

TERVEZŐI KÉRDÉSEK ÉS TERVPÁLYÁZATI KIÍRÓI VÁLASZOK AZ ORSZÁGOS BÍRÓSÁGI HIVATAL TERVPÁLYÁZATADUNAKESZI JÁRÁSBÍRÓSÁG ÉS DUNAKESZI JÁRÁSI ÜGYÉSZSÉG TERVEZÉSÉRE KIÍRT TERVPÁLYÁZATHOZ

A. kérdéssor

TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEKKEL KAPCSOLATBAN:

1. Várható-e a beruházás kiemeltté tétele?

„A” kérdéssor 1-es kérdés válasz:

Nem.

2. Továbbtervezésre vonatkozó időtáblázatba az alábbi tényezőket kérjük beemelni:

- A kiírás szerint a helyi szabályozást a pályázat tanulságai alapján módosít(hat)ják (beépítési magasság). Mivel ennek időbeli átfutása nem kalkulálható (módosított szabályozás elkészíttetése, képviselőtestületi elfogadtatása, meghirdetése, hatálybalépése), ezért kérjük az engedélyezési tervdokumentáció intervallumát ezen folyamat függvényében definiálni. (egy esetleges tervtanács is csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervről állíthat ki pozitív véleményt)
- A kiviteli tervdokumentáció elkészítésének határideje irreálisan rövid, kérjük korrigálni.
- Fenti határidőt kérjük nem az ÉTDR feltöltéshez képest definiálni, hanem az elsőfokú engedély kézhezvételéhez.

„A” kérdéssor 2-es kérdés válasz:

Az engedélyezési tervdokumentáció leszállításának határidejét a kiírás 1.14 pontja „a tervdokumentációhoz tartozó vázlatterv” megrendelő által való elfogadásától számítva határozza meg. Amennyiben a helyi építési szabályozás módosítása szükséges, a vázlatterv elfogadására csak a módosított rendezési terv elfogadását és hatályba lépését követően kerülhet sor.

A kiviteli tervdokumentáció leszállításának módosított határideje a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 60 nap.

JOGSZABÁLYI HÁTTÉR:

3. A kiírásban megadott jogszabályváltozatot (HÉSZ -TSZT (2018.03.27)) az önkormányzat weboldalán nem találtuk, hatályosként 2012.XII.13-án elfogadott van feltöltve. Kérjük a hivatkozott friss állapotot a tervpályázat mellékleteként közzétenni.

„A” kérdéssor 3-as kérdés válasz:

Jelenleg hatályos településrendezési eszközök:

Településszerkezeti Terv: 280/2012 (XII.13.) Kt határozat

Helyi Építési Szabályzat: 64/2012.(XII.19.) Önk. rendelet

2018.07.01-től hatályos településrendezési eszközök:

Településszerkezeti Terv: 119/2018 (V.31) Kt határozat

Helyi Építési Szabályzat: 6/2018.(V.31.) Önk. rendelet (ld. A8 válaszban a releváns információk)

Dunakeszi honlapján 2018. június 14-től elérhető.

Az új beépítési paraméterekben változatlanok:

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett (legkisebb) - legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)

9	Vt/6	SZ	30	3000	5,5 (tp. részére feloldva)	40	1,0
---	------	----	----	------	----------------------------	----	-----

BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEK:

4. A kiírás szerint a műszaki leírásnak építménymagasság-számítást kell tartalmaznia, a 2.3 szerint épületmagasság a kérdéses paraméter. kérjük tisztázni.

„A” kérdéssor 4-es kérdés válasz:

A 2018.07.01-től hatályos rendelet már épületmagassággal szabályoz.

