

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a 80 férőhelyes bölcsőde helyének kijelöléséről szóló tanulmánytervről,
és az ebből adódó további feladatok meghatározásáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 958/2011. (XI. 17.) KÖKT határozatával hagyta jóvá az Önkormányzat és a ZÁÉV Zrt. között 2010. december 22. napján, a "Budapest X. kerület Halom utca 33. szám alatti bölcsőde építése" tárgyában létrejött vállalkozási szerződés közös megegyezéssel történő lezárását. Ugyanakkor már egy korábbi – 720/2011. (VII. 7.) KÖKT – határozatban felkérte a polgármestert, hogy a Budapest X. kerület, Halom u. 33. szám alatti 80 férőhelyes bölcsőde tervezési koncepcióját készíttesse el, egyben felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t (a továbbiakban: Vagyonkezelő), hogy a tervezéssel kapcsolatos előkészítési feladatokban vegyen részt. Az Önkormányzat 2012. évi költségvetésében, a bölcsődeépítés során – a szerződés közös megegyezéssel történő lezárását követően – megmaradt keretből, bruttó 5 millió biztosítása teremtett lehetőséget a „80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv” elkészíttetésére, amelynek eredményét jelen beszámoló keretében kívánunk ismertetni.

Első lépésben az Önkormányzat és a Vagyonkezelő munkatársai számba vették azokat az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat, amelyek adottságaikat tekintve (elhelyezkedés, telekméret, beépíthetőség stb.), alkalmasak lehetnek egy kb. 80 férőhelyes bölcsőde elhelyezésére. A vizsgálat eredményeként az alábbi három helyszín került kiválasztásra:

- | | | |
|---------------------|---------------------|--|
| • Füzér utca 31-33. | Hrsz.: 39073, 39074 | Telek területe: 2325+2335 m ² |
| • Maláta utca 9-11. | Hrsz.: 41369/3 | Telek területe: 3017 m ² |
| • Halom utca 33. | Hrsz.: 41460/21 | Telek területe: 3552 m ² |

A Vagyonkezelő meghatározta a megvalósíthatósági tanulmány vizsgálati módszerét és azon alátámasztó munkarészek szükségességét, amely a terveztetés és kivitelezés eredményességét biztosítják. Ezen peremfeltételekkel lefolytatott versenyeztetési eljárás eredményeként az ABK Építésziroda Kft. kapott megbízást a megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv elkészítésére.

A megvalósíthatósági tanulmánynak elemezni és igazolni kellett az alábbi elvárásokat:

- a 80 férőhelyes bölcsőde építésének a megjelölt helyszínek szerinti műszaki, gazdasági vizsgálata, a lehetőségek értékelésével, és az építés helyszínének kiválasztására történő javaslattétellel;
- az építési telek „mint jogtisztá telek állapot előállításának” költségszámítása és időszükségletének bemutatása;

- a bölcsőde épületegyüttes telken történő elhelyezésének igazolása (bemutatása), a területre vonatkozó szabályozási terv vizsgálatával a vonatkozó jogszabályi, szakági műszaki és tartalmi követelmények betartásával, telepítési vázlat, beépítési javaslat (szükség szerinti telekalakítási javaslattal, illetve indokolt esetben a szabályozási terv módosítására vonatkozó javaslattal);
- a kijelölt területeken a közműszolgáltatói ellátottság vizsgálata, a meglévő szolgáltatói adatok alapján, javaslattétel kidolgozása a közmű kiváltásokra, továbbá közmű egyeztetések lefolytatása és az egyesített közmű genplan elkészítése;
- külön vizsgálandó feladat volt a tervezett épület megközelíthetősége (gyalogos, tömegközlekedés, gépjármű), a gyermekek védelmének biztosítása a közúti forgalommal szemben;
- az épületegyüttesnek a teljes körű akadálymentesítési követelményeknek meg kell felelnie;
- költségszámítások az új létesítmény kialakítására vonatkozó tervezési-, kivitelezési-, valamint mérnök- és közbeszerzés lebonyolítási költségek, az „építésre alkalmas jogtisztá telek előállításának” költségei, illetve a közműellátás és közmű kiváltásra vonatkozó költségek részletes meghatározásával és számbavételével;
- az előkészítésre, tervezetésre és kivitelezésre vonatkozó teljes körű programterv bemutatása Gant-diagramon (kritikus út bemutatása hálós ütemterven).

Jelen beszámoló keretében csak röviden és összefoglaló jelleggel mutatjuk be az egyes helyszínek vizsgálati eredményét, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat Gazdasági- és Pénzügyi Bizottsága együttes ülésén az ABK Építésiroda részleteiben is bemutat(ja)ta a megvalósíthatósági tanulmány eredményeit. Az összefoglaló dokumentáció jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Füzér utca 31-33.

(Hrsz.: 39073, 39074, Telek területe: 2325+2334 m²)

- tervezési terület jogi állapota: nem rendezett, kisajátítás szükséges (időigénye jelentős)
- telekalakítást el kell végezni a szabályozási terv szerint (telekalakítás után 4000 m²)
- közműellátottság: jó, rendezhető
- elhelyezhető maximális **csoporszobák száma: 6 db**, a maximális **férőhelyek száma: 80** gyermek
- tervezett épület nettó összes alapterülete: **1624 m²**
- bekerülési költség: **650 M Ft + ÁFA**
- legkorábbi birtokbavétel 2012. januári projektindítással számolva: **2015.07.18.**

Előnyök:

- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható.

Hátrányok:

- 16 db magánlakást ki kell sajátítani, melynek idő-/költségvonzata aránytalanul magas;
- bérlakás megszüntetése, bérlők kiköltöztetése, melynek idő-/költségvonzata szintén aránytalanul magas;

- a szabályozási terv telekalakítási- és épülettelepítési lehetőségei korlátozottak;
- korrekciója csak a szabályozási terv módosításával lehetséges, nagymértékű bontási munkálatok, melynek idő-/költségvonzata aránytalanul magas.

Javaslat:

Jelen információk ismeretében a tárgyi helyszín elfogadását nem javasoljuk.

Maláta utca 9-11.

(Hrsz.: 41369/3, Telek területe: 3017 m²)

- tervezési terület jogi állapota rendezhető, a garázsok bérleti szerződése felmondható (időigénye jelentős)
- telekalakítás: rendezett
- közműellátottság: jó, rendezhető
- elhelyezhető maximális **csoportszobák száma: 4 db**, a maximális **férőhelyek száma: 52** gyermek
- tervezett épület nettó összes alapterülete: **1083 m²**
- bekerülési költség: **358 M Ft + ÁFA**
- legkorábbi birtokbavétel 2012. januári projektindítással számolva: **2014.07.31.**

Előnyök:

- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható;
- szomszédjában óvoda található;
- az új épületben kialakított főzőkonyha a szomszédos óvodát el tudja látni.

Hátrányok:

- aránytalanul kevés a férőhelyek száma a beruházás volumenéhez képest;
- a főzőkonyha költsége aránytalanul torzítja a beruházás költségeit.

Javaslat:

Jelen információk ismeretében a tárgyi helyszín elfogadását feltételesen javasoljuk.

Halom utca 33.

(Hrsz: 41460/21 Telek területe: 3552 m²)

- tervezési terület jogi állapota: rendezett
- telekalakítást el kell végezni szabályozási terv szerint (telekalakítás után 4772 m²)
- közműellátottság: jó, rendezhető. A telek beépíthetőségét befolyásolja a telken áthaladó távhővezeték, a telekalakítás során a terület határát érintő „közmű csordát” közterületre kell kiszabályozni
- elhelyezhető maximális **csoportszobák száma: 8 db**, a maximális **férőhelyek száma: 108** gyermek
- tervezett épület nettó összes alapterülete: **1648 m²**
- bekerülési költség: **465 M Ft + ÁFA**
- legkorábbi birtokbavétel 2012. januári projektindítással számolva: **2014.07.01.**

Előnyök:

- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható;
- a kialakuló épület volumene megengedi az alternatív energiaforrások betervezését;
- fajlagosan az egy főre jutó beruházási költség itt a legalacsonyabb;

- a maximális program elhelyezhető a területen.

