



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről

MELLÉKLETEI:

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. január 24.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: -

MEGHÍVOTTAK: Déri Gábor Alapítvány kuratóriumának elnöke

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Déri Gábor Alapítvány kuratóriumának elnöke, Szervezési Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Verebélyi Anita közbeszerzési és egészségügyi referens,

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző

Dátum: 2023. január 16.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről

Tisztelt Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság!

Az Önkormányzat mindig támogató céllal áll a Fészek Nappali Ellátó működtetése mellé és mindig kiemelt figyelmet szentel a fogyatékkal élők felé. A 2021 évi polgármesteri döntést több személyes megbeszélés előzte meg és mindkét fél úgy gondolta, hogy a 1662 hrsz-ú ingatlan az Alapítvány számára való átadásával egy olyan nemes cél megvalósítása mellé állhatnak, ami hosszú időre megoldást jelenthet a fogyatékkal élők és családjaik számára. Ezzel együtt az Önkormányzat a kialakítandó önkormányzati lakás tekintetében megoldást találna egy régóta fennálló problémára is.

A Fészek Lakóotthon létrehozására irányuló egyeztetések 2021. áprilisától napirenden vannak a bizottságok, illetve a képviselő-testület előtt.

A 2021. évi adatok alapján a lakóotthon tervezett költsége 300.410.870.- forint.

Ebből a szülői hozzájárulás tervezett költsége: 48 millió forint.

A fennmaradó összeget az Alapítvány adományokból, pályázati lehetőségekből, kerámia tárgyak árusításából, jótékonyági koncertek, események szervezéséből, valamint a személyi jövedelemadó 1%-ból tervezi előteremteni.

Sajnos pályázati lehetőség 2021 év óta nem áll rendelkezésre erre a régióra vonatkozóan.

Biatorbágy Város Önkormányzat Polgármestere 87/2021. (IV.7.) határozatával döntött a tulajdonában álló Ferenc utca 46., 1662 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról, melynek értelmében:

a 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont építsen, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.

Az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás tervezetének elkészítéséhez több kérdés még nyitva áll.

FÉSZEK CSILLAG ALAPÍTVÁNY BERUHÁZÁSA	
POZITÍV tényezők	NEGATÍV tényezők
Premontrei Kanonok Rend a működési költségeket vállalja	mindenkori létszám 25% -ának biztosítása (12 fő -3 főnek biatorbágyinak kell lennie) – amennyiben nem, akkor mi történik?
48 Mft szülői hozzájárulás áll rendelkezésre	Nincs meg a teljes beruházáshoz szükséges összeg, nincs pályázati lehetőség sem és nincs erre a térségre pályázati kiírás, ezért pályázati pénzből nehéz a megvalósítása
Állami normatíva hívható le a gyermekek után (a 2022. évi költségvetés alapján: 760 660 forint/fő/év) -fenntartási	határozatlan idejű földhasználat -15 évig a rendes felmondási jog nem gyakorolható egyik fél részéről sem.
tervek készen vannak, építési engedély kérelem felfüggesztve	tulajdonosi hozzájárulás hiányzik -enélkül az engedélyezési eljárás nem folytatható le
külön kapubejáró, funkcionálisan mindent elkülöníteni, külön hőszivattyú lenne a három lakrészhez	közös udvar-zöld felület, a tető közös
3 önkormányzati lakrész rendelkezésre bocsátása	5-10 éves végső határidő az építésre (ciklusváltás, gyermekek addigi elhelyezésének a problémája
közművek elkülönítése, leválasztása	parkolók száma (a jogszabály által előírt nem fér el)
telekmegosztás – külön helyrajzi számra kerül a felépítmény és a föld	más településről érkező gyermek(ek) tekintetében a lakóhelye szerinti önkormányzat (ok) nem adnak semmilyen jellegű támogatást a szolgáltatáshoz
tulajdonjog átruházás- több lépcsőben történhet meg	300.410.870.- ez a kivitelezés költsége, ami 2021 évi – egészen biztos, hogy az építőipari árak változtak, emelkedtek és ez sincs meg, csak 48 Mft
albetét (föld-önkormányzat, ingatlan Alapítvány)	régi az ingatlan értébecslése

Feladatok/megoldásra váró problémák:

- **kivitelezési-** sikeren azon áll, hogy talál-e az Alapítvány valamilyen pénzforrást a saját és szülők hozzájárulásán felül
- **fenntartási-** elvileg a Premontrei Kanonok Rend közreműködésével megoldott
- **működtetési-** elvileg a Premontrei Kanonok Rend által és az állami normatíva lekérésével megoldott
- **használati-** kérdéseket és problémákat vethet fel a közös részek közös használata, majdani felújítása, karbantartása

Költségmegosztás:

Szülők- Premontrei Kanonok Rend- Állami normatíva- Biatorbágy Város Önkormányzata

Megvalósítás ütemterve:

előkészítési szakasz- megszületett az ötlet,	a képviselő-testület döntésében a 2051 Biatorbágy, Ferenc utca 46. szám alatti ingatlan bizonyos feltételekkel átadja	Tervek elkészülnek, építési engedély kérelmet felfüggesztik (tulajdonosi hozzájárulás hiánya okán)	Tulajdonosi hozzájárulás és megállapodás az ingatlan használatára vonatkozóan	építési engedély kérelem újra nyitása-jogerős építési/bontási engedély rendelkezésre áll	Bontás, terület megtisztítása	kivitelezés megkezdéséhez a szükséges költség rendelkezésre állása	használatba vételi engedély	használatba vétel	fenntartás
2020.november	2021. április	2022. október	2023. február???	2023. április hónap – 60 nap	2023. június/július	2023. augusztus - 2024. július	2029/2033. augusztus	2029/2033 szeptember/október	2029/2033 októberétől...

Kérem a Tisztelt Bizottságot a döntés meghozatalára.

Biatorbágy, 2023. január 16.

Tarjáni István s.k
polgármester

Határozati javaslat

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési
Bizottságának**

.../2023. (I. 24.) határozata

Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága a Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről úgy dönt:

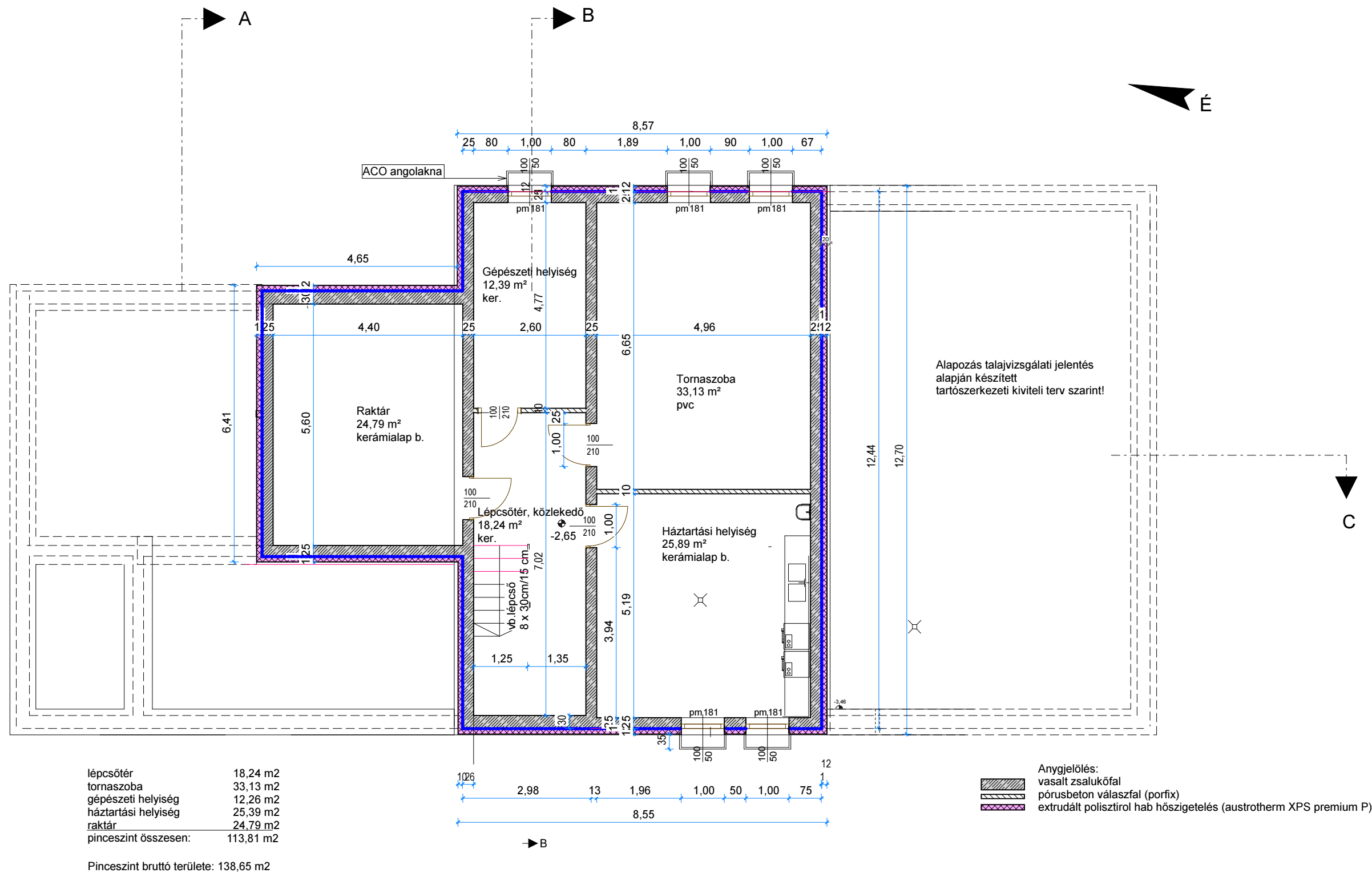
1. a Fészek Csillag Alapítvány készítsen Pénzügyi Tervet a megvalósításra vonatkozóan,
2. a Fészek Csillag Alapítvány nyilatkozzon a rendelkezésre álló forrás tekintetében, a nyilatkozat terjedjen ki arra is, hogy milyen formában vállalja az Alapítvány az összeg rendelkezésre állását,
3. a Fészek Csillag Alapítvány keresse fel a leendő lakóotthonban lakók lakcíme szerinti önkormányzatokat támogatási forrás igénybevétele okán,
4. a Fészek Csillag Alapítvány 2023. december 31. napjáig nyújtsa be az 1-3. pontban feltüntetett dokumentumokat.



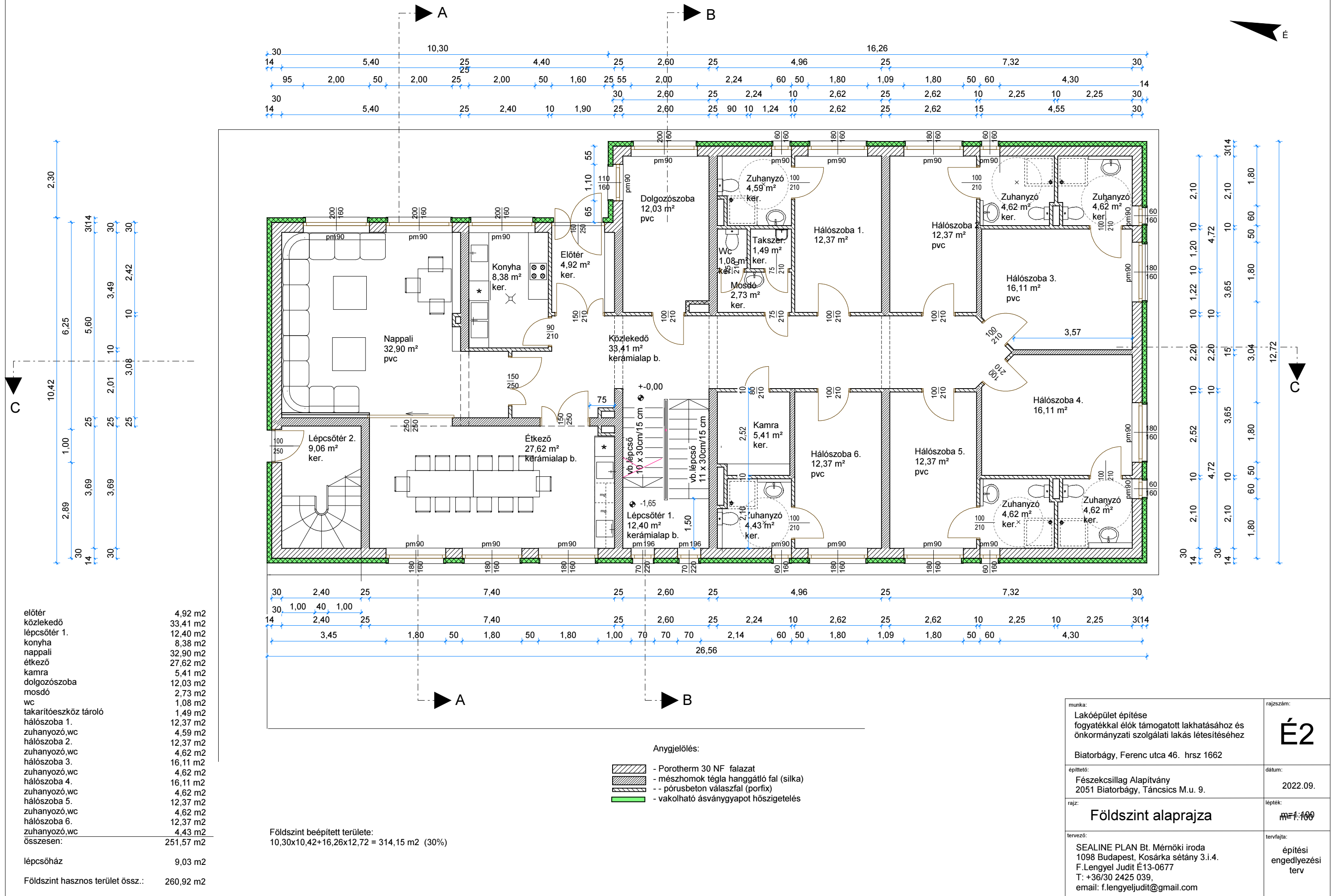
Tavaszi utca

telek területe 1047 m²
övezeti besorolása: L-ke 1
beépített terület 313,89 m² 30%
zöldterület 524,34 m² 50%
szintterület 138,65 + 313,89 + 273,60 = 726,13 m²
szintterületi mutató: 0,69 < 0,7
épületmagasság: 5,88 m < 6,00 m

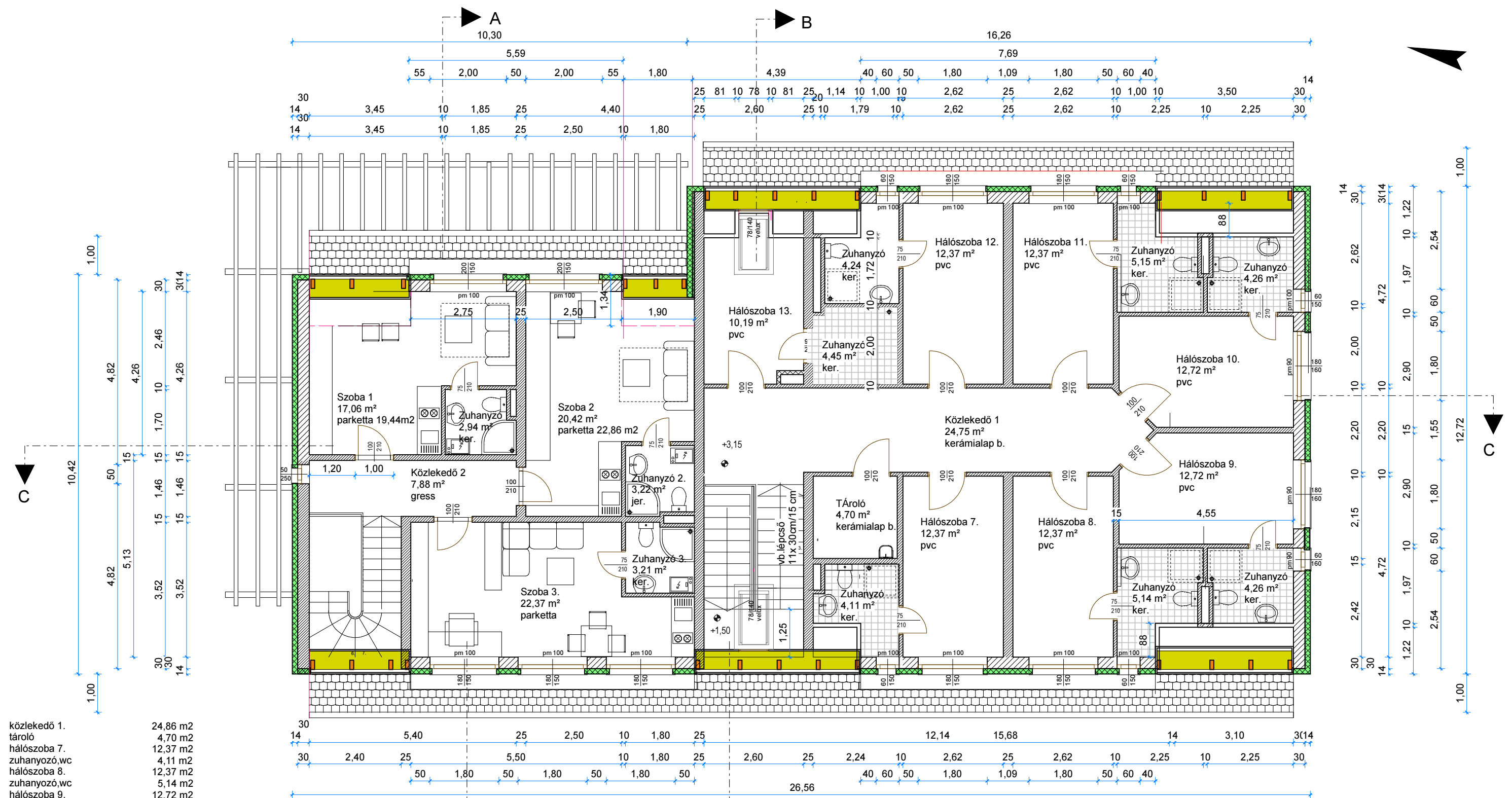
munka: Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajtszám: É0
építettő: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: Helyszínrajz	lépték: m=1:500
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv



munka: Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajzszám: É1
építettő: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: Pincszint alaprajza	lépték: m=1:100
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv



munka:	Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez	rajzszám:	É2
építettő:	Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	dátum:	2022.09.
rajz:	Földszint alaprajza	lépték:	m=1:100
tervező:	SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta:	építési engedélyezési terv



