



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ 126 -112 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. május 27-i ülésére

Tárgy: Koncepcióterv készítése a Haraszti úti telekcsoporthoz hasznosítására

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán, polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Készítette: Dr. Fejes József alpolgármester

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☒

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-Testület!

Az újonnan vásárolt Haraszi úti telekcsoporthoz jövőbeni hasznosításával kapcsolatban egy tervező irodától beszerzetünk egy indikatív ajánlatot, amely több alternatívát tartalmaz, arra vonatkozólag, hogy milyen mélyen érdemes koncepciótervet kidolgozni.

A koncepciótervezéssel 9 helyrajzi számú terület érintett majd 8600 m² területen:

HRSZ: 852, 853, 854, 855, 856, 857/1, 857/2, 858, 859

A tervezési ajánlatot a Think & Tank Management Kft. (székhely: 1182 Budapest, Királyhágó utca 30., adószám: 25511064-2-43, képviseli: Ézsiás Zsolt Dániel) adta, az alábbiak szerint:

Tervezési ajánlat

Tervezési program:

Tervezési adatok:

Tervezési helyszín: **Alsónémedi (több építési telek)**

Tervezési hrsz.: **852, 853, 854, 855, 856, 857/1, 857/2, 858, 859**

Építés típusa: **bővítés**

Tervezett funkció: **Kültéri rendezvényter**

Telek terület: **8.500 m²**

„A tervezés célja Alsónémedi központi részén, a jelenleg több telket egyesítő területen egy olyan új, átgondoltan kialakított közösségi tér létrehozása, amely hosszú távon a település egyik meghatározó találkozóhelyévé válhat. A fejlesztés kiemelt célja egy sokoldalúan használható, szabadtéri rendezvényhelyszín megvalósítása, amely megfelelő infrastruktúrával és térszervezéssel biztosítja különböző léptékű események lebonyolítását. Az így kialakított tér alkalmas lesz koncertek, kulturális programok, ünnepi rendezvények, valamint egyéb közösségi események befogadására.”*

*A részletes tervezési program a tervezési szerződés mellékleteként fog készülni.

Tervcsomag tartalma és vállalási díja:

Koncepcióterv

1.000.000 Ft+ÁFA

A koncepcióterv bemutatja a beruházás alapgondolatát, térbeli és funkcionális rendszerét. A terv szemlélteti az épület vagy épületegyüttes térbeli kialakítását, elhelyezését a telken, tömegarányait és főbb formai megoldásait, továbbá vázlatos alaprajzokon keresztül ismerteti a funkcionális rendszert, vagyis a helyiségek elrendezését, kapcsolatait és a használat logikáját.

Azonban részletes műszaki tartalommal nem rendelkezik, így nem ad előírányzást a projekt költségeire valamint műszaki megvalósítására.

Az anyag elsősorban arra alkalmas, hogy közérthetően prezentálja akár laikusok számára a beruházást.

A tervcsomag részletes tartalma:

- Építészeti tervek (m 1:500 léptékű helyszínrajz valamint m 1:200 léptékű koncepcionális alaprajzok, metszetek, műszaki leírás valamint koncepcionális látványtervek)

Koncepcióterv és hatástanulmány***1.800.000 Ft+ÁFA**

A tervcsomag a koncepcióterven túl egy hatástanulmányt is tartalmaz, amely feltárja és bemutatja a projekt legjelentősebb környezeti hatásait, valamint javaslatokat tesz a kedvezőtlen következmények mérséklésére és kezelésére. Az anyag nem csupán a koncepció bemutatására szolgál, hanem előre feltárja a projekt megvalósíthatóságával kapcsolatos lehetséges kihívásokat is, és ezekre megoldási javaslatokat kínál, ezáltal támogatva a megalapozott beruházói döntéshozatalt.