Hátrányok:

- a telek beépíthetőségét befolyásolja a telken található távhővezeték;
- a telekalakítást a már említett módon kell végrehajtani.

Javaslat:

Jelen információk ismeretében a tárgyi helyszín elfogadását javasoljuk.

Következtetések

<i>Projekt cím</i>	<i>Füzér u. 31-33.</i>	<i>Maláta u. 9-11.</i>	<i>Halom u. 33</i>
Elhelyezhető gyermekek száma (férőhely):	80	52	108
Tervezett épület bekerülési költsége (Ft nettó):	650 millió	358 millió	465 millió
Legkorábbi birtokbavétel 2012. januári projektindítás esetén:	2015.07.18	2014.07.31	2014.07.01

- A Halom utcai projekt első helyen javasolt tekintettel arra, hogy fajlagosan az egy főre jutó beruházási költség itt a legalacsonyabb, továbbá itt biztosítható a legtöbb férőhely.
- A Maláta utcai projekt, csak feltételesen ajánlott, mert a kialakítandó férőhelyek száma nem ad lehetőséget arra, hogy a kiváltandó bölcsődéből érkező gyerekeket maradéktalanul befogadja.
- A Füzér utcai projekt nem javasolt, mert a kisajátításnak és az építési telek előírásainak irreális idő-/költségvonzata van.

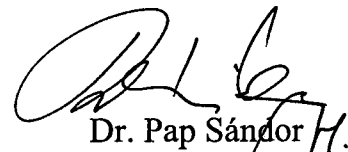
Javasolom a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a 80 férőhelyes bölcsőde helyének kijelöléséről szóló tanulmánytervet, nyilvánítsa ki azon szándékát, hogy a tanulmányterv által javasolt Bp. X., Halom u. 33. szám alatti ingatlanon fel kíván építeni egy 108 férőhelyes bölcsődét, továbbá az előkészítő és terveztetési feladatok ellátásával (telekalakítás, építési engedélyes és kiviteli tervkészítés) bízza meg a Vagyonkezelőt, valamint biztosítsa a tervezési feladatok ellátásához szükséges bruttó 20 millió forintot.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 2012. évi költségvetése nem tartalmazza a bölcsődetervezési feladatot, így a 20 000 E Ft + ÁFA összeget a 2011. évi költségvetés végrehajtásáról szóló rendelettervezet biztosítja.

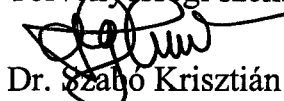
III. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatokat.

Budapest, 2012. április 05.


Dr. Pap Sándor H.

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián

jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (... ..) határozata
a 80 férőhelyes bölcsőde helyének kijelöléséről szóló tanulmánytervről,
és az ebből adódó további feladatok meghatározásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a „80 férőhelyes bölcsőde helyének kijelöléséről szóló tanulmánytervről és az ebből adódó további feladatok meghatározásáról” szóló beszámolót elfogadja.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja szándékát a bölcsőde megépítésére, és annak helyéül jelen beszámoló alapján a Halom utca 33. szám alatti, 41460/21 hrsz.-ú ingatlant jelöli ki.
3. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előkészítő és tervezetési feladatok ellátásával (telekalakítás, építési engedélyes és kiviteli tervekészítés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t bízza meg. A tervezési feladatok ellátásához szükséges 20 000 E Ft + ÁFA összeget a 2011. évi költségvetés végrehajtásáról szóló rendelettervezet biztosítja.

Határidő: 2012. április 30.
Feladatkörében érintett: gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
Gazdasági és Pénzügyi Iroda
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA
„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és
beruházási programterv”

ÖSSZEFOGLALÓ DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:

Kőbánya Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.

Készítette:

ABK Építésziroda Kft.
1114 Budapest, Villányi u. 6.

Budapest, 2012. február 15. – „A”

2. TARTALOMJEGYZÉK

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”

összefoglaló dokumentációjához

1. ELŐLAP

2. TARTALOMJEGYZÉK

3. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

4. ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZATOK

5. HALOM UTCA 33. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL

- összefoglalás a részletes tanulmányból
- H-05 számú vizsgálati tervlap
- H-06 számú vizsgálati tervlap
- költségbecslés
- beruházási ütemterv

6. MALÁTA UTCA 9-11. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL

- összefoglalás a részletes tanulmányból
- M-05 számú vizsgálati tervlap
- M-06 számú vizsgálati tervlap
- költségbecslés
- beruházási ütemterv

7. FÜZÉR UTCA 31-33. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL

- összefoglalás a részletes tanulmányból
- F-05 számú vizsgálati tervlap
- F-06 számú vizsgálati tervlap
- költségbecslés
- beruházási ütemterv

3. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”

összefoglaló dokumentációjához

A dokumentáció során vizsgát helyszínek:

- Halom utca 33.
- Maláta utca 9-11.
- Füzér utca 31-33,

A dokumentáció során kiemelten foglalkoztunk az alábbi tényezőkkel

- tervezési terület jogi állapota, tulajdoni viszonyok,
- bérleti szerződések vizsgálata
- telekalakítás, szabályzási terv vizsgálata
- közművek állapota, közmű ellátottság
- tervezési területen elhelyezhető max. csoportszobák száma
- maximális férőhelyek számának vizsgálata
- tervezett épület bekerülési költsége
- legkorábbi birtokba vétel azonnali projektindítás esetében
- egyéb műszaki feltételek vizsgálata

Javaslatok

Az egyes helyszínek megvalósíthatóságával kapcsolatosan 3 kategóriát állítottunk fel:

- javasolt
- feltételesen javasolt
- nem javasolt

Értékelés

A három helyszín közül a Halom utcai terület több szempontból kiemelkedik. Jogilag rendezett, az érvényes szabályzási terv kifejezetten gondolt a Bölcsőde telepítésére, illetve ez az egyetlen olyan helyszín, ahol elfér a 8 csoportszobás kialakítás (108 férőhely). Az épület kialakítása, tömege, elhelyezkedése lehetőséget nyújt az alternatív energiaforrások használatára (elértük a már megtérülő beruházás volumenét). Az egyetlen negatív tényező telket szinte két részre osztó TÁVHŐ vezeték, amelynek kiváltása időben és pénzben mindenképpen elkerülendő. Az épület tervezése során ezt a kötöttséget figyelembe vettük.

A Maláta utca 9-11. telek adottságai sok szempontból még talán kedvezőbbek is a Halom utcánál, itt a garázssor megszüntetése és a kötelező 7 méteres zöld/védősáv kialakítása okoz gondot a Lakópark felőli oldalon. A Maláta utcai telek esetében kimondható, hogy erre a funkcióra kicsi, a ráépíthető 4 csoportszoba nincs arányban a mindenképpen kiépítendő kiszolgáló háttérrel. A főzőkonyhák mérete egy határon túl már nem csökkenhető, teljesen mindegy, hogy 52 vagy 108 gyermek részére főznek, megépítése szükséges.