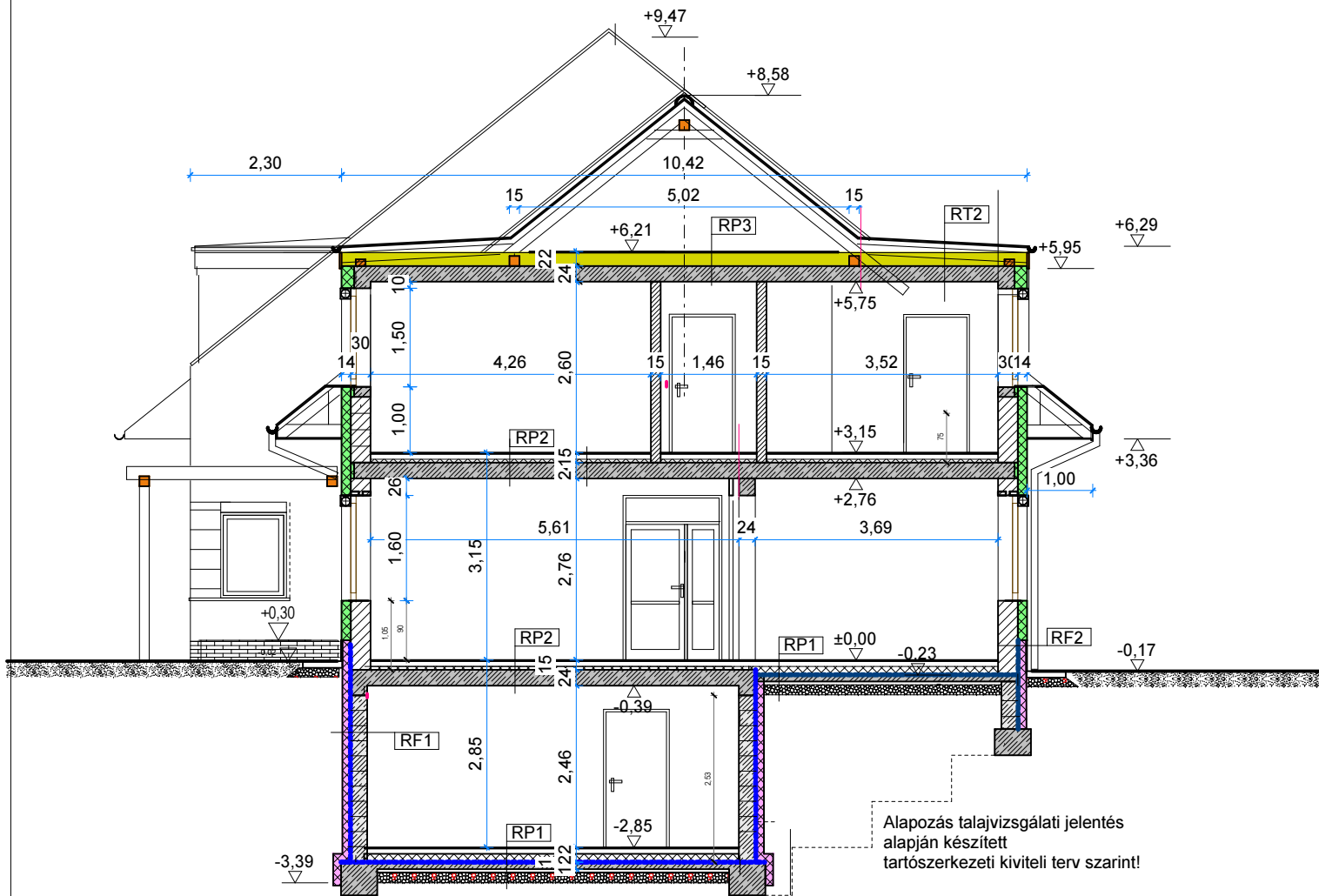
közlekedő 1.	24,86 m2
tároló	4,70 m2
hálószoba 7.	12,37 m2
zuhanyzó,wc	4,11 m2
hálószoba 8.	12,37 m2
zuhanyzó,wc	5,14 m2
hálószoba 9.	12,72 m2
zuhanyzó,wc	4,26 m2
hálószoba 10.	12,72 m2
zuhanyzó,wc	4,26 m2
hálószoba 11.	12,37 m2
zuhanyzó,wc	5,15 m2
hálószoba 12.	12,37 m2
zuhanyzó,wc	4,24 m2
hálószoba 13.	10,19 m2
zuhanyzó,wc	4,45 m2
összesen:	146,28 m2
közlekedő 2.	7,88 m2
zuhanyzó,wc 1	2,49 m2
szoba 1	17,06 m2
zuhanyzó,wc 2	3,22 m2
szoba 2	20,4 m2
zuhanyzó,wc 3	3,21 m2
szoba 3	22,37 m2
összesen:	76,63 m2

emelet hasznos terület össz. . 222,91 m2

Anyjelölés:

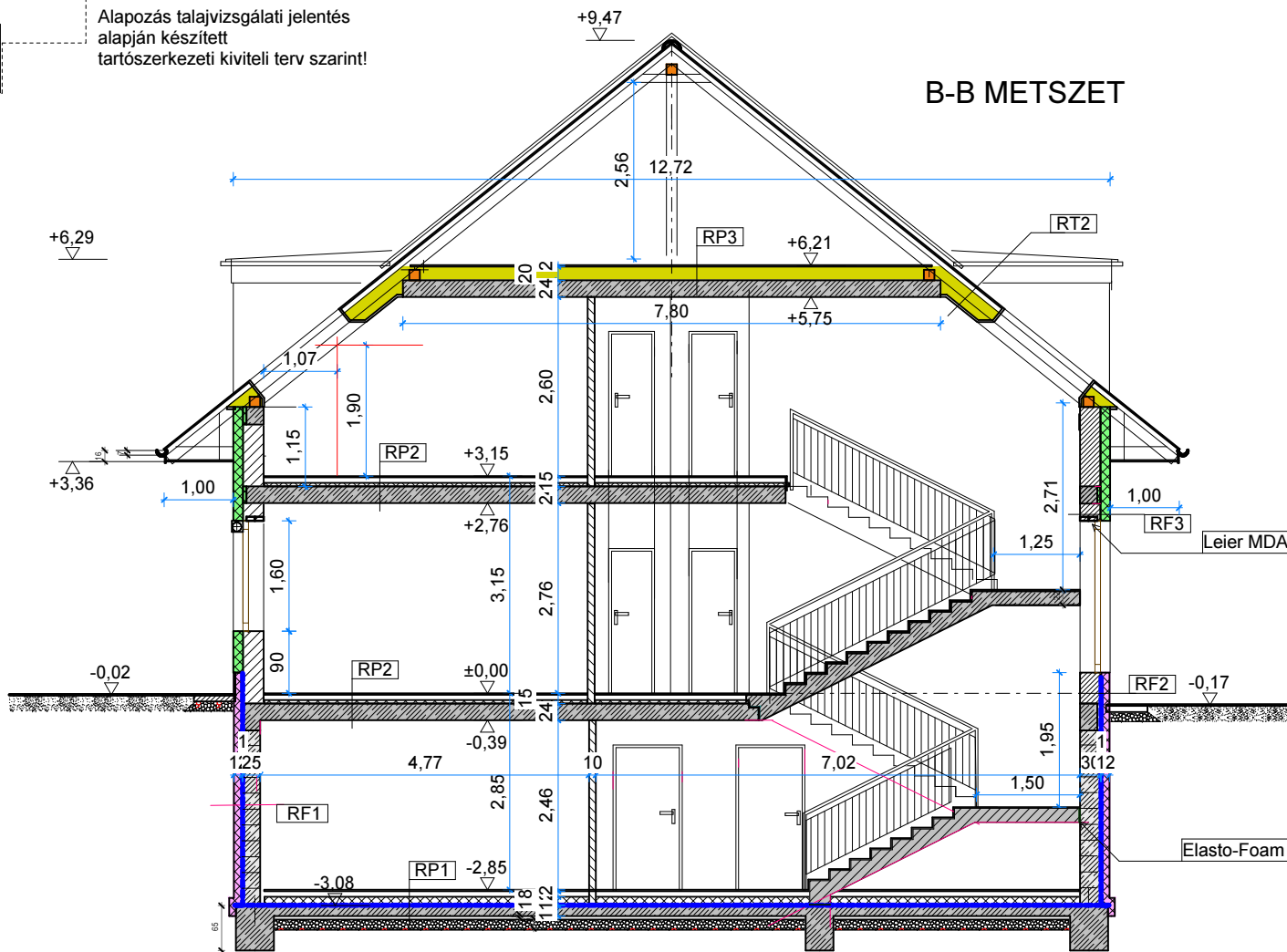
- Porotherm 30 NF falazat
- mészhomok téglá hanggátló fal (silka)
- pórusbeton válaszfal (porfix)
- vakolható ásványgyapot hőszigetelés

munka: Lakóépület építése fogytékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez	rajzszám: É3
Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	dátum: 2022.09.
építető: Fészecsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Tánccsics M.u. 9.	lépték: m=1:100
rajz: Emelet alaprajza	tervfajta: építési engedélyezési terv
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	



A-A METSZET

- Anygjelölés:
- Porotherm 30 NF falazat
 - mészhomok téglá hanggtáló fal (silka)
 - pórusbeton válaszfal (porfix)
 - vakolható ásványgyapot hőszigetelés
 - vasbeton szerkezet
 - extrudált polisztirol hab hőszigetelés (austrotherm XPS premium P)
 - vasalt zsalukőfal



B-B METSZET

RÉTEGRENDEK

RF1 PINCEFAL
- 25 cm vasalt zsalukőfal belső oldalán glettelve
- 1 rtg kent talajnedvesség elleni szigetelés
- 12 cm austrotherm XPS premium P
- tömörített földviszlatöltés

RF2 LÁBAZATI FALSZERKEZET
- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
1 rtg kent csapóeső elleni szigetelés
12 cm austrotherm XPS premium P
- 2 cm ragasztott klinkerlap burkolat

RF3 HOMLOKZATI FALSZERKEZET
- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
-14 cm ásványgyapot hőszigetelés
kvarcputz színezővakolattal

RP1 TALAJON FEKVŐ PADLÓ
- 2 cm ragasztott kerámialap burkolat + aljzatkiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 2 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 10 cm AT-N100 terhelhető polisztirol hőszigetelés
- 1 rtg talajnedvesség elleni mod.bit.lem.szigetelés
- 15 cm vasalt aljzatbeton
- 5 cm szerelőbeton
- 15 cm tömörített kavicsagyazat
- termett talaj

RP2 KÖZBENSŐ FÖDÉM
- 2 cm kerámia vagy pvc burkolat + kiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 5 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 124 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

RP3 PADLÁSFÖDÉM
- deszkaborítás
- 20 cm léésálló ásványgyapot hőszibetelés
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

RT1 TETŐSZERKEZET BEÉPÍTETT TETŐTÉRNÉL
- hódfarkú cserépfedés
- lécezés, ellenléc - 5 cm légrés
- tetőfólia
- hőszigetelés szarufák között 15 cm ásványgyapot
- hőszigetelés szarufák alatt
10 cm alufólia kasírozású ásványgyapot
- 1 rtg tűzvédelmi gipszkarton burkolat fém tartóvázon

RT2 FÉMLEMEZ FEDÉSŰ TETŐ
- korcolt fémlemez fedés
- alátétlemez
- deszkaaljazat
- ellenléc között 5 cm légrés
- tetőfólia
- 20 cm ásványgyapot hőszigetelés szarufák k9z9tt
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

munka:
Lakóépület építése
fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és
önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez

Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662

építettő:
Fészekcsillag Alapítvány
2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.

rajz:
A-A és B-B metszet

tervező:
SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda
1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4.
F.Lengyel Judit É13-0677
T: +36/30 2425 039,
email: f.lengyeljudit@gmail.com

rajzszám:

É4

dátum:

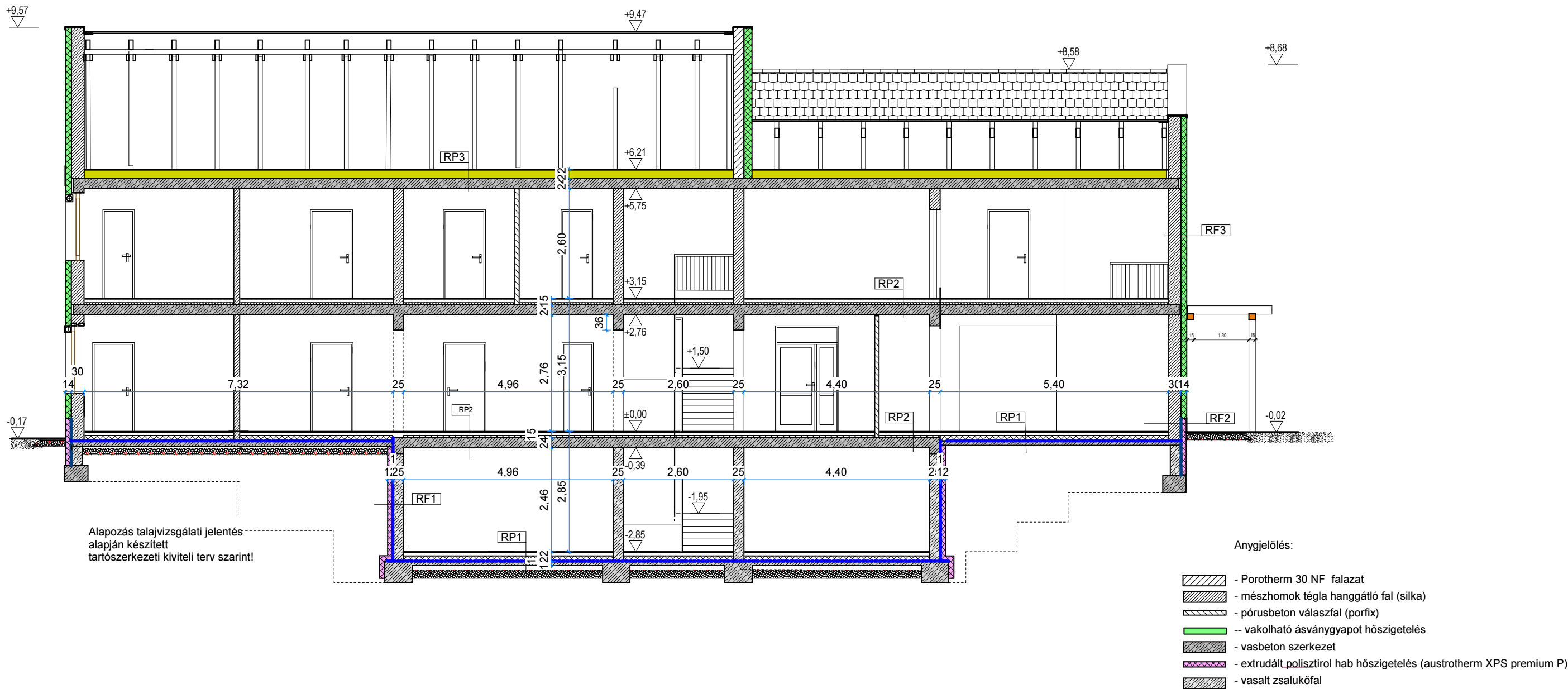
2022.09.

lépték:

m=1:100

tervfajta:

építési
engedélyezési
terv



RF1 PINCEFAL

- 25 cm vasalt zsalukőfal belső oldalán glettelve
- 1 rtg kent talajnedvesség elleni szigetelés
- 12 cm austrotherm XPS premium P
- tömörített földvísszatöltés

RF2 LÁBAZATI FALSZERKEZET

- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
- 1 rtg kent csapóeső elleni szigetelés
- 12 cm austrotherm XPS premium P
- 2 cm ragasztott klinkerlap burkolat

RF3 HOMLOKZATI FALSZERKEZET

- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
- 14 cm ásványgyapot hőszigetelés
- kvarcputz színezővakolattal