A tervcsomag részletes tartalma:

- Építészeti tervek (m 1:500 léptékű helyszínrajz valamint m 1:200 léptékű koncepcionális alaprajzok, metszetek, műszaki leírás valamint koncepcionális látványtervek)
- Hatástanulmány (vizsgálja a zajterhelést, a közműveket, a forgalomtechnikai kérdéseket, valamint minden egyéb jelentős környezetre gyakorolt hatást és annak optimalizálását csökkentését)

Koncepcióterv és megvalósíthatósági tanulmány****2.650.000 Ft+ÁFA**

Az előző kettőnél egy részletesebb anyag, amely nem csak a koncepciót és a hatástanulmányt mutatja be, hanem ezen felül komplexen vizsgálja a pénzügyi és műszaki és időbeli megvalósíthatóságot ezzel csökkentve a beruházói kockázatokat.

A tervcsomag részletes tartalma:

- Építészeti tervek (m 1:500 léptékű helyszínrajz valamint m 1:200 léptékű koncepcionális alaprajzok, metszetek, műszaki leírás valamint koncepcionális látványtervek)
- Hatástanulmány (vizsgálja a zajterhelést, a közműveket, a forgalomtechnikai kérdéseket, valamint minden egyéb jelentős környezetre gyakorolt hatást és annak optimalizálását csökkentését)
- Megvalósíthatósági tanulmány (vizsgálja a beruházás műszaki megvalósítását)
- Árazott költségbecslés (egy árazott főösszesítő a projekt megvalósításának tervezett költségeiről)

***A koncepcióterv és hatástanulmány elkészítéséhez előzetesen szükséges egy geodéziai felmérés elkészítése a területről, amennyiben ezt nem a beruházó készíti elő úgy ennek költsége 800.000 Ft+ÁFA**

**** A koncepcióterv és megvalósíthatósági tanulmány elkészítéséhez előzetesen szükséges egy geodéziai felmérés és egy talajmechanika elkészítése a területről, amennyiben ezt nem a beruházó készíti elő úgy ennek költsége 800.000 Ft+ÁFA (geodézia) valamint 350.000Ft+ÁFA (talajmechanika)**

Tervezés becsült ideje:

~ 1-1,5 hónap - koncepcióterv

~ 2-2,5 hónap – koncepcióterv és hatástanulmány*

~ 3-3,5 hónap koncepcióterv és megvalósíthatósági tanulmány *

*Ez csak a tervezési feladatok átlagos ideje alapján becsült érték, amibe nem számít bele a hatósági egyeztetések és ügyintézés időtartama, valamint a tervezési időt jelentősen befolyásolja a koncepcióalkotási szakasz hossza.

Tisztelt Képviselő-Testület tekintettel arra, hogy a szóban fogó ingatlancsoport a település sűrűn lakott, központi részén található ezért a település vezetésének érdemes a lehető legalaposabban előkészíteni a beruházást, annak érdekében, hogy már koncepcióalkotási szakaszban fel lehessen tárni a beruházás esetleges kockázatos pontjait, valamint a terület adottságaikból fakadó szűk keresztmetszeteket. A tervezés során fontos mindvégig szem előtt tartani a környező lakosok nyugalmanak a biztosítását, a megfelelő parkolószámot, a zajvédelmet, a kötelező menekülési és kiürítési útvonalakat, valamint egy kiszolgáló épületet elhelyezését is. Mindezek biztosítása érdekében javasoljuk a Testület számára a legrészletesebb koncepcióterv kidolgozását, amely képes feltárni a megvalósíthatóság mélyebb és széleskörűbb aspektusait.

Határozati javaslat **.../2026. (V. 27.) önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Haraszti-úti telekcsoport jövőbeni hasznosítására vonatkozó koncepcióterv elkészítését, amelyre pénzügyi fedezetet a 2026. évi költségvetésében nettó 4 000 000 Ft erejéig biztosítja. Felkéri továbbá a Polgármestert, hogy a beszerzési szabályzat szerint járjon el a kis összegű beszerzésekre vonatkozó eljárási mód szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2026. május 20.


Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző




Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Pótiné Safranyik Anikó
pénzügyi csoportvezető



**PÉNZÜGYILEG
ELLENJEGYZEM**