



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ /2022.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület **2022.11.23-ai** soros ülésére

Tárgy: **Nap utcai gazdasági épület koncepcióterve**

Előterjesztő: **Dr. Fejes József alpolgármester**

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek önkormányzati beruházásai, valamint a jövőbeni helyi fejlesztéspolitikai célok előtérbe helyeztek egy olyan kezelendő szituációt, amivel a település vezetésének foglalkoznia szükséges. Ez a probléma a helyhiány.

Tekintettel arra, hogy mára gyakorlatilag az összes önkormányzati tulajdonban lévő terület fejlesztés alatt áll vagy a közeljövőben munkaterületté válik, ezért megszűntek azok a tárolásra alkalmas terek és területek, ahol az önkormányzat a saját tárgyi eszközeit, gépiet, beruházásokból megmaradt anyagokat, kertészeti eszközeit stb tárolni tudja. Két legnagyobb kapacitással rendelkező területek voltak a Schuller csarnok helye, ahol jelenleg a Díszter beruházás előkészítése miatt szűntek meg a tároló kapacitások, valamint a volt MAGÉV telep, ahol a közösségi konyha beruházást megelőző tereprendezési előkészítések miatt szűnt meg a tárolási lehetőség. Mindemellett a jövőbeni Bölcsőde beruházás, valamint a felépítmény állaga miatt a Temető utcai (Horváth-féle) terület sem ideális ilyen funkció hosszútávú ellátására.

A problémakör megoldásaként Polgármester Úrral úgy döntöttünk, hogy elkészítettjük a Nap utcai üres telek gazdasági épülettel történő beépítésének koncepciótervét, ami hosszútávú megoldást jelentene a falu üzemeltetési logisztikájában, sőt még a jövőbeni fejlesztések során keletkező újabb tárolandó eszközök, tárgyak deponálását is jó időre megoldaná. A koncepcióterv megindításáról már tájékoztattam a Képviselő Testületet.

A tervezési alapkritériumok az alábbiak voltak:

1. 150 m² acélvázaz lemeztároló egység (zárható, fedett)
2. 80 m² féltetős acélvázaz lemeztároló egység (nyitott, kvázi kocsiszín)
3. 92 m² szendvicspanel (12 cm) tároló egység, ez a rész három részre legyen osztva az alábbiak szerint:
 - a. 50 m² sima tárolóhelyiség a fagyérzékeny dolgoknak
 - b. 30m² légkondicionált helyiség (itt munkaasztal, hűtők lesznek elhelyezve, a falusi rendezvényeket megelőző előkészületi munkák helyszíne lehet, pl húskockázás, zöldségpucolás és aprítás stb) Nyári rendezvények előkészülete során fontos, hogy hideg legyen a helyiség, ezért kell a légkondicionáló, mosogató kiállítás, hűtő, fagyasztó hűtő kiállítás
 - c. 12 m² vizes blokk, női-férfi wc, kézmosók stb
4. Fontos, hogy a tárolók előtti terület kapjon egy szilárd burkolatot (térkő) megfelelő rétegrenddel, hogy nagyobb autókkal is lehessen ott parkolni, fordulni stb
5. A terület elkerítése, elektromos nagykapu készítése szintén feladat, kapubejáró térkövezését is beleértve
6. Kerékpártároló és parkolási lehetőség kialakítása telken belül

Ennek megfelelően a koncepcióterven jól látszik, hogy minden igényünket figyelembe véve készült el, így gyakorlatilag ki is töltjük rendelkezésünkre álló teret.

A teljes projekt tervezői becsült költsége nettó 109 Milliő forintra tehető. Ez természetesen kizárólag nagyságrendi becslés, mert pontos, részletes tervek nélkül végleges költség kalkuláció nem végezhető.