5. A program összeállítása nyilvánvalóan nem egy tervpályázati kidolgozottságú munkafázisról rendelkezik, így kérjük megerősíteni, hogy az alábbiak nem tartoznak a pályázati dokumentáció követelményei közé
- akadálymentesítési tervfejezet (kiírás 2.3.5 pontja)
 - bútorozási tervek (2.10 : *”A helyiségekbe stabil- és mobil bútorokat, berendezéseket egyaránt el kell helyezni. A bútorozást az alaprajzokon jelölni szükséges.”*)
 - 2.3.12.: *„Az őrzetes helyiség kialakításánál az ORFK Közrendvédelmi Főosztály szakmai követelményeit és az illetékes Büntetés végrehajtási Intézet biztonsági szempontjait kell figyelembe venni.”*
 - 2.8: *„Az épületgépészeti belső hálózatokat a közműcsatlakozással együtt a közterületen lévő külső közmű csatlakozási pontig kell megtervezni.”*
 - a 2.8 alatt részletezett gépészeti részletek (a gyakorlat szerint e szinten általános gépészeti ismertetés elégséges)
 - a 2.9 alatt részletezett erős és gyengeáramú részletek (a gyakorlat szerint e szinten általános épületvillamossági ismertetés elégséges)
 - 2.7 „ÉPÍTŐMESTERI ÉS SZAKIPARI MUNKÁK” fejezet

„A” kérdéssor 5-ös kérdés válasz:

A fenti pontokban foglaltak előzetes tájékoztatásul, tervezési programként kerültek meghatározásra a pályázók segítése érdekében, amelyeket a tervezés során figyelembe kell venni. A fenti pontok szerinti munkarészek vonatkozásában elegendő a műleírásban szereplő általános ismertetés. Az alaprajzokat bútorozási sémákkal kérjük.

6. BERUHÁZÁSI ÜTEMEK, ÉPÜLETHASZNÁLAT ÜZEMIDEJE, BERUHÁZÁSI ÉRTÉK

A megadott építési költség irreális (bútorozással, biztonságtechnikával 450-520 ezer Ft/nettó m²). Ez a mai építési gyakorlatban egy középkategóriás családi ház fajlagos költsége. Mivel a pályázó – napjaink beruházási költségeinek kiszámíthatatlan emelkedését figyelembe véve – esetleges megbízás esetén teljesíthetetlen kötelezettségeket vállal magára, ezért kérjük e pont törlését a kiírásból.

„A” kérdéssor 6-os kérdés válasz:

A kiírás 2.4 pontjában foglaltak alapján: „A megadott költséggazdálkodási elvek tájékoztató adatok, az elmúlt évek bírósági beruházásaiból számított értékek.”

A megadott értékek tájékoztató jellegűek, azok tervpályázati szinten nem jelentenek kötöttséget a tervezők számára.

A tervpályázati tervezés során, költségek tekintetében a 2.13 pontban foglalt – a megvalósíthatósággal kapcsolatos – értékelési szempontokat kell figyelembe venni, többek között „reális költség, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása”

TERVEZÉSI PROGRAM

7. A betervezendő parkolóigények meghatározására az OTÉK 7. sz mellékletének 10. pontját (Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység) találtuk a legideálisobbnak (Az iroda-

vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db), ez alapján a kalkulált parkolómennyiség $\sim(1466+386)/100=18,52 \rightarrow 19\text{db}$ (a nem kalkulált közlekedőfelületekkel együtt $\sim 23\text{db}$). Ez megítélésünk szerint (dolgozói+vendég parkoló) nem elégséges. Kérjük a pontos parkolóigény meghatározását

„A” kérdéssor 7-es kérdés válasz:

A fenti hivatkozás a kerékpárokra vonatkozik, a gépjárművekre a 4. sz. melléklet 9. pontja vonatkozik (igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után.). A gépjárműveket elsődlegesen saját telken belül kell elhelyezni, engedményt a HESZ 93. § (3) c) pontja ad (Közüntézmény létesítése, bővítése esetén a számított parkoló maximum 20%-al csökkenthető és maximum 50%-a a telek 200 méteres körzetében lévő önálló parkoló területen és közterületen biztosítható.)

Telken belül a vonatkozó és kapcsolódó előírások figyelembevételével a lehető legtöbb parkolóhelyet kell kialakítani.

A parkolóhelyek számának meghatározása és elhelyezése a tervezők feladata. A bírósági dolgozók részére legalább 35 db az ügyészség részére legalább 10 db parkolóhely szükséges + mozgássérült parkoló + a BV Intézet részére 2 db parkoló.