A Füzér utcai telkeknél több nehezítő tényezőt is találtunk. Elsődleges probléma és idő/költségtényező a két telken található mintegy 12 db magánlakás sorsa, annak kisajátítása, a bérlakásokból pedig a lakók kiköltöztetése. Ezek mellett ugyan csak másodlagos problémák a szabályozási terv előírásai (teljesség igénye nélkül: kötelező a zártosított beépítés, a maximális telekméret nem engedi meg a Füzér utca 31. és 33. egyszerű összevonását, korlátozza az épület elhelyezését maximális beépítés hátsókerti vonala, a minimális építménymagasság átlag 2 szintes épületet feltételez.), de jelen tudásunk szerint ha nem kerülhető ki a szabályzási terv módosítása, akkor a projekt megvalósíthatósága átcsúszik a 2015. évre egy azonnali indulás esetén is.

A vizsgálatok tükrében elmondható, hogy a Halom utcai projektet javasolni tudjuk, a Maláta utcai projektet csak feltételesen tudjuk ajánlani, mert a kialakítható férőhelyek száma nem ad lehetőséget arra, hogy a kiváltandó Bölcsődéből érkező gyerekeket maradéktalanul befogadja. A Füzér utcai projektet a nem javasolt kategóriába soroltuk, mert a kisajátításnak és az építési telek előállításának irreális idő/költség vonzata van.

A megvalósíthatósági tanulmány ezeket a következtéseket támasztja alá.

4. ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZATOK

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”

összefoglaló dokumentációjához

KÖLTSÉGBECSLÉS

Jogtisza helyzet előállításának költségei
Mérnöki költségek összesen
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége
Épületen kívüli költségek összesen:
Építési költség összesen:
Berendezési tárgyak (bútorok)
Konyhatechnológia

HALOM UTCA			
mennyiség	egység	egységár	költség
0	kts	-	-
			19 500 000
1	kts	6 000 000	6 000 000
			64 570 760
1648,41	m2	210 000	346 166 100
1	kts	8 555 000	8 555 000
1	kts	20 000 000	20 000 000
			464 791 860

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

Költségbecslés

Jogtisza helyzet előállítási költségei összesen:
Mérnöki költségek összesen
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége
Épületen kívüli munkák költségei összesen
Építési költség összesen:
Berendezési tárgyak (bútorok)
Konyhatechnológia
Összes költség:

MALÁTA UTCA			
mennyiség	egység	egységár	költség
			7 400 000
			19 000 000
1	kts	6 000 000	6 000 000
			42 147 120
1233	m2	210 000	258 930 000
1	kts	4 127 000	4 127 000
1	kts	20 000 000	20 000 000
			357 604 120

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

Költségbecslés

Jogtisza helyzet előállítási költségei összesen:
Mérnöki költségek összesen
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége
Épületen kívüli munkák költségei összesen
Építési költség összesen:
Berendezési tárgyak (bútorok)
Konyhatechnológia
Összes költség:

FÚZÉR UTCA			
mennyiség	egység	egységár	költség
			210 840 000
			21 500 000
1	kts	6 000 000	6 000 000
			44 980 300
1624	m2	210 000	341 040 000
1	kts	6 009 000	6 009 000
1	kts	20 000 000	20 000 000
			650 369 300

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

5. HALOM UTCA 33. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
összefoglaló dokumentációjához

3. ÖSSZEFOGLALÁS

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA – HALOM u. 33

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
dokumentumához

Jelen dokumentáció elkészítése után az alábbi kiemelt tényeket, információkat rögzítjük a tárgyi helyszínnel kapcsolatosan.

ALAPADATOK:

- **tervezési terület jogi állapota:** rendezett
- **telekalakítás:** el kell végezni a szabályzási terv szerint
- **közművek állapota, közmű ellátottság:** rendezett/rendezhető, a telek beépítését befolyásolja a telken áthaladó TÁVHŐ vezeték
- **tervezési területen elhelyezhető max. csoportszobák száma:** 4x2 db=8 db
- **maximális férőhelyek száma:** 108 gyermek elhelyezése lehetséges
- **tervezett épület nettó összes alapterülete:** 1648,41 m²
- **tervezett épület bekerülési költsége:** 465 millió Ft + ÁFA (költségbecslés alapján)
- **legkorábbi birtokba vétel azonnali projektindítás esetében:** 2014.07.01.

TERVEZÉSI TERÜLET ELŐNYEI:

- a maximális program elhelyezhető a területen
- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható
- a kialakuló épület volumene megengedi alternatív energiaforrások betervezését

TERVEZÉSI TERÜLET HÁTRÁNYAI:

- a telek beépítését befolyásolja a telken áthaladó TÁVHŐ vezeték

JAVASLAT:

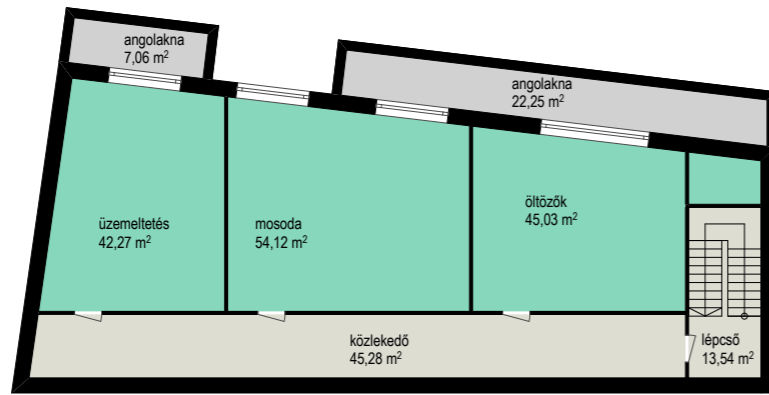
- információink ismeretében a tárgyi helyszínt **elfogadását javasoljuk**



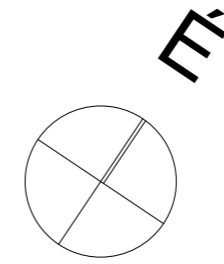
TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK

Brutto telekterület:	4624,63 m ²
Telek övezeti besorolása:	L7-X/2
Telek minimális területe:	1500 m ²
Beépítés jellege:	szabadonálló
Beépítettség:	29,79% - 1377,61 m ²
Zöldterületi arány:	47,27% - 2186,03 m ²
Építménymagasság:	3,80 m
Szintterületi mutató:	0,36 m ² /m ²
Térszín alatti beépítettség:	5,86% - 270,81 m ²
Burkolt terület:	1061,00 m ²

Pince alaprajz



Földszint alaprajz



HELYISÉGLISTA

Pince alapterület		
lépcső	13,54	m ²
közlekedő	45,28	m ²
öltözők	45,03	m ²
mosoda	54,12	m ²
üzemeltetés	42,27	m ²
pince netto alapterület	200,24	m²
Földszint alapterület		
csoportszoba	51,6	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
átadó	21,28	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,77	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	15,33	m ²
bejárat	7,77	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
átadó	21,07	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	16,2	m ²
bejárat	7,98	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
átadó	21,28	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	15,17	m ²
bejárat	7,77	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
csoportszoba	51,6	m ²
átadó	21,28	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	16,2	m ²
bejárat	7,77	m ²
közlekedő	165,23	m ²
bejárat + szélfogó	32,81	m ²
babakocsi tároló	7,24	m ²
wc	3,75	m ²
teakonyha	17,09	m ²
iroda	14,24	m ²
iroda	14,24	m ²
iroda	14,24	m ²
iroda	14,24	m ²
lépcső	14,5	m ²
konyha	142,34	m ²
központi raktárak	52,49	m ²
földszint netto alapterület	1244,22	m²
Σ netto alapterület	1444,46	m²
terasz	412,45	m ²

Ütemezés

A Halom utcai ingatlan tekintetében a Megrendelői (Testületi) döntést követően a tevékenységek az alábbi sorrendben javasolt, hogy kövessék egymást:

Tervező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével

- közbeszerzési eljárás keretében tervező kiválasztása az alábbi feladatokra
 - telekalakítási eljárás
 - építési engedélyezési eljárás lefolytatása

123 nap

Telekalakítási eljárás

- a szükséges építési telek létrehozásához el kell végezteni a telekalakítási eljárást.

