” tárgyban készített előterjesztést, és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület támogatja / nem támogatja a „Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló döntés meghozatalára” tárgyú előterjesztést.

Támogató döntés esetén: A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a gazdasági szereplővel kötendő tervezési szerződés aláírására, valamint a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételére és intézkedés megtételére.

Határidő: 2026. február 24.

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. február 24.

Tisztelettel:



Borbás Viktor
polgármester



Monorierdő Község Önkormányzat
Borbás Viktor polgármester
titkarsag@monorierdo.hu
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.

Tárgya: TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT – Monorierdő község településtervének elkészítése

Tisztelt Ajánlatkérő!

Köszönettel vettük megtisztelő ajánlatkérésüket **Monorierdő község teljes közigazgatási területére vonatkozó településtervezési árajánlatra**, mely alapján az alábbi ajánlatot adom.

Ajánlatadó:

Értékterv Kft

Székhely: 2045 Törökbálint, Józsefhegyi utca 84.

Iroda: 1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 7.I.e.2.

Alapítás éve: 2014

Ügyvezető: Farkas László, +36 70 371 9791, farkas.laszlo@ertekterv.hu

Fő tevékenységi kör: Mérnöki tevékenység, tanácsadás 7112.25

Szolgáltatások: településtervezés, közlekedés tervezés

Létszám: 10 fő

Tervkészítés célja:

Ajánlatkérő a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településtervezési (településfejlesztési terv és településrendezési terv) határidőre és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő elkészítésére kér ajánlatot. A településtervezési tervet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: KormR.) tartalmi követelményeinek megfelelően szükséges elkészíteni.

A településtervezési államigazgatási egyeztetése a Korm.R. szerinti általános eljárással történik.

A tervezetet a Miniszterelnökség által 2021. szeptember 20-án kiadott Településtervezési szabályzat (továbbiakban: TTSZ) figyelembevételével kell elkészíteni, a Korm.R. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján.

A településtervezési tervhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában előírt örökségvédelmi hatástanulmány, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése is szükséges.

A tervezési munka tartalma és javasolt ütemezés:

Tervezési és egyeztetési szakaszok		Időigény* (hónap)
1. ELŐKÉSZÍTÉSI SZAKASZ ÉS MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT		
1.	Munkaindító megbeszélés: adatszolgáltatás tartalma, ütemezése, határidők, egyeztetési módszerek és szereplők pontosítása, egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartó kijelölése	3
2.	További adatgyűjtés: önkormányzati és egyéb adatok feldolgozása, értékelése, adatok felvétele, egyedi kérelmek feldolgozása	
3.	Tervezési feladat pontosítása és fejlesztési területek meghatározása	
4.	Önkormányzati adatszolgáltatás biztosítása a tervezők részére, E-TÉR felületen tervezési folyamat elindítása, adatok átadása	
5.	Főépítési feljegyzés előkészítése (megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára, új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan)	
6.	Önkormányzati képviselő-testületi döntés: a tervkészítésről, új beépítésre szánt terület kijelöléséről, főépítési feljegyzés elfogadásáról, települési környezeti értékelés tematikájáról)	
8.	Előkészítő feladatok: tervezési alaptérkép reambulálása, rendelkezésre álló adatok, információk feldolgozása	
9.	Megalapozó vizsgálatok munkaközi anyag összeállítása, fejlesztési irányok meghatározása	
10.	Az önkormányzat részéről a munkaközi vizsgálati anyag értékelése, észrevételek megfogalmazása	
11.	Észrevételek értékelése és átvezetése	
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV		
12.	Településfejlesztési terv előkészítése, település jövőképének meghatározása, stratégia, cselekvési program, fejlesztési tervlap, fejlesztési akcióterületek kijelölése, monitoring	3
13.	Önkormányzati belső egyeztetés	
14.	Vélemények értékelése és átvezetése	
15.	Önkormányzati előzetes döntés a településfejlesztési tervről	
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV		
16.	Helyi építési szabályzat rendeltetésszerűségének összeállítása, övezeti rendszer felvázolása, szabályozási terv készítése: infrastruktúra helyigényének biztosítása, korlátozási és védelmi területek jelölése, egyéb szabályozási elemek	4
17.	Önkormányzati belső egyeztetés	
18.	Vélemények, észrevételek átvezetése	
19.	Szükség szerint a településfejlesztési tervi módosítások átvezetése	

