



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2013. szeptember 10-ei rendes ülésére*

Hiv. szám: 4082-5/2013.

Tárgy: Javaslat Önkormányzati Hivatal építésének megindítására és a tervezési feladatokat végrehajtó tervező cég kiválasztására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek lényegesen nem változtattak hivatali épületünk állékonyságán, biztonságán, és nem lett gazdaságosan üzemeltethetőbb sem. Indokolt és szükséges lenne egy új Önkormányzati Hivatal megépítése. Az alábbiakban szeretnénk bemutatni az 1. számú mellékletként csatolt építési programot és a megvalósítás első lépéseire kapott tervezői árajánlatokat.

Az építési program alapján árajánlatot kértünk néhány neves építészirodától, illetve tervezőktől az alábbi tervezési munkákra:

I. Tanulmányterv készítése

A tanulmányterv célja, hogy a Megbízóval egyetértésben az adatszolgáltatás, illetve az előtanulmányok alapján véglegesítse az építmény tervezési feladatát, koncepcióját, véglegesítse a tervezéshez szükséges adat- és feltételrendszert, szükség esetén a Megbízói adatszolgáltatás kiegészítésével és pontosításával, a reális és megvalósítható változatok feltárásával. A tanulmányterv meghatározza és bemutatja a létesítmény térbeli összefüggéseit és fontosabb műszaki megoldásait. A tanulmányterv alapján költségbecslést is kell készíteni.

II. Építési engedélyezési dokumentáció készítése

Az engedélyezési dokumentációt az építést megelőző hatósági engedélyezési célra kell készíteni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a szükséges szakági terveket, munkarészeket, számításokat, amennyiben szükséges a közmű bekötések engedélyezési dokumentumait (víz-, csatorna-, gáz-, elektromos), tűzjelző- és oltó rendszerek engedélyezését, stb.

Amennyiben a Képviselő-testület dönt az engedélyezési dokumentáció készítettetéséről, úgy ebben az esetben gondoskodni kell a meglévő épület bontásának engedélyeztetéséről és a hozzá tartozó dokumentáció elkészítéséről is.

III. Kiviteli (kivitelezési) dokumentáció készítése

A kiviteli dokumentációt a jóváhagyott és végrehajtható engedélyezési terv alapján az építmény részeit képező szerkezetek, berendezések, anyagok konkrét megnevezését, gyártmányát, típusát is meghatározó részletterveit és költségvetés kiírási szövegeit és mennyiségeit is tartalmazó, a kivitelezés számára szükséges részletes tervdokumentáció. (A költségvetési kiírásnak árazottnak és árazatlannak is kell lennie.) A dokumentációnak alkalmasnak kell lennie a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatására. Meg kell határozni az elvégzendő feladatokat, fel kell tüntetnie a műszaki megoldásokat, a mennyiségeket, a minőségi követelményeket, a betartandó előírásokat a vállalási feltételek meghatározása céljából. (A vállalási árak része kell, hogy legyen a szükséges statikai (tartószerkezeti) dokumentáció, talajmechanikai

tervdokumentáció, tűzvédelmi dokumentáció, gépészeti dokumentáció, elektromos dokumentáció, energetikai tanúsítás, kerttervezés dokumentáció, szükség esetén úterv, stb.)

Mind a három ajánlati árnál gondoskodni kell a szükséges szakhatósági és közműegyeztetésekről, a szükséges mértékben.

Az ajánlati árat úgy kértük megadni, hogy lehetőség legyen a döntésre és a szerződés megkötésére csak az I. ajánlat vagy tanulmányterv készítése nélkül a II. ajánlat, illetve együttesen az I. és II. ajánlatra szóló tervezési munkára is egyszerre. Amennyiben a döntés csak a második ajánlatra vonatkozik, úgy a tervezésnek része kell, hogy legyen a vázlattervek előzetes, Képviselő-testületi bemutatása és elfogadása is.

Az árajánlatban kértük, arra is térjenek ki, hogy mennyi a várható tervezési idő, milyen fizetési ütemezést kívánnának, és a Megrendelő részéről milyen adatszolgáltatásra tartanak igényt.

Kértem figyelembe venni, hogy a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 10. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nemzeti közbeszerzési értékhatár szolgáltatás megrendelése esetében: 8 millió forint. Ebben az esetben a tervezési munkákra irányuló szerződés megkötésére csak közbeszerzési eljárás keretein belül áll módunkban.