8. az építési szabályzatban nem találtunk az elő- oldal- hátsókertre vonatkozó előírásokat. Az OTÉK ilyen esetre az alábbiakat adja meg (35§):

EK: 5m

OK: Beépítési magasság/2; tűztávolság/2

HK: 6m

Mivel a beépítési magasságot a pályázatiírás feloldotta, így a ténylegesen tervezett épületmagasság felét kell tartani.

Kérjük a fenti érvelés megerősítését.

„A” kérdéssor 8-as kérdés válasz:

A 2018.07.01-től hatályos rendelet 8.§-a szabályozza majd az építési helyet (a hatályos is hasonlóan szabályoz)

8.§

Amennyiben az építési övezet/övezet előírásai másképp nem rendelkeznek az egyes beépítési módokhoz tartozó elő-, oldal-, hátsókert méretek meghatározásakor a beépítésre szánt területeken az alábbi bekezdésekben foglalt általános szabályok szerint kell eljárni.

(1) Amennyiben a **beépítési mód** az építési övezeti jelben **nem meghatározott-, vagy a meghatározott beépítési módtól a meglévő eltér**, a beépítési módot az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) a 12,0 méternél kisebb telekszélességű ingatlan esetén a beépítési mód oldalhatáron álló kell legyen. Ebben az esetben az oldalkert minimum 4,5 méter kell legyen,
- b) a 12,0 méter telekszélességet meghaladó ingatlan esetében a beépítési mód és ezzel együtt az elő-, oldal-, és hátsókert méreteket illeszkedési vizsgálat keretében lehet meghatározni, a településképi rendeletben meghatározott módon
- ba) meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapotnak megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül, ahol oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 4,5 méter kell legyen,
- bb) új épület építése esetén oldalhatáron-, vagy szabadonállóan, a szomszédos telkekhez viszonyítottan, az illeszkedés szabályai szerint kell megállapítani, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 4,5 méter kell legyen,
- bc) amennyiben a mértékadó telekszélesség megállapítása kérdéses, a beépítési módot illeszkedési vizsgálat keretében lehet meghatározni, a településképi rendeletben meghatározott módon .

(2) **Szabadonálló beépítési módban új épület építése esetén:**

- a) előkert mérete: 5,0 méter, ettől eltérni az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével illeszkedési vizsgálat keretében lehet, a településképi rendeletben meghatározott módon,
- b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3 méter,
- c) hátsókert mérete: jelen rendelet 8. § (5) bekezdése szerint.