20.	A településrendezési eszközök egyeztetési dokumentációjának összeállítása, alátámasztó munkarészek véglegesítése (települési környezeti értékelés, települési örökségvédelmi hatástanulmány)	
4. EGYEZTETÉSI SZAKASZ		
21.	Véleményezési szakasz kezdeményezése (E-TÉR): tervezet feltöltése	2
22.	Véleményeltérés esetén egyeztetés kezdeményezése	
23.	Beérkezett vélemények értékelése, átvezetése, el nem fogadás esetén ennek szakmai indoklása	
24.	Önkormányzati döntés: a beérkezett vélemények elfogadásának vagy el nem fogadásának indoklása	
25.	Véleményezési szakasz lezárása: az önkormányzati döntés, emlékeztető és jegyzőkönyv feltöltése az E-TÉR-be.	
26.	Záró szakasz kezdeményezése: a véglegesített tervezet feltöltése az E-TÉR-be	
27.	Amennyiben szükséges egyeztető tárgyalás, szükséges módosítások átvezetése - jelentős módosítás esetén a dokumentáció ismételt megküldése az állami főépítésznek	
28.	Záró szakmai (Állami főépítési) vélemény alapján a településrendezési eszközök tervezetének előkészítése a jóváhagyáshoz	
5. JÓVÁHAGYÁSI SZAKASZ		
29.	Önkormányzati döntés: településterv elfogadása (határozat és rendelet elfogadása)	0,5
30.	Végdokumentáció leszállítása, átadása	
31.	Elfogadott településterv feltöltése az E-TÉR-be: fejlesztési terv közzététele napján, rendezési tervet hatályba lépése napján, településtervezési szabályzatnak megfelelő téradat-rétegek .shp formátum	
	Összesen:	370

*Időigény a tervezési feladatokra vonatkozik. Az önkormányzati feladatok időszükségletét és az eljárási időket nem tartalmazza. Tervezett befejezési határidő: 2027. június 30-ig.

Ajánlati ár

TERVEZÉSI SZAKASZ MEGNEVEZÉSE	TERVEZÉSI DÍJ
1. Előkészítés és megalapozó vizsgálat	4 950 000,- Ft + ÁFA
2. Településfejlesztési terv	3 300 000,- Ft + ÁFA
3. Településrendezési terv	4 950 000,- Ft + ÁFA
4. Egyeztetési szakasz	1 650 000,- Ft + ÁFA
5. Jóváhagyási szakasz	1 650 000,- Ft + ÁFA
ÖSSZESEN	16 500 000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 20 955 000,- Ft

Egyéb megjegyzések:

- A tervezés a földhivatali, az E-TÉR és az E-KÖZMŰ adatok alapján történik, esetleges geodézia bemérések, geotechnika vizsgálatok nem képezik az ajánlat részét.

Ajánlatunkat 90 napig a benyújtott formában változatlanul fenntartjuk.

Budapest, 2026. 01. 26.

Tisztelettel:



Farkas László
Értékterv Kft.

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI AJÁNLAT

MONORIERDŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVÉNEK
ELKÉSZÍTÉSÉRE



2025. DECEMBER 16.

1. Tervezési feladat: „MONORIERDŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVÉNEK ELKÉSZÍTÉSE”

2. Ajánlattevő adatai:

Ajánlattevő neve:	Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaság (rövid név: Archi-Profil Bt.)
Székhelye:	1191 Budapest, Lehel utca 23. I. em. 4.
Adószáma:	20560111-2-43
Kapcsolattartó neve:	Csarkóné Kelemen Ágnes
Telefonszáma:	+36 20 3444910
E-mail címe:	archi_profilbt@t-online.hu
Postai címe:	1194 Budapest, Fecske utca 20.

3. Az ajánlat szerinti tervezési díj

Nettó ajánlati ár (Ft)	Áfa (27 %)	Bruttó ajánlati ár (Ft)
9.800.000	2.646.000	12.446.000

4. Az ajánlat szerinti tervezési díj tartalma

A tervezési díj magába foglalja a tervezési feladat elvégzéséhez szükséges valamennyi tervi és szakági (tájrendezés, közlekedés, közművesítés, örökségvédelem) munkarész elkészítését, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő tartalommal.

