






ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2021. 11. 04-i rendes/rendkívüli ülésére

- Tárgy:  Fő út 60.-72. sz. és Ráday u. 3/a.-13. sz. alatti telkekre beépítési koncepció készíttetése
- Készítette: dr. Simon Edit jogi és közbeszerzési referens
- Láta:  Jovanovic Dragutin műszaki osztályvezető
- Egyeztetve: Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető
- Ellenjegyezte:  Garai Tamás jegyző
- Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: Fő út 60.-72. sz. és Ráday u. 3/a.-13. sz. alatti telkekre beépítési koncepció készíttetése

Tisztelt Képviselő-testület!

A város központi részén a Fő út melletti terület jelenleg Vt-2 övezeti besorolású terület. Veresegyház Város Önkormányzata a területet fejleszteni kívánja. A területen érintett telkek helyrajzi számai: 487; 486-ö; 485-ö; 484-ö; 483-ö; 479-ö; 478; 476/1-ö; 476/2; 477/1; 477/2; 480; 481; 482; 497;498; 500 (ö betűvel jelölve az önkormányzat tulajdonában lévőket).

A fejlesztés célja a terület egységes, háztömbökkel való beépítése. A háztömbök pince (mélygarázs), földszint, I. emelet és tetőtér vagy II. emelet szintszámmal készüljenek.

A beépítési koncepció készítésénél figyelembe kell venni, hogy a Fő utat és a Ráday utcát egy átvezető térrel össze kell kötni, valamint a Hold utcával is össze kell kapcsolni. A Ráday utca felől felszíni parkolók kialakítása is szükséges.

A földszinti területen üzleteket és szolgáltatás elhelyezését kell biztosítani, valamint az épületek megközelítését. Mélygarázs lehajtók, kapualjak, lépcsőházi bejáratok tervezendők. A Fő út felőli részen a terület határán, de azon belül helyet kell biztosítani egy városi köztéri szobor elhelyezésére kb. 6 m átmérővel számolt környezettel. Az épület biztosítson méltó háttérrel a szoborhoz. A beépítés módja zártosorú, amelynek csatlakozni kell a kialakult beépítéshez. Az épülettömböket úgy kell tervezni, hogy azok szakaszolható módon, több részből és több ütemben építhetők legyenek.

Önálló I. ütemű szakaszként szükséges tervezni a Fő út 60-68. telkek által kijelölt területet, melynek akkor is működni kell, ha a további beépítés nem folytatódik.

A teljes területen kb. 80-90 db lakást, az I. ütemű területen 38-42 db lakást szükséges elhelyezni. A lakások átlagos területe 55 m². Ettől a darabszámban 15 % kisebb és 15 % nagyobb alapterülettel bíró lakás kialakítása szükséges.

Az épületegyütteshez kalkulált parkolószám az OTÉK előírásait és a HÉSZ-t, mint minimumot teljesítse, a mélygarázsban a lakásszámnak megfelelő parkolószámot, vagy annak 1,2 szeresét kell teljesíteni. Ki kell mutatni a Ráday utcai parkolószámmal és a Fő út szervízút parkolószámmal együtt a teljes parkolómérleget is. Ez nem lehet kevesebb mint a rendeltetési egységek 2,2 szerese.

A beépítési koncepció célja a helyes épületmagasság és a helyes egyes homlokzatok magassági határértékének megállapítása is. A beépítési % nem lépheti túl a megengedett 50 %-ot.

Az épülettömeg és az építészeti kialakítás kapcsolódjon a városban már elindult fejlesztések színvonalához, léptékében, anyaghasználatában, építészeti arányrendszerében az illeszkedés és a környezetre hatást gyakorló minta érvényesüljön.

A tervdokumentáció léptéke m = 1:500. Helyszínrajz, alaprajzok, térmetszetek, tömegvázlat, utcakép, leírás és számítások a dokumentáció munkarészei.

A beépítési koncepció ad lehetőséget a szabályozási terv módosítására a telekalakítás elvégzésére és a szükséges elő közművesítés megvalósítására.