Ebből faladóan a koncepcióterv szintjén a tervezési tevékenység költségbecslése az iparági átlaghoz közelítve 4-5% körülire várható, ami beruházás becsült értékére vetítve 4,36 - 5,45 Milliő Forint körül várható, az igények részletes tisztázása után.

Összeségében megállapítható, hogy az elkészült koncepcióterv által az Önkormányzat számára nyújtott műszaki megoldás lefedné minden funkcionális igényünket és egyúttal hosszú távon többlettárolási kapacitást is nyújtana a jövőbeni fejlesztések eszközigenyének. Az előterjesztés célja, hogy kezdjük meg a tárolóegység tervezését, annak érdekében, hogy ez a logisztikai-kapacitás probléma minél hamarabb megoldható legyen. Amennyiben az uniós források beérkeznek, úgy jelentősen megnő a valószínűsége, hogy növekedni fognak településfejlesztési pályázati források. Ezt megelőzendő praktikus kész tervekkel rendelkezni, hogy az esetleges jövőbeli pályázatokra már felkészületen tudjunk jelentkezni.

Melléklet: Nap utcai koncepcióterv

Határozati javaslat
.../2021. (VI. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az elkészült koncepciótervet és a Nap utcai gazdasági épület engedélyezési és kiviteli tervezési tevékenységre a szükséges pénzügyi fedezetet a 2023. évi költségvetésében biztosítja a koncepcióterv költségbecslésben szereplő 5,3 Milliő forint+Áfa maximális összegig.


Határidő: azonnal

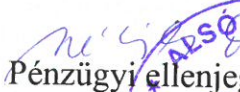
Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

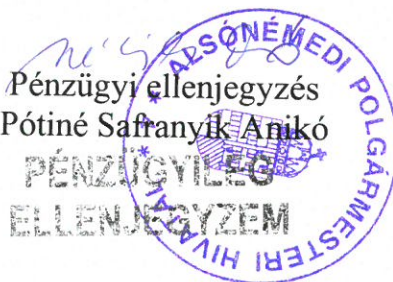
Alsónémedi, 2022. november 17.


Dr. Fejes József
alpolgármester

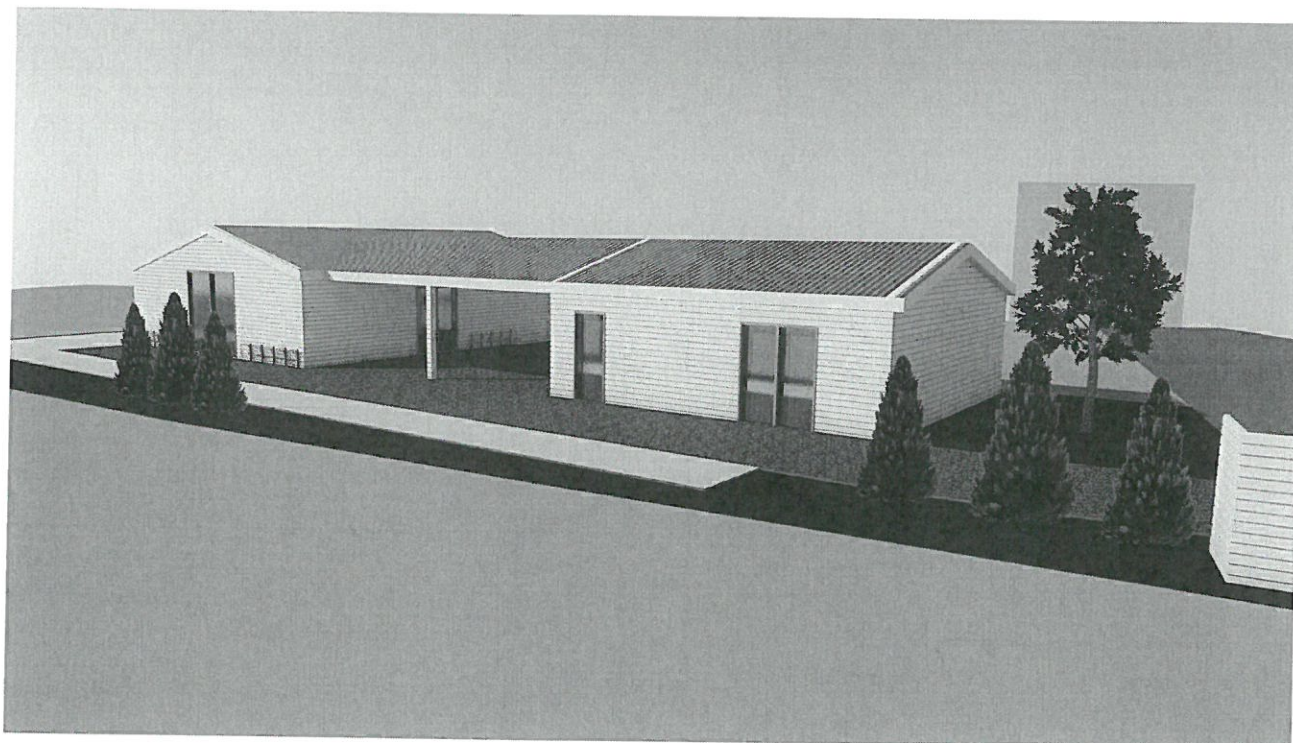
Az előterjesztés törvényes!