5. A tervezési díj javasolt ütemezése:

Rézmunka megnevezése	Nettó ajánlati ár (Ft)	Áfa (27 %)	Bruttó ajánlati ár (Ft)
1. Megalapozó vizsgálat	1.960.000	529.200	2.489.200
2. Fejlesztési terv	1.960.000	529.200	2.489.200
3. Rendezési terv	1.960.000	529.200	2.489.200
4. Alátámasztó javaslat, környezeti értékeléssel és műemlékvédelmi hatástanulmányt is tartalmazó örökségvédelmi hatástanulmánnyal	2.940.000	793.800	3.733.800
5. Jóváhagyás utáni véglegesítés	980.000	264.600	1.244.600
Teljes tervdokumentáció összesített tervezési díja	9.800.000	2.646.000	12.446.000

6. Tervezési folyamat során ajánlott részhatáridők

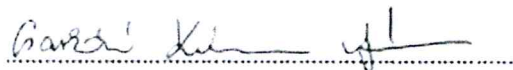
A részteljesítések és a határidők a településterv szükséges jóváhagyásának (2027. június 30.) időpontjától számítva kerültek meghatározásra, melyek irányadók.

Az ajánlott részhatáridők a tervezési szerződésben pontosíthatók.

1. Megalapozó vizsgálat:
2026. március 31.
2. Fejlesztési terv (tervlap és szöveges munkarész):
2026. május 31.
3. Rendezési terv (Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv - munkaközi változat):
2026. szeptember 15.
4. Alátámasztó javaslat, környezeti értékeléssel és örökségvédelmi (műemlékvédelmi) hatástanulmánnyal:
2026. október 15.
5. E-TÉR-be feltölthető teljes véleményezési tervdokumentáció:
2026. december 1.
6. Beérkezett vélemények/egyeztető tárgyalás alapján javított teljes tervdokumentáció:
2027. március 01.
7. Záróvéleménykérésre alkalmas teljes tervdokumentáció:
2027. április 15.
8. Záróvélemény alapján jóváhagyásra előkészített teljes tervdokumentáció:
2027. május 20.

7. Szerződés teljesítésének véghatárideje: 2027. június 30.

Kelt, 2025. december 16.



Csarkóné Kelemen Agnes
vezető településtervező

ARCHI-PROFIL BT.
1191 BP, LEHEL U. 23.
ADÓSZ: 20560111-2-43
☎ 3778 853

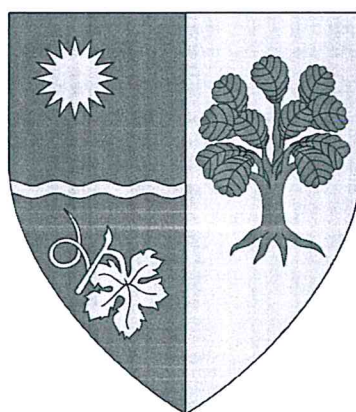
TERVEZÉSI AJÁNLAT

MONORIERDŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV

KÉSZÍTÉSÉRE

MONORIERDŐ



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

MONORIERDŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSÉRE

1. ÖSSZEFOGLALÓ

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

21.500.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
27.305.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió-háromszázötezer Ft

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4.300.000,- Ft + ÁFA	az adatszolgáltatástól számított 14 hét
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	6.400.000,- Ft + ÁFA	a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 16 hét
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	7.500.000,- Ft + ÁFA	a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Alátámasztó munkarészek elkészítése Környezeti értékelés készítése Örökségvédelmi hatástanulmány készítése	2.200.000,-Ft + ÁFA	a településrendezési terv munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét
Véleményezési anyag összeállítása		az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 4 hét
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés	-	a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő 2 hét
V. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése		a záró vélemény megküldésétől számított 4 hét
Jóváhagyott tervdokumentáció	1.100.000,- Ft + ÁFA	a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő 2 hét

Az ajánlatban foglaltakat 90 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 gyümölcsstermőhelyi kataszter az érintett területről (amennyiben releváns).

Budapest, 2025. december 16.