60 nap, ezzel egy időben elindulhat az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítésének folyamata

Építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése

- a Megrendelői igényeknek és a jogszabályi előírásoknak megfelelő létesítmény megtervezése

90 nap, mely tartalmazza az építési engedélyezési terv elkészítését, a szükséges közműszolgáltatói nyilatkozatok (elvi) beszerzésével.

Engedélyeztetés

- Építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása

90 nap, az építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása, szükséges szakhatósági engedélyek beszerzésével, valamint a jogerőre emelkedéssel együtt

Kiviteli terv készítése

- Komplet kivitelenzési tervdokumentáció készítése (statika, építészet, gépészet, elektromos, bútorozási, konyhatechnológia, közmű, stb. tervfejezettel, versenyeztetésre alkalmas költségvetés kiírási fejezettel együtt)

90 nap

Kivitelező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével

- Közbeszerzési eljárás keretében kivitelező kiválasztása a kivitelezési terv alapján

123 nap

Kivitelezés

- Megvalósítás. A telekhatáron belül tervezett mérnöki létesítmények kivitelezése (épület, közmű, kert, bútor, játszótér), mely alkalmassá teszi az ingatlant a használatbavételre, valamint a működésre.

285 nap**Használatbavételi engedély beszerzése**

- a létesítmény elkészültével használatbavételi engedély megkérése

75 nap**Működési engedély beszerzése**

- használatbavételi engedély birtokában működési engedély beszerzése

30 nap**Költségbecslés**

- A költségvetés tartalmazza az alábbi költségeket
 - **a mérnöki költségeket** **19.500.000,- Ft**
 - Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv készítése)
 - Telekalakítási eljárás (vázrajz készítés, eljárási költségek)
 - Projekt management költségek (engedélyeztetések, műszaki ellenőrés)
 - **a közbeszerzési eljárás lebonyolításának költségeit** **6.000.000,- Ft**
 - közbeszerzési eljárás jogi és műszaki lebonyolítása
 - **az épületen kívüli költségek** **64.570.760,- Ft**
 - hálózatfejlesztési hozzájárulások
 - közműépítések
 - területrendezés telken belül, és környezetében
 - **az épület költségei** **346.166.100,- Ft**
 - szerkezetépítés
 - építészeti
 - gépészeti
 - elektromosság
 - **berendezési tárgyak** **8.555.000,- Ft**
 - **konyhatechnológiát** **20.000.000,- Ft**
- a költségbecslés nem tartalmazza az Áfát.
-

		HALOM UTCA			
		mennyiség	egység	egységár	költség
Jogtisza helyzet előállításának költségei					
Mérnöki költségek					
	Tervezés (engedélyezési és kivitteli terv)	1	kts	15 000 000	
	Telekalakítás	1	kts	500 000	
	Projekt management (engedélyeztetés, műszaki ellenőrzés)	1	kts	4 000 000	
Mérnöki költségek összesen					19 500 000
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége		1	kts	6 000 000	6 000 000
Épületen kívüli munkák költségei					
Előkészítő munkák					
	Humuszleszedés	1 377	m2	1 200	1 652 400
Bontási munkák (telken belül, elszállítással)					1 652 400
	épületek bontása	0	légm3	2 600	-
	távhő bontása, kiváltása	1	kts	10 000 000	10 000 000
	szenny- és csapadékcatorna megszüntetése	1	kts	100 000	100 000
	elektromos vezetékek bontása	0	kts	-	-
	postai alépitmény kiváltása	100	fm	10 000	1 000 000
					11 100 000
Hálózatfejlesztések (telken kívüli)					
	Szennyvízhálózat fejlesztése	10	m3/nap	540 000	5 400 000
	Csapadékvíz hálózat fejlesztése	1	klt	-	-
	Vízhálózat fejlesztése	10	m3/nap	360 000	3 600 000
	Gázhálózat fejlesztése	1	klt	2 000 000	2 000 000
	Elektromos hálózat fejlesztése	1	klt	2 000 000	2 000 000
					13 000 000
Zöldfelületek					
	Területelőkészítés	2 186	m2	280	612 080
	fűvesítés, növénytelepítés, parkosítás	2 186	m2	1 500	3 279 000
	öntözőhálózat	1	klt	1 500 000	1 500 000
					5 391 080
Burkolt felületek					
	Területelőkészítés	1 061	m2	280	297 080
	közúti kapcsolat, közterület rendezése	1	klt	10 000 000	10 000 000
	forgalomtechnika	1	klt	500 000	500 000
	felszíni parkolók, ütépipítés, térburkolat	1 061	m2	12 000	12 732 000
					23 529 080
Egyéb külső munkák					
	kerítés	210	fm	18 000	3 780 000
Telken belüli külső közművek					
	Szennyvízhálózat építése	12	fm	30 000	360 000
	Vízhálózat építése	7	fm	22 000	154 000
	Gázhálózat építése	20	fm	25 000	500 000
	Távhő építése	0	fm	-	-
	energiaellátás	35	fm	50 000	1 750 000
	út, parkoló, kert térvilágítás	1061	m2	2 200	2 334 200
	csapadékvíz elvezető rendszer	40	fm	45 000	1 800 000
					6 898 200
	játszóter	200	m2	15 000	3 000 000
					3 000 000
Épületen kívüli költségek összesen:					64 570 760
Építési költség					
	Bölcsőde épület	1648,41	m2		
	Szerkezet építés			40 000	65 936 400
	Építészeti			80 000	131 872 800
	Gépészeti			60 000	98 904 600
	Elektromosság			30 000	49 452 300
Építési költség összesen:				210 000	346 166 100
Berendezési tárgyak (bútorok)		1	kts	8 555 000	8 555 000
Konyhatechnológia		1	kts	20 000 000	20 000 000
					464 791 860

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

HALOM UTCA	alapterület	beépíthetőség	zöldterületi arány	térszín alatti beépítettség	MSZ 24210-1 szerinti beépíthetőség	szintterületi mutató
	m2	45%	35%	55%	30%	2,5
eredeti telek	3552,00	1598,40	1243,20	1953,60	1065,60	
közterülettel bővített	4772,00	2147,40	1670,20	2624,60	1431,60	
tervezett telek	4624,63	2081,08	1618,62	2543,55	1387,39	
földszinti alapterület	1377,61	29,79%				
pince	270,81			5,86%		
emelet						
összes alapterület	1648,41					0,36
burkolt terület	1061,00					
zöldfelület	2186,03		47,27%			

6. MALÁTA UTCA 9-11. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL
a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
összefoglaló dokumentációjához

3. ÖSSZEFOGLALÁS

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA – MALÁTA u. 9-11.

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
dokumentumához

Jelen dokumentáció elkészítése után az alábbi kiemelt tényeket, információkat rögzítjük a tárgyi helyszínnel kapcsolatosan.

ALAPADATOK:

- **tervezési terület jogi állapota:** rendezendő, garázsok bérleti szerződése felmondandó, de több bérleti szerződés felmondása egyszerű módon nem lehetséges
- **telekalakítás:** rendezett
- **közművek állapota, közmű ellátottság:** rendezett/rendezhető
- **tervezési területen elhelyezhető max. csoportszobák száma:** 2x2 db=4 db
- **maximális férőhelyek száma:** 52 gyermek elhelyezése lehetséges
- **tervezett épület nettó összes alapterülete:** 1082,97 m²
- **tervezett épület bekerülési költsége:** 358 millió Ft + ÁFA (költségbecslés alapján)
- **legkorábbi birtokba vétel azonnali projektindítás esetében:** 2014.07.31.