Nagy Ibolya
jegyző


Pénzügyi ellenjegyzés
Pótiné Safranyik Anikó
PÉNZÜGYILEG
ELLENJEGYZEM



**Alsónémedi Önkormányzat számára kialakítandó
tárolóegység koncepció tervezése
Alsónémedi, Nap utca 7
hrsz.: 1946/1**



TARTALOMJEGYZÉK:

- Építész műszaki leírás
- Fotódokumentáció
- Tervezői költségbecslés

- Helyszínrajz
- Alaprajz
- Metszet
- Homlokzat
- Látványterv

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
<i>dr. József Rákai</i>	
Érkezett: 2022. 11. 17.	
Szám: AN/ 9091-1 /20. 22.	

2022. október

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tárolóegység koncepciótervezés

ELŐZMÉNY

Építető a telken egy gazdasági komplexumot kíván megvalósítani az alábbi tervezési paraméterek alapján:

- 150 m2 acélvázaz lemeztároló egység (zárható, fedett)
- 80 m2 féltetős acélvázaz lemeztároló egység (nyitott, kvázi kocsiszín)
- 92 m2 szendvicspanel (12 cm) tároló egység, ez a rész három részre legyen osztva az alábbiak szerint:
 - 50 m2 sima tároló helyiség a fagyérzékeny dolgoknak
 - 30m2 légkondicionált helyiség (itt munkaasztal, hűtők lesznek elhelyezve, a falusi rendezvényeket megelőző előkészületi munkák helyszíne lehet, pl. húskockázás, zöldségpucolás és aprítás stb.) Nyári rendezvények előkészülete során fontos, hogy hideg legyen a helyiség, ezért kell a légkondicionáló, mosogató kiállítás, hűtő, fagyasztó hűtő kiállítás
 - 12 m2 vizes blokk, női-férfi WC, kézmosók stb.
- Fontos, hogy a tárolók előtti terület kapjon egy szilárd burkolatot (térkő) megfelelő rétegrenddel, hogy nagyobb autókkal is lehessen ott parkolni, fordulni stb.
- A terület elkerítése, elektromos nagykapu készítése szintén feladat, kapubejáró térkövezését is beleértve