A benyújtott ajánlatok ezen előterjesztés mellékleteit képezik.

tervező	Tanulmányterv	Építési engedélyezési terv	Tanulm.terv vagy vázlattervek készítésével Ép.eng.terv	Kivitelezési tervek
F-design stúdió Építésiroda	850.000,- Ft	3.300.000,- Ft	3.950.000,- Ft	pontos ajánlatot az engedélyezési terv ismeretében tud adni
KARSÁDI ÉS FIA BT.	-	2.950.000,- Ft + ÁFA	3.400.000,- Ft + ÁFA	4.100.000,- Ft + ÁFA
KVADRUM Építész Kft.	1.175.000,- Ft + ÁFA	3.500.000,- Ft + ÁFA	4.675.000,- Ft + ÁFA	7.050.000,- Ft + ÁFA
TRISKELL Kft.	705.000,- Ft + ÁFA	2.350.000,- Ft + ÁFA	2.585.000,- Ft + ÁFA	6.345.000,- Ft + ÁFA

Amennyiben a megrendelés csak a tanulmánytervre vonatkozik, úgy a kifizetés annak átadásakor esedékes. Várhatóan az építési engedélyezési terv megrendelése esetén a fizetési kötelezettség a vázlattervek elfogadásakor (1. részlet) és a komplett engedélyezési terv szállításakor (2. részlet) lesz esedékes.

A fentiek és a csatolt mellékletek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megindítja Dunavarsány, Önkormányzati Hivatal építését a jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti „ÉPÍTÉSI PROGRAM” alapján.
- b) az a) pont szerint megindított és meghatározott, a benyújtott tervezési árajánlat alapján, a „Tanulmányterv” megnevezésű tervezési munkák elvégzésére a -vel (címe:) köt szerződést tervezési árért a vásárolt közszolgáltatások előirányzat terhére.

- c) felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó szerződés megkötésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Polgármester

vagy

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megindítja Dunavarsány, Önkormányzati Hivatal építését a jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés *1. számú melléklete* szerinti „ÉPÍTÉSI PROGRAM” alapján.
b) az a) pont szerint megindított és meghatározott, a benyújtott tervezési árajánlat alapján, a „Tanulmányterv” és „Építési engedélyezési terv” megnevezésű tervezési munkák – mely többek között tartalmazza a bontási dokumentáció készítését – elvégzésére a -vel (címe:) köt szerződést tervezési árért a vásárolt közszolgáltatások előirányzat terhére.
c) felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó szerződés megkötésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Polgármester

vagy

3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megindítja Dunavarsány, Önkormányzati Hivatal építését a jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés *1. számú melléklete* szerinti „ÉPÍTÉSI PROGRAM” alapján.
b) az a) pont szerint megindított és meghatározott, a benyújtott tervezési árajánlat alapján, az „Építési engedélyezési terv” megnevezésű tervezési munkák – mely többek között tartalmazza a bemutatásra kerülő vázlatterveket vagy tanulmánytervet és a bontási dokumentáció készítését – elvégzésére a -vel (címe:) köt szerződést tervezési árért a vásárolt közszolgáltatások előirányzat terhére.
c) felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó szerződés megkötésére és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság
Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

Az előterjesztés csatolt mellékletek: - Építési program
- Beérkezett árajánlatok (4 db)

Dunavarsány, 2013. szeptember 3.

Bóna Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző



KVADRUM Építész Kft.

1034 Budapest Kecse u. 25.
Tel.: 388 17 09, 250 12 88
fax: 388 23 80

tárgy: Tervezési Árajánlat Dunavarsány Önkormányzati Hivatal tervezésére (Dunavarsány, Hrsz.112 és 94)

Tisztelt Ajánlatkérő!

Megtisztelő felkérésükre a Dunavarsányi új Önkormányzati Hivatal tervezési díjára a Magyar Építész kamara díjszabása ajánlása alapján az alábbi tervezési díj ajánlatot adjuk, a megkeresésben és az építési törvényben rögzített műszaki tartalommal:

I. Tanulmányterv: Az építési költség 0,5%-a azaz	1.175.000.- +27% Áfa
II. Engedélyezési terv: Az építési költség 1,5%-a azaz	3.500.000.- +27% Áfa
III. Kiviteli terv: Az építési költség 3,0%-a azaz	7.050.000.- +27% Áfa

Mindösszesen: 11.725.000.- +27% Áfa

Ajánlatunk abban az esetben, ha megrendelés tanulmányterv nélkül történik a következő:

II. Engedélyezési terv: Az építési költség 2,0%-a azaz	4.675.000.- +27% Áfa
III. Kiviteli terv: Az építési költség 3,0%-a azaz	7.050.000.- +27% Áfa

Mindösszesen: 11.725.000.- +27% Áfa

<u>Tervezési határidő:</u>	Tanulmányterv	1 hónap
	Engedélyezési terv	2 hónap
	Kiviteli terv	3 hónap

Kelt.: Budapest, 2013.szeptember 01.