TERVEZÉSI TERÜLET ELŐNYEI:

- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható, szomszédjában óvoda található
- az új épületben kialakított főzőkonyha a szomszédos óvodát el tudja látni

TERVEZÉSI TERÜLET HÁTRÁNYAI:

- aránytalan kevés a férőhely a beruházás volumenéhez képest
- a kevés férőhely kialakíthatósága ellenére a főzőkonyhának van egy minimális alapterülete, így a beruházási összeget aránytalanul megterheljük

JAVASLAT:

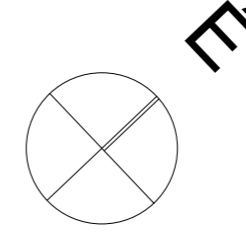
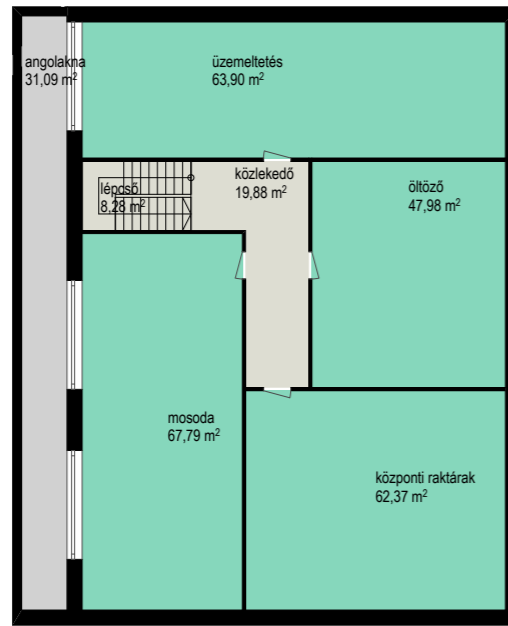
- információink ismeretében a tárgyi helyszín elfogadását **feltételesen javasoljuk**



TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK

HRSZ:	41369/3
Brutto telekterület:	3017 m ²
Telek övezeti besorolása:	I-X/3-B
Telek minimális területe:	1400 m ²
Beépítés jellege:	szabadonálló
Beépítettség:	26,41% - 796,83 m ²
Zöldterületi arány:	56,81% - 1713,89 m ²
Építménymagasság:	7,10 m
Szintterületi mutató:	0,43 m ² /m ²
Térszín alatti beépítettség:	-
Burkolt terület:	506,28 m ²

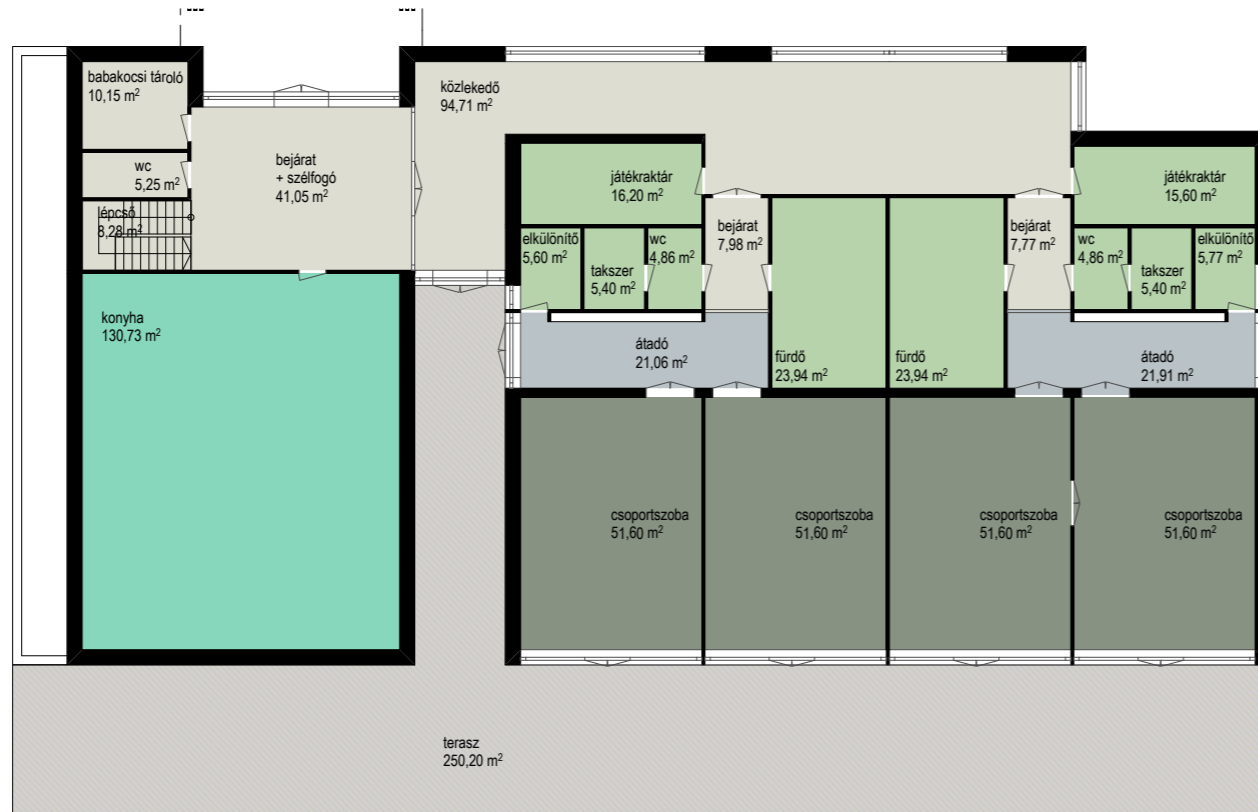
Pince alaprajz



HELYISÉGLISTA

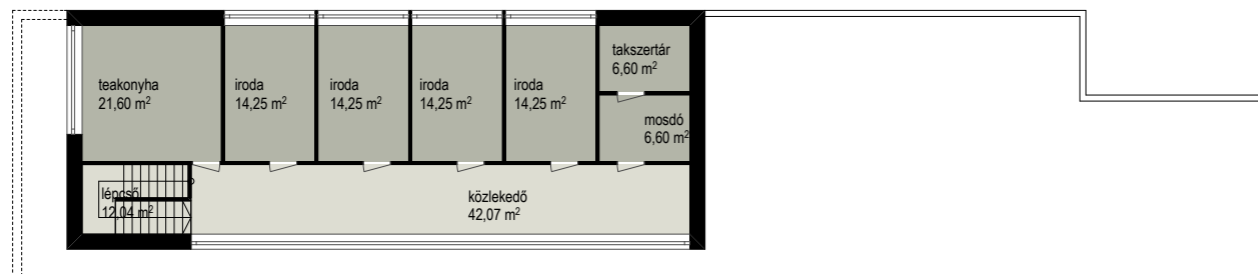
Pince alapterület		
lépcső	8,28	m ²
közlekedő	19,88	m ²
üzemeltetés	63,9	m ²
öltöző	47,98	m ²
központi raktárak	62,37	m ²
mosoda	67,79	m ²
pince netto alapterület	270,20	m²

Földszint alaprajz



Földszint alapterület		
csoporszoba	51,6	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
átadó	21,91	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,77	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	15,6	m ²
bejárat	7,77	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
átadó	21,06	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,6	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	16,2	m ²
bejárat	7,98	m ²
közlekedő	94,71	m ²
bejárat + szélfogó	41,05	m ²
babakocsi tároló	10,15	m ²
wc	5,25	m ²
lépcső	8,28	m ²
konyha	130,73	m ²
földszint netto alapterület	666,86	m²

Emelet alaprajz



Emelet alapterület		
lépcső	12,04	m ²
közlekedő	42,07	m ²
teakonyha	21,6	m ²
iroda	14,25	m ²
iroda	14,25	m ²
iroda	14,25	m ²
iroda	14,25	m ²
mosdó	6,6	m ²
takszertár	6,6	m ²
emelet netto alapterület	145,91	m²

Σ netto alapterület	1082,97	m²
terasz	250,2	m ²

Ütemezés

A Maláta utcai ingatlan tekintetében a Megrendelői döntést követően a tevékenységek az alábbi sorrendben javasolt, hogy kövessék egymást:

Jogtisztta helyzet előállítása

- a felépítményi (garázsok) tulajdonosok felszólítása, valamint a kártalanítandó tulajdonosok kezelése. **A jogi helyzet tisztázása miatt a rendezés elhúzódhat.**

85 nap, amennyiben a folyamatok jogilag előkészítettek és az anyagi fedezet rendelkezésre áll.