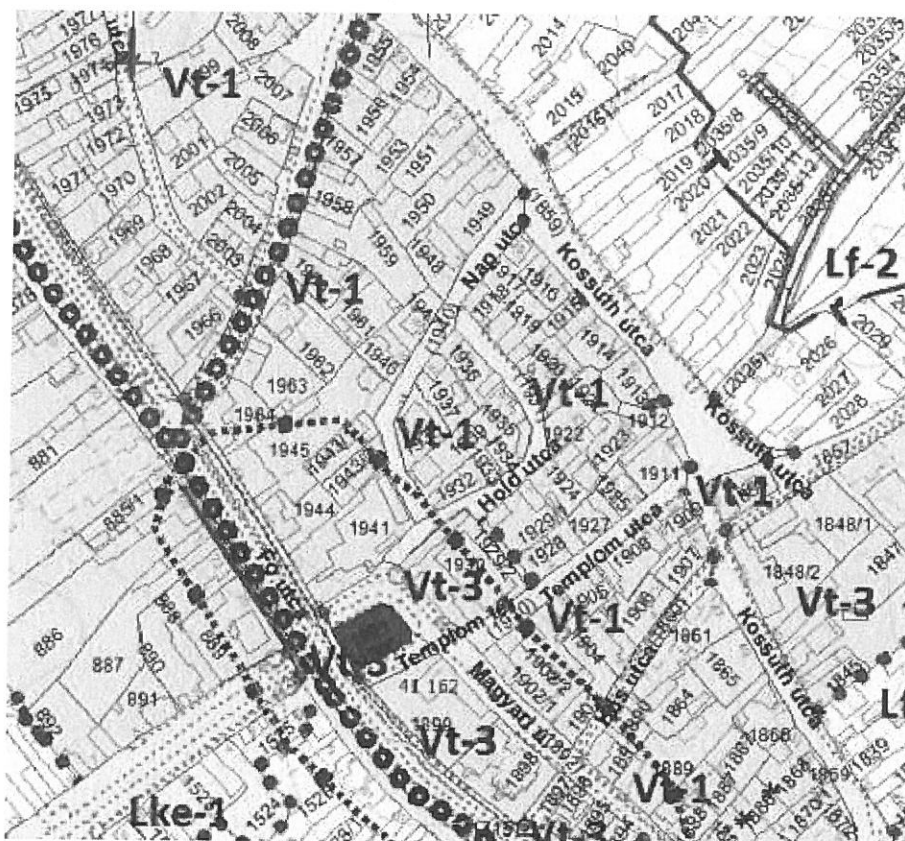
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A telek jelenleg beépítetlen, alapvetően teljesen sík felülettel rendelkezik. A telek közművekkel ellátott. Az utcafronton rendezett acél-drótkerítés és kézi mozgatású toló kapu található. A hátsó telek határok mentén, az északi telekhatárt leszámítva, drótkerítés épült. A telek északi, keleti és nyugati szomszédságában egy-egy családi ház található a hozzájuk tartozó melléképületekkel. Az utca túloldalán családi házak vannak.



SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK

A terület beépítésére vonatkozó előírásait a 3/2019. (III. 1.). ÖK rendelet tartalmazza.
2. melléklet részlet. 3/2019. (III. 1.). ÖK rendelet)



Alsónémedi, Nap utca 7 (hrsz.: 1946/1)					
Építési övezet: Vt-1	Szabályozási határértékek		Tervezett állapot		
	mennyiség	egység	mennyiség	egység	
Kialakítható legkisebb telekterület	400	m ²	1094	m ²	megfelel
Kialakítható legkisebb telekszélesség	-	m	16,8	m	megfelel
Beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló		
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terepszint felett)	45	%	31	%	megfelel
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terepszint felett)	492,3	m ²	339,69	m ²	megfelel
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terepszint alatt)	0	%	0	%	megfelel
Épületmagasság	7,00	m	3,11	m	megfelel
Szintterületi mutató (szmá)	1,50	m ² /m ²	0,31	m ² /m ²	megfelel
Zöldfelület legkisebb mértéke	25	%	29	%	megfelel
Zöldfelület legkisebb mértéke	273,50	m ²	319,58	m ²	megfelel
Burkolt felület (térkő)			152,32	m ²	
Burkolt felület (murva)			282,41	m ²	

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A koncepciótervezés során számos telepítést vizsgáltunk meg, mely során létre jött a telek adottságaihoz legjobban illeszkedő telepítés. Ezen elrendezés ideálisan tudja biztosítani tudja a nehézgépekkel való telken belüli közlekedést és deponálást. A beépítési tömeg jól illeszkedik a szomszédos kialakult épületekhez is, nem befolyásolja kedvezőtlenül meglévő adottságaikat.