RP1 TALAJON FEKVŐ PADLÓ

- 2 cm ragasztott kerámialap burkolat + aljzatkiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 2 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 10 cm AT-N100 terhelhető polisztirol hőszigetelés
- 1 rtg talajnedvesség elleni mod.bit.lem.szigetelés
- 15 cm vasalt aljzatbeton
- 5 cm szerelőbeton
- 15 cm tömörített kavicságyazat
- termett talaj

RP2 KÖZBENSŐ FÖDÉM

- 2 cm kerámia vagy pvc burkolat + kiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 5 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 124 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

RP3 PADLÁSFÖDÉM

- deszkaborítás
- 20 cm léésálló ásványgyapot hőszibetelés
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

RT1 TETŐSZERKEZET BEÉPÍTETT TETŐTÉRNÉL

- hódfarkú cserépfedés
- lécezés, ellenléc - 5 cm légrés
- tetőfólia
- hőszigetelés szarufák között 15 cm ásványgyapot
- hőszigetelés szarufák alatt
- 10 cm alufólia kasírozású ásványgyapot
- 1 rtg tűzvédelmi gipszkarton burkolat fém tartóvázon

RT2 FÉMLEMEZ FEDÉSŰ TETŐ

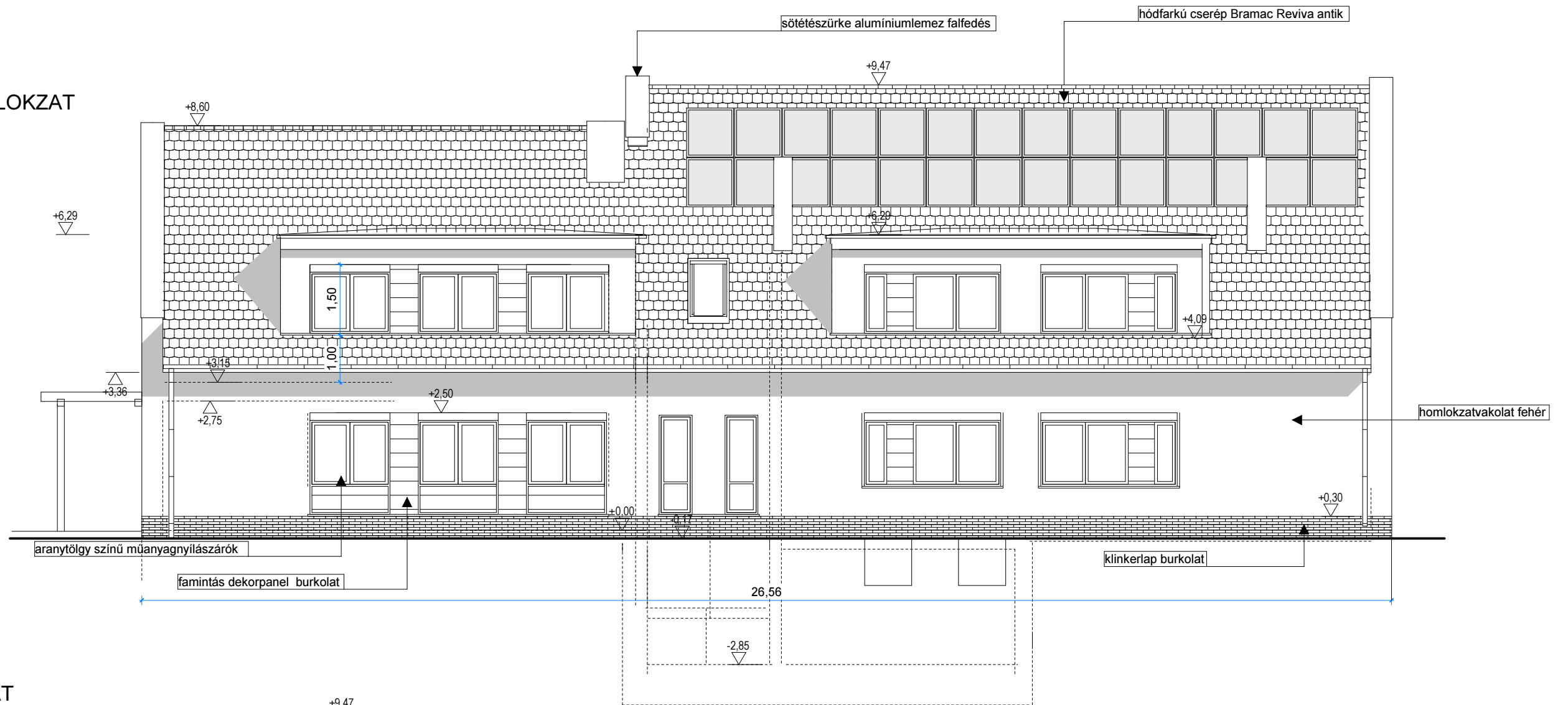
- korcolt fémlemez fedés
- alátétlemez
- deszkaaljzat
- ellenléc között 5 cm légrés
- tetőfólia
- 20 cm ásványgyapot hőszigetelés szarufák k9z9tt
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

Anyjelölés:

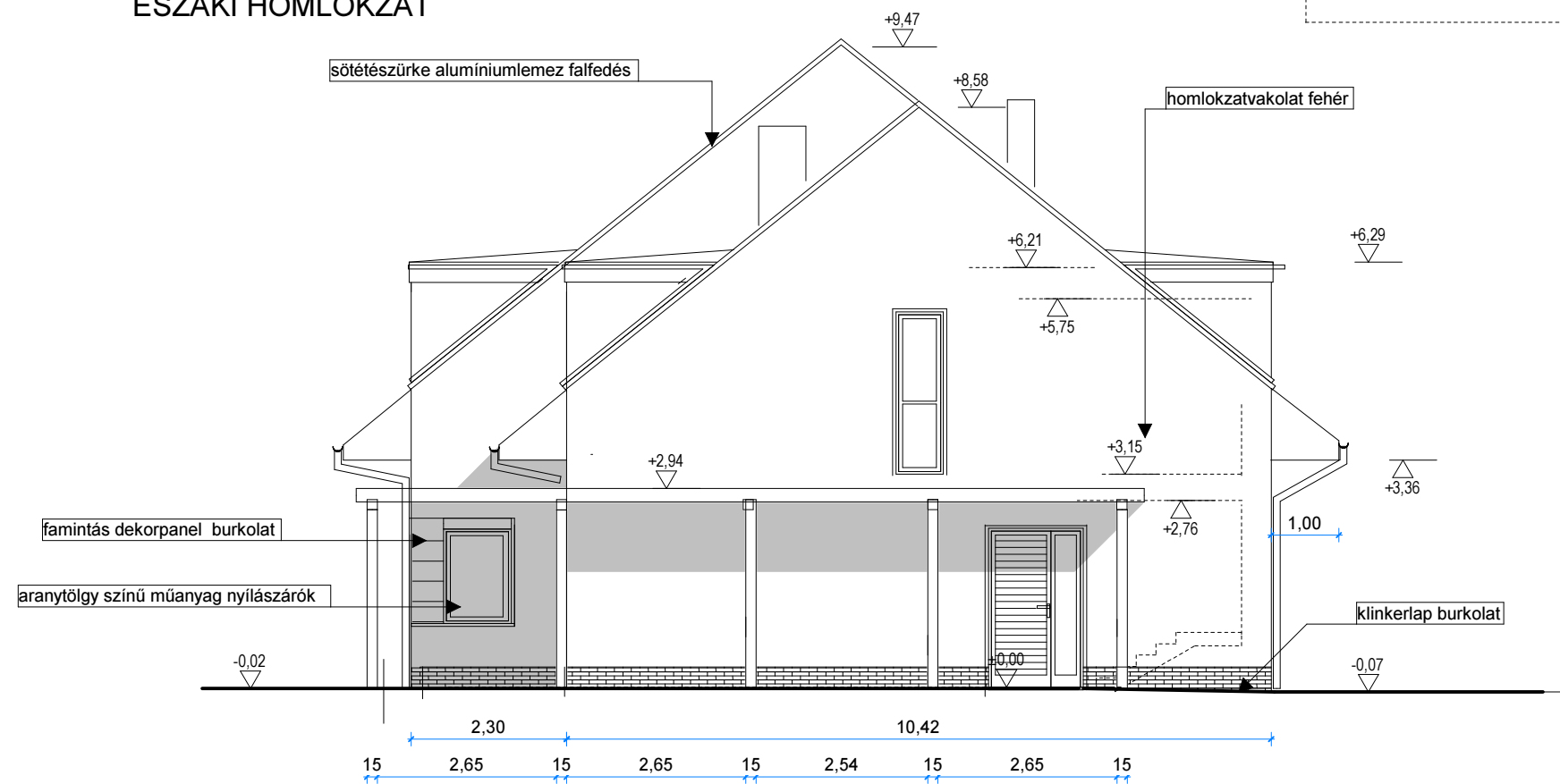
- Porotherm 30 NF falazat
- mészhomok téglá hanggátló fal (silka)
- pórusbeton válaszfal (porfix)
- vakolható ásványgyapot hőszigetelés
- vasbeton szerkezet
- extrudált polisztirol hab hőszigetelés (austrotherm XPS premium P)
- vasalt zsalukőfal

munka: Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajzszám: É5
építtető: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: C-C metszet	lépték: m=1:100
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv

NYUGATI HOMLOKZAT

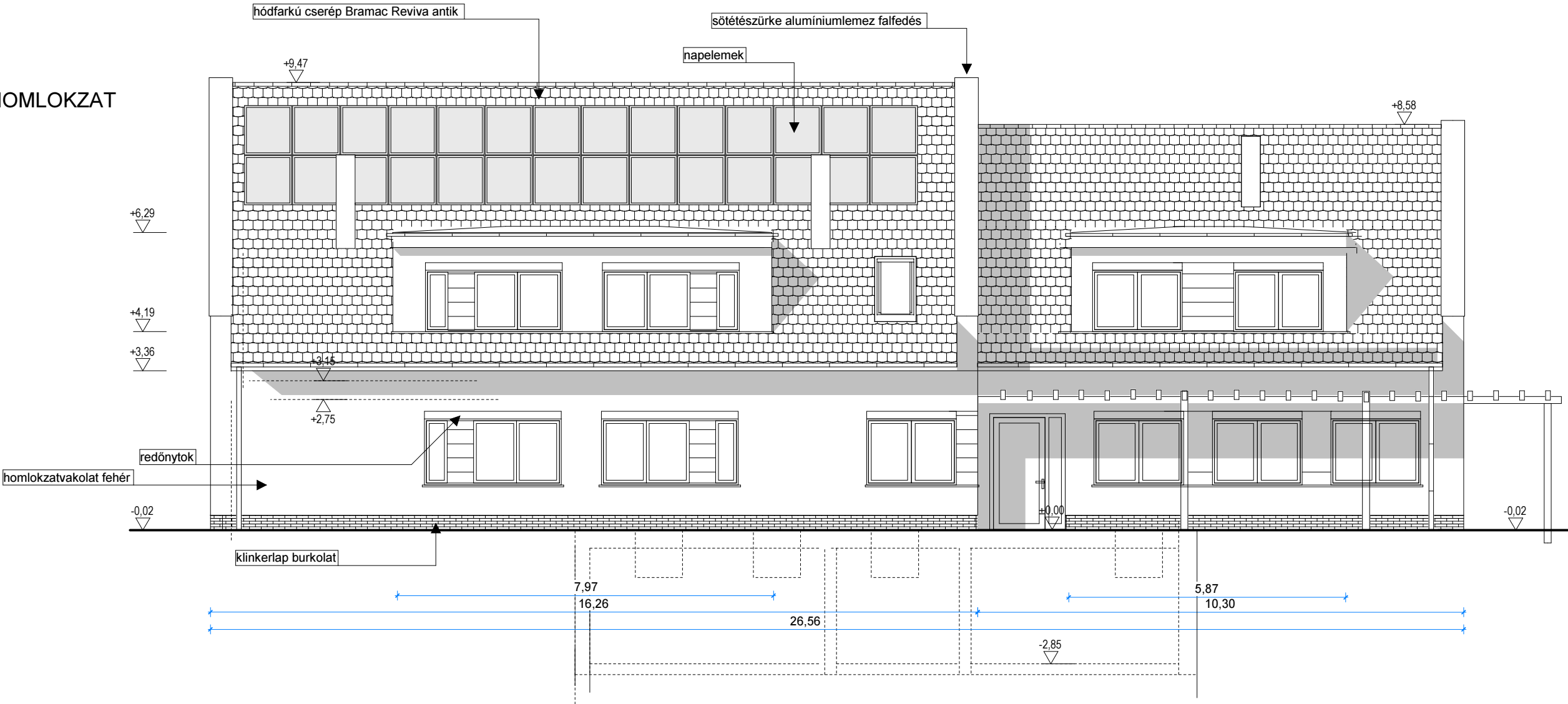


ÉSZAKI HOMLOKZAT

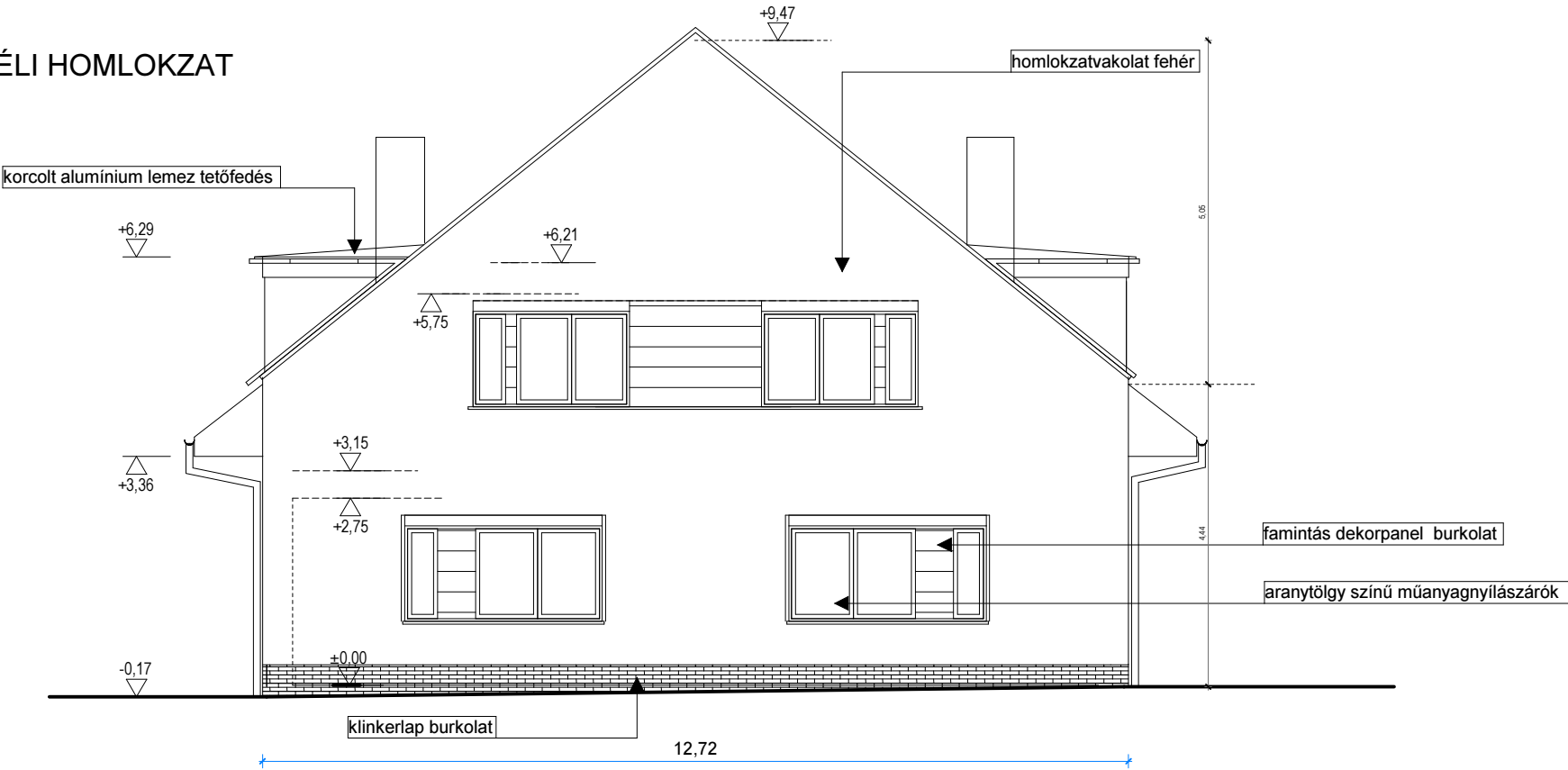


munka: Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajzszám: É6
építető: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: Nyugati és északi honlokzat	lépték: m=1:100
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv

KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT



munka: Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajzszám: É7
építettő: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: Keleti és déli homlokzat	lépték: m=1:100
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv



Kert felőli nézet



Utca felőli nézet

munka: Lakóépület építése fogytékkal élők támogatott lakhatásához és önkormányzati szolgálati lakás létesítéséhez Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662	rajtszám: É8
építtető: Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics M.u. 9.	dátum: 2022.09.
rajz: Látványzerv	lépték:
tervező: SEALINE PLAN Bt. Mérnöki iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. F.Lengyel Judit É13-0677 T: +36/30 2425 039, email: f.lengyeljudit@gmail.com	tervfajta: építési engedélyezési terv

**BIATORBÁGY, FERENC UTCA 46. HRSZ 1662
ALATTI TERÜLETEN ÉPÍTENDŐ
LAKÓOTTHON
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**