A beépítési koncepció elkészítésére három tervezési árajánlatot kértünk be a CASTRUM4 Építésziroda Kft-től, a Tectum-Art Építésziroda Kft-től és az AXIS Építésziroda Kft-től.

Ezek közül a legkedvezőbb ajánlatot a CASTRUM4 Építésiroda Kft. tette, amely 15.300.000-Ft + ÁFA tervezési díjért vállalja a koncepció elkészítését.

A beruházás pénzügyi fedezete a 2021. évi költségvetés dologi előirányzat maradványából kerül átcsoportosításra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a CASTRUM4 Építésiroda Kft-vel kötendő tervezési szerződést hagyja jóvá.

Melléklet: - térkép
- árajánlatok

Veresegyház, 2021. november 3.

Tisztelettel:



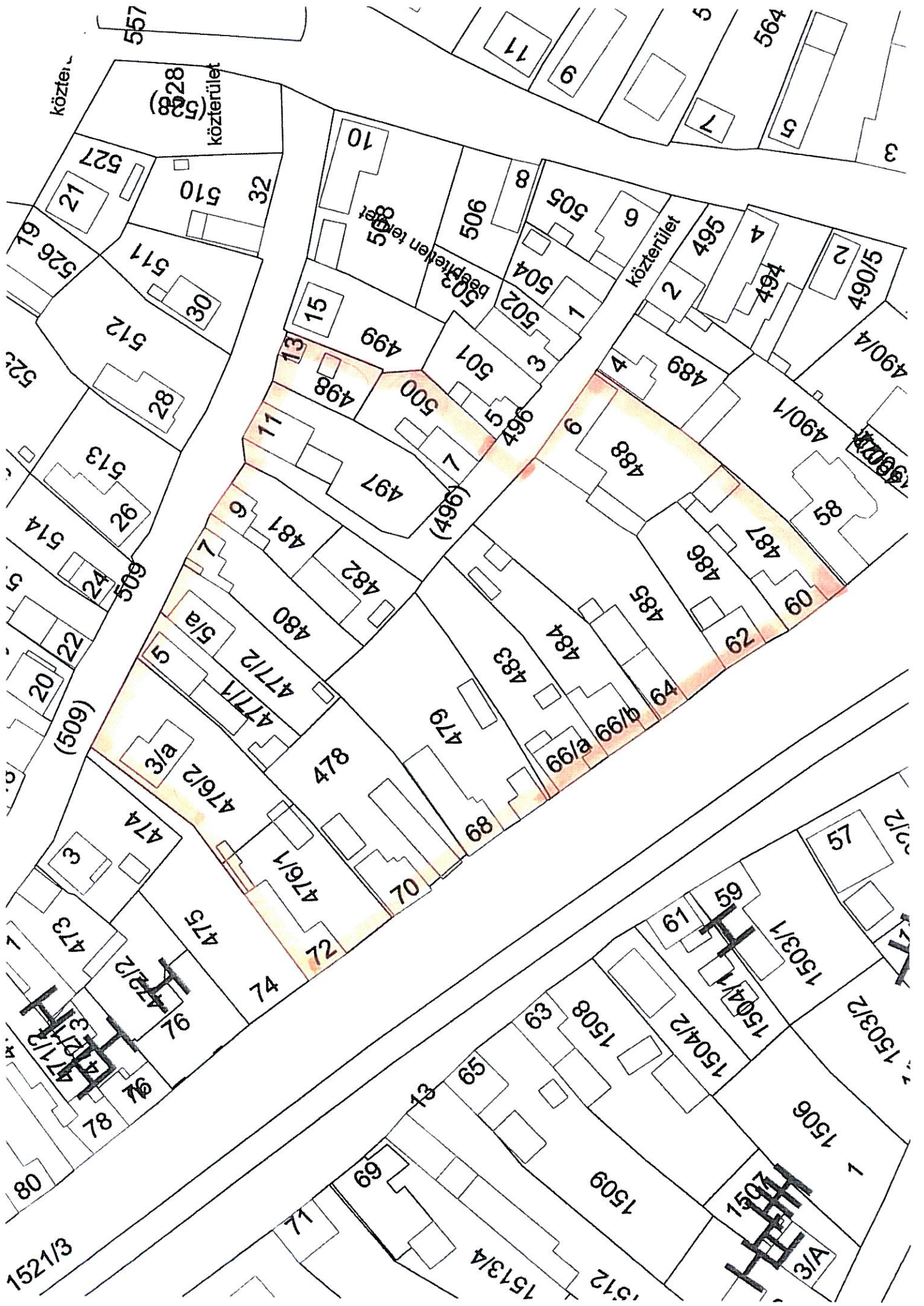
Cserhádi Ferenc
alpolgármester

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Fő út 60.-72. sz. és Ráday u. 3/a.-13. szám alatti telkekre beépítési koncepció tervezési szerződésének megkötéséhez a CASTRUM4 Kft-vel (székhely: 1034 Budapest, Makovecz Imre u. 25., adószáma: 12042380-2-41).
- 2.) A képviselő-testület a tervezéshez szükséges bruttó 19.431.000.-Ft fedezetet a 2021. évi költségvetés dologi előirányzat maradványából kerül átcsoportosításra.
- 3.) A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a CASTRUM4 Kft-vel kötendő tervezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Pásztor Béla polgármester



2021 OKT 19.

Értékeztet

szám: 32363-9

104-000

ch 6 E

Tervezési ajánlat

Ajánlatkérő: Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Ajánlat tárgya: Veresegyház, Fő út 60.- 72. és Ráday u. 3/a. – 13.
telkekre beépítési koncepció készítése

Ajánlatadó:

CASTRUM 4 Építésziroda Kft
1034 Budapest, Makovecz Imre u. 25.
adószám: 12042380-2-41
cégjegyzékszám: 01-09-460213
számlaszám: 10918001-00000428-12120000
ügyvezető: Jánosi János