Az épület két fő tömegből áll melyet egy nyitott kocsiszin köt össze, egységes arculati megjelenést biztosítva.

Telken belül több gépjármű tárolási lehetősége biztosított egyrészt a fedett kocsiszin alatt másrészt pedig a murvázott területeken. Kerékpár tárolási lehetőség biztosítva lesz fedett és nyitott területeken.

Az épület egyszintes kialakítású csarnoképület, mely pinceszinttel nem rendelkezik. Két fő traktusból áll az épület 9,00 és 11,00m-es szélességben egymással „T” alakban összeforgatva. Az épület 15fokos magas tetővel kerül kialakításra, oromfalasan.

Az épület tartórendszere Lindab SBS Maxi könnyűszerkezetes csarnokrendszerből áll, melyre szigetetlen fémlemez és szigetelt szendvicspanel burkolat kerül.

Az épülethez tartozó belső út és a fedett kocsiszin nagy teherbírású térkő burkolatot kap, továbbá az hátsó épületszárny köré murvás felület készül a szükségszerű körbejárhatóság biztosítása végett is. A meglévő területek füvesítésre kerülnek, továbbá kiegészítő növényzetet kap, tuja és fa formájában.

A telek jelenleg is összeközművesített, melyet bővíteni szükséges.

Utcafronti kerítés kis mértékben átalakításra kerül, a meglévő toló kapu elektromos mozgatósi lehetőséget kap. A kerítés és lábazata tisztasági festésben részesül. A hátsó kerítések drótkerítések, az észak szomszéd felé hiányos, új telepítése szükséges.

MŰSZAKI TARTALOM

- **alapozás:** VB pontlapok és erősített vasalású nagy teherbírású lemezalap készül.
- **falazat:** Szigetetlen falazatok Lindab Coverline trapézlemezről (LvP 35 Wide falprofil) készülnek. A szigetelt falak Lindab Wall 120mm (PIR töltetű szendvicspanel)
- **válaszfalak:** 10 cm vastag szerelt GK válaszfalak, 2rtg gletteléssel, festéssel. A vizes helység és előkészítő helység belső falazatára GK hordozófelület készül, szükség szerint geletteléssel, festéssel.
- **épületszerkezet:** Lindab SBS Maxi könnyűszerkezetes csarnokrendszer.
- **héjalás:** Szigetetlen tetőzet Lindab Coverline trapézlemez (LTP 35 Wide tetőprofil) készülnek. A szigetelt tetőzet Lindab Roof 120mm (PIR töltetű szendvicspanel)
- **homlokzati nyílászárók:** Acél szerkezetűek nyíló szárnyal, homlokzati burkolattal egyező felülettel. Méretek: 75X210m, 1,00X2,40m, 2,00X2,40m, 3,00mX3,00m. Ablak 1,00X1,50m
- **külső párkányok:** Acél szerkezetű.