Építtető:	Fészekcsillag Alapítvány 2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály utca 9. tel:+36 23 820-394 info@feszekcsillag.hu	
Építész tervező:	SEALINE PLAN Bt. Mérnöki Iroda 1098 Budapest, Kosárka sétány 3.i.4. Fridrikné Lengyel Judit É 13-0677 tel:+36 30 242 5039, f.lengyeljudit@gmail.com	
Tartószerkezeti tervező:	EGOM-TERV Szerkezettervező Kft. 8000 Székesfehérvár Tompa Mihály utca 36./A Domonkos Gergely T 11-01076 tel:+36 70 625 1570, gergely.domonkos@egomterv.com	
Épületgépész tervező:	GVF 2000 Kft. 2030 Érd, Csalogány utca 54/B. Csapliczky László G-T-13-10585 tel:+36 23 361 849, iroda@gvf2000.hu	
Elektromos tervező:	Sári Gábor V.Vn 01-7925 116 Budapest, Hunyadi Mátyás u.32. tel:+36 30 982 1590, sgelektrik@sgelektrik.hu	
Tűzvédelmi szakértő:	Tűzvédelmi Szakértői Iroda Kft. 1221 Budapest, Ják u. 41./B fsz.4. Illés Endre TUE 01 13251 tel:+36 20 562 9854, illesendre.hse@gmail.com	

TARTALOMJEGYZÉK

TERVIRATOK

Címlap, aláírólap	1
Tartalomjegyzék	2
Építészeti műszaki leírás	
- tervezési program,	3
- beépítés, beépítési adatok, idomtervek	5
- alapterületi adatok, helyiséglista	7
- számított építményérték	9
- épületszerkezetek általános leírása	ö
- rétegrendek	9
- építész tervezői nyilatkozat	12

MELLÉKLETEK:

Tartószerkezeti műszaki leírás és ellenőrző számítás
Talajmechanikai szakvélemény
Épületgépészeti és alternatív energiafelhasználási műszaki leírás
Energetikai ellenőrzés
Épületvillamossági műszaki leírás
Tűzvédelmi tervfejezet
Geodéziai alaptérkép
Közútkezelői hozzájárulás
Településképi hozzájárulás
Tulajdonosi hozzájárulás

TERVLAPOK

É0	helyszínrajz	m=1:500
É1	pinceszint alaprajza	m=1:100
É2	földszint alaprajza	m=1:100
É3	emelet alaprajza	m=1:100
É4	A-A B-B metszetek	m=1:100
É5	C-C metszet	m=1:100
É6	nyugati és északi homlokzatok	m=1:100
É7	keleti és déli homlokzatok	m=1:100
É8	látványterv	m=1:100

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tervezési program:

Tervezendő létesítmény:

Lakó funkciójú épület két rendeltetési egységgel.

1. rendeltetési egység: 12 férőhelyes lakóotthon, fogyatékkal élők támogatott lakhatásához.

Támogatott lakhatás:

** „A támogatott lakhatás (továbbiakban TL) szolgáltatást a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban Szt.) 75. § határozza meg,...*

A Közös Európai Útmutató alapelveinek érvényesülését eredményezi, ha a TL szolgáltatás szervezésekor a fogyatékos személy szükségleteit kielégíteni hivatott szociális alapszolgáltatások és közszolgáltatások szolgáltatási gyűrűként veszik körül az ellátást igénybevevőket...

A szolgáltatási gyűrű a támogatott lakhatást igénybevevő szükségletei alapján kerül kialakításra. Tartalmazza a TL-ben kötelezően nyújtandó szolgáltatási elemeket, melyeket az Szt. 75.§ (2) bekezdés a) - d) pontjai szerint biztosíthat a TL fenntartó. Ezek a szolgáltatási elemek a következők: lakhatás, esetvitel, étkeztetés, gondozás, készségfejlesztés, pedagógiai-, gyógypedagógiai segítségnyújtás, háztartási vagy háztartást pótló segítségnyújtás, felügyelet, szállítás. A szolgáltatási gyűrű részét képezik továbbá azok a szolgáltatások, amelyeket hozzáférés biztosításával tesz elérhetővé az igénybevevők számára a fenntartó, szükségleteik és igényeik szerint. Ilyenek például az egészségügyi alap- és szakellátás, a foglalkoztatás, a képzési lehetőségek, a sport-, kultúra-, és rekreációs lehetőségek...

A szolgáltatási gyűrű működtetése szolgálja a lakhatás és a támogatás helyszínének szétválasztása elvét, figyelembe véve a szolgáltatások jellegét és jellemző helyszíneit, valamint az igénybevevő személy szolgáltatási szükségletét, igényét..."

** Forrás: A támogatott lakhatás és szolgáltatási gyűrű kialakításának és működtetésének protokollja
Szerzők: Schenk Lászlóné és Justin Móni*

Az építési helyszín:

Az építendő Fészekcsillag Alapítvány a Biatorbágy Táncsics utca 9. alatt működő „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátójának üzemeltetője. Az intézmény fenntartója a Premontrei Női Kanonokrend. A Nappali Ellátó szolgáltatásait jelenleg 40, különböző fogyatékkal élő fiatal veszi igénybe. A tervezett lakóotthon közülük 12 fő számára biztosítja a TL rendszerében az önálló életvitel kialakításának feltételeit.

A lakhatás céljára szolgáló ingatlan helyének kiválasztásakor egyik fontos szempont volt, a szolgáltatást, foglalkoztatást biztosító Nappali Ellátó helyének közelsége. Emellett a terület megfelel a jogszabályban meghatározott, illetve ezen túlmenően a minőségi lakhatás biztosításához elvárható valamennyi kritériumnak:

- a telek összközműves, övezeti besorolása lakóövezet
- érvényesül a közösségtől való elszigetelődés megelőzése és a decentralizáció elve, azaz vannak szomszédok, és a közelben legfeljebb 2 TL ingatlan található a település szerkezetéhez szervesen csatlakozva
- egészséges környezetben, pl. iparteleptől biztonságos távolságban helyezkedik el.
- kriminológiai szempontból biztonságos környezetben található.
- 1 órán belül akadálymentes közösségi közlekedéssel elérhetőek a szolgáltatási gyűrű közszolgáltatásai
- legfeljebb 500 m távolságban közösségi közlekedés elérhető

Helyiségek, funkciók:

A lakóotthon két lakószinten 12 saját használatú zuhanyozó-wc helyiséggel rendelkező, min 12 m² alapterületű lakószobát tartalmaz. A szobák közül kettő két fő elhelyezésére is alkalmas, alapterülete min 16 m². Így lehetőség van párok elhelyezésére, illetve szükség esetén az engedélyezett 12 férőhelyszámon felül az ellátást igénybevevőről gondoskodó szülő, egyéb hozzátartozó elhelyezésére, valamint adódik némi "puffer hely" krízishelyzetek kezeléséhez.

A földszinten 30 m²-es nappalit, min. 14 fő számára egyidejű étkezésére alkalmas méretű étkezőt, melegítőkonyhát, dolgozószobát, dolgozók számára mosdó-wc helyiséget, és takritó eszköz tárolót, valamint kamra helyiséget, a tetőtéri szinten tároló helyiséget és az éjszakai felügyeletet ellátó dolgozónak szobát és zuhanyozó helyiséget tartalmaz.

Szükség van továbbá raktárra, háztartási helyiségre, valamint az aktív szabadidős tevékenységekhez „tornaszobára”. A helyi építési szabályzatban megengedett szintterület sűrűség csak az épület részleges alapincézését teszi lehetővé, ez utóbbi három helyiség az épület pinceszintjén kerül kialakításra.

Akadálymentesség, biztonság:

Az igénybevevők között a autizmussal élők, értelmi fogyatékkal élők és látássérültek vannak. A támogatott lakhatást biztosító ingatlanok esetében az igénybevevő fogyatékosági típusának megfelelő speciális szükségletekhez igazodva kell biztosítani az akadálymentes használatot. Az igénybevevő állapotának változása esetén a változáshoz igazodó akadálymentesítésről is gondoskodni kell.

Mivel a telek mérete és beépíthetősége nem teszi lehetővé a funkciók csak földszinten történő elhelyezését, szükség van a többszintes kialakításra. A lakóotthon ezért háromszintes (pince+földszint+tetőter). Mivel mozgásukban korlátozott lakók számára is alkalmasnak kell lennie az épület földszintjén a közlekedő útvonalak, nyílásméretek, a lakószobák és a hozzájuk tartozó zuhanyozók kerek székes használatra is megfelelő méretűek. A pincszinti kiszolgáló helyiségek kerekesszékekkel történő megközelítését a pincszintre vezető lépcsőre falra rögzített lépcsőemelő berendezés beépítésével biztosítjuk.

Elképzelésünk szerint a jogszabályban is előírt tűzjelző, füstelvezető rendszer, valamint azaz épületen kívül kamerás biztonsági rendszer, az épületen belül pedig segélyhívó rendszer kerülne beépítésre.

2. rendeltetési egység: három lakrészből álló emeleti szolgálati lakás.

Az egység a lakóotthontól független, külön bejáratral rendelkezik. Az emeletre lépcső-közlekedő tér vezet. A három lakrész egy-egy lakótérből és zuhanyozó-wc helyiségből álló ún. stúdiólakás.

Gépjárművek elhelyezése:

Az OTÉK 4. mellékletében az épület rendeltetésszerű használatához előírt parkolószám meghatározásához nem szerepel fogyatékkal élők lakóotthona, Azz ehhez leginkább hasonló nevesített kategória a 16. pont szerint az idősek otthona, ahol az előírt szám minden 10 férőhely után egy, jelen esetben 2 db, a szolgálati lakáshoz pedig lakrészenként egy, azaz 3 db, összesen 5 db. A beépítési és zöldfelületi adatok eggyel több, azaz 6 férőhelyes parkoló kialakítását teszik lehetővé. Az épület mérete és funkciója miatt nem alkalmas a gépkocsik épületen belül történő elhelyezésére, erről a Főépítéssel egyeztetjük, és az épületen kívüli parkolókra településképi jóváhagyást kaptunk A parkolókat a Ferenc utcáról a meglévő behajtó átalakításával megközelíthetően felszín parkolóként alakítjuk ki.

A gépjárművek elhelyezésén kívül a lakóotthonba érkezőknek szükségük van az épület előtt gépjárművel megállási lehetőségekre oly módon, hogy a sérült lakók biztonságosan ki tudjanak szállni a járműből. Ehhez a személybejárat kapu előtti szakaszon, a Tavas utcában szükség van a vízelvezető árok áteresszel kialakított lefedésére.

Beépítés:

A telken jelenleg egy szerkezeti állapota miatt gazdaságosan nem felújítható, elbontandó régi lakóépület áll. Biatorbágy város Főépítészével folytatott egyeztetés alapján az új épület a Tavaszi utcával párhuzamosan szabadonállóan kerülne elhelyezésre. Az előkert mindkét utcai oldalon 5,00 m. Az oldalkert a Ferenc utca felől az oldalhatáros szomszéd beépítés miatt 4,00 m, a Tavaszi utca felől, mivel a szomszéd épület szabadonálló, 3,00 m.

Terület nagysága: 1047 m²

Telekkönyvi besorolása: belterület

Övezeti besorolása: Torbágy városrész, kertvárosias lakóterület

Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0

Védelmi besorolás: nincs

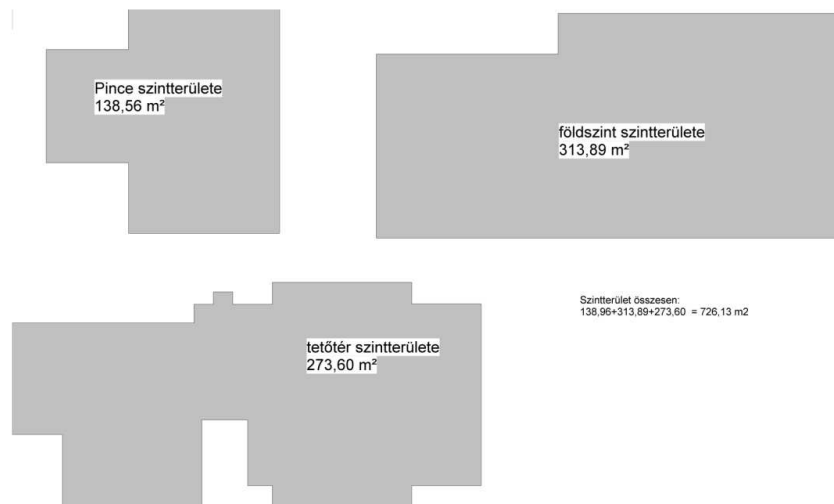
Közműadottságok, kapacitás: víz, csatorna, elektromos energia, vezetékes földgáz ellátás biztosított,

Helyszínrajz, kivonat a Helyi Szabályozási Tervből:

**Beépítési adatok:**

- telek területe:	1047 m ²	
- beépített terület:	313,89 m ²	30 %
- bruttó szintterület:	726,13 m ²	
- szintterületi mutató	0,89 < 7,0	
- zöldfelület	524,34 m ²	50,2 %
- épületmagasság	5,88 m < 6,0 m	

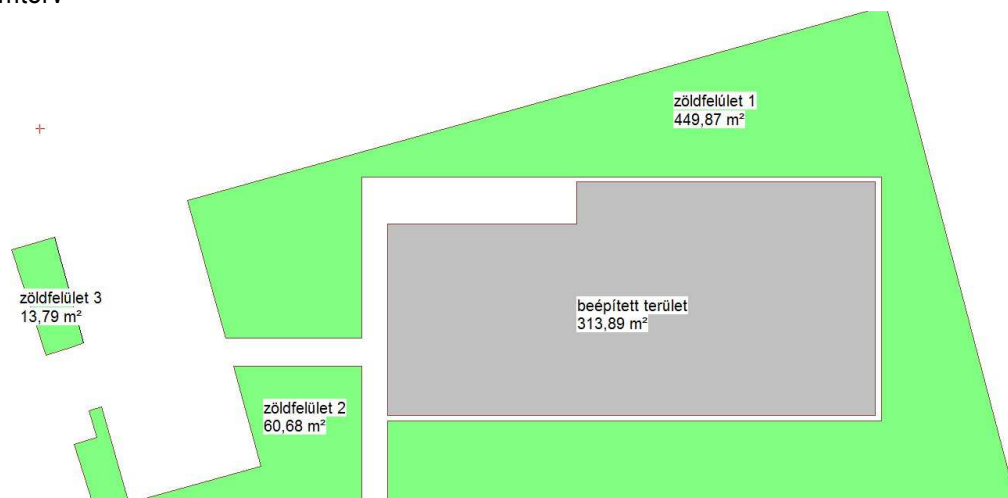
Szintterületi idomterv



Épületmagasság idomter



Zöldfelületi idomterv



Alapterületi adatok:

Lakóotthon:

Pinceszint:	lépcsőtér	18,24	m2
	tornaszoba	33,13	m2
	gépészet	12,26	m2
	háztartási helyiség	25,39	m2
	raktár	24,79	m2
	összesen:	113,81	m2

Földszint:

előtér	4,92	m2
közlekedő	33,41	m2
lépcsőtér 1.	12,40	m2
konyha	8,38	m2
nappali	32,9	m2
étkező	27,62	m2
kamra	5,41	m2
dolgozószoba	12,03	m2
mosdó	2,73	m2
wc	1,08	m2
takarítóeszköz tároló	1,49	m2
hálószoba 1.	12,37	m2
zuhanyozó,wc	4,59	m2
hálószoba 2.	12,37	m2
zuhanyozó,wc	4,62	m2
hálószoba 3.	16,11	m2
zuhanyozó,wc	4,62	m2
hálószoba 4.	16,11	m2
zuhanyozó,wc	4,62	m2
hálószoba 5.	12,37	m2
zuhanyozó,wc	4,62	m2
hálószoba 6.	12,37	m2
zuhanyozó,wc	4,43	m2
összesen:	251,57	m2

lépcsőház	9,03	m2
földszint összesen:	260,6	m2

Emelet	közlekedő	24,86	m2
	tároló	4,70	m2
	hálószoba 7.	12,37	m2
	zuhanyozó,wc	4,11	m2
	hálószoba 8.	12,37	m2
	zuhanyozó,wc	5,14	m2
	hálószoba 9.	12,72	m2
	zuhanyozó,wc	4,26	m2
	hálószoba 10.	12,72	m2
	zuhanyozó,wc	4,26	m2
	hálószoba 11.	12,37	m2
	zuhanyozó,wc	5,15	m2
	hálószoba 12.	12,37	m2
	zuhanyozó,wc	4,24	m2
	hálószoba 13.	10,19	m2
	zuhanyozó,wc	4,45	m2
	összesen:	146,28	m2

Lakóotthon hasznos alapterülete összesen: 511,66 m2

Szolgálati lakás:

Földszint	lépcsőház	9,03	m2
Emelet:	zuhanyozó,wc 1	2,49	m2
	szoba 1	17,06	m2
	zuhanyozó,wc 2	3,22	m2
	szoba 2	20,4	m2
	zuhanyozó,wc 3	3,21	m2
	szoba 3	22,37	m2

Szolgálati lakás hasznos területe összesen: 85,66 m2

HASZNOS ALAPTERÜLET ÖSSZESEN: 597,32 m2

Számított építményérték.

a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. mellékletének adatai alapján:

lakóépület építés nettó alapterülete: 597,32 m2

egységára 140.000,-/m2

számított építményérték: 83 624 800,- Ft

Az épület általános leírása:

Alkalmazott szerkezetek:

Alapozás:

talajmechanikai szakvélemény alapján méretezett monolit vasbeton gerendarács

Tetherhordó szerkezet:

pincszinten vasalt zsalukőfal, földszinten és tetőszinten Porotherm 30 N+F téglafalazat, előregyártott nyílászáróhidálók, monolit vasbeton födém, ácsolt tetőszerkezet

Tetőfedés:

hód farkú cserépfedés (Bramac Reviva) antik színben, a tetőablakokon korcolt fémlemezfedés festett alumínium lemezből.