Zsigmond László
építész, ügyvezető

Kvadrum Kft



Hivatkozási szám: 4082-2/2013.

Árajánlat

Dunavarsány, Önkormányzati Hivatal épület terveinek elkészítésére

Megrendelő:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal

Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18. tel.: +36-24 / 521-040

e-mail.: aljegyzo@dunavarsany.hu

Építész tervező:

Fazekas Miklós építész



minősített passzívház tervező, tartószerkezet tervező, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, a Magyar Mérnöki Kamara a Magyar Építész Kamara és Vecsés Város Tervtanácsának tagja

cím: 2220 Vecsés, Damjanich u. 48.

tel.: +36-20 / 984-21-12; 06-29 / 353-098

e-mail.: fmdesign1995@gmail.com fdesign@upcmail.hu

web: www.fm-epulettervezes.hu

Tervezés helyszíne:

Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18. Hrsz: 112

Tervezendő épület:

Dunavarsány Önkormányzati Hivatala, Városháza

Telek adottságok, övezeti besorolás: A telek sík, beépítet. A telek területe: 2129 m². Az ingatlan Vt-Z-1 övezetbe tartozik.

Meglévő, közút csatlakozással. Tervezés telekhatáron belül. A gáz, víz és elektromos energia ellátás közművesen megoldott, a keletkező szennyvíz befogadásra kerül. A meglévő épületegyüttes elbontásra kerül.

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET MEGENGEDETT	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
VT-Z-1	Z	800	16	40/sarok- telken 65	1,6	50/sarok- telken 75	20	4,5	10,0

Tervezői szolgáltatás tartalma:

I. Tanulmányterv készítése.

A Képviselő testülettel. Megbízóval történő előzetes egyeztetés alapján tanulmányterv készül. A tanulmányterv meghatározza és bemutatja a létesítmény térbeli összefüggéseit és fontosabb műszaki megoldásait. A tanulmányterv alapján költségbecslés is készül.

A tanulmánytervhez külső látványtervet is készítünk, ahol minden irányból megtekinthető a tervezett épület 3D-ben is.

II. Építési engedélyezési terv készítése

Építési engedélyezési tervdokumentáció tartalma a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembe vételével, előírásainak betartásával készül el.

Az ár tartalmazza a meglévő épület bontási tudomásulvételi dokumentációjának elkészítését, a vázlatterveket, valamint az építési engedélyezési tervek elkészítését, a szükséges (jogszabályban előírt) szakági munkarészeket, számításokat, amennyiben az építési engedély kiadásához szükséges a közmű bekötések engedélyezési dokumentumait (víz-, csatorna-, gáz-, elektromos), tűzjelző- és oltó rendszerek engedélyezését, műszaki dokumentáció összeállítását, és CD-re kiírását, a digitális tervdokumentációt, az ÉTDR rendszeren keresztül történő

engedélyezési terv feltöltését. Teljes körű ügyintézés. szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatását.

Tervezési program: Az előzetes egyeztetés alapján az összeállított tervezési programnak megfelelően történik. Az épület tervezését a tervekészítés alatt, az igényeiknek megfelelő épületet, annak tömegformálását egyedileg a Megbízó elképzeléseihez igazítva alakítjuk ki. Figyelembe véve a helyi adottságokat, a praktikusan kihasználható belső elrendezést és gazdaságos üzemeltetést is.

Az engedélyezési terv része az előzetesen egyeztetett külső látványterv is, ahol minden irányból megtekinthető a tervezett épület 3D-ben is.

További képviselő testületi döntés alapján:

- Az ár tartalmazza szükség szerint a meglévő épület bontásához szükséges tudomásulvételi dokumentáció elkészítését is.
- Ha csak építési engedélyezési terv kerül megrendelésre úgy a tervezésnek része a vázlattervek előzetes, Képviselő-testületi bemutatása és elfogadtatása is.