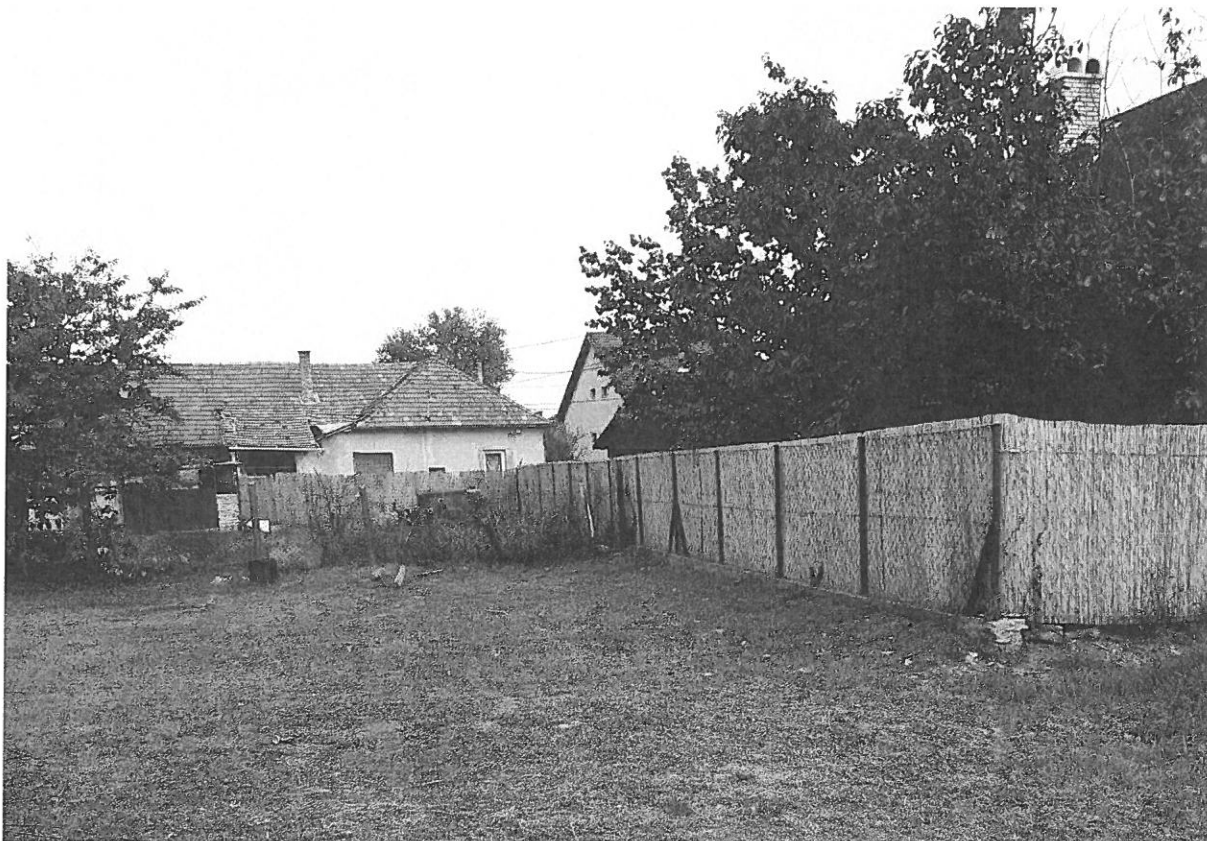
- **vízcső és lefolyó hálózat:** A szükséges csőhálózat kiépítése réz-, ötrétegű, illetve PVC csövekkel és idomokkal, csatlakozások kialakításával.
- **szigetelések:** Használati víz elleni kent szigetelés készül a vizes helységeknél.
- **burkolatok:** A belső út és a fedett kocsisín térkő burkolatot, a vizes helységek és az előkészítő egység kerámia burkolatot kap. A tároló nyers betonfelülettel rendelkezik.
- **szellőzők:** A WC-k gépi szellőzővel kerülnek kialakításra. A konyha szagelszívó csövének kiépítése a tetőhéjazat fölé (opcionális lehetőség).
- **vízellátás:** A telek saját vízmérő órával rendelkezik, melyről a komplexum szükséges vízellátása megoldható.
- **fűtés-hűtés:** Az épület fűtési és hűtési hőigényét 1db ~8kw-os levegő-levegős rendszerű hőszivattyúval biztosítható. A belső hő leadást, egy központi lég csatornázható beltéri egység biztosítja, a vizes helységekbe elektromos radiátor kerül.
- **gáz hálózat:** Nem kerül kialakításra.
- **elektromos hálózat:** Az épülethez tartozó, meglévő elektromos kapacitást bővíteni kell, min. 3X32A-re. A fűtés-hűtést biztosító hőszivattyúhoz külön, kedvezményes geo tarifás mérőóra kiépítési lehetőségét érdemes számba venni nagyfokú használat esetén.

