

5. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 19. napján tartandó soros nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas településterv készítése – beérkezett tervezési ajánlatok elbírálása

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester


aláírás


Előkészítette: Klie Zoltán főépítész

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző


Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:


Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:


Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas hatályos Településfejlesztési koncepciója (TFK), Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi építési szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve (SZT) 2019-ben-, Településképi rendelete (TKR) egyszerre, 2025-ben került elfogadásra.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készített településrendezési eszközök 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban.

Ugyancsak az Méptv. ezen rendelkezése szerint e rendelet hatálybalépése előtt az elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig be kell építeni a Helyi Építési Szabályzatba.

A fentiek alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) alapján új településtervet kell készíteni, melynek során meg kell vizsgálni, hogy a településképi arculati kézikönyvet is, kell-e módosítani? Ugyancsak ezen rendelkezések alapján a településképi rendeletet be kell építeni a Helyi Építési Szabályzatba.

A feladatok elvégzésére előzetesen tervezési ajánlatokat kértem 5 tervezőtől:

- EKO ÉPÍTÉSZ Kft. Kálmán Kinga;
- Kális Stúdió Kft. Káli Mariann;
- VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. Ferik Ünde;
- M-TEMPANNON Kft. Koszorú Lajos;
- 5T ÉPÍTÉSZETI és VÁROSFEJLESZTÉSTŐ Kft. dr. Kovács Péter,

Az EKO Kft. sűrű elfoglaltságára hivatkozva nem tudott ajánlatot adni.

Ajánlat tárgya:

- *Hegymagas Község új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészítése (a kötelező alátámasztó munkarészekkel együtt, különösen a Környezeti értékeléssel és Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal).*
- *a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) felülvizsgálata.*
- *a Településképi Rendelet (TKr.) felülvizsgálata, a helyi építési szabályzatba integrálása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény alapján, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben foglaltak szerint, az eljárás szabályainak megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban, kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények szerint.*

A beérkezett ajánlatokat az alábbi táblázatban foglaltam össze:

HEGYMAGAS településterv készítése Véghatáridő: 2027. 06. 31.	
Város-Teampannon Kft. Koszorú Bálint ügyvezető 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. 4. em. 3.	9.271.000,- Ft
KÁLI STÚDIO Építész és Településtervező Kft. Káli Mariann 8931 Vöckönd, Jókai Mór u. 10.	13.716.000,- Ft
5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. Kovács Péter ügyvezető 7635 Pécs, Donátusi út 61.	8.001.000,- Ft
Völgzugoly Műhely Kft. Feri Tünde ügyvezető 1125 Budapest, György Aladár u. 42-46. B. ép. 2. em. 22.	21.590.000,- Ft
EKO ÉPÍTÉSZ Kft. Kálmán Kinga építész	-

Az árak bruttó összegek.

A tervezési folyamat során elvégzendő szolgáltatások:

- I. Megalapozó vizsgálat (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint);
- II. Településfejlesztési terv (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint);
- III. Településrendezési Terv (HÉSZ és SZAT);
- IV. Alátámasztó munkarészek (Benne a Környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, Örökségvédelmi Hatástanulmány a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerint);
- V. Egyeztetés (egyeztetési dokumentáció PDF formátumban, illetve 1 pld papír alapú);
- VI. Jóváhagyás, dokumentálás (végleges dokumentáció példányszáma 3 példány papír alapú, és az önkormányzat részére PDF formátumban);

A tervezési munka határidejére 2027. április 30-at javaslok, hogy a 2027. június 30-i Méptv.-i határidő tartható legyen.

A tervezési ajánlatok az Előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem az előterjesztésemet megvitatni és a döntésüket meghozni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (XI. 19.) határozata

Hegymagas településterv készítése – beérkezett tervezési ajánlatok elbírálásáról

1. Hegymagas Képviselő-testülete a „*Hegymagas közigazgatási területére településterv elkészítésére, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a rendelet beépítésére a helyi építési szabályzatba)*” tervezési munkára beérkezett tervezői ajánlatokat megismerte.
2. A Képviselő-testület a beérkezett tervezői ajánlatok közül a ajánlatát fogadja el.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a nyertes ajánlattevőt értesítse és felhatalmazza a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2025. december 16.