Homlokzati nyílászárók:

színes műanyag ablakok műanyag lamellás redőnnyel, előregyártott műkö külső könyöklővel. színes műanyag bejárati ajtók biztonsági üvegezéssel

Hőszigetelés, homlokzatképzés:

homlokzati hőszigetelő rendszer 14 cm vastag vakolható ásványgyapot lemezzel, kvarcputz vékonyvakolat felületek törtfehér színben, fagyálló téglafalazatburkolat, nyílászárók között famintás dekorpanel burkolat

Válaszfalak, belső nyílászárók:

Falazott válaszfalak utólag szerelhető tokos, falcolt, laminált nyílóajtókkal.

Padló szerkezetek:

A belső helyiségekben 8 cm vastag „úsztatott” estrich rétegre ragasztott kerámialap illetve pvc.

Lépcső:

Monolit vasbeton lépcső a csatlakozó szerkezetekhez hanggátló - rezgéscsillapító alátétlemezzel beépítve., csúszásmentes kerámialap burkolattal, lakkozott acélkorláttal.

Burkolatok:

A lépcsőházban és folyosókon mellvédmagasságig kerámia vagy kőporcelán burkolat, a fürdőszobákban, wc-kben ajtó magasságig ragasztott csempeburkolat, a konyhapultok fölött kerámialap.

Rétegredek:

RF1 pincefal

- 25 cm vasalt zsalukőfal belső oldalán glettelve
- 1 rtg kent talajnedvesség elleni szigetelés
- 12 cm austrotherm XPS premium P
- tömörített földvisszatöltés

lábazati fal

- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
- 1 rtg kent csapóeső elleni szigetelés
- 12 cm austrotherm XPS premium P
- 2 cm ragasztott klinkerlap burkolat

RF3 homlokzati fal

- 1,5 cm belső vakolat
- 25 cm ikersejttégla falazat
- 0,5 cm alapvakolat
- 14 cm ásványgyapot hőszigetelés
- kvarcputz színezővakolattal

RP1 talajon fekvő padló

- 2 cm ragasztott kerámialap burkolat + aljzatkiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 2 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 10 cm AT-N100 terhelhető polisztirol hőszigetelés
- 1 rtg talajnedvesség elleni mod.bit.lem.szigetelés
- 15 cm vasalt aljzatbeton
- 5 cm szerelőbeton
- 15 cm tömörített kavicságyazat
- termett talaj

RP2 közbenső eödém

- 2 cm kerámia vagy pvc burkolat + kiegyenlítés
- 8 cm estrich
- 1 rtg fóliaterítés
- 5 cm AT-L2 polisztirol lépéshang szigetelés
- 124 cm vasbeton földem
- glettelés, festés

RP3 padlásfödém

- deszkaborítás
- 20 cm léésálló ásványgyapot hőszigetelés
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton földem
- glettelés, festés

RT1 tetőszerkezet geépített tetőtérnél

- hódfarkú cserépfedés
- lécezés, ellenléc - 5 cm légrés
- tetőfólia
- hőszigetelés szarufák között 15 cm ásványgyapot
- hőszigetelés szarufák alatt
- 10 cm alufólia kasírozású ásványgyapot
- 1 rtg tűzvédelmi gipszkarton burkolat fém tartóvázon

RT2 fémlemez fedésű tető

- korcolt fémlemez fedés
- alátétlemez
- deszkaaljazat
- ellenléc között 5 cm légrés
- tetőfólia
- 20 cm ásványgyapot hőszigetelés szarufák k9z9tt
- párazáró lemez (Bauder TECK KSD)
- 24 cm vasbeton födém
- glettelés, festés

Épületgépészet:

Az épület megfelel a „közel nulla energiaigény” követelményrendszernek.

Bár az ingatlan rendelkezik vezetékes földgáz bekötéssel, a fűtés és melegvíz ellátást nem, gázzal, hanem elektromos energia felhasználásával, központi levegős hőszivattyús rendszerekkel biztosítjuk. A hálózati energiafüggőség csökkentése érdekében az épület tetejére napelemes kiserőművet telepítünk. Az alkalmazott épületszerkezetek és árnyékolók a nyári felmelegedés ellen védenek, azonban szükség esetén a gépészeti rendszerrel a nyári klimatizálás is biztosítható.

Az ingatlan víz és csatorna közművel ellátott. A csatornahálózatba csak szennyvíz bekötés lehetséges. A pinceszintű háztartási helyiségből ezt nagy valószínűséggel átemelő szivattyú beépítésével tudjuk csak megoldani.

Belső fekvésű helyiségek szellőzését gravitációsan, tető fölé kivezetve, tervezzük, szükség esetén huzatfokozó szerkezet beépítésével. A frisslevegő bevezetést a homlokzati nyílászárók résszellőzői biztosítják.

Vízfogyasztás és energiafogyasztás mérése rendeltetési egységenként almérőkkel történik.

Csapadékvíz:

A csapadékvizet a tetőről és a burkolt út és parkoló felületről zárt esővízciszternába gyűjtjük, a parkoló felületéről olajfogó műtárgy beépítésével. Az esővizet locsolásra használjuk fel.

Kerítés, kapu, kukatároló:

A tervezett kerítés fagyálló téglaburkolatos vasbeton kerítéslábazat és kapupillérek, ponthegeesztett horganyzott acél kerítésmezőkkel és kapukkal. A személybejárati kapu kaputelefon + számkóddal vagy kártyával működtetett. A gépkocsi behajtó kapuja motoros nyitású tolókapu. A tolókapu mellett kapnak helyet a kukák, elhelyezésük mobil műanyag tárolóban történik. A kukák mosásához a burkolatba padlóösszefolyó zsomp, valamint fagymentesíthető kerti csap készül. Az utcai kerítések mellett örökzöld élősövény telepítését tervezzük.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, a tárgyi építési munkák felelős építész tervezője a fentiek alapján kijelentem, hogy

- a nevezett építési engedélyezési tervdokumentáció tartalma és az abban alkalmazott építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen a környezetvédelmi, statikai, életvédelmi és égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek valamint:
- az Étv 31.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak
- a 312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK)
- 54/2014(XII.5.) BM rendelet (OTSZ)
- 7/2006.(V.24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
- Helyi Szabályozási Terv és Településképi Rendelet előírásainak
- az igazoló energetikai számítást a jogszabályi előírások szerint elkészítettük
- az építési tevékenységgel érintett építmény nem tartalmaz azbesztet.
- az elvégzett tervezési tevékenységhez tervezői jogosultsággal és az elektronikus dokumentáció elkészítésénél használt szoftver felhasználói jogával rendelkezünk

Érd, 2022. dzeptember 28.



Fridrikné Lengyel Judit
É 13-0677

FÉSZEKCSILLAG LAKÓOTTHON BIATORBÁGY, FERENC UTCA 46. TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS FŐÖSSZESÍTŐ		
SOR- szám	ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK:	nettó ár anyag+díj
	Előkészítő munkák:	15 910 500 Ft
	Alépitményi szerkezetek:	27 454 819 Ft
	Földszinti szerkezetek:	19 571 116 Ft
	Emeleti szerkezetek:	20 311 181 Ft
	Ácsmunka, tetőfedés:	17 975 450 Ft
	Bádogos munkák:	3 115 451 Ft
	Tetőtéri hőszigetelés:	3 820 406 Ft
	Válaszfalazás, aljzatbetonozás	10 574 763 Ft
	Homlokzati nyílászárók, redőnyök	7 344 600 Ft
	Vakolás és homlokzatképzés	13 231 600 Ft
	Burkolási munkák:	10 821 656 Ft
	Lakatos szerkezetek:	920 000 Ft
	Felületképzés, festés-mázolás:	7 245 550 Ft
	Belső nyílászárók:	6 575 000 Ft
	Külső munkák:	8 464 800 Ft
	Takarítás, sít szállítás:	882 000 Ft
1	ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK ÖSSZESEN:	174 218 892 Ft
2	ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK ÖSSZESEN:	37 345 100 Ft
3	VILLANYSZERELÉSI MUNKÁK ÖSSZESEN:	24 980 000 Ft
5	Az építési munkák kivitelezési költségei összesen:(nettó összeg)	236 543 992 Ft
6	ÁFA 27%:	63 866 878 Ft
7	Bruttó összeg:	300 410 870 Ft

A költségbecslés egységárai az "ÉTK Költségbecslési Segédlet 2020" egységárai alapján kerültek meghatározásra. A segédlet adatai a KSH által 2021. novemberiben az építőipari árak előző évhez képest történt alakulására vonatkozó 14,8%-os növekedési szorzóval korrigálásra kerültek .

sor- szám	ELŐKÉSZÍTŐ MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Épület gépi bontása az építési sorrenddel ellentétes sorrendben, a szükséges segédszerkezetekkel, a törmelék tovább mozgatásával, elszállításával 15-20 km-ig lerakohelyi díjjal, hagyományos szerkezetű max. kétszintes épület	950,00	lm3	7 590 Ft	7 210 500 Ft
1	Építési engedélyezési és kivitelezési terv készítése a vonatkozó jogszabály szerinti tartalommal, díja a MÉK és a MMK ajánlott díjszámítási táblázata szerint, 0,6-os díjszorzóval	1,00	kl	8 700 000 Ft	8 700 000 Ft
	Előkészítő munkák összesen				15 910 500 Ft

sor-szám	ALÉPÍTMÉNYI SZERKEZETEK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Pinceszint				
1	Földkiemelés pincetőmbhöz, pinceszinti sávalapokhoz és vasalt aljzat alatti rétegekhez gépi erővel, kiegészítő kézi földmunkával, bármely konzisztenciájú IV. oszt.talajban, közmű nélküli területen, kitűzéssel, munkaterület lehatárolással, helyszíni deponálással	495,00	m3	3 450 Ft	1 707 750 Ft
2	Munkaárok, munkagödör megtámasztása dúcolással , hézagos pallózással	125,00	m2	6 320 Ft	790 000 Ft
8	Vasalt beton sávalap készítése üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, szerelőbetonnal, tömörítéssel, utókezeléssel, szabványban előírt méréssel, vizsgálatokkal	14,40	m3	96 900 Ft	1 395 360 Ft
9	Betonacél gyártás, hajlítás, szerelés pinceszint vasbeton pont -és sávalapjaihoz B.60.50.	2 160,00	kg	450 Ft	972 000 Ft
10	Feltöltés készítése a pinceszint alatti vasalt aljzat alá, az anyag szétterítésével, mozgatásával, gépi-kézi döngöléssel, Tr:95%, osztályozatlan kavicsból, vagy frakcionált F0-32 mm-es betondarálékból, 15 cm vastagságban	11,55	m3	16 100 Ft	185 955 Ft
11	Szerelőbeton készítése pinceszint alatti vasalt aljzat alá, 5 cm vastagságban, C12-24/KK minőségű betonból - tkg szállítással	3,85	m3	43 700 Ft	168 245 Ft
12	Vasalt aljzatbeton készítése hegesztett acélhálósával, 15 cm vastagságban pinceszinti padozat alá, C20/25-16KK minőségű betonból - Mixer szállítással, keverék bedolgozás, tömörítés, utókezelés, felület simítással	15,45	m3	80 500 Ft	1 243 725 Ft
13	Alátét sávszigetelés készítése 1 m széles sávban, pinceszinti teherhordó falak alá (vasalt aljzatra), talajnedvesség elleni szigeteléshez: 1 rtg Viabit Primer kellőstéssel, 1 rtg Gummiflex 4,0 mm PL H modifikált hegeszthető bitumenes vastaglemezzel:	55,00	m2	4 485 Ft	246 675 Ft
14	Pinceszinti teherhordó fal készítése ZS 25 zsalukőből, betonacéllal, betonkitöltéssel	84,10	m2	24 380 Ft	2 050 358 Ft
15	Pinceszinti teherhordó fal készítése ZS 30 zsalukőből, betonacéllal, betonkitöltéssel	38,90	m2	29 440 Ft	1 145 216 Ft
16	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezéseYtong elemmagas teherhordó áthidaló 1250x250x100 mm	19,00	db	8 625 Ft	163 875 Ft
19	Pinceszint feletti födém készítése alátámasztásokkal, az elemek közötti hézagok kibetonozásával, vb koszorú készítésével, kiegészítő betonacél szereléssel, felbetonnal, 1 cm hagyományos vakolattal: LEIER MESTERFÖDÉM	94,04	m ²	37 950 Ft	3 568 818 Ft
22	Vasbeton lépcső készítése pinceszinten üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, utókezeléssel, Elasto-Line lépéshanggátló elemekkel	1,46	m3	138 000 Ft	201 480 Ft

sor-szám	ALÉPÍTMÉNYI SZERKEZETEK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
23	Vb lépcső vaszerelése 10 mm-es B.60.50 betonacél:	146,00	kg	450 Ft	65 700 Ft
24	Zsalukő pincefal és vasbeton földem homlokzati peremének talajnedvesség elleni vízszigetelése : kétrétegű szórt, vagy kenhető szigeteléssel	118,00	m ²	7 475 Ft	882 050 Ft
25	Zsalukő pincefal, és vasbeton földem homlokzati peremének - talajjal érintkező vasbeton szerkezet - hőszigetelése 12 cm AUSTROTHERM XPS® TOP P(vagy Austrotherm Expert Fix) lemezzel a teljes felületen MONTAPLAST Deitermann PK egykomponensű bitumenes ragasztóanyaggal ragasztva:	118,00	m ²	11 385 Ft	1 343 430 Ft
26	Földvisszatöltés réteges terítéssel, tömörítéssel kiemelésből felhasznált földből	85,00	m3	3 450 Ft	293 250 Ft
	Földszinti alépítmények				
27	Földkiemelés földszinti lépcsőzetes sávalaphoz és vasalt aljzat alatti rétegekhez gépi erővel, kiegészítő kézi földmunkával, bármely konzisztenciájú IV. oszt.talajban, közmű nélküli területen, kitűzéssel, munkaterület lehatárolással, helyszíni deponálással	127,00	m ³	3 450 Ft	438 150 Ft
28	Vasalt beton lépcsőzetes sávalap készítése üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, szerelőbetonnal, tömörítéssel, utókezeléssel, szabványban előírt méréssel, vizsgálatokkal	29,00	m3	96 900 Ft	2 810 100 Ft
29	Betonacél gyártás, hajlítás, szerelés földszint vasbeton sávalapjaihoz B.60.50.	4 350,00	kg	450 Ft	1 957 500 Ft
31	Feltöltés készítése a földszint vasalt aljzat alá, az anyag szétterítésével, mozgatásával, gépi-kézi döngöléssel, Tr:95%, osztályozatlan kavicsból, vagy frakcionált F0-32 mm-es betondarálékból, 15 cm vastagságban	23,25	m3	16 100 Ft	374 325 Ft
32	Szerelőbeton készítése a földszint vasalt aljzat alá, 5 cm vastagságban, C12-24/KK minőségű betonból - t/gk szállítással	7,75	m3	43 700 Ft	338 675 Ft
33	Vasalt aljzatbeton készítése hegesztett acélhálósával, 15 cm vastagságban pincszinti padozat alá, C20/25-16KK minőségű betonból - Mixer szállítással, keverék bedolgozás, tömörítés, utókezelés, felület simítással	30,87	m3	80 500 Ft	2 485 035 Ft
34	Vasalt sávalap és vasalt aljzatbeton homlokzati peremének talajnedvesség elleni vízszigetelése : Egyrétegű szórt, vagy kenhető szigeteléssel pl. Zwaluw 1-K	36,19	m ²	7 475 Ft	270 520 Ft
35	Vasbeton talpgerenga és vasalt aljzat peremének - talajjal érintkező vasbeton szerkezet hőszigetelése - 12 cm vtg AUSTROTHERM XPS® TOP P(vagy Austrotherm Expert Fix) lemezzel a teljes felületen MONTAPLAST Deitermann PK egykomponensű bitumenes ragasztóanyaggal ragasztva:	36,19	m ²	11 385 Ft	412 023 Ft
36	Földvisszatöltés réteges terítéssel, tömörítéssel kiemelésből felhasznált földből	26,32	m3	3 450 Ft	90 804 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor- szám	ALÉPÍTMÉNYI SZERKEZETEK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
37	Kiszoruló föld elszállítása lerakóhelyre, járműre rekással, lerakóhelyi díjjal, 10 Km szállítási távolságon belül	403,00	m3	4 600 Ft	1 853 800 Ft
	Alépítményi szerkezetek összesen:				27 454 819 Ft