(3) **Ikres beépítési módban új épület építése esetén:**

- a) előkert mérete: 5,0 méter, ettől eltérni az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével illeszkedési vizsgálat keretében lehet, a településképi rendeletben meghatározott módon,
 - b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele,
 - c) hátsókert mérete: jelen rendelet 8. § (5) bekezdése szerint.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módban új épület építése esetén:
- a) előkert mérete: 5,0 méter, ettől eltérni az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével illeszkedési vizsgálat keretében lehet, a településképi rendeletben meghatározott módon,
 - b) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke,
 - c) hátsókert mérete: jelen rendelet 8. § (5) bekezdése szerint.
- (5) Amennyiben a szabályozási tervlap máshogy nem jelöli, a hátsókert mérete a meglévő, kialakult és az újonnan kialakításra kerülő építési telkek esetén - a telekmélység függvényében - az alábbi:
- a) 30 méter és az alatti telekmélység esetén: 6,0 méter;
 - b) 30-40 méter telekmélység között: 10 méter;
 - c) 40 méter és a feletti telekmélység esetén: 15 méter,
 - d) Átmenő telkek esetén eltérő rendelkezés, illetve szabályozási tervlapon történő jelölés hiányában, az előkerttel átellenes telekhatár menti telekrész hátsókertként értelmezendő.
 - e) Fekvő telkek esetén: 3,0 méter a telepítési távolságok figyelembe vétele mellett.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a kialakult telek méretéből adódóan az utcafronti épülethomlokzat hossza (az épület szélessége) nem éri el a 6,5 métert, úgy az egyéb előírások betartása mellett ikres beépítési mód is megengedett.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a nem oldalkerti telekhatártól az épületet 1 méterre kell elhelyezni.
- (8) Átmenő telkek esetén az előkert a szabályozási tervlapi jelölés hiányában az utcában lévő jellemző telepítés szerinti utca felőli oldalon, az illeszkedés szabályainak megfelelően értendő,
- a) a Kis utcából nyíló ingatlanok esetében a Fő út, illetve a Szent István utca menti utcafronton,
 - b) a Fő út menti ingatlanok esetében a Fő út menti utcafronton,
- kell az előkerti előírásokat figyelembe venni.
- (8) Ahol az előírás 0,0 méter előkertet ír elő, azaz az építési vonal a homlokvonali telekhatárra helyezett, az épület utcai homlokzata a megengedett szintek mindegyikén a telekhatártól mért legfeljebb 1,0 méter mélységig hátrahúzható az előkert közterületi jelleggel történő kialakításának feltételével.
- (9) Az Lke/2 építési övezetben a Kiscsurgó utca – Felhő utca – Üdülő utca – Pihenő utca – Északi közigazgatási határ – Duna folyam által közrefogott területen az elő-, oldal-, hátsóterek mérete 1,0 méterig lecsökkenthető a telepítési távolságok és a szomszédos ingatlanok beépíthetőségének figyelembe vételével.
- (10) Szabályozási tervlapon jelölt építési vonal hiányában annak helye az építéssel érintett telken:
- a) új épület építése esetén az előkerti mérettel megegyező mélységű és a beépítési módnak megfelelő fekvésű, mely a Vt, Lk, Lke jelű építési övezetekben egyben kötelező építési vonal (építési hely utcafronti határvonala) és az építmény utcafronti homlokfalát annak minimum 50%-ára telepítetten kell elhelyezni,

9. Mivel a tervezési területet D-i irányból közpark határolja, értelmezésünk szerint saroktelek pozícióról beszélünk. így az OTÉK 44.§ (10) alapján É-i, és K-i telekhatárt oldalkertként kell kezelni. Kérjük megerősíteni.

„A” kérdéssor 9-es kérdés válasz:

A szomszédos ingatlan kivett közpark, közterületnek minősül, azonban a keleti telekhatár hátsókert, az északi és a déli - nem közterülethez kapcsolódó - oldalkert, a többi előkert.

B. kérdéssor

1. Mik a területtel közvetlenül szomszédos épületek funkciói?

„B” kérdéssor 1-es kérdés válasz:

A Hrsz. 3035/4 telken lévő helyi védett épület volt Lovarda, ma a Vöröskereszt működik benne. A Hrsz. 3033 telken iroda és raktárépület található.

2. Vannak esetleg fejlesztési tervek, célok a tervezési terület környezetében, amik a jövőben várhatóan megvalósulnak? A szomszédos helyi védettséget élvező épület hasznosítására van valamiféle elképzelés?

„B” kérdéssor 2-es kérdés válasz:

Északi szomszédban az irodaház fejlesztését, bővítését tervezik a földszinten étteremmel, de lehetséges, hogy megkezdhetik a korábban egyszerű bejelentéssel építési jogot szerzett 40 lakásos épületegyüttest. A vasút és a Verseny utca között épül meg a kormányhivatal és a földhivatal 2 db modern épülete, a vasútállomás pedig kormányablakként újul meg. A déli „szomszéd” a volt rendőrség önkormányzati tulajdonú, közösségi célú fejlesztése van tervben.

3. A tervezési területre készült valamikor talajvizsgálati jelentés? Van-e a kiírónak bármiféle ide vonatkozó geotechnikai információja?

„B” kérdéssor 3-as kérdés válasz:

Nem készült. További tervekhez szükséges munkarész.

4. A telek területe, geometriája várhatóan változhat a jövőben?

„B” kérdéssor 4-es kérdés válasz:

Nem.