Felelős: polgármester, főépítész



HEGYMAGAS KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13 Tel/fax.: (87) 412 179
E-mail: foepitesz.kozoshivatal@gmail.com <http://www.hegymagas.hu>

Ügyiratszám: HM/265-1/2025

Ügyintéző: Szalay István

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Hegymagas közigazgatási területére településterv elkészítésére, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a rendelet beépítésére a helyi építési szabályzatba).

Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2025. november 03. 11:00 óráig.

Az eredeti ajánlatot postán, személyesen, vagy szkennelt példányát elektronikus úton (E-papír, e-mail) kérjük eljuttatni.

Elérhetőség postai úton, személyesen: Szigliget Község Önkormányzat, 8264 Szigliget, Kossuth utca 54.

Elektronikus elérhetőség: hivatal@hegymagas.hu;
foepitesz.kozoshivatal@gmail.com;

Az elektronikus levél tárgyában fel kell tüntetni: „Településterv ajánlatkérés”.

Az ajánlatkérő a beérkezett árajánlatokat Képviselő-testületi ülés keretében bírálja el. Az ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy az eljárás eredményeként ne kössön szerződést egyik ajánlattevővel sem, illetve az eljárást bármikor, indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Az ajánlattevőnek az ajánlati árat úgy kell meghatároznia, hogy a szolgáltatás elvégzésével kapcsolatos valamennyi költséget tartalmazza.

Az ajánlatukat kérem az 1. melléklet alapján elkészíteni.

Az ajánlatok beérkezését követően az önkormányzat értékeli a beadványokat és kiválasztja a feladat elvégzésére legalkalmasabb tervezőt.

Hegymagas, 2025. október 09.

Gyurka Miklósné polgármester nevében
Klie Zoltán önkormányzati főépítész

ÁRAJÁNLAT TELEPÜLÉSTERV ELKÉSZÍTÉSÉRE

Ajánlatkérő adatai:

Neve: Hegymagas Község Önkormányzata
Cím: 8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.
Adószáma: 15427975-2-19
Képviselő: Gyurka Miklósné polgármester
Kapcsolattartó: Klie Zoltán főépítész
Kapcsolattartó telefonszáma: + 36 70 312 94 64
Kapcsolattartó e-mail címe: foepitesz.kozoshivatal@gmail.com

Ajánlatadó adatai:

Cégnév/Név: **5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.**
Székhely: 7635 Pécs, Donátusi út 61.
Cégjegyzékszám: 02 09 075150
Adószám: 11701808-2-02
Képviselő: Kovács Péter ügyvezető
Képviselő telefonszáma: +36 30 271 5010
Képviselő e-mail címe: iroda@5tervkft.hu

Ajánlat tárgya:

- Hegymagas Község új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészítése (a kötelező alátámasztó munkarészekkel együtt, különösen a Környezeti értékeléssel és Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal).
- a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) felülvizsgálata.
- a Településképi Rendelet (Tkr.) felülvizsgálata, a helyi építési szabályzatba integrálása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben foglaltak szerint, az eljárás szabályainak megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban, kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények szerint.

ÁRAK

A fentiek megvalósítását az alábbi díjakért vállaljuk:

Szolgáltatás	Nettó díj (Ft)	ÁFA (Ft)	Bruttó díj (Ft)
I. Megalapozó vizsgálat (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint)	2 200 000 Ft	594 000 Ft	2 794 000 Ft
II. Településfejlesztési terv (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint)	900 000 Ft	243 000 Ft	1 143 000 Ft
III. Településrendezési Terv (HÉSZ és SZAT)	1 250 000 Ft	337 500 Ft	1 587 500 Ft
IV. Alátámasztó munkarészek (Benne a Környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, Örökségvédelmi Hatástanulmány a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerint)	1 250 000 Ft	337 500 Ft	1 587 500 Ft
V. Egyeztetés (egyeztetési dokumentáció PDF formátumban, illetve 1 pld papír alapú)	350 000 Ft	94 500 Ft	444 500 Ft
VI. Jóváhagyás, Dokumentálás (végleges dokumentáció példányszáma 3 példány papír alapú, és az önkormányzat részére PDF formátumban)	350 000 Ft	94 500 Ft	444 500 Ft
Összesen:	6 300 000 Ft	1 701 000 Ft	8 001 000 Ft

A hatályos településrendezési eszközök a Nemzeti Jogszabálytárban (njt.hu) -, valamint település honlapján megtalálhatók.