sor-szám	FÖLDSZINT SZERKEZETÉPÍTÉS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Alátét sávszigetelés készítése 1 m széles sávban, a földszinti teherhordó falak alá (vasalt aljzatra), talajnedvesség elleni szigeteléshez: 1 rtg Viabit Primer kellősítéssel, 1 rtg Gummiflex 4,0 mm PL H modifikált hegeszthető bitumenes vastaglemezzel:	97,00	m ²	4 485 Ft	435 045 Ft
2	Homlokzati teherhordó fal építése 44 cm vastag Pth 44 Klíma téglá) falazat, hagyományos falazóhabarccsal falazva	159,16	m ²	22 080 Ft	3 514 253 Ft
973	Belső teherhordó fal építése 25 cm vastag Pth 25 N+F falazat, hagyományos falazóhabarccsal falazva	135,26	m ²	14 605 Ft	1 975 472 Ft
4	Külső homlokzati teherhordó fal lábazatának és vasalt aljzat homlokzati peremének talajnedvesség elleni és csapóeső elleni vízszigetelése a járdaszint felett min 30 cm magasságig Egyrétegű szőtt, vagy kenhető szigeteléssel pl. Zwaluw 1-K	56,00	m ²	7 475 Ft	418 600 Ft
5	Külső homlokzati teherhordó fal lábazatának és vasalt aljzat homlokzati peremének hőszigetelése 12 cm Austrotherm XPS Plus Premium P expandált polisztirolhab lemezzel, a teljes felületen MONTAPLAST Deitermann PK egykomponensű bitumenes ragasztóanyaggal ragasztva:	56,00	m ²	11 385 Ft	637 560 Ft
6	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 1,00 m-es:	12,00	db	7 800 Ft	93 600 Ft
6	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 1,25 m-es:	4,00	db	8 165 Ft	32 660 Ft
7	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 1,50 m-es:	4,00	db	8 625 Ft	34 500 Ft
8	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 2,25 m-es:	56,00	db	15 870 Ft	888 720 Ft
9	Földszint feletti födém készítése alátámasztásokkal, az elemek közötti hézagok kibetonozásával, vb koszorú készítésével, kiegészítő betonacél szereléssel, felbetonnal, 1 cm hagyományos vakolattal: LEIER MESTERFÖDÉM	287,46	m ²	37 950 Ft	10 909 107 Ft
10	Földszint feletti monolit vasbeton áthidaló gerenda készítése zsaluzással, üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, szerelőbetonnal, tömörítéssel, utókezeléssel, szabványban előírt méréssel, vizsgálatokkal	0,66	m ³	12 650 Ft	8 349 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor-szám	FÖLDSZINT SZERKEZETÉPÍTÉS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
11	Betonacél szerelés földszinti liftakna vasbeton falhoz, B.60.30.	165,00	kg	450 Ft	74 250 Ft
12	Vasbeton lépcsők (2 db) készítése földszinten üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, utókezeléssel, Elasto-Line lépéshanggátló elemekkel	3,00	m3	138 000 Ft	414 000 Ft
13	Vb lépcső vaszerelése 10 mm-es B.60.50 betonacél:	300,00	kg	450 Ft	135 000 Ft
	Földszint szerkezetépítés összesen:				19 571 116 Ft

sor- szám	EMELETI SZERKEZETÉPÍTÉS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Homlokzati térdfal, oromfal építése 44 cm vastag Pth 44 Klíma falazat, hagyományos falazóhabarccsal falazva	108,60	m ²	22 080 Ft	2 397 888 Ft
2	Belső teherhordó fal építése 25 cm vastag Pth 25 N+F falazat, hagyományos falazóhabarccsal falazva	123,20	m ²	14 605 Ft	1 799 336 Ft
3	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 1,25 m -es:	15,00	db	8 165 Ft	122 475 Ft
3	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 1,00 m -es:	8,00	db	7 800 Ft	62 400 Ft
4	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 2,25 m -es:	8,00	db	15 870 Ft	126 960 Ft
4	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése Pfh elemmagas kerámiaköpenyes előfeszített áthidaló 2,75 m -es:	9,00	db	17 460 Ft	157 140 Ft
5	Emelet feletti födém készítése alátámasztásokkal, az elemek közötti hézagok kibetonozásával, vb koszorú készítésével, kiegészítő betonacél szereléssel, felbetonnal, 1 cm hagyományos vakolattal: LEIER MESTERFÖDÉM	154,44	m ²	37 950 Ft	5 860 998 Ft
6	Emelet feletti monolit vasbeton födémlemez és gerenda készítése zsaluzással, üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, szerelőbetonnal, tömörítéssel, utókezeléssel, szabványban előírt méréssel, vizsgálatokkal	23,52	m ³	230 000 Ft	5 409 600 Ft
7	Betonacél szerelés emelet feletti vasbeton födémhez és gerendához, B.60.30.	5 880,00	kg	450 Ft	2 646 000 Ft
10	Koszorúk -és vb. térdfalpillérek készítése zsaluzással, üzemi keverésű C 20/25-16/KK minőségű betonból zsaluzat készítéssel-bontással, tömörítéssel, utókezeléssel, szabványban előírt méréssel, vizsgálatokkal	7,62	m ³	135 700 Ft	1 034 034 Ft
11	Betonacél szerelés tetőtéri térdfal pillérekhez és koszorúkhöz, B.60.50	1 143,00	kg	450 Ft	514 350 Ft
12	M16/500 mm-es talpszelemen csavarok elhelyezése, horganyzott M16 anyacsavarral és fakötésű alátéttel betonozással egy időben,	100,00	db	1 800 Ft	180 000 Ft
	Emeleti szerkezetépítés összesen:				20 311 181 Ft

sor- szám	ÁCSMUNKA, TETŐFEDÉS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Ácsmunka				
1	Fedélszerkezet készítése, I.osztályú fűrészt fából, (cca. 0,035 m3/m2, ténylegesen bedolgozott famennyiséggel, (Vetületi tető m2!)) a faanyag méretre vágásával, helyszínre szállításával.Láng-, rovar -és gombamentesítés merítéses technológiával felhordott anyaggal, egyszeri bevonattal, végleges hatástartósságú (utólagos felújítást nem igénylő!) anyagból - a tetőszerkezeti fa anyagokhoz - MŰBIZONYLATTAL:	360,00	m ² vetületi terület	19 100 Ft	6 876 000 Ft
2	Tetőlécezés készítése gomba- és lángmentesítéssel hódfarkú cserépfedés alá	379,00	m ²	1 700 Ft	644 300 Ft
3	Nútolt deszkaaljazat készítése gomba- és lángmentesítéssel alacsony hajlású cserépfedés alá	69,00	m ²	8 050 Ft	555 450 Ft
4	Homlokdeszka és ereszeszka készítése 20-22 mm vtg gyalult-főzolt deszkából gomba- és lángmentesítéssel	90,00	m ²	8 050 Ft	724 500 Ft
5	Páraáteresztő, vízzáró alátét fólia elhelyezése szaruzatra, 0,02 Sd értékkel, csőáttöréssel, kéménykiállással, tetősík ablak kialakítással, TYVEK SOLID páraáteresztő, vízzáró alátét fólia, antireflex bevonattal, 80 g/m2, Sd= 0,02 m (cca 1,2m2/m2)	450,00	m ²	1 720 Ft	774 000 Ft
6	Alap- és fedőmázolás látszó fa felületeken, lazúrozás két rétegben	90,00	m ²	8 625 Ft	776 250 Ft
7	70x140 cm-es beépítési nyílásméretű hőszigetelt lehajtható padlásletra beépítése 270 cm belmagassághoz:	2,00	db	69 000 Ft	138 000 Ft
	Tetőfedés				
8	Tetőfedés ívesvágású hornyolt kerámia cseréppel 38°-os tető hajlásszöggel, szellőzőcseréppel, fém hófogókkal, gerinc cseréppel, csatornaszellőző cseréppel, kéményseprő járdával.	379,00	m ²	13 100 Ft	4 964 900 Ft
10	Fémlemez fedés egyszarú korcolt kivitelben 0,7 mm vastag festett alumínium lemezről korctömítő szalaggal, alátét szőnyeggel együtt	69,00	m ²	26 450 Ft	1 825 050 Ft
10	45x73 cm-es tetőkibúvó ablak beépítése	1,00	db	59 000 Ft	59 000 Ft
11	78x140 cm-es méretű tetősík ablak beépítése	2,00	db	319 000 Ft	638 000 Ft
	Ácsmunka, tetőfedés összesen:				17 975 450 Ft

sor- szám	Bádogos munkák	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Lakóépület bádogos munkái				
1	Szellőzőszalag elhelyezése eresznél	88,80	fm	690 Ft	61 272 Ft
2	Ereszszegély (vízcseppentő lemez) szerelése keményhéjalású tetőkhöz, színes alumínium lemezből 33 cm kit.szél. (alátátfólia kivezetéshez)	51,36	fm	10 120 Ft	519 763 Ft
3	Falszegély oromfal és tető csatlakozásnál, 0,7 mm vastag színes alumínium lemezből. 33 cm kit.szél.	49,80	fm	10 120 Ft	503 976 Ft
4	Kélvízorros oromfal fedés , 0,7 mm vastag színes alumínium lemezből. 50 cm kit.szél.	39,60	fm	23 000 Ft	910 800 Ft
5	Függőeresz csatorna szerelése tartozékokkal színes alumínium lemezből 33 cm	88,80	fm	10 925 Ft	970 140 Ft
6	Lefolyócsatorna színes alumínium lemezből kit.szél. 33 cm	13,00	fm	11 500 Ft	149 500 Ft
	Bádogos munkák összesen:				3 115 451 Ft

sor- szám	Tetőtéri hőszigetelés	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Tetőter hőszigetelése 15 cm vastag ásványgyapottal szarufák között ferde síkú felületen	72,47	m ²	4 370 Ft	316 694 Ft
2	Tetőter hőszigetelése 10 cm vastag ásványgyapottal gipszkarton tartóváz között szarufák alatt, ferde síkú felületen	72,47	m ²	2 900 Ft	210 163 Ft
3	Légzáró- párazáró fólia hőszigetelés belső oldalára, az átfedéseknél ragasztva;sd>100 m,pl.: Delta®-Reflex Plusz	72,67	m ²	1 600 Ft	116 272 Ft
4	Padlásfödém hőszigetelése alsó rétege 10 cm vastag lépésálló homogén ásványgyapot hőszigetelés Rockwool Dachrock	167,00	m ²	7 000 Ft	1 169 000 Ft
4	Padlásfödém hőszigetelése felső rétege 10 cm vastag lépésálló inhomogén ásványgyapot hőszigetelés Rockwool Hardrock	167,00	m ²	7 000 Ft	1 169 000 Ft
6	Gipszkarton burkolat fém tartóvázon, 1 rtg 12,5 mm vastag tűzvédelmi impregnált építőlemezzel, ferde síkú tetőfelületen és mennyezeten	74,47	m ²	11 270 Ft	839 277 Ft
	Tetőtéri hőszigetelés összesen:				3 820 406 Ft

sor-szám	VÁLASZFALAZÁS, ALJZATBETONÓZÁS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Pinceszinti válaszfalak				
1	Talajnedvesség elleni sávszigetelés 33 cm széles sávban, a pinceszinti válaszfalak alá: 1 rtg Viabit Primer kellősítéssel, 1 rtg Gummiflex 4,0 mm PL H modifikált hegszthető bitumenes vastaglemezzel: (36,18fm)	7,60	m ²	4 485 Ft	34 086 Ft
2	Válaszfal Porotherm nútféderes válaszfallapokból, 10 cm vastagságban, falazó, POROTHERM 10 N+F válaszfallap, 10x50x23,8 cm, Hf10-mc, Porotherm M30 falazó habarcsba falazva	18,69	m ²	9 770 Ft	182 601 Ft
3	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,25 m -es:	1,00	db	5 300 Ft	5 300 Ft
	Pinceszinti aljzatbeton				
4	Pinceszinti aljzatok talajnedvesség elleni vízszigetelése : 1 rtg Viabit Primer kellősítéssel, 1 rtg Gummiflex 4,0 mm PL H modifikált hegszthető bitumenes vastaglemezzel:	89,20	m ²	4 600 Ft	410 320 Ft
5	Pinceszinti aljzatok hőszigetelése 12 cm vastag AT-N100 terhelhető expandált polisztirol hőszigetelő lemezzel	89,20	m ²	4 600 Ft	410 320 Ft
6	Peremszigetelő szalag (hő -és hangszigetelés) "ÚSZTATOTT" ALJZATBETONOKHOZ, padló -és fal csatlakozásoknál, a hátfalhoz pontonkénti ragasztással rögzítve: 2 cm vtg AUSTROTHERM AT-L lépéshanggátló expandált polisztirol lemezből, 16 cm magasságban:	77,60	fm	240 Ft	18 624 Ft
7	Hegesztett betonacél háló erősítés aljzatbetonokhoz C15H síkháló 5x150x150x2150x5000 (~2,2Kg/m2)	89,20	m ²	1 058 Ft	94 374 Ft
8	Aljzatbeton (vagy esztrichbeton) kavicsbetonból 9 cm vastagságban; a felület fasimítóval eldolgozva C 16/20-16/KK kavicsbeton keverék CEM 42,5 portlandcementtel, m=6,4 X0 környezeti osztályú	8,03	m ³	3 700 Ft	29 711 Ft
	Földszinti válaszfalak				
9	Talajnedvesség elleni sávszigetelés 33 cm széles sávban, a földszinti pincézetlen válaszfalak alá: 1 rtg Viabit Primer kellősítéssel, 1 rtg Gummiflex 4,0 mm PL H modifikált hegszthető bitumenes vastaglemezzel: (36,18fm)	37,50	m ²	4 850 Ft	181 875 Ft
10	Válaszfal Porotherm nútféderes válaszfallapokból, 10 cm vastagságban, falazó, POROTHERM 10 N+F válaszfallap, 10x50x23,8 cm, Hf10-mc, Porotherm M30 falazó habarcsba falazva	140,00	m ²	9 770 Ft	1 367 800 Ft

sor-szám	VÁLASZFALAZÁS, ALJZATBETONÓZÁS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
11	Szerelőfalak -előtétfalak , mosdóknál Ytong válaszfallapból falazva, (fugavastagság 2,5 mm), 600x200x150 mm-es elemekkel Pve-NF jelű, 600x200x150 mm méretű elemekből, vékonyágyazatú Ytong falazóhabarcsba	7,00	m ²	12 400 Ft	86 800 Ft
12	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,00 m-es :	4,00	db	5 300 Ft	21 200 Ft
13	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,25 m-es :	14,00	db	5 300 Ft	74 200 Ft
13	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,75 m-es :	1,00	db	6 440 Ft	6 440 Ft
Földszinti aljzatbeton					
14	Földszinti talajon fekvő aljzatok talajnedvesség elleni vízszigetelése : 1 rtg Viabit Primer kellősítéssel, 1 rtg GummiFlex 4,0 mm PL H modifikált hegszthető bitumenes vastaglemezzel:	182,26	m ²	4 600 Ft	838 396 Ft
15	Földszinti talajon fekvő aljzatok hőszigetelése 12 cm vastag AT-N100 terhelhető expandált polisztirol hőszigetelő lemezzel	182,26	m ²	4 600 Ft	838 396 Ft
16	Földszinti pince feletti aljzatok hangszigetelése 5 cm vastag AT-L2 expandált polisztirol lemezzel	248,16	m ²	2 415 Ft	599 306 Ft
17	Peremszigetelő szalag (hő -és hangszigetelés) "ÚSZTATOTT" ALJZATBETONOKHOZ, padló -és fal csatlakozásoknál, a hátfalhoz pontonkénti ragasztással rögzítve: 2 cm vtg AUSTROTHERM AT-L lépéshanggátló expandált polisztirol lemezből, 16 cm magasságban:	87,20	fm	240 Ft	20 928 Ft
18	Aljzatbeton (vagy esztrichbeton) kavicsbetonból 9 cm vastagságban; a felület fasimítóval eldolgozva C 16/20-16/KK kavicsbeton keverék CEM 42,5 portlandcementtel, m=6,4 X0 környezeti osztályú	22,33	m ³	43 700 Ft	975 821 Ft
19	Hegesztett betonacél háló erősítés aljzatbetonokhoz C15H síkháló 5x150x150x2150x5000 (~2,2Kg/m2)	248,16	m ²	1 058 Ft	262 553 Ft
Emelei válaszfalak					
20	Válaszfal Porotherm nútféderes válaszfallapokból, 10 cm vastagságban, falazó, POROTHERM 10 N+F válaszfallap, 10x50x23,8 cm, Hf10-mc, Porotherm M30 falazó habarcsba falazva	226,40	m ²	9 770 Ft	2 211 928 Ft