Budapest, 2022. 10.21.



Kühn Tamás
Okl. építészmérnök,
É01-0277

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



É-K telekhatár (jobboldali szomszéd felé eső telekhatár)



É-K telekhatár (jobboldali szomszéd)



É-NY telekhatár (hátsóket szomszéd felé eső telekhatár)



É-NY telekhatár (hátsóket szomszéd felé eső telekhatár)



D-NY telekhatár (baloldali szomszéd felé eső telekhatár)



D-NY telekhatár (baloldali szomszéd felé eső telekhatár)

Alsónémedi, Nap utca 7
Hrsz: 1946/1



Utcafront



Utcafront



Lindab Wall név.: 120mm
PIR töltetű szendvicspanel
falra, rejtett rögzítéssel)



Lindab Coverline trapézlemez
(LTP 35 Wide tetőprofil)

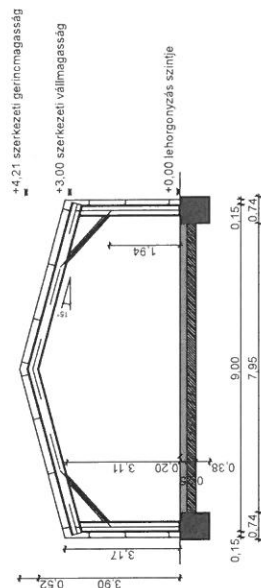


Lindab Coverline trapézlemez
(LVP 35 Wide falprofil)