HATÁRIDŐK

Szolgáltatás ütemezése:	Határidő
I.	2026. június
II.	2026. augusztus
III.	2026. október
IV.	2026. november
V.	2027. február
VI.	2027. május

Az árajánlat érvényességi ideje 60 nap.

A Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területén az elmúlt 3 évben végzett településtervezési munkák (min. 2 db):

- Keszthely** város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1., 2. és 3. számú módosítása (Keszthelyhez kapcsolódóan korábban: hatályos településrendezési terveinek elkészítése és módosításai (2012-2025))
- Hévíz** város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1.számú módosítása (Hévízhez kapcsolódóan korábban: hatályos településrendezési terveinek elkészítése és módosításai (2012-2025))
- Vonyarcvashegy** nagyközség településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása

(Vonyarcvashegyhez kapcsolódóan korábban: hatályos településrendezési terveinek elkészítése és módosításai (2018-2025))

4. **Gyenesdiás** község településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása
(Gyenesdiáshoz kapcsolódóan korábban: hatályos településrendezési terveinek elkészítése és módosításai (2018-2025))
5. **Karmacs** község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata (2022-2024)
6. **Vindornyaszőlős** község településrendezési terveinek felülvizsgálata - folyamatban

Nyilatkozat:

Az Ajánlatkiírásban foglaltakat tudomásul veszem és elfogadom.

Kelt.: Pécs, 2025.11.03.



.....
Kovács Péter ügyvezető
5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

ÁRAJÁNLAT TELEPÜLÉSTERV ELKÉSZÍTÉSÉRE

Ajánlatkérő adatai:

Neve: Hegymagas Község Önkormányzata
Cím: 8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.
Adószáma: 15427975-2-19
Képviselő: Gyurka Miklósné polgármester
Kapcsolattartó: Klie Zoltán főépítész
Kapcsolattartó telefonszáma: +36 70 312 94 64
Kapcsolattartó e-mail címe: foepitesz.kozshivatal@gmail.com

Ajánlatadó adatai:

Cégnév/Név: Város-Teampannon Kft
Székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7. 4. em. 3.
Cégjegyzékszám: 01-09-881973
Adószám: 13960894-2-41
Képviselő: Koszorú Bálint ügyvezető
Képviselő telefonszáma: +3612356031
Képviselő e-mail címe: koszoru.balint@varosteampannon.hu

Ajánlat tárgya:

- Hegymagas Község új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészítése (a kötelező alátámasztó munkarészekkel együtt, különösen a Környezeti értékeléssel és Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal).
- a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) felülvizsgálata.
- a Településképi Rendelet (Tkr.) felülvizsgálata, a helyi építési szabályzatba integrálása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben foglaltak szerint, az eljárás szabályainak megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban, kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények szerint.

ÁRAK

A fentiek megvalósítását az alábbi díjakért vállaljuk:

Szolgáltatás	Nettó díj (Ft)	ÁFA (Ft)	Bruttó díj (Ft)
I. Megalapozó vizsgálat (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint)	2.190.000,-	591.300,-	2.781.300,-
II. Településfejlesztési terv (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint)	1.460.000,-	394.200,-	1.854.200,-
III. Településrendezési Terv (MÉSZ és SZAT)	1.460.000,-	394.200,-	1.854.200,-
IV. Alátámasztó munkarészek (Bemne a Környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, Örökségvédelmi Hatástanulmány a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerint)	1.095.000,-	295.650,-	1.390.650,-
V. Egyeztetés (egyeztetési dokumentációt PDF formátumban, illetve 1 pld papír alapú)	730.000,-	197.100,-	927.100,-
VI. Jóváhagyás, Dokumentálás (végleges dokumentáció példányszáma 3 példány papír alapú, és az önkormányzat részére PDF formátumban)	365.000,-	98.550,-	463.550,-
Összesen:	7.300.000,-	1.971.000,-	9.271.000,-

A hatályos településrendezési eszközök a Nemzeti Jogszabálytárban (njt.hu) -, valamint település honlapján megtalálhatók.