sor-szám	VÁLASZFALAZÁS, ALJZATBETONÓZÁS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
21	Szerelőfalak -előtétfalak , mosdó -és falra szerelt WC tartály kifalazása Ytong válaszfallapból falazva, (fugavastagság 2,5 mm), 600x200x150 mm-es elemekkel Pve-NF jelű, 600x200x150 mm méretű elemekből, vékonyágyazatú Ytong falazóhabarcsba	7,00	m ²	12 400 Ft	86 800 Ft
22	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,00 m -es:	9,00	db	5 300 Ft	47 700 Ft
23	Előregyártott nyílásáthidalók elhelyezése válaszfalakhoz, alátámasztó állvánnyal - POROTHERM A-10 kerámia burkolatú nyílásáthidaló, 1,25 m -es:	8,00	db	5 300 Ft	42 400 Ft
Emeleti aljzatbeton					
24	Emeleti aljzatok hangszigetelése 5 cm vastag AT-L2 expandált polisztirol lemezzel	208,43	m ²	2 415 Ft	503 358 Ft
25	Peremszigetelő szalag (hő -és hangszigetelés) "ÚSZTATOTT" ALJZATBETONOKHOZ, padló -és fal csatlakozásoknál, a hátfalhoz pontonkénti ragasztással rögzítve: 2 cm vtg AUSTROTHERM AT-L lépéshanggátló expandált polisztirol lemezből, 16 cm magasságban:	200,00	fm	240 Ft	48 000 Ft
26	Aljzatbeton (vagy esztrichbeton) kavicsbetonból 9 cm vastagságban; a felület fasimítóval eldolgozva C 16/20-16/KK kavicsbeton keverék CEM 42,5 portlandcementtel, m=6,4 X0 környezeti osztályú	21,20	m ³	43 700 Ft	926 440 Ft
27	Hegesztett betonacél háló erősítés aljzatbetonokhoz C15H síkháló 5x150x150x2150x5000 (~2,2Kg/m2)	235,43	m ²	1 058 Ft	249 085 Ft
Válaszfalazás, aljzatbetonozás összesen:					10 574 763 Ft

sor-szám	HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK, REDŐNYÖK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Homlokzati nyílászárók				
1	A0 jelű nyíló-bukó ablak pinceszinti angolaknákhöz ,Névleges méret: 100*50 cm konszignáció szerint	8,00	db	77 500 Ft	620 000 Ft
2	A1 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 60*210 cm konszignáció szerint	2,00	db	77 500 Ft	155 000 Ft
3	A2 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 80*240 cm konszignáció szerint	1,00	db	118 000 Ft	118 000 Ft
4	A3 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 110*150 cm konszignáció szerint	1,00	db	101 500 Ft	101 500 Ft
5	A4 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 180*150 cm konszignáció szerint	6,00	db	137 700 Ft	826 200 Ft
6	A5 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 200*150 cm konszignáció szerint	6,00	db	153 000 Ft	918 000 Ft
7	A6 jelű nyíló-bukó ablak ,Névleges méret: 300*150 cm konszignáció szerint	12,00	db	252 000 Ft	3 024 000 Ft
8	A7 jelű üvegezett bejárati ajtó oldalvilágítóval Névleges méret: 170*240 cm konszignáció szerint	1,00	db	310 000 Ft	310 000 Ft
9	A8 jelű bejárat ajtó oldalvilágítóval, Névleges méret: 150*210 cm konszignáció szerint	1,00	db	280 000 Ft	280 000 Ft
	Redőnyök				
10	R3 jelű külsőtokes, műanyaglamellás, kézi működtetésű redőny , fehér színben, A3 jelű ablakhoz nm.110*150	1,00	db	36 300 Ft	36 300 Ft
11	R4 jelű külsőtokes, műanyaglamellás, kézi működtetésű redőny fehér színben, A4 jelű ablakhoz nm 180*150	6,00	db	56 700 Ft	340 200 Ft
12	R5 jelű külsőtokes, műanyaglamellás, kézi működtetésű redőny fehér színben, A5 jelű ablakokhoz nm 200*150	6,00	db	63 000 Ft	378 000 Ft
13	R6 jelű külsőtokes, műanyaglamellás, kézi működtetésű redőny fehér színben, A6 jelű ablakhoz nm.300*150	12,00	db	71 450 Ft	857 400 Ft
	Homlokzati nyílászárók, redőnyök összesen:				7 344 600 Ft

sor- szám	VAKOLÁS ÉS HOMLOKZATKÉPZÉS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Belső vakolási munkák				
1	Belső oldalfal vakolás hagyományos mész-cement habarcs vakolat téglá-, beton- és Ytong alapfelületen, 1,50 cm vastagságban	1 662,00	m ²	4 400 Ft	7 312 800 Ft
	Homlokzatképzés				
2	Homlokzati hőszigetelő habrcsos vakolatrendszer 2 cm vastagságban, nemes fedővakolattal, kapart felülettel	386,00	m ²	10 100 Ft	3 898 600 Ft
3	Famintás ragasztott homlokzat burkolat homlokzati nyílászárók közötti falpilléreken 6,5 mm vastag laminált greslap (Kerlite woodland)	30,17	m ²	20 000 Ft	603 400 Ft
4	Lábazatburkolat készítése xps lábazati hőszigetelésen ragasztva, 1,5 cm vastag kisméretű fagyálló klinker lapokból	56,00	m ²	25 300 Ft	1 416 800 Ft
	Vakolás és homlokzatképzés összesen:				13 231 600 Ft

sor- szám	BURKOLÁSI MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	hidegburkolás				
1	Vízálló, rugalmas üzemvíz elleni szigetelés készítése padlóburkolatok alá CIMSEC 2K kétkomponensű szigetelőhabarccsal belső térben: zuhanyozókban, konyhában, gépészeti helyiségben	100,00	m2	6 900 Ft	690 000 Ft
2	Kerámia padlóburkolat ragasztva, 3 mm önterülő aljzatkiegyenlítéssel, tapadóhíddal, 8-10 mm vastag, mázas kőporcelán lapból. Kerámia lábazatburkolat 10 cm magasságig 8-10 mm vtg kőporcelán lábazati lapból, ragasztva. (lap ára 3.000,-/m2)	297,52	m2	14 490 Ft	4 311 065 Ft
3	Kerámia lépcsőburkolat belső térben ragasztva, kiegyenlített betonajzatra, a járófelületen és homlokfelületen 8-10 mm vastag, csúszásmentes kőporcelán lapból. Kerámia lábazatburkolat 10 cm magasságig 8-10 mm vtg kőporcelán lábazati lapból, ragasztva. (lap ára 3.000,-/m2)	21,00	m ²	14 490 Ft	304 290 Ft
4	Vízálló, rugalmas üzemvíz elleni szigetelés készítése csempeburkolatok alá CIMSEC DF-Dichtflex üzemvíz elleni kenhető rugalmas tömítőfóliával	60,00	m ²	5 500 Ft	330 000 Ft
5	Kerámia falburkolat tapadóhíddal előkészített felületre 6 mm vastag csempével ragasztva (lap ára 2000,-/m2) Élvédő csempeburkolat külső sarkainak védelmére 6-8 mm vastagsági mérettel műanyag sarokvédő profil, H= 6 mm, 2,70 m-es szálból	240,00	m ²	11 270 Ft	2 704 800 Ft
	melegburkolatok				
6	PVC padlóburkolat 3 mm vastag lemezből 3 mm önterülő aljzatkiegyenlítéssel, hézagok hegesztésével, a burkolattal megegyező falszegélyezéssel	285,23	m ²	8 700 Ft	2 481 501 Ft
	Burkolási munkák összesen:				10 821 656 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor- szám		LAKATOS SZERKEZETEK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	1	Lakkozott acél lépcsőkorlátok egyeneskarú lépcsőkhöz és galériához fa kézfogóval konszignáció szerint	21,00	fm	20 000 Ft	420 000 Ft
12	2	Acélszerlemezű gépkocsi behajtó kapu konszignáció szerint	1,00	db	400 000 Ft	400 000 Ft
12	3	Acélszerkezetű személybejáratú kapu konszignáció szerint	1,00	db	100 000 Ft	100 000 Ft
		Lakatos munkák összesen:				920 000 Ft

sor-szám	FESTÉS-MÁZOLÁS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Beeresztő és vakolatszilárdító vizes diszperziós mélyalapozó felhordása egy rétegben, belső oldalfal - és mennyezeti, vakolt sima felületre Supralux Tilatex gombaölő alapozó, EAN: 5992450561017	2 041,00	m2	700 Ft	1 428 700 Ft
2	Glettelés készítése zsákos kiszerelésű anyagból, mészcement vagy gipszes vakolaton felületglettelésként, 1,5 mm vastagságig Belső vakolt oldalfal -és vasbeton mennyezet felületeken	2 041,00	m2	850 Ft	1 734 850 Ft
3	MŰANYAG-DISZPERZIÓS FESTÉS BELSŐ OLDALFAL -ÉS MENNYEZET FELÜLETEN, FEHÉR-, TÖRTFEHÉR, VAGY EGYÉB, ENYHE SZÍNTÓNUSÚ festékekkel, sima felületen. Pl.: Héra Prémium, kiváló fedőképességű, nedves dörzsálló, környezetkímélő falfestékek:	2 041,00	m2	2 000 Ft	4 082 000 Ft
	Festés-mázolási munkák összesen:				7 245 550 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor- szám	BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Földszint				
1	Beltéri telelapos ajtó utólag szerelhető fatokkal, cpl borítású faforgácslap ajtólappal konszignáció szerint. Nm: 75*210	14,00	db	130 000 Ft	1 820 000 Ft
2	Beltéri telelapos ajtó utólag szerelhető fatokkal, cpl borítású faforgácslap ajtólappal konszignáció szerint. Nm: 100*210	21,00	db	140 000 Ft	2 940 000 Ft
3	Beltéri félig üvegezett ajtó utólag szerelhető fatokkal, cpl borítású faforgácslap ajtólappal, biztonsági üveggel, konszignáció szerint. Nm: 100*210	2,00	db	180 000 Ft	360 000 Ft
4	Beltéri kétszárnyú félig üvegezett ajtó utólag szerelhető fatokkal, cpl borítású faforgácslap ajtólappal, biztonsági üveggel, konszignáció szerint. Nm: 150*210	3,00	db	220 000 Ft	660 000 Ft
5	Beltéri lakásbejárat ajtó konszignáció szerint. Nm: 100*210	3,00	db	200 000 Ft	600 000 Ft
6	Beltéri tűzgátló ajtó konszignáció szerint. Nm: 100*210	1,00	db	195 000 Ft	195 000 Ft
	Belső nyílászárók összesen:				6 575 000 Ft

sor-szám	KÜLSŐ MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
1	Beton (C16-16/KK) aljzatba ágyazott, körkörös perforált NÁ 100 mm-es drain cső elhelyezése 1%-os lejtéssel, toldó és csatlakozó idomokkal.	0,00	fm	0 Ft	0 Ft
2	Nem szőtt, nagy vízáteresztő és homokszűrő képességű, polipropilén geotextília fektetése munkaárrokba és a drain cső felületére, továbbá a kavics szivárgótest takarására (2m ² /fm), minimum 15 cm-es átfedéssel, minimum 200g/m ² felületi tömeggel (pl. Tiptex BS20).	0,00	m ²	0 Ft	0 Ft
3	Kavics szivárgótest készítése, osztályozott-, mosott 16-32 mm szemnagyságú, gömbölyű szemcsés kavicsból, 30 cm-ként lapvibrátorral tömörítve	0,00	m ³	0 Ft	0 Ft
4	ACO Opti Controll DN 315 műanyag ellenőrző akna elhelyezése szivárgó cső végénél	0,00	db	0 Ft	0 Ft
5	3 m ³ -es műanyag esővízgyűjtő tartály terepszint alatt, 25 cm földtakarással elhelyezve (UNITANK)	1,00	db	300 000 Ft	300 000 Ft
6	Útszegély készítése, C16-16FN beton talpgerendával, beton hézagolással 100x20x5 cm kerti szegélykőből járdához és gépkocsi behajtóhoz	150,00	fm	6 000 Ft	900 000 Ft
7	Járda burkolat készítése, 20 cm élesszemű, osztályozott, 2-5 mm-es szemnagyságú, lapvibrátorral tömörített bazalt, vagy andezit anyagú zúzottkő ágyazatra, 6 cm-es vastag beton térburkolókőből maximum 1 mm szemnagyságú fugázó homokkal	80,00	m ²	14 000 Ft	1 120 000 Ft
8	Gépkocsi behajtó burkolat készítése, 20 cm élesszemű, osztályozott, 2-5 mm-es szemnagyságú, lapvibrátorral tömörített bazalt, vagy andezit anyagú zúzottkő ágyazatra, 8 cm-es vastag beton térburkolókőből maximum 1 mm szemnagyságú fugázó homokkal	121,00	m ²	15 000 Ft	1 815 000 Ft
9	Oldalsó kerítés építése műanyag bevonatok kerítésfonatból 70x40 cm betonlappal, 50 cm cementsimításos betonlábazattal	48,00	m ²	17 000 Ft	816 000 Ft
10	Utcai kerítés építése 120 cm magas, zártszelvényből készített kerítéselemekkel, felületkezeléssel, helyszíni hegesztéssel, 70x40 cm betonlappal, 50 cm cementsimításos betonlábazattal kapuk nélkül	103,00	m ²	23 000 Ft	2 369 000 Ft
11	Beton pontalapok pergolaoszlopokhoz	3,20	m ³	76 500 Ft	244 800 Ft
12	Pergolaszerkezet festett alumíniumból	50,00	m ²	18 000 Ft	900 000 Ft
14	Az "Előkészítő földmunkák" során, a telken deponált humuszos termőföld elterítése a tervezett terepszintre (Befejező földmunka, a gyepesítés és növénytelepítés előtt)	60,00	m ³	0 Ft	0 Ft
15	Földlabdás vagy konténeres facseteték ültetése	3,00	db	0 Ft	0 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor-szám	KÜLSŐ MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
16	Konténeres cserjék ültetése sövényként	120,00	db	0 Ft	0 Ft
17	Gyepesítés fűmag kiszórással, vagy hidrovetéssel vízszintes területen.	450,00	m2	0 Ft	0 Ft
	Kölső munkák összesen:				8 464 800 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor- szám	TAKARÍTÁS, SITTSZÁLLÍTÁS	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyagköltség összesen
1	Építési hulladék, építési törmelék (sitt) elszállítása lerakóhelyre, a hulladékhasznosítási terv szerint, kezelői- szállítói -és befogadó nyilatkozattal: EWC: 17 05 04: Vegyes építési és bontási hulladék:	36,00	to	4 500 Ft	1 62 000 Ft
2	A hulladékhasznosítási terven kívüli, egyéb építési törmelék, göngyöleg, stb., elszállítása lerakóhelyre, kezelői-, szállítói -és befogadó nyilatkozattal: EWC: 17 05 04: Vegyes építési és bontási hulladék:	90,00	m3	8 000 Ft	720 000 Ft
3	Épület átadás előtti, (külső-belső) pipere takarítása. (A munkaterület napi takarítása, a közterületek takarítása -és a munkaterület átvételével azonos állapotban történő visszaadása, a Vállalkozó kötelezettsége, külön térítési díj nélkül!)	1,00	kl	0 Ft	0 Ft
	Takarítás, sittszállítás összesen:				882 000 Ft

sor- szám	ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
	Vízellátás, csatorna				
1	Műanyag tisztítóakna akna elhelyezése csőcsatlakozásokkal, fedlappal, 300 mm átmérővel komplett 2 m mélységig	4,00	db	250 000 Ft	1 000 000 Ft
2	Szennyvíz csatornavezeték építése földárókba, munkaárok készítésével, dúcolással, csővezeték szerelése idomokkal, csőkötésekkel, vízzárósági próbával, földvisszatöltéssel D 160 KG PVC csőből	58,00	fm	26 000 Ft	1 508 000 Ft
3	Szivattyú pinceszintű szennyvíz csatornába elmeléséhez	1,00	klf	900 000 Ft	900 000 Ft
4	PP, PE, KPE víz nyomócső szerelése földárókban , hegesztett kötésekkel, munkaárok készítésével, dúcolással, vízzárósági próbával, földvisszatöltéssel WAVIN PE ivóvíz nyomócső PE 80	30,00	fm	15 000 Ft	450 000 Ft
5	Ivóvíz vezeték épületen belül Ötrétegű műanyag cső szerelése lágazásokkal, idomokkal, tartozékokkal, horonyvéséssel, helyreállítással, csőtakarókkal, nomás ill. Tömörségi próbával, a vezetékhalózati fertőtlenítésével, vízpróbával	110,00	fm	4 000 Ft	440 000 Ft
6	PVC lefolyóvezeték szerelése épületen belül, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, cső elhelyezése csőidomokkal, szakaszos tömörségi próbával, horonyba vagy padlócsatornába, DN 50, PIPELIFE PVC-U tokos lefolyócső 50x1,8x500 mm, KAEM050/0.5M	56,00	fm	5 500 Ft	308 000 Ft
7	PVC lefolyóvezeték szerelése épületen belül, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, cső elhelyezése csőidomokkal, szakaszos tömörségi próbával, horonyba vagy padlócsatornába, DN 100, PIPELIFE PVC-U tokos lefolyócső 110x2,2x1000 mm, KAEM110/1M	24,00	fm	8 200 Ft	196 800 Ft
8	Rozsdamentes mosogató elhelyezése és bekötése, hideg-meleg vízre sarokszeleppel, mosogatógép csatlakozással, bűzelzáróval, bútorba beépített, kétmedencés cseptálcás, MOFÉM Junior EVO álló mosogató csaptelep "J" kifolyócsővel	4,00	db	68 000 Ft	272 000 Ft
9	Szifontakarós mosdó, kézmosó berendezés elhelyezése és bekötése, kifolyószeleppel, bűzelzáróval és sarokszeleppel, falra szerelhető porcelán kivitelben, csaplyukkal (pl. Alföldi Saval 2.0 mosdó 55 cm 7018 55 01 Alföldi Saval 7001 59 01 Szifontakaró), csaptelepek és szerelvényeinek felszerelése, (pl. MOFÉM Junior egykaros mosdócsaptelep , ECO kerámia vezérlőegység forrázás elleni védelemmel, kr. lánctartó szemmel)	14,00	db	65 000 Ft	910 000 Ft