5. A telek megközelítése elképzelhető a tervezési területtől déli irányban fekvő parkon keresztül?

„B” kérdéssor 5-ös kérdés válasz:

A telektől délre lévő közkert megengedett legkisebb zöldterületi fedettsége a hatályos helyi építési szabályzat szerint 70%, a területen belül közlekedési célú burkolt felület kialakítható.

A telek – gyalogos-, illetve gépjárművel történő – megközelítésére a pályázóknak kell javaslatot adni.

6. Az épületmagasságon kívül a HESZ-ben szereplő további előírások betartandók?

„B” kérdéssor 6-os kérdés válasz:

A tervezési program alapján kizárólag az épületmagasság értékén szükséges növelni, más paraméterek megfelelőek a funkció elhelyezéséhez.

7. A parkolók elkülönítése és várható mennyisége miatt mélygarázs indokolt lehet, ugyanakkor a kiírás nem támogatja. Csak a költségek miatt nem, vagy van egyéb oka is?

„B” kérdéssor 7-es kérdés válasz:

A kiírás nem zárja ki mélygarázs létesítésének lehetőségét, de annak indokoltságát a pályázónak igazolnia kell. Mélygarázs létesítése esetén biztonsági szempontokból azt csak bírósági dolgozók használhatják. A telken belül létesítendő parkolóhelyek számának meghatározásánál figyelembe kell venni az „A” kérdéssor 7-es kérdésének válaszában hivatkozott előírásokat/lehetőségeket és ezek függvényében kell megvizsgálni a mélygarázs létesítésének indokoltságát.

C. kérdés

1. Adhat-e javaslatot a terv a tervezési helyszínt déli oldalról határoló zöldterület hasznosítására (pl. a telek gyalogos, és/vagy gépjárművel történő megközelítése céljából)?

„C” kérdés 1-es kérdés válasz:

Egyelőre legfeljebb gyalogos közösségi tér fejlesztése tekintetében (lásd B kérdéssor 5).

D. kérdéssor

1. A bírósági helyiséglista összesen 5 db büntető tárgyalót ír elő, ebből hány tárgyalóba szükséges az ügyfelek, a bírósági dolgozók, és az őrizeteseik külön megközelítési útvonala? Különös tekintettel arra, hogy gazdaságos számú lépcső (akadálymentességi igény esetén lift is) kerüljön csak kialakításra, ha mindegyik tárgyalóhoz szeretnénk minden közlekedőt külön kialakítani 3 lépcsőháza (és liftre) is szükség van.

„D” kérdéssor 1-es kérdés válasz:

Nem szükséges minden tárgyalóhoz külön közlekedőt kialakítani. A büntető tárgyalótermeken két bejáratot kell kialakítani, egyik az őrizetes bevezetésére, a másik az ügyfelek részére. Legalább 2-3 büntető tárgyalótermet úgy célszerű elhelyezni, hogy az őrizetes helyiséghez közeli folyosóról legyen az őrizetes bejárat.

2. Az őrizetes beszélő helyiségnek melyik további helyiségekkel kell kapcsolatban lennie?

„D” kérdéssor 2-es kérdés válasz:

Az őrizetes helyiség csoportot a hátsó lépcsőház vagy hátsó bejárat közvetlen közelében célszerű elhelyezni. Az őrizetes helyiségcsoport a következő helyiségekből áll: váró/előtér (itt vannak a fegyőrök), őrizetes cellák, WC, beszélő. Az őrizetes beszélő 2 bejáratú helyiség ablakos fallal elválasztva, egyik bejáratát az őrizetes helyiségcsoportból, vagy ügyfelektől elzárt közlekedőről, másik bejáratát az ügyfelek részére biztosított ügyfélváróból, vagy közlekedőből kell biztosítani.

3. Mindenképp szükséges-e ügyfélparkoló elhelyezése is a telken belül?

„D” kérdéssor 3-as kérdés válasz:

Telken belül a vonatkozó és kapcsolódó előírások figyelembevételével a lehető legtöbb parkolóhelyet kell kialakítani. A parkolóhelyek dolgozói létszám feletti részét az ügyfelek használhatják.