Tisztelettel,



Ferik Tünde
ügyvezető
Völgyzugoly Műhely Kft

2. TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.

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

Tel: 06 1 439-0490

Mobil: 06 70 938-3224, 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. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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; Községi 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*

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása

2. Jövőkép

A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva

3. Stratégia

3.1. Jövőképét meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)

3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései

3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek

3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei

4. Részletes cselekvési program

4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok

4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése

4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai

4.4. Megvalósítandó beavatkozások (fejlesztési feladatok, projektek, egyéb önkormányzati tevékenységek)

4.5. Fejlesztési akcióterületek

4.6. Településfejlesztési akciók megvalósítási keretei, finanszírozási lehetőségek

5. Részletes fejlesztési tervlap

5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései

5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata

5.3. Stratégia és cselekvési terv elemeinek térbeli összefüggései

5.4. település fejlesztésének térbeli rendszere és területi irányai

5.5. Épített környezet, valamint táji-természeti adottságok korlátozó elemei

5.6. Megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületek és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolása

5.7. A település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítása

5.8. A meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

6. Monitoring

Határidő: a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 16 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

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 nyomtatott + 1 elektronikus példány

IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 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 tényezőjú 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. Örökségvédelmi hatástanulmány
12. Környezeti értékelés

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

Határidő: a településrendezési terv munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA

Határidő: az alátámasztó munkarészek elfogadását követő 4 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS

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

4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása

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

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

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

V. JÓVÁHAGYÁS**1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE**

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: a záró vélemény megküldésétől számított 4 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		
Településtervezés	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Göd, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Süllyás, Szászberek, Tihany
	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, Pusztatölke, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Kisbárcs, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
Településrendezési eszközök módosítása	2025	Albertirsa, Alcsútdoboz, Aszód, Balatonfüred, Budakeszi, Csopak, Devecser, Doba, Felsőpáhok, Göd, Jászberény, Kisberzsény, Komárom, Magyarszék, Martonvásár, Mád, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Ónod, Örvényes, Péteri, Pilismarót, Pomáz, Somlójenő, Szászberek, Tihany, Zánka, Zirc
	2024	Albertirsa, Aporka, Balatonfüred, Bana, Bánk, Borszörcsök, Devecser, Göd, Gyöngyöshalász, Jászberény, Kétegyháza, Lovas, Martonvásár, Mogyoród, Monor, Nagykőrös, Paloznak, Pásztó, Péteri, Pilisszentkereszt, Pilisvörösvár, Pusztaberki, Rudolftelep, Somlójenő, Somlóvásárhely, Tápiószéle, 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, Aporka, 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, Szurdokpuszpöki, Tiszapüspöki, Tihany, Úny, Zagyvaszántó
	2019	Balatonalmádi, Balatonfüred, Balatongyörök, Budajenő, Csopak, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Kazár, Kenyeri,