É1 01 1177 duflajj@gmail.com

Megtisztelő felkérésükre az alábbi tervezési ajánlatot adjuk:

Tervezési díj: 15.300.000,- Ft + 27 % ÁFA

Fizetési határidő: a teljesítés igazolásától 30 nap

Ajánlatunk érvényességi ideje 45 nap.

Budapest, 2021. 10. 12.

JÁNOSI JÁNOS

Ügyvezető

32363-9

Jánosi János

Ügyvezető



POLGÁRMESTER

Erkezeti

2021 OKT 19.

Szám

32363-5

Tárgy

db S.É.

Tervezési ajánlat

Tectum-Art Építésziroda Kft.
2364 Ócsa, Viola utca 15.
Horváth Zoltán építész, ügyvezető
É1-13-0007
tel: +3630 9444 245
mail: horvath.zoltan@tectumart.hu
adószám: 14222375-2-13

Ajánlat tárgya:

Veresegyház, Fő út és Ráday utca meghatározott telkeire beépítési koncepció terv készítése

Ajánlatkérő:

Veresegyház Város Önkormányzata
Műszaki Osztály
Jovanivic Dragutin
osztályvezető

Ajánlat összege:

Tervezési díj: 16.250.000,- Ft + 27 % ÁFA
Fizetési határidő: 30 nap
Ajánlat érvénye: 60 nap

Ócsa, 2021. október 11.


Horváth Zoltán



TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

Ajánlattevő:

AXIS Építésziroda Kft.
1024 Budapest, Margit krt. 5/a.
Adószám: 10398506-2-41
Cégjegyzék szám: 01-09-068770

Ajánlatkérő:

VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2112 Veresegyház, Fő út 35.

Tárgy:

Ajánlat tervezésre

Helyszín:

Veresegyház, Fő út 60-72. és Ráday u. 3/a.

Tervezés tárgya:

Beépítési koncepció készítése

Elkészítendő tervezési feladat leírása:

A tervezési terület fejlesztése, egységes háztömbökkel beépítése céljára a beépítési koncepció elkészítése.

Tervezési ajánlat összege:

Beépítési koncepció nettó	16.500.000.- Ft
Áfa (27%):	4.455.000.- Ft
Beépítési koncepció bruttó:	20.955.000.- Ft

Tervezési ajánlat érvényessége: 60 nap.

2021. október 15.



Salamin Ferenc
okl. építészmérnök, vezető tervező
É1/01-1814
ügyvezető