HATÁRIDŐK

Szolgáltatás ütemezése:	Határidő
I.	A szerződéskötéstől és a hiánytalan adatszolgáltatástól számított 6-8 hónap
II.	A megalapozó vizsgálatok Megrendelő által történő elfogadását és igazolását követő 4-6 hónap
III.	A településfejlesztési terv első változata elkészítésének Megrendelő általi elfogadásától és igazolásától számított 6-8 hónap
IV.	A HÉSZ belső egyeztetési változatának alátámasztásához, megértéséhez szükséges alátámasztó javaslat-részek a helyi építési szabályzat kidolgozásával párhuzamosan készülnek. Az alátámasztó javaslat teljeskörűen csak a belső egyeztetések lezárását követően készül el, kb. 2 hónapon belül.
V.	Az önkormányzati vélemények lezárását követő 1 hónap
VI.	A jóváhagyástól számított 2 munkahét

Az árajánlat érvényességi ideje 60 nap.

A Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területén az elmúlt 3 évben végzett településtervezési munkák (min. 2 db):

- **Rezi község településrendezési eszközeinek módosítása 2023.10. – 2025.04.**
- **Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása 2023.05 – 2025.10.**
- **Balatonudvari község településrendezési eszközeinek módosítása 2023.02 - folyamatban**

Nyilatkozat:

Az Ajánlatkiírásban foglaltakat tudomásul veszem és elfogadom.

Kelt: Budapest, 2025. november 3.


Koszoru Bálint
Város-Teampannon Kft

VÁROS-teampannon kft
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
adószám: 13960894-2-41

1. melléklet:

ÁRAJÁNLAT TELEPÜLÉSTERV ELKÉSZÍTÉSÉRE

Ajánlatkérő adatai:

Neve:	Hegymagas Község Önkormányzata
Cím:	8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.
Adószáma:	15427975-2-19
Képviselő:	Gyurka Miklósné polgármester
Kapcsolattartó:	Klie Zoltán főépítész
Kapcsolattartó telefonszáma:	+ 36 70 312 94 64
Kapcsolattartó e-mail címe:	foepitesz.kozoshivatal@gmail.com

Ajánlatadó adatai:

Cégnév/Név: KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.
Székhely: 8931 Vöckönd, Jókai Mór u. 10.
Cégjegyzékszám: 20 09 078460
Adószám: 32110885-2-20
Képviselő: Káli Marianna
Képviselő telefonszáma: 06 20 562 72 36
Képviselő e-mail címe: tervezes@kalistudio.hu

Ajánlat tárgya:

- Hegymagas Község új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészítése (a kötelező alátámasztó munkarészekkel együtt, különösen a Környezeti értékeléssel és Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal).
- a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) felülvizsgálata.
- a Településképi Rendelet (Tkr.) felülvizsgálata, a helyi építési szabályzatba integrálása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény alapján, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben foglaltak szerint, az eljárás szabályainak megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban, kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények szerint.

ÁRAK

A fentiek megvalósítását az alábbi díjakért vállaljuk:

Szolgáltatás	Nettó díj (Ft)	ÁFA (Ft)	Bruttó díj (Ft)
I. Megalapozó vizsgálat (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint)	2 160 000	583 200	2 743 200
II. Településfejlesztési terv (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint)	2 160 000	583 200	2 743 200
III. Településrendezési Terv (HÉSZ és SZAT)	2 160 000	583 200	2 743 200
IV. Alátámasztó munkarészek (Benne a Környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, Örökségvédelmi Hatástanulmány a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerint)	2 160 000	583 200	2 743 200
V. Egyeztetés (egyeztetési dokumentáció PDF formátumban, illetve 1 pld papír alapú)	1 080 000	291 600	1 371 600
VI. Jóváhagyás, Dokumentálás (végleges dokumentáció példányszáma 3 példány papír alapú, és az önkormányzat részére PDF formátumban)	1 080 000	291 600	1 371 600
Összesen:	10 800 000	2 916 000	13 716 000

A hatályos településrendezési eszközök a Nemzeti Jogszabálytárban (njt.hu) -, valamint település honlapján megtalálhatók.

HATÁRIDŐK

Szolgáltatás ütemezése:	Határidő
I.	2026. május
II.	2026. augusztus
III.	2026. november
IV.	legyeztetett és elfogadott településrendezési tervtől számított 6 hét
V.	3 hét + államigazgatási és partnerségi véleményezés, egyeztetés
VI.	jóváhagyást követő két hét

Az árajánlat érvényességi ideje 60 nap.

A Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területén az elmúlt 3 évben végzett településtervezési munkák (min. 2 db):

Zalaszentő új településterve (jóváhagyás 2023. december)

Mindszentkál új településtervének készítése (jóváhagyás 2025. július)

ZALAKAROS VÁROS településrendezési eszközeinek módosítása több alkalommal (jóváhagyás 2025. szeptember, 2025. május, 2024. április, 2023. május...)