Tervező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével

- közbeszerzési eljárás keretében tervező kiválasztása az alábbi feladatokra
 - telekalakítási eljárás
 - építési engedélyezési eljárás lefolytatása

123 nap

Bontási és Építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése

- a Megrendelői igényeknek és a jogszabályi előírásoknak megfelelő létesítmény megtervezése

90 nap, mely tartalmazza az építési engedélyezési terv elkészítését, a szükséges közműszolgáltatói nyilatkozatok (elvi) beszerzésével.

Engedélyeztetés

- Építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása

90 nap, az építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása, szükséges szakhatósági engedélyek beszerzésével, valamint a jogerőre emelkedéssel együtt

Kiviteli terv készítése

- Komplet kivitelezési tervdokumentáció készítése (statika, építészeti, gépészeti, elektromos, bútorozási, konyhatechnológia, közmű, stb. tervfejezettel, versenyeztetésre alkalmas költségvetés kiírási fejezettel együtt)

90 nap

Kivitelező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével

- Közbeszerzési eljárás keretében kivitelező kiválasztása a kivitelezési terv alapján

123 nap

Kivitelezés

- Megvalósítás. A telekhatáron belül tervezett mérnöki létesítmények kivitelezése (épület, közmű, kert, bútor, játszótér), mely alkalmassá teszi az ingatlant a használatbavételre, valamint a működésre.

315 nap

Használatbavételi engedély beszerzése

- a létesítmény elkészültével használatbavételi engedély megkérése
75 nap

Működési engedély beszerzése

- használatbavételi engedély birtokában működési engedély beszerzése
30 nap

Költségbecslés

- A költségvetés tartalmazza az alábbi költségeket
 - **a jogtisza helyzet előállításának költségeit 7.400.000,- Ft**
 - telken lévő ingatlanok tulajdonlásának kezelése
 - **a mérnöki költségeket 19.000.000,- Ft**
 - Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv készítése)
 - Telekalakítási eljárás (vázrajz készítés, eljárási költségek)
 - Projekt management költségek (engedélyeztetések, műszaki ellenőrés)
 - **a közbeszerzési eljárás lebonyolításának költségeit 6.000.000,- Ft**
 - közbeszerzési eljárás jogi és műszaki lebonyolítása
 - **az épületen kívüli költségek 42.147.120,- Ft**
 - bontási munkák
 - hálózatfejlesztési hozzájárulások
 - közműépítések
 - területrendezés telken belül, és környezetében
 - **az épület költségei 258.930.000,- Ft**
 - szerkezetépítés
 - építészeti
 - gépészeti
 - elektromosság
 - **berendezési tárgyak 4.127.000,- Ft**
 - **konyhatechnológiát 20.000.000,- Ft**

a költségbecslés nem tartalmazza az Áfát.

Budapest, 2012. február 15.

MALÁTA UTCA					MALÁTA UTCA	tipus	fajtája	darab	mérete	Becsült költség				jogalap	
					9-11. szám	garázs	magán tulajdonú felépítmény	58 db	18 m2	nincs				kártalanítás (felépítmény értéke)	
							ideiglenes jelleggel kötött szerződés	48 db	18 m2						
							"lakás bérleti szerződés módosítása"	10 db	18 m2	30 000	Ft/m2	5 400 000	Ft	alternatíva egy másik garázs biztosítása	
					mennyiség	egység	egységár	költség							
Jogtisza helyzet előállításának költségei															
	Kártalanítás költsége				1	kts	5 400 000	5 400 000							
	Jogi költségek				1	kts	2 000 000	2 000 000							
Jogtisza helyzet előállítási költségei összesen:								7 400 000							
Mérnöki költségek															
	Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv)				1	kts	15 000 000								
	Projekt management (engedélyeztetés, műszaki ellenőrzés)				1	kts	4 000 000								
Mérnöki költségek összesen								19 000 000							
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége					1	kts	6 000 000	6 000 000							
Épületen kívüli munkák költségei															
Előkészítő munkák															
	Humuszleszedés				500	m2	1 200	600 000							
Bontási munkák (telken belül, elszállítással)															
	épületek bontása (garázs)				450	légm3	2 600	1 170 000							
								1 170 000							
Hálózatfejlesztések (telken kívüli)															
	Szennyvízhálózat fejlesztése				10	m3/nap	540 000	5 400 000							
	Csapadékvíz hálózat fejlesztése				1	klt	-	-							
	Vízálózat fejlesztése				10	m3/nap	360 000	3 600 000							
	Gázálózat fejlesztése				1	klt	2 000 000	2 000 000							
	Elektromos hálózat fejlesztése				1	klt	2 000 000	2 000 000							
								13 000 000							
Zöldfelületek															
	Területelőkészítés				1 713	m2	280	479 640							
	füvesítés, növénytelepítés, parkosítás				1 713	m2	1 200	2 055 600							
	öntözőhálózat				1	klt	1 500 000	1 500 000							
								4 035 240							
Burkolt felületek															
	Területelőkészítés				506	m2	280	141 680							
	közúti kapcsolat, közterület rendezése				1	klt	10 000 000	10 000 000							
	forgalomtechnika				1	klt	500 000	500 000							
	felszíni parkolók, ütépipítés, térburkolat				506	m2	9 500	4 807 000							
								15 448 680							
Egyéb külső munkák															
	kerítés				150	fm	18 000	2 700 000							
Telken belüli külső közművek															
	Szennyvízhálózat építése				15	fm	30 000	450 000							
	Vízálózat építése				15	fm	22 000	330 000							
	Gázálózat építése				18	fm	25 000	450 000							
	energiaellátás				15	fm	50 000	750 000							
	út, parkoló, kert térvilágítás				506	m2	2 200	1 113 200							
	csapadékvíz elvezető rendszer				40	fm	45 000	1 800 000							
								4 893 200							
	játszótér				200	m2	15 000	3 000 000							
								3 000 000							
Épületen kívüli munkák költségei összesen								42 147 120							
Épület költsége															
	Bölcsőde épület				1233	m2									
	Szerkezet építés						40 000	49 320 000							
	Építészeti						80 000	98 640 000							
	Gépészeti						60 000	73 980 000							
	Elektromosság						30 000	36 990 000							
Építési költség összesen:							210 000	258 930 000							
Berendezési tárgyak (bútorok)					1	kts	4 127 000	4 127 000							
Konyhatechnológia					1	kts	20 000 000	20 000 000							
Összes költség:								357 604 120							

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

7. FÜZÉR UTCA 31-33. – KIVONAT A RÉSZLETES TANULMÁNYBÓL
a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
összefoglaló dokumentációjához

3. ÖSSZEFOGLALÁS

a

Budapest, X. kerület – KŐBÁNYA – FÜZÉR u. 31-33.