A tervek elkészítésének határideje:

- I. **Tanulmányterv elkészítésének ideje: kb. 30 nap**
- II. **Engedélyezési terv elkészítésének ideje: kb. 60 nap**

Tervezői díjak, részletezés :

I.	Tanulmányterv	850 000 Ft * (alanyi áfa mentes)
II.	Építési engedélyezési terv	3 300 000 Ft *(alanyi áfa mentes)
I+II.	Tanulmányterv és Építési engedélyezési terv	3 950 000 Ft * (alanyi áfa mentes)
III.	Kivitelezési tervek	pontos árajánlatot az engedélyezési terv tartalmának ismertetében tudunk adni

Az árajánlat maximum 300 millió Ft bekerülési költségű, kb. 750 m2 hasznos alapterületű épület építésére vonatkozik.

Árajánlat - Dunavarsány Önkormányzati Hivatal, Városháza épület terveinek elkészítésére
Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Építész Tervező: Fazekas Miklós F-design stúdió Építésziroda
06-20/984-21-12 fmdesign1995@gmail.com www.fm-epulettervezes.hu

*Teljes ár. A fenti árak áfát nem tartalmazzák, de mivel a cég alanyi áfa mentes ezért azt nem is kell megfizetni!

Egyéb díjak, felmerülő költségek, megrendelői feladatkör:

- Hiteles helyszínrajz beszerzése.
- Minden olyan tanulmány, előzetes terv, amely tárgyi tervvel összefüggésbe hozható.
- **A tervezési díj nem tartalmazza:** az illetékeket és az eljárási díjakat, a jogszabályban meghatározott kötelező munkarészekén túl, ha a hatóság vagy közmű vállalat vagy államigazgatási szerv előírja tanulmány, szakvélemény készítését (pl. környezetvédelmi hatástanulmány) ezek elvégzésre a tervező külön szerződés keretein belül vállalkozik. Az ügyintézés a tervező folytatja le.

Fizetés ütemezése:

I. Tanulmányterv:

1 részletben a kész tanulmányterv átadásakor esedékes.

II. Építési engedélyezési terv:

2 egyenlő részletben.

1. részlet: A vázlattervek elfogadásakor, a szükséges szakhatósági egyeztetések előtt esedékes.

2. részlet: A komplett engedélyezési terv szállításakor, az ÉTDR rendszerbe történő feltöltéskor esedékes.

Irodánk által előzetesen készített terv.

Alapvetően mindig egyszerűbb eljárás és költség kímélőbb megoldás egy már engedélyezett megoldást átdolgozni, még akkor is ha esetleg az építési engedély már lejárt. Lehet rá hivatkozni, stb.

Felmerült, hogy a meglévő épület átdolgozható-e? Az épület terveit szívesen átdolgozzuk, de szerzői jogainkat fenntartva nem járulunk hozzá, hogy azt más átdolgozza. A tervezési programot olvasva és összehasonlítva a 2010-es igényekkel sok hasonlóságot fedeztem fel, ezért is érdekesebb inkább a tervek átdolgozása.

Az itt nem említett kérdésekben a tervezési szerződésben térünk ki.

Elkészült épületeinkről, szolgáltatásainkról, referenciáinkról, családi házakról, középületeinkről, ipari csarnokainkról a www.fm-epulettervezes.hu honlapunkon tájékozódhatnak.

Vecsés, 2013.09.02.

Várva visszajelzésüket, üdvözlettel:

Fazekas Miklós
építész



Triskell
Építettervező Kft.
makona egyesülés

1034. Budapest, Kecse u. 25. • Telefon: 388 1707, 250 8191, 453 2928 • Telefax: 388 2380 • E-mail: triskell@triskell.axelero.net • www.triskell.hu

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Aljegyző

Dunavarsány Közös Önkormányzati Hivatal

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

aljegyzo@dunavarsany.hu

Tárgy: Tervezési ajánlat

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Megköszönve 4082/2013 számú – a város új Önkormányzati Hivatalának tervezésére vonatkozó – ajánlatkérő levelét, a következőt tervezési ajánlatot tesszük:

Ajánlatunk összeállításakor figyelembe vettük az Önök által biztosított tervezési programot, a területre vonatkozó rendezési tervet valamint az ügyben releváns szabványokat és szakági rendeleteket. Ajánlatunkban az ajánlatkérő levél és az általános érvényű jogszabályok által megkövetelt műszaki tartalom szerepel.

A tervezési határidő tekintetében vállalkozásunk létszáma lehetővé teszi azt, hogy az Önkormányzat igényeihez maximálisan alkalmazkodjunk.

