

**Pilisborosjenő Község Önkormányzata****Tömöri Balázs****Polgármester Úr részére**

2097 Pilisborosjenő

Fő utca 16.

**Tárgy:** Tervezési ajánlat Pilisborosjenő Község településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és a településközpont akcióterületi terve kidolgozására

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönjük 2020. március 2-án megküldött megtisztelő felkérését, melyre hivatkozással az alábbi ajánlatot állítottuk össze az Önök számára.

Tervező Irodánk Pest megyében szerteágazó tervezési hagyományokkal és tapasztalatokkal rendelkezik. Pilisborosjenő község településfejlesztési koncepciója, a korábbi településrendezési eszközei készítőjeként, továbbá mint a Budapesti Agglomeráció és Pest megye területrendezési tervét készítő tervező iroda ajánlatot adunk:

- **Pilisborosjenő község Településfejlesztési Koncepciója (Tfk),**
- **Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS),**
- **és Pilisborosjenő településközpont Akcióterületi Terve (AT)**

mint a helyi településfejlesztési politika és stratégiai tervezés alapvető tervezési dokumentumai - elkészítésére.

A PESTTERV Kft. készséggel vállalja a település hosszú távú fejlesztési céljait rendszerbe foglaló **Településfejlesztési Koncepció, a rövid és középtávú stratégiai célokat meghatározó Integrált Településfejlesztési Stratégia, valamint a településközpont fejlesztését megalapozó akcióterületi terv** elkészítését. A településfejlesztési dokumentumok kidolgozását a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott, kötelezően előírt tartalmi követelmények alapján vállaljuk elkészíteni (ld. az ajánlat mellékletét). Ezáltal Pilisborosjenő a hatályos jogszabályi követelményeknek eleget tevő településfejlesztési dokumentumokkal fog rendelkezni. A településközpont akcióterületi terve megvalósítás orientált dokumentumként, projekt mélységig lebontva határozza meg Pilisborosjenő központja fejlesztéséhez szükséges konkrét feladatokat azok műszaki tartalmának, forrásigényének, a megvalósítás partnereinek meghatározásával.

Tervező Irodánk az elmúlt évek során számos településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, illetve integrált városfejlesztési stratégiát (IVS) készített el, megrendelői megaláztatására. Az általunk készített fejlesztési dokumentumok között a kistelepülésektől a kisvárosokon át egészen a 30 ezer fő feletti középvárosokig és megyeszékhelyig minden településtípus megtalálható.

A PESTTERV Kft. fontosabb referenciái településfejlesztési koncepciók készítése terén:

Abony, Békéscsaba, Cegléd, Gyömrő, Kistarcsa, Pápa, Orosháza, Pilis, Pomáz, Tapolca, Törökbálint, Újhartyán, Vác és Zsámbék városokban; továbbá Bácsalmás, Bazsi, Bernecebarát, Buzsák, Dabronc, Dánszentmiklós, Dány, Délegyháza, Domony, Ecser, Farnos, Gógánfa, Hernád, Hetefő, Isaszeg, Jászkarajenő, Kakucs, Káva, Kemence, Kőrösterület, Makád, Megyer, Nagyörzsöny, Nagytarcsa,

Neszmély, Pánd, Perőcsény, Pilisborosjenő, Rigács, Süllyap, Sümegprága, Szalkszentmárton, Szentlőrincváta, Szentmártonkáta, Tápiógyörgye, Tápióság, Tápiószőlős, Tóalmás, Ukk, Úri, Üröm, Valkó, Vácegres, Zalaerdőd, Zalagyömörő, Zalameggyes, Zebegény és Zsámbok nagyközségekben és községekben.

A PESTTERV Kft fontosabb referenciái integrált településfejlesztési stratégiák, valamint integrált városfejlesztési stratégiák készítése terén:

- Pest megyében: Cegléd, Dabas, Nagykáta, Vác városok, valamint Kakucs, Kosd, Tápiószentmárton, Újhartyán, Zebegény községek, továbbá Gyömrő, Kistarcsa, Pécel városok IVS
- Veszprém megyében: Pápa, Sümeg, Várpalota
- Komárom-Esztergom megyében: Bábolna

Az ITS-ek egy részéhez akcióterületi tervek, előzetes megvalósíthatósági tanulmányok is készültek.

A frissen elkészülő fejlesztési koncepció ismeretében kézenfekvő a település közép- és rövidtávon szükségessé váló fejlesztéseit az ITS-ben meghatározni és rögzíteni. Kedvező adottság, hogy együttes tervezés keretében, egyazon folyamat részeként van lehetőség a Tfk és az ITS kidolgozására. Ennek köszönhetően egyrészt **teljes összhang érhető el a célkitűzések és a stratégiai beavatkozások egymásra épülésében és időbeni ütemezésében.** Másrészt a dokumentumok együttes kidolgozásával **számontható megtakarítás érhető el a Megrendelő Önkormányzat számára időráfordítás és anyagi erőforrás tekintetében.**

**Új, korszerű Tfk és ITS birtokában, amely kiegészül a településközpontokra elkészülő akcióterületi tervvel, a település felkészültté válik az elkövetkező középtávú időszak fejlesztéseire.**

A Tfk és az ITS a **megalapozó vizsgálatokon** alapszik. A Tfk és az ITS elkészítése feltételezi „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerinti Megalapozó Vizsgálat rendelkezésre állását.