LINDAB SBS MAXI CSARNOKRENDSZER

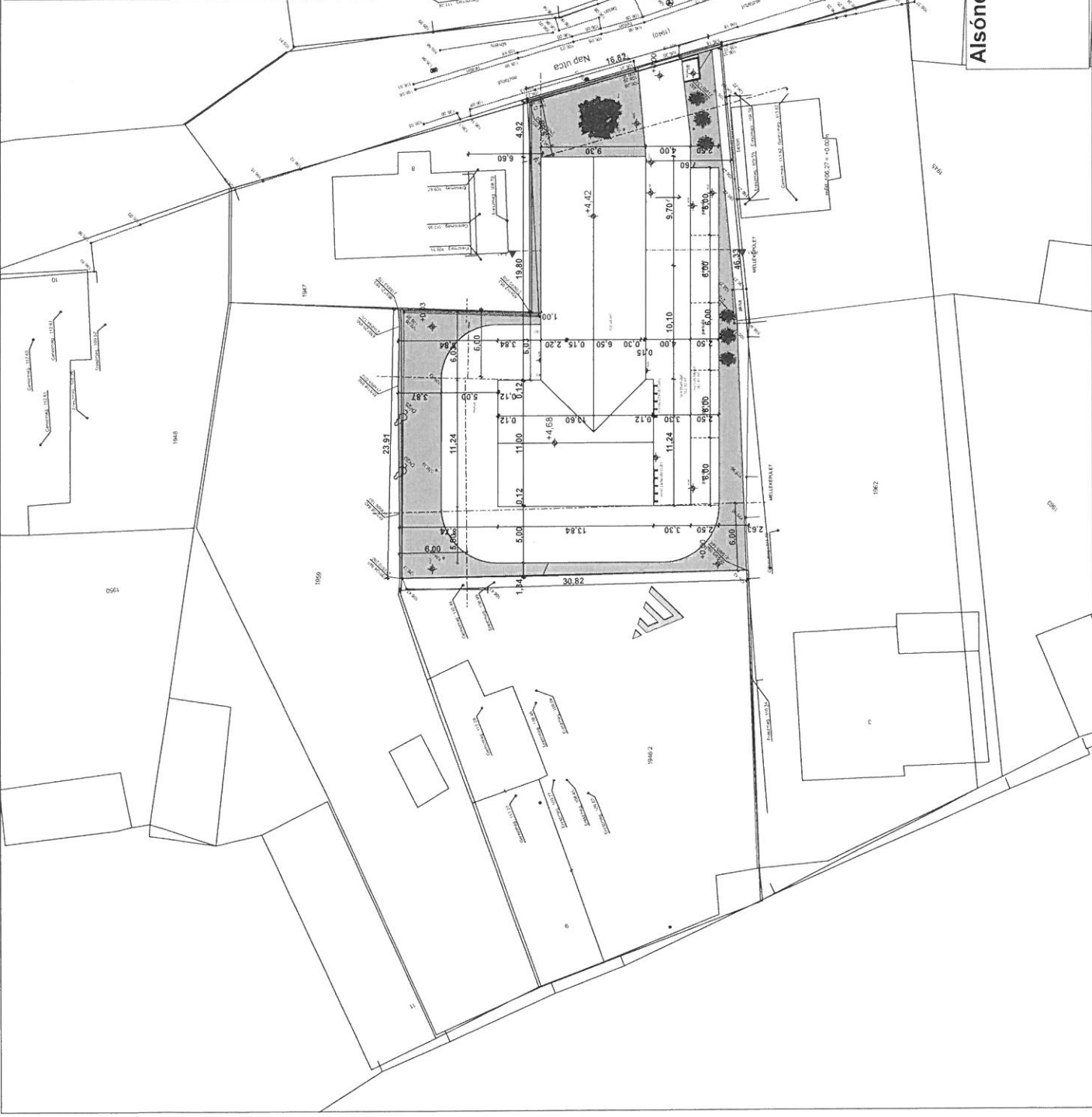
- fesztáv: 9 m
- vállmagasság: 3 m
- tetőlejtés: 15°
- keretállástávolság: 6 m



**Alsónémedi Önkormányzat számára kialakítandó
tárológység koncepcióterv**
Alsónémedi, Nap utca 7 hrsz.: 1946/1

METSZET ÉS HOMLOKZATOK M 1:200

Alsónémedi, Nap utca 7 (hrsz.: 1946/1)				
Építési övezet-Vt-1	Szabályozási határértékek		Tervezett állapot	
	egység	egység	egység	egység
Kialakítható legkisebb telekterület	400 m ²	1094 m ²	1094 m ²	megfelel
Kialakítható legkisebb telekszélesség	- m	16,8 m	16,8 m	megfelel
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	megfelel
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terezsint felett)	45 %	31 %	31 %	megfelel
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terezsint felett)	492,3 m ²	339,69 m ²	339,69 m ²	megfelel
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (terezsint alatt)	0 %	0 %	0 %	megfelel
Építménymagasság	7,00 m	3,11 m	3,11 m	megfelel
Szintterület mutató (szm)	1,50 m ² /m ²	0,31 m ² /m ²	0,31 m ² /m ²	megfelel
Zöldfelület legkisebb mértéke	25 %	29 %	29 %	megfelel
Zöldfelület legkisebb mértéke	273,50 m ²	319,58 m ²	319,58 m ²	megfelel
Burkolt felület (térkö)		152,32 m ²	152,32 m ²	megfelel
Burkolt felület (murva)		282,41 m ²	282,41 m ²	megfelel



Alsónémedi Önkormányzat számára kialakítandó
tárolóegység koncepcióterv
Alsónémedi, Nap utca 7 hrsz.: 1946/1
HELYSZÍNRAJZ M 1:500