A tervezési díjunkt számítása során a Magyar Építészkamara útmutatása szerint jártunk el, vagyis a beruházás összköltségének egy adott %-a a tervezés különböző fázisainak díja. Levelükben említett – kizárólag az épületre vonatkozó – bruttó 300millió (nettó 235millió) építési költséget reálisnak és elfogadhatónak tartjuk. Mindezt alapul véve a következőképpen alakulnak a tervezés díjai:

I. Tanulmányterv (telepítési helyszínrajz, alaprajzok, jellemző metszetek, 3D képek, rövid műszaki leírás) a beruházás összköltségének 0,3%-a	705 000 + 27%Áfa Ft
II. Engedélyezési terv (jogszabályi előírásoknak megfelelően) a beruházás összköltségének 1,0%-a	2 350.000 + 27%Áfa Ft
III. Kiviteli terv (jogszabályi előírásoknak megfelelően) a beruházás összköltségének 2,7%-a	6 345 000 + 27%Áfa Ft
Összesen:	9 400 000 + 27%Áfa Ft

Amennyiben a tisztelt Képviselő testület úgy dönt, hogy a II. és III. tervfázisokat rendeli meg tőlünk, akkor természetesen a kívánságnak megfelelően a vázlattervek (helyszínrajz, alaprajzok) bemutatását vállaljuk a képviselő testület előtt

II. Engedélyezési terv (jogszabályi előírásoknak megfelelően) a beruházás összköltségének 1,1%-a	2 585 000 + 27%Áfa Ft
III. Kiviteli terv (jogszabályi előírásoknak megfelelően) a beruházás összköltségének 2,7%-a	6 345 000 + 27%Áfa Ft
Összesen:	8 930 000 + 27%Áfa Ft

Az Önök által megadott tervezési programban nem szerepeltek alapterületek, azonban a nettó 235 millióban maximált építési költségből személyes tapasztalatom alapján kb. nettó 1 250 m² –es épület építhető. Amennyiben a tervezési program pontosítása, vagy a vázlattervek készítése során úgy tapasztaljuk, hogy nincs szükség ekkora épületre, akkor a tervezési díjak módosulhatnak még.

Budapest, 2013. szeptember 02.

Tisztelettel:



Horváth Zoltán
Horváth Zoltán
építész, vezetőtervező
ügyvezető



ÉPÍTÉSI PROGRAM

1. Állapotrögzítés:

Az építendő városháza telektömbje a Kossuth Lajos utca és Árpád utca sarkán található a 112 hrsz-ú és 94 hrsz-ú ingatlannal együttesen. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotok nem a valóságot tartalmazzák. A tervezés során figyelembe kell venni, hogy a 94 hrsz-ú ingatlanon, a korábbi években jelentős beruházásként az épület felújításra került, melyben jelenleg a Kormányhivatal kirendeltsége kap helyet. A tervezés során az épületnek és a körülötte lévő parkolónak érintetlenül kell maradnia. A 112 hrsz-ú ingatlanon több épület található, több rendeltetéssel. A kisebbik épületben (D-Ny-i oldal) a körzeti megbízotti iroda volt – jelenleg üresen áll, – garázs, irattár és a CKÖ irodája kap helyet. A jelenlegi polgármesteri Hivatal épületegyüttesében (É-K-i oldal) maga a Hivatal, gyógyszertár kapott helyet – jelenleg üresen áll, – és szolgálati lakás található, mely a rendőrség számára lett átalakítva és átadva az új rendőrőrs elkészültéig.



foto: <http://eloepiteszet.hu/hu/epuletek/kozepuletek>

A tervezési területtel határos ingatlanok beépítési módja, oldalhatáros, családi házas beépítés. Az ingatlan környezetében, az Árpád utca felől az óvoda és az iskola központi épületei helyezkednek el, a Kossuth Lajos utca felől az Emlékpark és a központot kiszolgáló parkoló lett kialakítva.

2. Az építés helye és módja:

A tervezés során figyelembe kell venni a helyi építésügyi előírásokat, a környezetbe való illeszkedés szabályait, az épületben helyet kapó rendeltetési egységek gazdaságos kialakítását, egymástól független üzemeltetését és az épület megközelítését.

A tervezett funkcióknak egy épületen belül kell megvalósulniuk, figyelembe véve az akadálymentes megközelítésre vonatkozó előírásokat. (A tervezett funkciók, alább külön pontban.)

A tervezésnél szempont kell, hogy legyen a gazdaságos üzemeltetés. Lépcsők, folyosók, kiszolgáló és szociális helyiségek elosztásait és méreteit a szükséghez mérten kell figyelembe venni.