„80 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósági tanulmány és beruházási programterv”
dokumentumához

Jelen dokumentáció elkészítése után az alábbi kiemelt tényeket, információkat rögzítjük a tárgyi helyszínnel kapcsolatosan.

ALAPADATOK:

- **tervezési terület jogi állapota:** nem rendezett, kisajátítás szükséges
- **telekalakítás:** el kell végezni a szabályozási terv szerint
- **közművek állapota, közmű ellátottság:** rendezett/rendezhető
- **tervezési területen elhelyezhető max. csoportszobák száma:** 3x2 db=6 db
- **maximális férőhelyek száma:** 80 gyermek elhelyezése lehetséges
- **tervezett épület nettó összes alapterülete:** 1624,00 m²
- **tervezett épület bekerülési költsége:** 650 millió Ft + ÁFA (költségbecslés alapján)
- **legkorábbi birtokba vétel azonnali projektindítás esetében:** 2015.07.18.

TERVEZÉSI TERÜLET ELŐNYEI:

- a helyszín elhelyezkedése ideális, közlekedési szempontból több irányból feltárható

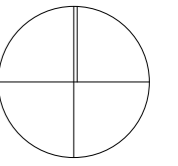
TERVEZÉSI TERÜLET HÁTRÁNYAI:

- 12 db magánlakást ki kell sajátítani – idő/költség vonzata aránytalanul magas
- bérlakás megszüntetése, bérlők kiköltöztetése – idő/költség vonzata aránytalanul magas
- a szabályozási terv telekalakítási és épület telepítési lehetőségei korlátozottak, korrekciója csak a szabályozási terv módosításával lehetséges, nagymértékű bontási munkálatok – idő/költség vonzata aránytalanul magas

JAVASLAT:

- információink ismeretében a tárgyi helyszín elfogadását **nem javasoljuk**

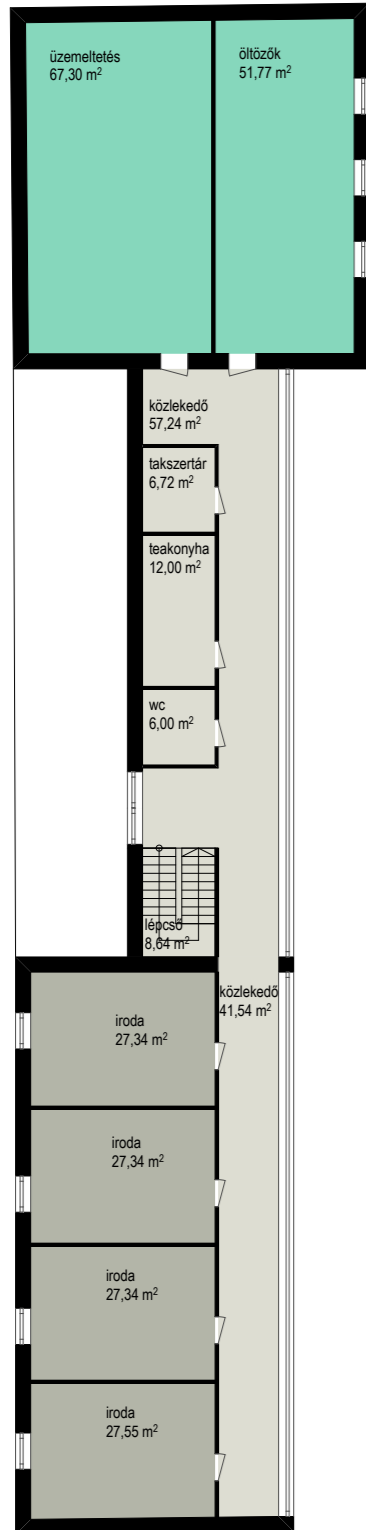
É



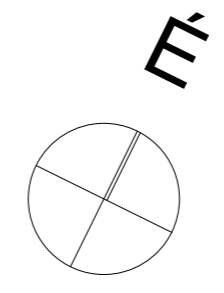
TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK

HRSZ:	egyesített telek
Brutto telekterület:	4000 m ²
Telek övezeti besorolása:	RL2/A-X/1
Telek minimális területe:	1000 m ² (4000 m ²)
Beépítés jellege:	hézagosan zárt sorú
Beépítettség:	30% - 1200 m ²
Zöldterületi arány:	52,20% - 2088,00 m ²
Építménymagasság:	7,10 m
Szintterületi mutató:	0,41 m ² /m ²
Térszín alatti beépítettség:	-
Burkolt terület:	712,00 m ²
Közforgalom előtt megnyitott magánút:	659,00 m ²
Közforgalom előtt megnyitott magánút zöldfelülete:	277,26 m ²
Közforgalom előtt megnyitott magánút burkolt felülete:	381,74 m ²

Emelet alaprajz



Földszint alaprajz



HELYISÉGLISTA

Földszint alapterület

csoporszoba	51,6	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
átadó	21,28	m ²
fürösztő biliző	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	15,6	m ²
bejárat	7,77	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
átadó	21,07	m ²
fürösztő biliző	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	16,2	m ²
bejárat	7,98	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
csoporszoba	51,6	m ²
átadó	21,28	m ²
fürdő	23,94	m ²
elkülönítő	5,78	m ²
takszer	5,4	m ²
wc	4,86	m ²
játékraktár	16,2	m ²
bejárat	7,77	m ²
közlekedő	137,67	m ²
bejárat + szélfogó	41,46	m ²
babakocsi tároló	12,0	m ²
wc	6,0	m ²
közlekedő	40,41	m ²
lépcső	9,34	m ²
konyha	121,07	m ²
központi raktárak	55,8	m ²
mosoda	74,61	m ²
földszint netto alapterület	1063,01	m²

Emelet alapterület

lépcső	8,64	m ²
közlekedő	57,24	m ²
takszertár	6,72	m ²
teakonyha	12	m ²
wc	6	m ²
üzemeltetés	67,3	m ²
öltözők	51,77	m ²
közlekedő	41,54	m ²
iroda	27,34	m ²
iroda	27,34	m ²
iroda	27,34	m ²
iroda	27,55	m ²
emelet netto alapterület	360,78	m²

Σ netto alapterület	1423,79	m²
terasz	315,9	m ²

Ütemezés

A Fűzér utcai ingatlan tekintetében a Megrendelői döntést követően a tevékenységek az alábbi sorrendben javasolt, hogy kövessék egymást:

Elvi építési engedély megkérése

- az elvi engedély megkérésének célja a végleges engedélyezési eljárás elvi jóváhagyása, mind a telek összevonás, mind pedig az épület elhelyezésének jóváhagyása végett

105 nap, mely tartalmazza a elvi engedélyezési dokumentáció összeállítását és az engedélyezési eljárás folyamatát.

Amennyiben a határozat POZITÍV, annak birtokában lehet megkezdeni a jogtisza helyzet előállítását

Jogtisza helyzet előállítása

- az ingatlan területén önkormányzati bérlemények, valamint magántulajdonú ingatlanok találhatóak. Ezek tulajdonosi hátterének felderítése, továbbá a jogviszonyok rendezése (kivásárlás, kisajátítás). **Mivel jelentős mennyiségű lakóingatlan található ezeken az ingatlanokon, ezért ezen eljárások rendezése hosszadalmas eljárásokhoz vezethetnek.**

140 nap, amennyiben a folyamatok jogilag előkészítettek és az anyagi fedezet rendelkezésre áll

Tervező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével

- közbeszerzési eljárás keretében tervező kiválasztása az alábbi feladatokra
 - telekalakítási eljárás
 - építési engedélyezési eljárás lefolytatása

123 nap

Telekalakítási eljárás

- a szükséges építési telek létrehozásához el kell végeztetni a telekalakítási eljárást, oly módon, ahogyan az elvi engedélyezési eljárás során jóvá hagyták, figyelembe véve, hogy el kell indítani a HÉSZ módosítását.