Galambok településrendezési eszközeinek módosítása (jóváhagyás 2025. október)

Nyilatkozat:

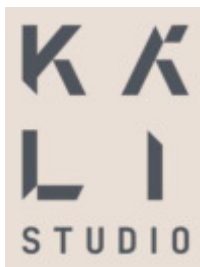
Az Ajánlatkiírásban foglaltakat tudomásul veszem és elfogadom.

Kelt.: Zalaegerszeg, 2025.11.03.


.....
(képviselő neve)
(cég neve)

KALI STUDIO
KALI STUDIO Építész és Településtervező Kft.
Székhely: 8931 Viskönd, Jókai Mór u. 10.
Telephely: 8900 Zalaegerszeg, Rákóczi Ferenc u. 2-4. II/49.
Adószám: 32110885-2-20

TERVEZŐK



KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.

Székhely: 8931 Vöckönd, Jókai M. u. 10.

Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Rákóczi u. 2-4. III./49.

Tel.: 06-20/562-72-36

E-mail: tervezes@kalistudio.hu

Tervezőcsapat:

- **Káli Marianna:** okl. építészmérnök, felsőfokú urbanista szakmérnök, Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332, Pókaszepetki Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó kilenc település és Zalakaros város főépítésze
- **Kun Antigóné:** okl. geográfus, okl. településmérnök, létesítménygazdálkodó, Kamarai száma: 20-0423, Söjtör, Csöde, Keménfa, Hottó és Boncodföldre községek, valamint Zalalövő város főépítésze
- **Szabó Márton:** okl. geográfus, műszaki rajzoló-szerkesztő
- **Barna Erika:** okl. településmérnök, tájrendező és kertépítő mérnök, Kamarai száma: 20-0429, Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó nyolc település főépítésze

Szakági tervezők:

- **Németh László:** okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező, Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587
- **Kerekesné Balha Gabriella:** okl. tájépítész, Tervezői névjegyzékszám: TK 14-0393
- **Petőházi Attila:** okl. környezetmérnök, SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf, Tervezői névjegyzékszám: 20-0521
- **Bíró Attila:** okl. építőmérnök, TV, TE, TH, VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG, Tervezői névjegyzékszám: 01-2456

Örökségvédelem:

- **dr. Vándor László CSc:** okl. műemlékvédelmi szakmérnök, régész, történész, Szakértő műemléki dokumentálás és épületkutatás szakterületen, Nyilvántartási szám: 21.0112

REFERENCIÁK

2025		
Településterv	Településrendezési eszközök módosítása	Telepítési tanulmányterv
Csörnyeföld Szentmargitfalva Mindszentkál Kerkaszentkirály (folyamatban)	Babosdöbréte Egervár Türje Zalakaros (2 db) Zalaszentmihály Galambok (folyamatban) Homokkomárom (folyamatban)	Zalaegerszeg (2db) Nagykanizsa Pötréte (folyamatban)
2024		
Településterv	Településrendezési eszközök módosítása	Telepítési tanulmányterv
Egervár Muraszemenye	Kustánszeg Muraszemenye (2 db) Pölöske Teskánd (2 db) Nagykapornak Zalakaros Zalaegerszeg	Felsőjánosfa Muraszemenye
2023		
Településterv	Településrendezési eszközök módosítása	Telepítési tanulmányterv
Zalaszántó	Semjénháza Zalaszántó Zalaszentgrót	Zalaegerszeg (Ságod lakópark)

Az ezt megelőző években egyéni vállalkozóként még számos tervezési munkát, településrendezési eszköz módosítást elkészítettem, illetve ezt megelőzően az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. alkalmazottjaként társtervezőként is számos településrendezési eszköz készítésében, módosításában részt vettem (Zalaapáti, Bókaháza, Gétye, Esztergályhorváti 2012-2013, Egeraracs, Dióskál 2014-2015, Zalalövő 2014, Zalakaros 2015, Zalaszentgrót 2014 településrendezési eszközeinek készítése, Nagykanizsa településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2018).