A főbejáratnál, amennyiben az elhelyezkedése megkívánja, törekedni kell az ünnepélyesebb kiképzésre.



foto: <http://eloepiteszet.hu/hu/epuletek/kozepuletek>

Saroktelek lévén célszerű az épület vonalát az utcavonalhoz „L” vagy „U” alakban igazítani. Ebben az esetben nagy belső udvar állna rendelkezésre. Amennyiben az épület magassága az Árpád utca irányában nem szűkíti le a teret, úgy az épülettömeget az utcafrontig ki lehet helyezni. Az épület főbejárata lehetőség szerint az Árpád utca Kossuth utca sarkára kerüljön.

Az elhelyezése és a stílus (az épület megjelenítése, a homlokzat kialakítása, stb.) tekintetében a tervező szabadon választhat, és csak azt kell szemmel tartania, hogy az épület külseje városházához méltó monumentális kiképzést nyerjen. Lehetőség szerint a település építészeti jegyeinek megjelenésére kell törekedni.

Az épület a környezetbe való illeszkedés folytán magastetős legyen, tetőhajlásszög 35° – 45° közötti érték lehet.

3. Magassági méretek:

Az épület magassága az egy emeletmagasságot meg nem haladhatja. Az épület részben szigetelten alapíncézhető, esetleg tároló, irattári funkciókkal ellátható.

Az épület földszintes és emeletes helyiségeinek minimális magassága padozattól padozatig számítva a 4.00 métert lehetőség szerint ne haladja meg, de figyelembe kell venni a benne elhelyezendő irodahelyiségek, házasságkötő terem, 1 db. üzlethelyiség (pl. cipőbolt) minimális belmagasság igényét is.



foto: <http://www.archiweb.hu/index.php/epiteszet/cikkek/641-budakeszi-varoshaza>

A földszinti hivatalos helyiségek padozata – az alá nem pincézett részeken – legalább 0,80 méterrel legyen az utca járdaszintje fölött.

Az üzlethelyiséget a földszinten kell elhelyezni. Az üzlethelyiség padlószintje külön egyeztetést igényel az elhelyezésük, megközelíthetőségük tükrében.

Az épület gerincmagassága a tető hajlásszögéből adott, de figyelemmel kell lenni az épület homlokzati arányaira is.



foto: Dunavarsány Város Önkormányzata

4. Fűtés, világítás:

Az egész épület részére központi fűtés tervezendő, radiátoros hőleadókkal. Ettől eltérő lehet az üzlet fűtési módja, ami külön egyeztetést igényel a tervezési program készítése során.

A fűtést úgy kell megtervezni, hogy a leggazdaságosabb üzemeltetést, a legkisebb hőveszteséggel tudja megvalósítani. Az egyes rendeltetési egységek önállóan üzemeltethetőek legyenek.

A világítás megtervezésénél nagy hangsúlyt kell fektetni a természetes megvilágításra. A közösségi terek, folyosóknál lehetőség szerint ki kell használni mind a téli, mind a nyári napfényt.

A tervezésnél meg kell vizsgálni a megújuló energiák hasznosítását, pályázati lehetőségek vizsgálata a megvalósítás során.



foto: <http://www.panoramio.com/photo/10034087>

5. Épület költsége:

A tervezett épület építési költsége maximálisan bruttó 300 millió forintot ne haladja meg. Ezen összegben a díszterem, tanácskozó terem, az összes hivatalos helyiségek és kiszolgáló helyiségek berendezése, bútorok nélkül, és az üzlet helyiség kialakítása bútorok és berendezési tárgyak nélkül, továbbá a gépészet, a parkolók (kerékpártárolóval együtt), a területrendezés, parkosítás, továbbá – amennyiben feltétlenül szükséges – egy személyszállító lift költségei is benne vannak.

A költségek számításánál modern, szolid építésmódot kell tekintetbe venni.