230 nap

Bontási és Építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése

- a Megrendelői igényeknek és a jogszabályi előírásoknak megfelelő létesítmény megtervezése

90 nap, mely tartalmazza az építési engedélyezési terv elkészítését, a szükséges közműszolgáltatói nyilatkozatok (elvi) beszerzésével.

Engedélyeztetés

- Építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása

90 nap, az építési engedélyeztetési eljárás lefolytatása, szükséges szakhatósági engedélyek beszerzésével, valamint a jogerőre emelkedéssel együtt

Kiviteli terv készítése

- Komplet kivitelezési tervdokumentáció készítése (statika, építészet, gépészet, elektromos, bútorozási, konyhatechnológia, közmű, stb. tervfejezettel, versenyeztetésre alkalmas költségvetés kiírási fejezettel együtt)

90 nap**Kivitelező kiválasztása a szükséges jogszabályok figyelembevételével**

- Közbeszerzési eljárás keretében kivitelező kiválasztása a kivitelezési terv alapján

123 nap**Kivitelezés**

- Megvalósítás. A telekhatáron belül tervezett mérnöki létesítmények kivitelezése (épület, közmű, kert, bútor, játszótér), mely alkalmassá teszi az ingatlant a használatbavételre, valamint a működésre.

315 nap**Használatbavételi engedély beszerzése**

- a létesítmény elkészültével használatbavételi engedély megkérése

75 nap**Működési engedély beszerzése**

- használatbavételi engedély birtokában működési engedély beszerzése

30 nap**Költségbecslés**

- A költségvetés tartalmazza az alábbi költségeket

- **a jogtisza helyzet előállításának költségeit 210.840.000,- Ft**
 - telken lévő ingatlanok tulajdonlásának kezelése
- **a mérnöki költségeket 19.500.000,- Ft**
 - Elvi építési engedélyeztetés
 - Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv készítése)
 - Telekalakítási eljárás (vázrajz készítés, eljárási költségek)
 - Projekt management költségek (engedélyeztetések, műszaki ellenőrés)
- **a közbeszerzési eljárás lebonyolításának költségeit 6.000.000,- Ft**
 - közbeszerzési eljárás jogi és műszaki lebonyolítása

- **az épületen kívüli költségek** **44.980.300,- Ft**
 - bontási munkák
 - hálózatfejlesztési hozzájárulások
 - közműépítések
 - területrendezés telken belül, és környezetében

- **az épület költségei** **341.040.000,- Ft**
 - szerkezetépítés
 - építészet
 - gépészet
 - elektromosság

- **berendezési tárgyak** **6.009.000,- Ft**
- **konyhatechnológiát** **20.000.000,- Ft**

- a költségbecslés nem tartalmazza az Áfát.

Budapest, 2012.február 15.

FÜZÉR UTCA				
	menyiség	egység	egységár	költség
Jogtisza helyzet előállításának költségei				
Kártalanítás költsége	1	kts	205 840 000	205 840 000
Jogi költségek	1	kts	5 000 000	5 000 000
Jogtisza helyzet előállítási költségei összesen:				210 840 000
Mérnöki költségek				
Elvi építési engedélyezés	1	kts	2 000 000	
Telekalakítás	1	kts	500 000	
Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv)	1	kts	15 000 000	
Projekt management (engedélyeztetés, műszaki ellenőrzés)	1	kts	4 000 000	
Mérnöki költségek összesen				21 500 000
Közbeszerzési eljárás lebonyolításának költsége				
	1	kts	6 000 000	6 000 000
Épületen kívüli munkák költségei				
Előkészítő munkák				
Humuszleszedés	500	m2	1 200	600 000
Bontási munkák (telken belül, elszállítással)				
épületek bontása	3 416	légm3	2 600	8 880 300
				8 880 300
Hálózatfejlesztések (telken kívüli)				
Szennyvízhálózat fejlesztése	10	m3/nap	540 000	5 400 000
Csapadékvíz hálózat fejlesztése	1	klt	-	-
Vízhálózat fejlesztése	10	m3/nap	360 000	3 600 000
Gázhálózat fejlesztése	1	klt	2 000 000	2 000 000
Elektromos hálózat fejlesztése	1	klt	2 000 000	2 000 000
				13 000 000
Zöldfelületek				
Területelőkészítés	2 088	m2	280	584 640
fűvesítés, növénytelepítés, parkosítás	2 088	m2	1 200	2 505 600
öntözőhálózat	1	klt	1 500 000	1 500 000
				4 590 240
Burkolt felületek				
Területelőkészítés	712	m2	280	199 360
Közforgalom előtt megnyitott magánút	712	m2	12 000	8 544 000
közúti kapcsolat, közterület rendezése	1	klt	10 000 000	
forgalomtechnika	1	klt	500 000	500 000
felszíni parkolók, ütépipítés, térburkolat	190	m2	12 000	2 280 000
				11 523 360
Egyéb külső munkák				
kerítés	165	fm	18 000	2 970 000
Telken belüli külső közművek				
Szennyvízhálózat építése	10	fm	30 000	300 000
Vízhálózat építése	10	fm	22 000	220 000
Gázhálózat építése	10	fm	25 000	250 000
energiaellátás	15	fm	50 000	750 000
út, parkoló, kert térvilágítás	712	m2	2 200	1 566 400
csapadékvíz elvezető rendszer	40	fm	45 000	1 800 000
				4 886 400
játszóter	100	m2	15 000	1 500 000
Épületen kívüli munkák költségei összesen				44 980 300
Épület költsége				
Bölcsöde épület	1624	m2		
Szerkezet építés			40 000	64 960 000
Építészeti			80 000	129 920 000
Gépészeti			60 000	97 440 000
Elektromosság			30 000	48 720 000
Építési költség összesen:				341 040 000
Berendezési tárgyak (bútorok)				
	1	kts	6 009 000	6 009 000
Konyhatechnológia				
	1	kts	20 000 000	20 000 000
Összes költség:				650 369 300

FÜZÉR UTCA	tipus	fajtája	darab	mérete
31. szám	lakás	önkormányzati	9 db	50 m2
		magán tulajdonú	4 db	50 m2
	garázs	magán tulajdonú felépítmény	16 db	18 m2
		ideiglenes jelleggel kötött szerződés	8 db	18 m2
		"lakás bérleti szerződés módosítása"	8 db	18 m2
33. szám	lakás	magán tulajdonú	1 db	353 m2
	műhely	magán tulajdonú felépítmény	1 db	90 m2
	garázs	magán tulajdonú felépítmény	8 db	18 m2

Becsült költség				jogalap	
125 000	Ft/m2	56 250 000	Ft	bérleti jog megváltása (lakás piaci értékének 50%-a)	
				alternatíva egy másik lakás biztosítása	
250 000	Ft/m2	50 000 000	Ft	lakás megvásárlása, kisajátítása (lakás piaci értékén)	
				nincs	
30 000	Ft/m2	4 320 000	Ft	kártalanítás (felépítmény értéke)	
				alternatíva egy másik garázs biztosítása	
250 000	Ft/m2	88 250 000	Ft		
30 000	Ft/m2	2 700 000	Ft		
30 000	Ft/m2	4 320 000	Ft		
205 840 000					

Az árak az Áfát nem tartalmazzák