		Kerepes, Kiskunhalas, Komárom, Martonvásár, Mád, Mezőcsát, Monor, Nagykőrös, Örvényes, Pilisszentiván, Solymár, Szolnok, Szügy, Tápiószentmárton, Túrkeve
2018		Balatonfüred, Bánk, Budaörs, Csopak, Hács, Kétegyháza, Komárom, Köveskál, Martonvásár, Monor, Solymár, Tihany, Vác
2017		Albertirsa, Borsosberény, Csákvár, Dunabogdány, Egyházasdengeleg, Gyál, Kétegyháza, Martonvásár, Medgyesbodzás, Nagykőrös, Solymár, Somlószló, Tolmács
2016		Aszód, Aporka, Balatonfüred, Csévharaszt, Csopak, Dabas, Dunasziget, Gyulakeszi, Kazár, Kápolnásnyék, Martonvásár, Mátraszőlős, Monor, Monorierdő, Örménykút, Tihany, Zánka
2015		Apc, Aporka, Bakonypölöske, Borszörcsök, Devecser, Kamond, Karaköszörcsök, 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 - Mészkö utca)
Budapest, VI. kerület	2020	Terézváros Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata
Budapest, XI. kerület	2025	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. - Töröcsvár u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
		Neszmélyi út - Péterhegyi út - Mikes Kelemen u. - Igmándi köz által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
		Villányi út - Dávid F. u. - Diószegi u. - Tas vezér u. által határolt terület szabályozási terve (KVSZ módosítás)
		TSZT-FRSZ módosítási dokumentáció elkészítése KÉSZ módosítás elkészítése
Budapest, XVI. Kerület	2022	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	2025	Vidor utca - Lokátor utca - a Rákosligeti határút - Cinkotai út által határolt terület KÉSZ 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 - Egészség ház utca - (125392/3) hrsz.-ú közterület - Pesti út által határolt terület KÉSZ Cinkotai út - Gyöngygyűt utca - Liszt Ferenc utca - Szőlőfűrt 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 - Kőker 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 (Városmegye) 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	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Sülysáp
	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, Páztó, Pusztatölke, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas*
	2017	Kisbárkány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja*, Kisberzseny, Monor, Örvényes, Szurdokpuszti, 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	2025	Abádszalók (Sportterület), Badacsonytomaj (Kemping), Balatonalmádi (Villapark), Balatonfüred (Sétány), Balatongyörök (Telecsoport újraosztása), Budapest III. kerület (Bóbita utca, volt téglagyár), Budapest VIII. kerület (Corvin negyed), Kiskunhalas (Szélerőmű), Monor (Gazdasági terület), Nagykőrös (Safari), Pilismarót (Basaharc), Süllyáp (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 (döntéshelyi terület), Pilisvörösvár (gazdasági terület), Zirc (mezőgazdasági terület)
	2023	Albertirsa, Áporka, Göd (szennyvíz), Budapest XIX. kerület (Stefániaház)
	2022	Budakeszi (filmstudio), 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 (Ürmhegyi 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	2024	Balatonalmádi (Egzotikus kert, Káptalanfüred), Csopak (üdülőterület)
	2023	Dunaharaszti (településtervezési megalapozó vizsgálata), Budapest X. kerület (rendeltetésváltást megalapozó tanulmány)
	2020	Balatonalmádi, Csopak, Kerekedi-öböl Monor, Strázsahegy
		Zánka, Tengersizem Panzió és Lovasudvar
		Budapest, XVI. kerület, Vecseház utca környezete
	2019	Budaörs, Terrapark Kerepes, Szilasligeti nagyrét Komárom, SPAR ingatlanhasznosítási tanulmány Solymár, Téglagyár
		Budapest XVIII. Kerület, „Cséry telep” hulladéklerakó
		Zánka, Erzsébet üdülőközpont
		Balatonalmádi, Csopak (Fürdőtelep), Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pomáz (csomag módosítás), Pusztaberki, Solymár, Süllyáp
	2024	Balatonfüred (csomag módosítás), Komárom (csomag módosítás) Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Paloznak Borszörcsök (naperőmű), Bp. XVII. kerület, Csopak (útfejlesztés),
Környezeti értékelés	2025	Balatonalmádi, Csopak (Fürdőtelep), Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pomáz (csomag módosítás), Pusztaberki, Solymár, Süllyáp
	2024	Balatonfüred (csomag módosítás), Komárom (csomag módosítás) Dunabogdány, Felsőörs, Iváncsa, Paloznak Borszörcsök (naperőmű), Bp. XVII. kerület, Csopak (útfejlesztés),