foto: <http://eloepiteszet.hu/hu/epuletek/kozepuletek>

6. Tervezett funkciók, rendeltetési egységek szerint:

6.1. Polgármesteri hivatal

	Tervezett funkciók	szükséges m ²	alkalmasnak kell lennie
1.	repció		ügyfelek várakozására, leültetésére
2.	Polgármester irodája		min. 8-10 fő tárgyalására
3.	Alpolgármester irodája		min. 3-5 fő tárgyalására
4.	polgármesteri titkárság ^x		ügyfelek várakozására, leültetésére
5.	Jegyző irodája		min. 8-10 fő tárgyalására
6.	Aljegyző irodája		min. 3-5 fő tárgyalására
7.	jegyzői titkárság ^x		ügyfelek várakozására, leültetésére
8.	díszterem		esküvő, rendezvény, képviselő-testületi ülés
9.	2 db tárgyaló terem		tárgyalások, bizottsági ülés
	Igazgatási Osztály		ügyfélfogadó térrel
10.	osztályvezető irodája		min. 2-4 fő tárgyalására
11.	1 db ügyintézői iroda		3-4 munkaállomással
12.	intimitást biztosító tárgyaló		min. 4-6 fő tárgyalására
	iktató		kézi irattárral
	irattár		
	Gazdasági Osztály		ügyfélfogadó térrel
13.	osztályvezető irodája		min. 2-4 fő tárgyalására
14.	2 db ügyintézői iroda - pénzügyi csoport részére		2-3 munkaállomással
15.	1 db ügyintézői iroda - adócsoporthoz		2-3 munkaállomással
16.	pénztár		külön zárható, pánccsokhoz elhelyezése, ügyfélforgalmi ablak kifizetésekhez
	Beruházási és Műszaki Osztály		ügyfélfogadó térrel
17.	osztályvezető irodája		min. 2-4 fő tárgyalására
18.	1 db iroda – beruházás részére, közterületfelügyelő		2-3 munkaállomással
19.	1 db főépítési iroda ^{xx}		1 munkaállomással
20.	1 db építésügyi iroda ^{xx}		3 munkaállomással
	Önkormányzati és Szervezési Osztály		

21.	1 db jogi referens iroda		
22.	1 db intézményi referens iroda		
23.	1 db jegyzőkönyvvezető iroda		2 munkaállomással
24.	1 db teakonyha		étkezővel, min 8 fő egyidejű étkezési lehetőségével
25.	szociális blokk		
26.	ügyfélmosdó		földszinten, akadálymentes

^x megjegyzés: a két titkárság, amennyiben az irodák elrendezése lehetővé teszi összevonandó egy helyiségbe, két munkahellyel kialakítva.

^{xx} megjegyzés: a két funkció összevonható abban az esetben, ha az ügyfélfogadásra, tárgyalásra és munkavégzésre alkalmas terek ki vannak alakítva.

6.2. Üzlethelyiség (1 db)

- külön egyeztetést igényel a tervezési program készítése során



foto: Dunavarsány Város Önkormányzata

7. Az építési terület, helyi építésügyi szabályok:

Dunavarsány, 112 hrsz-ú ingatlan, címe: Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

A telek területe: 2129 m²

A meglévő épületegyüttes elbontásra kerül.

Az ingatlan Vt-Z-1 övezetbe tartozik.

Az elfogadást követően hatályba lépő – várhatóan október hónapban – új Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások:

„38.§ (1) A településközponti vegyes terület az OTÉK 16.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésére szolgál, kivéve újonnan létesülő üzemanyagtöltő állomást.

(2) A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(3) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges építménymagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

(5) A Vt-SZ-4, Vt-SZ-5 és Vt-SZ-6 jelű építési övezetekben

- kizárólag a lakosság alapfokú ellátását biztosító oktatási, művelődési, sport, egészségügyi és közigazgatási épületek helyezhetők el;**

- b) az elhelyezendő épületeket – a funkcionális kötöttségek által adott lehetőségek figyelembe vételével – több részre bontott, tagolt épülettömegekkel kell megvalósítani, a homlokzatokat téglaburkolattal kell ellátni;
- c) az intézményi épületek tervdokumentációját véglegesítés előtt be kell nyújtani tervtanácsai véleményezésre;
- d) az ingatlanok bejárati oldalán kerítés nem építhető, kivéve, ha az funkcionális vagy vagyónvédelmi szempontból elkerülhetetlen. A területen csak áttört kerítés létesíthető, a telekhatáron épített kerítés legfeljebb 1,80 m magasságú lehet.