Az ajánlatkérésben megadott tájékoztatás szerint rendelkezésre áll a 2017-ben elkészült teljes körű megalapozó vizsgálat. Ez kedvező, azonban fontos, hogy ezeknek a vizsgálatoknak a felhasználhatósága biztosított és rendezett legyen.

Tanulmányozva a hivatkozott 2017-ben készült megalapozó vizsgálatokat, megállapítottuk, hogy formailag valóban van egy ilyen dokumentum, azonban több hiányosságát látjuk:

- a megalapozó vizsgálati munkarészek egy része (a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata) az időközben életbe lépett 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezéseivel nincsen összhangban,
- a településfejlesztési dokumentumok megalapozása szempontjából leginkább információt nyújtó demográfiai, társadalmi, gazdasági, gazdálkodási tárgyú fejezetek formailag címükben szerepelnek ugyan az anyagban (1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11), de jellemzően néhány adaton vagy grafikonon kívül (amelyek 2014. évek és korábbiak) sem elemzést, következtetések levonását, sem tendenciák felvázolását nem tartalmazzák,
- az elkészült munka vizsgálati részei legnagyobb részben a 2017 évben elérhető korábbi adatok alapján készültek el, emiatt a megalapozó vizsgálatok aktualizálása azóta időszerűvé válhatott.

Jelenleg tehát nem áll rendelkezésre a 314/2012 (XI.8.) Korm. rend. szerinti valamennyi vizsgálati témakör aktuális friss változata, és különösen igaz ez a településfejlesztési koncepció megalapozása szempontjából elengedhetetlenül fontos néhány – gazdasági, demográfiai, szociális és önkormányzati gazdálkodással összefüggő – témakörre. Ezért a vizsgálatok frissítését, szükséges bővítését is célszerűnek tartjuk a településfejlesztési koncepcióval egyidőben elvégezni egyrészt annak

érdekében, hogy az eredményei beépülhessenek a készülő településfejlesztési koncepcióba is, másrészt a koncepció államigazgatási egyeztetése során a megalapozó vizsgálatok bemutatása is szükséges.

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia javasolt tartalmát ajánlatunk mellékletében mutatjuk be.

A Településfejlesztési Koncepció kidolgozás **vállalt kedvezményes díja:** 400.000.-Ft + ÁFA

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia kidolgozás **vállalt kedvezményes díja:** 900.000.-Ft + ÁFA

A Településközpont Akcióterületi Terve kidolgozás **vállalt kedvezményes díja:** 1.650.000.-Ft + ÁFA

---

**A fenti dokumentumok elkészítésének díja összesen: 2.950.000.-Ft + ÁFA**

Fenti díj nem tartalmazza a szegregációsűrűsre irányuló és – önkormányzati igény esetén – a településrészek lehatárolására vonatkozó KSH adatszolgáltatás költségét. Amennyiben a KSH adatszolgáltatása szerint a településen szegregátum található, akkor ún. Antiszegregációs terv készítendő az ITS részeként. Ennek esetleges díját nem építettük be az ajánlatba.

Tervezési alaptérképet a megrendelő biztosítja (ez az Önkormányzat számára díjmentes).

A megalapozó vizsgálatok igény szerinti aktualizálásával kapcsolatban – a fentebb ismertetett szempontok miatt - az Önök döntésétől függően három lehetőség kínálkozik a vizsgálati munkarészekkel kapcsolatos helyzet rendezésére, amelyek költségvonzata is eltérő. Ezek:

- A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatását tárgyaló 1.3. fejezet elkészítése.  
A fejezet aktualizálásának ajánlott díja: 200.000.-Ft + ÁFA
- A településfejlesztési koncepció korrekt megalapozása szempontjából kiemelkedő fontosságú
  - 1.7. A település társadalma
  - 1.8. A település humán infrastruktúrája
  - 1.9. A település gazdasága
  - 1.10. Az Önkormányzat gazdálkodása
  - 1.11. Településüzemeltetés, modern városfejezetek elkészítése.  
A fejezetek aktualizálásának ajánlott díja: 360.000.- + ÁFA
- Új alapokra helyezett teljes megalapozó vizsgálat elkészítése.  
A teljes új megalapozó vizsgálat elkészítésének ajánlott díja: 1.700.000.-Ft + ÁFA

Fentieket mérlegelve dönthetnek úgy is, hogy változatlan formában kerüljön majd benyújtásra az államigazgatási egyeztetési eljárás során a megalapozó vizsgálat az elkészült Tfk és ITS háttéranyagaként. Ebben az esetben viszont az egyeztetésbe bevont szervezetek részéről a megalapozó vizsgálatok frissítésére vonatkozó esetleges észrevételeket külön szerződés keretében lehet majd kezelni.