Zalaszántó



Egervár



Mindszentkál



Zalakaros



Muraszemenye

1. melléklet:

ÁRAJÁNLAT TELEPÜLÉSTERV ELKÉSZÍTÉSÉRE

Ajánlatkérő adatai:

Neve:	Hegymagas Község Önkormányzata
Cím:	8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.
Adószáma:	15427975-2-19
Képviselő:	Gyurka Miklósné polgármester
Kapcsolattartó:	Klie Zoltán főépítész
Kapcsolattartó telefonszáma:	+ 36 70 312 94 64
Kapcsolattartó e-mail címe:	foepitesz.kozoshivatal@gmail.com

Ajánlatadó adatai:

Cégnév/Név:	Völgyzugoly Műhely Kft.
Székhely:	1125 Budapest, György Aladár u. 42-46. B.ép 2.em. 22.
Cégjegyzékszám:	01-09-341347
Adószám:	13634333-2-43
Képviselő:	Ferik Tünde ügyvezető
Képviselő telefonszáma:	+36209138575
Képviselő e-mail címe:	vzm@vzm.hu

Ajánlat tárgya:

- Hegymagas Község új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészítése (a kötelező alátámasztó munkarészekkel együtt, különösen a Környezeti értékeléssel és Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal).
- a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) felülvizsgálata.
- a Településképi Rendelet (Tkr.) felülvizsgálata, a helyi építési szabályzatba integrálása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben foglaltak szerint, az eljárás szabályainak megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban, kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények szerint.

ÁRAK

A fentiek megvalósítását az alábbi díjakért vállaljuk:

Szolgáltatás	Nettó díj (Ft)	ÁFA (Ft)	Bruttó díj (Ft)
I. Megalapozó vizsgálat (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint)	4.250.000,-	1.147.500,-	5.397.500,-
II. Településfejlesztési terv (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint)	3.400.000,-	918.000,-	4.318.000,-
III. Településrendezési Terv (HÉSZ és SZAT)	5.100.000,-	1.377.000,-	6.477.000,-
IV. Alátámasztó munkarészek (Benne a Környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint, Örökségvédelmi Hatástanulmány a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerint)	2.550.000,-	688.500,-	3.238.500,-
V. Egyeztetés (egyeztetési dokumentáció PDF formátumban, illetve 1 pld papír alapú)	850.000,-	229.500,-	1.079.500,-
VI. Jóváhagyás, Dokumentálás (végleges dokumentáció példányszáma 3 példány papír alapú, és az önkormányzat részére PDF formátumban)	850.000,-	229.500,-	1.079.500,-
Összesen:	17.000.000,-	4.590.000,-	21.590.000,-

A hatályos településrendezési eszközök a Nemzeti Jogszabálytárban (njt.hu) -, valamint település honlapján megtalálhatók.

HATÁRIDŐK

Szolgáltatás ütemezése:	Határidő
I.	Az adatszolgáltatástól számított 14 hét
II.	A vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő 14 hét
III.	A településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő 14 hét
IV.	A településrendezési terv munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő 10 hét
V.	Az alátámasztó munkarészek elfogadásától, ill. a dokumentáció véleményezésre bocsátásáról szóló döntéstől számított 4 hét
VI.	A záró vélemény megküldésétől számított 4 hét

Az árajánlat érvényességi ideje 60 nap.

A Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területén az elmúlt 3 évben végzett településtervezési munkák (min. 2 db):

Településtervezési munkák	2025	Balatonalmádi – Településrendezési terv munkaközi anyag a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján Tihany – Megalapozó vizsgálat készül a településtervezési munkák részeként
	2024	Felsőörs – Jóváhagyott településtervezési terv Lovas – Jóváhagyott településtervezési terv Paloznak – Jóváhagyott településtervezési terv
Településrendezési eszközök módosítása	2025	Balatonfüred, Csopak, Felsőpáhok, Örvényes, Tihany, Zánka
	2024	Balatonfüred, Lovas, Paloznak, Tihany

Nyilatkozat:

Az Ajánlatkiírásban foglaltakat tudomásul veszem és elfogadom.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelen ajánlat - a szolgáltatásoknál meghatározottak szerint - nem vonatkozik a településképi arculati kézikönyv módosítására, mivel annak szükségessége, vagy a munka nagysága a településtervezés készítése során becsülhető meg.

Kelt, Budapest, 2025. november 3.



Ferik Tünde ügyvezető
Völgyzugoly Műhely Kft.
névében meghatalmazott
Kéthelyi Márton
ügyvezető-helyettes