		Monor, Pilismarót (Basaharc), Somlójenő (útfejlesztés)
2023		Balatongyörök Örvényes (lakóterület módosítása), Pásztó (csomag), Somlószlós (pincészet bővítése), Somlósárhely (pincészet bővítése), Zánka (üdülőtér 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, Pusztatötlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
2018		Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
2017		Kisbárhány, Lucfalva, Márkháza, Nagykeresztúr, Sámsonháza, Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
2016		Mád, Pilisszentiván, Solymár
2015		Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár	2025	Balatonalmádi, Erdőtarcsa, Gomba, Kálló, Királyszentistván, Máriahalom, Martonvásár, Pétfürdő, Pilismarót, Pilisszentiván, Pusztaberki, Solymár, Sülysáp
	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, Pusztatötlaka, Szarvasgede, Újbarok, Visznek, Zánka
	2018	Budapest XVI. kerület, Drégelypalánk, Kápolnásnyék, Petőfibánya, Tar, Tordas
	2017	Apácatorna, Budajenő, Jánossomorja, Kisberzsény, Monor, Örvényes, Szurdokpuszpöki, Tüskevár
	2016	Mád, Pilisszentiván, Solymár
	2015	Balatonalmádi, Csévharaszt, Csopak, Felsőörs, Kevermes, Jobbágyi, Tihany
	2014	Dunasziget, Litér, Monor
	2005	Balatonalmádi
	2004	Szigliget
Értékleltár készítése	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	Pusztaszentlaka
	2018	Kisoroszi, Komárom
	2017	Albertirsa, Alsótold, Balatonalmádi, Balatongyörök, Bánk, Bodmér, Borsosberény, Budapest XVI. kerület, Csécse, Csévharaszt, Devecser, Drégelypalánk, Dunabogdány, Egyházaskér, Gyúró, Ipolytarnóc, Kajászó, Karancsalja, Karancsok, Kerepes, Kisbárc, Kozárd, Litke, Lucfalva, Martonvásár, Márkháza, Mihálygerge, Monor, Nadap, Nagykeresztúr, Nagykovácsi*, Noszlop, Oroszi, Pásztó, Romhány, Sámsonháza, Szurdokpuszta, 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 térsvégi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemének elhelyezéséhez (napórmű, szélórmű)	2025	Gönyű, Kiskunhalas, Ónod, Pilisvörösvár, Szászberek
	2024	Ács, Bana, Budakeszi, Gyöngyöshalász, Ikervár, Magyarszék, Mór, Rudolftelep, Szolnok
	2023	Iszkaózentgyörgy, 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	Füged
	2011	Kisújszász
Településrendezési tervnek a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítása	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	2024	Budapest X. kerület (Kőbánya) Kékvirág park közösségi tervezése
		Nagykovácsi Lenvirág park közösségi tervezése
		Budapest III. Kerület Római part közösségi tervezése
	2022	Budapest I. Kerület Vörösmarty közösségi tervezése
		Budapest, Pesterzsébet IMCS közösségi tervezése
	2021	Budapest XI. Kerület Déli körvasút közösségi tervezése
VZM Közösségi Tervezés®		Törökbálint Városház központi közösségi tervezése
	2025	VZM Közösségi Tervezés® képzés (Budapest)

képzés	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 Főépítési Fórum (Balatonalmádi)
	2019	Országos Főépítési Konferencia szekcióülés (Tihany)
	2018	Országos Főépítési Konferencia szekcióülés (Kaposvár)
	2017	TAK konferencia és képzés (Budapest)
	2015	Településfejlesztés konfliktuskezelési, mediációs módszerek alkalmazásával (Tihany)
		MUT szakmai nap (Budapest)
	2010	Új típusú településközi együttműködések a Duna mentén (Kunsziget)
	2009	Mikrotérségi tervezés módszertana (Monoszló)
KUTATÁS, PÁLYÁZAT		
	2023	Azerbajjan
	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 Múteremmel együttműködve
	2011	Bp. XV. Kerület újjalotai lakótelep Fő terének környezetalakítására és az itt lévő Újjalotai Közösségi Ház fejlesztésére, nagyarányú bővítésére ötletpályázat - Hamemus Kft.-vel együttműködve
	2009	Mikrotérségi kutatás Kecskeméti Főter pályázat - rangsorolás nélküli I. díj Hamemus Kft.-vel együttműködve



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 25-ei soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
235/2025. (XI.25.) határozata

Tárgy: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X.26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X.26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatalára készített előterjesztést, és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozza:

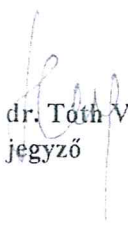
- 1) Megkezdői a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (X.26.) számú rendelet módosítását az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata tekintetében.
- 2) a helyi építési szabályzat módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára való hivatkozással,
- 3) elfogadja jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést,
- 4) a módosítás során az Méptv. szerinti új beépítésre szánt területet nem kíván kijelölni,
- 5) felhatalmazza a polgármester a módosítást készítő tervező kiválasztására és a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: polgármester, jegyző


Borbás Viktor
polgármester

K.m.f.


Harnosné dr. Tóth Viktória
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek
számának felülvizsgálata céljából a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló
10/2018. (X.26.) számú rendelet (HÉSZ) módosításához

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) 7.3 (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben részletezett tartalommal határozom meg a HÉSZ módosításához tartozó megalapozó vizsgálat - alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A Korm.R. Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

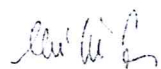
A HÉSZ jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek, területfelhasználás változás nem történik. A HÉSZ szabályozási tervi mellékletének módosítása nem indokolt. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

A módosítási cél miatt kizárólag a lakó- és üdülőövezeti besorolású területek vizsgálata szükséges, a módosítási javaslat alátámasztása tekintetében.

Szakági munkarészek készítése nem indokolt.

2025. november 20.


Marsalné Kovács Judit
települési főépítész