A dokumentumok együttes kidolgozásának **vállalt határideje** a szerződés létrejöttétől és az önkormányzattól beszerzendő adatszolgáltatás rendelkezésre állásától számított **5 hónap**. Ez az időtartam magába foglalja a társadalmasítás (partnerség) részeként megtartásra kerülő legfeljebb 2 fórum (workshopok) előkészítéséhez szükséges időket, az államigazgatási egyeztetési eljárásra előírt és az önkormányzati elfogadáshoz szükséges időket is.

Kérjük ajánlatunk megfontolását. Az ajánlattal kapcsolatos kérdések tisztázására személyesen is készséggel állunk rendelkezésükre.

Kedvező válaszukban bízva, tisztelettel üdvözl:

Budapest, 2020. március 16.

**PESTTERV**  
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

*Károlyi János*

Károlyi János  
területrendező vezető tervező

**Pilisborosjenő településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája**  
**kidolgozására vonatkozó tervezési ajánlathoz**

**I. A Településfejlesztési Koncepció tartalma**

A településfejlesztési koncepció a 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményekkel kerül kidolgozásra az alábbi tartalommal:

**1. JÖVŐKÉP**

- 1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan
- 1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése

**2. CÉLOK**

- 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása
- 2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása
  - 2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata
  - 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

**3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

- 3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása
- 3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra
- 3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE – csak abban az esetben lenne szükséges, ha nem készülne ITS is.

**II. Az integrált településfejlesztési stratégia tartama**

Az ITS a 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményekkel kerül kidolgozásra az alábbi tartalommal:

**1. KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK, ÉS AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

- 1.1. A stratégiai fejlesztési célok meghatározása
- 1.2. A tematikus és a területi célok közötti összefüggések bemutatása

**2. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ BEAVATKOZÁSOK**

- 2.1 Akcióterületek kijelölése, a kijelölés és a lehatárolás indoklásával
- 2.2. Az egyes akcióterületeken a megvalósításra kerülő fejlesztések összefoglaló jellegű bemutatása, a fejlesztések ütemezése
- 2.3. A településfejlesztési akciók összehangolt, vázlatos pénzügyi terve
- 2.4. Az akcióterületeken kívül végrehajtandó, a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések és ezek illeszkedése a stratégia céljaihoz

**3. ANTI-SZEGREGÁCIÓS PROGRAM (csak amennyiben a településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület!)**

- 3.1. A szegregáció mérséklését vagy megszüntetését célzó intézkedések (a település egészét érintő és az egyes szegregátumokra vonatkozó fejlesztések, programok meghatározása)
- 3.2. A fejlesztések szegregációs hatásának kivédésére hozott intézkedések
- 3.3. A szegregációt okozó folyamatok megváltoztatására, hatásuk mérséklésére teendő intézkedések

#### 4. A STRATÉGIA KÜLSŐ ÉS BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEI

4.1. Külső összefüggések (a stratégia illeszkedése a településrendezési eszközökhöz, az ágazati stratégiákkal, az önkormányzat gazdasági programjával, a települési környezetvédelmi programmal és más környezetvédelmi tervekkel, a területfejlesztési tervdokumentumokkal, védettségekkel való összhang bemutatása)

4.2. Belső összefüggések (a célok logikai összefüggései, a helyzetértékelésben beazonosított problémákra ad-e megoldást, a stratégia megvalósíthatósága, a célok megvalósítása érdekében tervezett tevékenységek egymásra gyakorolt hatása)

#### 5. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁNAK FŐBB KOCKÁZATAI

#### 6. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS NYOMON KÖVETÉSE

6.1 A célok elérését szolgáló fejlesztési és nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek

6.2. Az integrált településfejlesztési stratégia megvalósításának szervezeti kereteinek meghatározása

6.3. Településközi koordináció mechanizmusai, együttműködési javaslatok

6.4. Monitoring rendszer kialakítása (output és eredményindikátorok meghatározása az egyes akcióterületi beavatkozásokra és az integrált településfejlesztési stratégia intézkedéseire, azok mérési módjának, gyakoriságának rögzítése; a monitoring rendszer működtetési mechanizmusának meghatározása)

### **III. Akcióterületi terv tartalma**

A fejlesztési szempontok figyelembevételével pontosított tematika szerint.

#### **IV. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. szerinti megalapozó vizsgálati témakörök**

Az Önkormányzatnak az ajánlatban vázolt lehetőségek közül választása alapján a jogszabály szerint.