(6) A településközpont vegyes területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

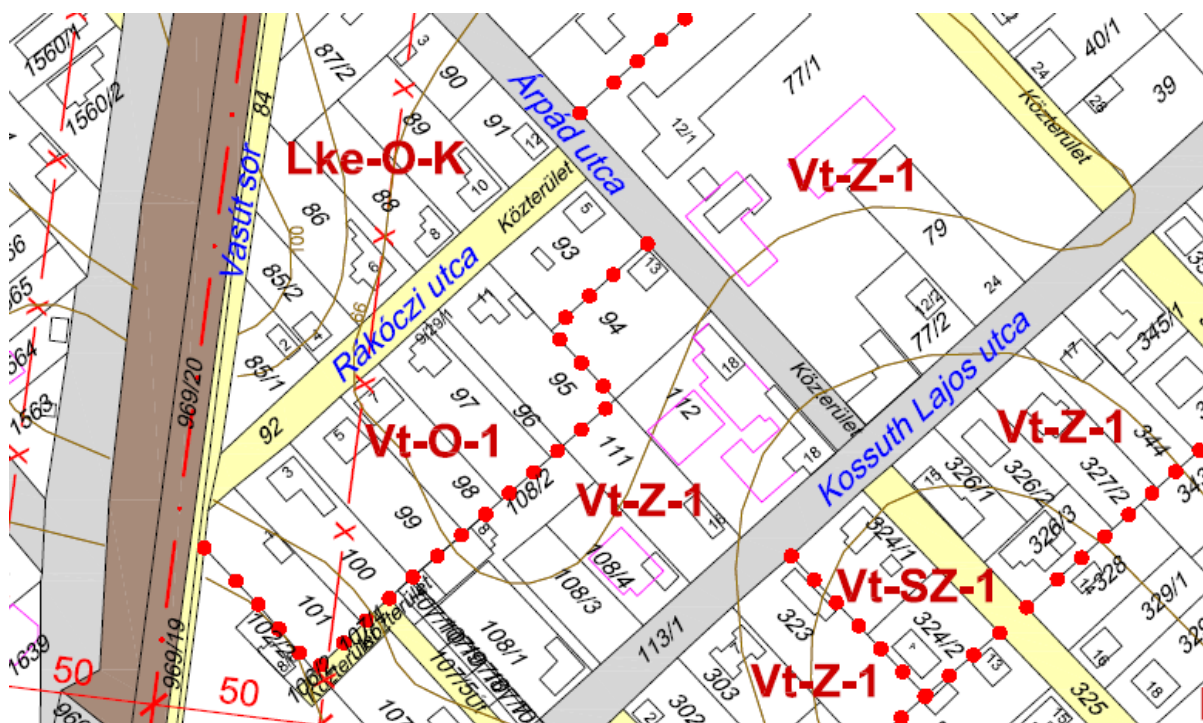
(7) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.”

„7. Településközpont vegyes terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-Z-1	Z	800	16	40/sarok- telken 65	1,6	50/sarok- telken 75	20	4,5	10,0

”

Szabályozási tervlap részlet:



TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

T. CÍMZETT:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna
aljegyző Asszony

Tárgy:

2336. Dunavarsány, Kossuth Lajos u 18 (hrsz: 112) szám alatt Dunavarsány Önkormányzati Hivatal építésének tervezése.

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Örömmel vettük megkeresésüket, a tárgyi helyszínre vonatkozó tervezési feladattal. Az ajánlatkérésre a következő tervezési árajánlatot adjuk, figyelembe véve a kiírást.

I.

Az ajánlatkérésben II számmal jelölt építési engedélyezési tervdokumentáció készítése, az abban leírt tervfejezetekkel , számításokkal együtt.

Tervezési díj:

2,950,000 Ft + 27% Áfa

II.

Az ajánlatkérésben I-II számmal jelölt tanulmányterv, és építési engedélyezési tervdokumentáció készítése, az azokban leírt tervfejezetekkel , számításokkal együtt.

Tervezési díj:

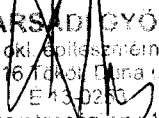
3,400,000 Ft + 27% Áfa

III.

A III. Kiviteli (kivitelezési) tervdokumentáció készítésére az abban a fejezetben leírtak figyelembevételével a következő tervezési árajánlatot tesszük.

Tervezési díj:

4,100,000 Ft + 27% Áfa


KARSÁDI GYÖRGY
okl. építésmérnök
2316 Tököl, Duna u. 5/7.
E: 13-0253
Kamaratagsági sz.: 13-0253


KARSÁDI ZSOLT
építésmérnök
magasépítés-műszaki ellenőr
ME-É-I-13-53207/2015
2316 Tököl, Duna u. 5-7.

Tököl, 2013. szeptember 02.

Tisztelettel:
Karsádi György, Karsádi Zsolt
okleveles építésmérnök,
/ KARSÁDI ÉS FIA BT /

KARSÁDI ÉS FIA BT
2316 Tököl, Duna u. 5/7.
Adósz.: 24611910-2-13