sor-szám	ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
10	WC csésze elhelyezése és bekötése, porcelánból, hátsókifolyású, mély öblítésű kivitelben, WC ülőkével, WC öblítőtartály felszerelése és bekötése, műanyag öblítőtartály, sarokszelep,	11,00	db	75 000 Ft	825 000 Ft
11	Épített zuhanyfükle csaptelepek és szerelvényeinek felszerelése, fali zuhanycsaptelep , (pl.MOFÉM Junior zuhanycsaptelep), falra szerelhető kivitel,bekötési méret 120mm,zuhanygarnitúrával, Zuhanylefolyó elhelyezése és bekötése, PRIMUS DRAIN épített zuhany lefolyó szigetelő gallérral és csempézhető látható résszel	10,00	db	90 000 Ft	900 000 Ft
12	Kerekesszékek közlekedők részére speciális mosdó, wc, kapaszkodók kialakítása	6,00	db	600 000 Ft	3 600 000 Ft
Gázellátás					
13	PP, PE, KPE gáz nyomócső szerelése, földárókban , hegesztett kötésekkel, idomok nélkül, csőátmérő: 16-50 mm között, PIPELIFE PE100 gáz nyomócső 32x3,0 mm, SDR11, PE100G032X3EN200S védőcsőben vezetve, munkaárok készítésével, földvisszatöltéssel,tömörítéssel.	30,00	fm	15 000 Ft	450 000 Ft
14	Gázvezeték, Fekete acélcső szerelése, szabadon , hegesztett kötésekkel, cső elhelyezése szakaszos nyomáspróbával, tartószerkezettel, gázmérő csatlakozás kialakításával DN 25, Fekete acélcső	11,70	fm	9 000 Ft	105 300 Ft
15	24 kW-os fali-kondenzációs-kombi- gázkazán gázégővel, átfolyó rendszerű melegvíz-készítéssel; keringető szíattyúval, szabályozó szelepekkel, füstgázvezető szerelvényekkel	2,00	db	1 500 000 Ft	3 000 000 Ft
16	200 l-es indirekt fűtésű melegvítartály kombi gázkazánokhoz	1,00	db	250 000 Ft	250 000 Ft
Fűtészterelés					
17	előregyártott álmennyezeti paneles fűtési – hűtési rendszer 10 mm átmérőjű műanyag csővel, fém hővezető profilban vezetve, 20 m ² -ként 1 db osztó-gyűjtővel, 1 db termosztáttal, NGBS rendszerrel	560,00	m ²	28 000 Ft	15 680 000 Ft
18	Csörradiátor elektromos fűtőbetéttel 600 W-os tartozékokkal, szerelvényekkel, beszabályozással, beüzemeléssel	15,00	db	46 000 Ft	690 000 Ft
Szellőzés és Klímaszerelés					
22	Gravitációs helyiségsszellőző kiépítése 150 mm átmérőjű alumínium légcsatornával 8 m hosszúságig, huzatnövelő szerelvényekkel	17,00	klt	130 000 Ft	2 210 000 Ft

MÓDOSÍTOTT EGYSÉGÁRAS KÖLTSÉGBECSLÉS 2021.11

sor- szám	ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK	mennyiség		nettó egységár anyag+díj	anyag+díj összesen
23	Levegő hőszivattyú elhelyezése, csővezetéssel, beüzemeléssel kompletten, 10-11 kW teljesítménnyel.	1,00	klf	3 650 000 Ft	3 650 000 Ft
	Vízellátás, csatornázás			11 309 800 Ft	
	Gázellátás, fűtés			20 175 300 Ft	
	Szellőzés, klimatizálás			5 860 000 Ft	
	Épületgépészeti munkák összesen:				37 345 100 Ft

sor- szám	VILLANYSZERELÉSI MUNKÁK	mennyiség		anyag egységár	anyagköltség összesen
	Külső szerelések				
1	Közműfejlesztési hozzájárulás 120 A-re	120,00	A	3 600 Ft	432 000 Ft
2	Mérőszekrény telepítése 1/3F földkábeles leásható szabadtéri 1-szintes főelosztóval, EHP csomóponttal	1,00	kl.	150 000 Ft	150 000 Ft
3	Duplafalú gégecső földárókban árokással, homokágyon, kábeljelző szalaggal, földvisszaföltéssel, tömörítéssel, Reflex 63 mm	35,00	fm	4 600 Ft	161 000 Ft
4	PVC szigetelésű alumínium földkábel szerelése mért betápkábel NAYY 4x16 mm ²	35,00	fm	3 100 Ft	108 500 Ft
	Belső szerelések				
5	Lakóépület épületvillamossági szerelése elosztókkal, vezetékezéssel, lámpatestekkel, szerelvényezéssel, komplett belső távbeszélő hálózattal, valamint villámvédelmi berendezéssel közepes minőségű anyagokból	584,00	m ²	40 000 Ft	23 360 000 Ft
	Kaputelefon				
6	kaputelefon, beépítő dobozzal, tápegységgel, rendszerhez tartozó vezetékezéssel	1,00	kl.	60 000 Ft	60 000 Ft
	Vagyonvédelem				
7	Tűzjelző rendszer kiépítése, tápegységgel, akkumulátorral, felszerelve, bekötve	530,00	m ²	2 000 Ft	1 060 000 Ft
8	Vagyonvédelmi kamerarendszer kiépítése, tápegységgel, akkumulátorral, felszerelve, bekötve	1,00	kl.	500 000 Ft	500 000 Ft
	Villanyszerelési munkák összesen:				24 980 000 Ft

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma:.....

Iktatás ideje: 2022 -02- 10

Iktatószám:.....

Ügyintéző:.....



SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA



BIATORBÁGY

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Biatorbágy Város Önkormányzata 87/2021. számú határozatában úgy döntött, hogy a Fészek Csillag Alapítvány számára rendelkezésre bocsátja a Ferenc utca 46. címen található, Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant.

Az Alapítvánnyal való tárgyalások során egy olyan konstrukció alakult ki, melynek értelmében a házban három lakás kerül kialakításra, mely az Önkormányzat használatába kerül, azért cserébe, hogy a telket üresre tisztítva térítésmentesen az Alapítványnak ajándékozza.

Az azóta eltelt időben sikerült a projekt előkészítési szakaszát lezárni. Elkészült a ház építészeti koncepciójának első verziója, megkezdtek a szakmai egyeztetéseket a szakminisztérium és a Pest Megyei Kormányhivatal szakembereivel, valamint kidolgoztuk a tervezett ház filozófiai és gyakorlati koncepciótervét, működési vízióját.

E munkák során körvonalazódott, hogy a ház megépítése után a hosszútávú fenntartás valójában milyen komoly erőforrásokat igényel.

Mivel hisszük, hogy Biatorbágy lakói, és az általuk megbízott mindenkori Önkormányzatok képviselői ezután sem fognak hátatfordítani a rászoruló sérülteknek, nekünk is feladatunk a ház hosszútávú működését garantálni.

Ennek egyik fontos eleme, hogy a megépült ingatlan az alapfeladatai ellátása mellett képes legyen valamilyen módon bevételt is termelni, melyből meg lehet oldani az infrastruktúra karbantartását és szükséges felújítását is. Ehhez szükség lenne a házban olyan területre, mely erre a célra használható.

Az érvényben lévő építési szabályok szerint azonban a tervezett háznak sem az alapterülete, sem a hasznos négyzetméterfelülete nem növelhető akkorára, hogy elférjenek a sérült fiatalok, az Önkormányzat három lakása, és a projekt működtetéséhez szükséges egyéb helységek is.

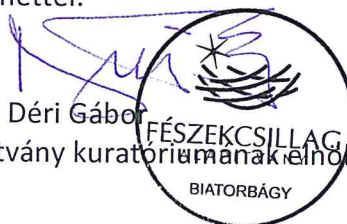
Tisztelettel kérjük Polgármester Urat, és a Képviselő Testületet, hogy járuljon hozzá az eddigi tárgyalásokon körvonalazott konstrukció átalakításához. **Szeretnénk kérni, hogy a szóban forgó ingatlant úgy adja az alapítvány tulajdonába az ott lévő romos épület letisztítása után, hogy lemond a házban kialakítható három lakásról, hogy ott a projekt működését segítő tevékenységet lehessen végezni.**

A „Segítséggel Élők Háza” projekt ilyen körülmények között be tudná tölteni a vízióknban leírt, egész Biatorbágy lakóközösségére hatásal lévő küldetését, ezzel betöltve közösségépítő funkcióját is.

Az Önkormányzattal kötendő szerződésben az Alapítvány vállalja, hogy amennyiben négy éven belül a szóban forgó ingatlanon nem épül meg a ház, és nem indul el a projekt működése, a telket visszaadja az Önkormányzat tulajdonába.

A pozitív döntés reményében, tisztelettel és köszönettel:

Déri Gábor
a Fészek Csillag Alapítvány kuratóriumának elnöke



Biatorbágy, 2022.02.08.

Segítséggel Élők Háza Biatorbágy

A Fészek Csillag Alapítvány projektje VÍZIÓNK

Nem egyenlően kapjuk életlehetőségeinket a boldogságra és a boldogulásra. De bármennyit is kaptunk a javakból, nap mint nap tapasztaljuk: bizonyos dolgokban mindannyian segítségre szorulunk. A segítséggel élés ugyanolyan alapvető élménye a fiatalnak, mint az idősnek; a gazdagnak, mint a szegénynek; a magyarnak, mint a világ bármely más részén lévőnek; az egészségesnek és a nem egészségben élőknek. Mindannyian segítséggel élők vagyunk. És mégsem beszélünk erről eleget, nem tudatosítjuk sem magunkban, sem környezetünkben, hogy egymás nélkül képtelenek vagyunk teljes életet élni.

Ezen szeretnénk változtatni, amikor megépítjük a Segítséggel Élők Házát mindazok számára, akik fontosnak tartják az egymás felé fordulást. Szeretnénk, hogy találjanak egymásra, akiknek az egyenlőtlenségek miatt kérniük kell, és akik szívesen adnak.

A „Segítséggel Élők Háza” állandó lakói a legnehezebb helyzetben lévő fiatalok lesznek. Azok a súlyos fogyatékkal élő embertársaink, akikért mi, szerencsésebbek tartozunk felelősséggel. Akiknek szülei kénytelenek voltak alkalmazkodni az élet által szabott drámai feltételekhez. Akiknek testvérei kevesebbet kaptak mindenből: a figyelemből, az anyagi javakból, a szülői energiákból.

Akiknek nincs megoldva a sorsuk, ha szüleik már nem tudják gondjukat viselni – hacsak nem testvérük gondolja őket, erőforrásait megosztva saját gyermekei és segítségre szoruló testvére között.

Ez a fajta nehézség három generáció sorsát képes alapvetően meghatározni, ha a környezet nem nyújt segítséget.

Egyik célunk tehát az, hogy a bentlakásos házzal megszakítsuk ezt a generációs spirált, segítve azoknak a biatorbágyi családoknak, akiket az élet súlyos kényszerpályára állított. A biatorbágyi Fészek Napköziben lévő több, mint negyven fiatalból első lépésben tizenkettő számára építünk házat, hogy méltó módon tudják élni életüket, amennyire lehet, mentesítve szüleiket és testvérüket attól a tehertől, mely legtöbbünket agyonnyomna.

Az építkezéshez szükséges forrásokat a projektgazda alapítvány, az érintett családok és az önkormányzat biztosítja, így a munkát el tudjuk kezdeni.

De a ház nem csak róluk szól, hanem Biatorbágy valamennyi lakójáról.

A ház megépülte után szeretnénk Biatorbágy lakossága felé egyfajta „segítség koordinátori” szerepet betölteni. Ennek legfontosabb eleme az egymás felé fordulás és a közösségben gondolkodás megerősítése azáltal, hogy kézzelfoghatóvá tesszük: mindannyian függünk valakinek a segítségétől, így az a helyes életfelfogás, ha nyitottak vagyunk a másik ember hiányának észrevezésére, és ha módunk van rá, igyekszünk segítségére lenni. Lehet, hogy

ezért az időnkéből kell áldozni, a kényelmünkről kell lemondani, vagy a javainkat kell megosztani.

Tudjuk, hogy sokak szívében ott van a jóra való hajlam, és szeretnénk bátorításul lenni ennek megélésére, cselekvő kifejezésére.

Szeretnénk megszervezni, hogy a tehetséges fiatalokat a legszínvonalasabb mentorok segítsék még jobbra válni.

Szakemberek segítségével a vállalkozóknak még eredményesebbé válni.

Fiataljainknak segíteni meglátni a nagyszülők, idősek szükséghelyzeteit.

Közkinccsé tenni tapasztalt idősebbjeink értékes útmutatásait.

Szinte nincs olyan területe az életnek, ahol ne lehetnénk egymás segítségére, hasznára és fejlődésére, ha megosztjuk másokkal az életünket.

Mindent elmond rólunk, miként tudunk segítséget kérni, segítséget elfogadni és segítséget adni.

Erről szól a „Segítséggel Élők Háza” projekt.

Tárgy: együttműködési megállapodás iránti kérelem

Tisztelt Tarjáni István polgármester úr, és dr. Hajdu Boglárka jegyző asszony!

Kérem engedjék meg, hogy röviden ismertessem megkeresésünk célját.

A Fészekcsillag Alapítvány 12 család kezdeményezésére, a biatorbágyi „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója szakmai iránymutatásával jött létre azzal a szándékkal, hogy 12 fogyatékkal élő fiatal felnőtt részére biztonságot nyújtó, tartalmas életvitel kialakítására alkalmas lakóotthon hozzon létre.

Ahogy Önök előtt is ismert a fiatalok valamennyien a működő „Fészek” Nappali Ellátó gondozottjai, ahol megváltozott munkaképességű munkavállalóként dolgoznak, és fejlesztőprogramokon vesznek részt.

Elképzelésünket a lakóotthonról bemutattuk a település korábbi vezetőségének, majd Lengyel Judit építész asszony elkészítette a vázlattervet, amelyet Rumi Imre főépítész úrral többször egyeztetünk és településképi szempontból jóváhagyást nyert.

A Biatorbágy Önkormányzata ezzel is a kezdeményezés mellé állt, és felajánlotta, hogy a tulajdonában lévő Biatorbágy Ferenc utca 46. 1662 hrsz-ú ingatlanon felépülhet a Fészekcsillag Lakóotthon.

Az alapító szülők kifejezett közös akarata, hogy hosszú távon megbízhatóan működő elhelyezéssel gondoskodhassanak gyermekeikről, ezért elszántak a szándékuk megvalósítása ügyében, és ezért nagy örömmel fogadták a Biatorbágy város támogatását. A lakóotthon üzemeltetése fenntartható az állami támogatás és az önerős költségtérítés mellett, azonban a beruházási költségek fedezésére - az alapító szülők anyagi áldozatvállalása mellett - szeretnénk intézmények, cégek, magánszemélyek megtisztelő támogatását elnyerni. Ennek a célnak az elérésében az alapítvány valamennyi tagja aktívan fog tevékenykedni. A lakóotthon majdani közössége különböző jellegű és eltérő mértékű fogyatékkal élő fiatal felnőttekből áll, akik nem tudnak egészséges társaikhoz hasonlóan „kirepülni a családi fészekből,” a Fészekcsillag Lakóotthonban találhatnák meg azt a közösséget és segítséget, ahol kiteljesedhetnek, tartalmas életet élhetnek.

Kérjük tisztelt Polgármester Urat és Jegyző Asszonyt, hogy az eddigiekhez hasonlóan a továbbiakban is támogassa kezdeményezésünket, a szükséges együttműködési szerződés megkötését.

Tisztelettel:

Biatorbágy, 2021.02.05.



Fridrikné Lengyel Judit
Fészek Csillag Alapítvány kuratórium elnökh.

PROJEKTLÉÍRÁS - TERVEZET

A PROJEKT CÍME:

TÁMOGATOTT LAKHATÁS A FÉSZEK CSILLAG LAKÓOTTHONBAN

BIATORBÁGY, 2021. NOVEMBER

FÉSZEK CSILLAG ALAPÍTVÁNY

TARTALOMJEGYZÉK

1/ Bevezetés, a projekt célja	3. oldal
2/A Projekt előzményei	4. oldal
3/ A Fészek Csillag Alapítvány adatai	4. oldal
4/ A projekt célcsoportjai	5. oldal
5/ A támogatott lakhatás szolgáltatásai	5. oldal
6/ Partnerségek.....	6. oldal
7/ Eddigi eredmények	7. oldal
8/ A megvalósulás ütemezése	7. oldal
9/ A beruházás költségei, forrásai	7. oldal
10/ Kommunikációs terv	8. oldal
11/ Fenntarthatóság	8. oldal

Melléklet: a Fészek Csillag lakó otthon építészeti terve

1/Bevezetés, a projekt célja

A projekt célja, hogy 12 fogyatékkal élő személy részére támogatott lakhatási férőhelyet biztosítson, azaz létrehozza a Fészek Csillag lakóotthont. Ez a célkitűzés egybevág az Országos Fogyatékosügyi Programhoz (OFP) kapcsolódó Intézkedési Tervvel, amelyet 2020. áprilisában fogadott el a Kormány (Magyar Közlöny 2020.évi 90.száma). A terv a 2022. év végéig tartó időszakban célul tűzte ki többek között a nagy létszámú állami intézetek kiváltását a támogatott lakhatási férőhelyek számának növelésével.

A támogatott lakhatás jogszabályi háttere:

1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról (Szoctv) 75. §, 114.-119/B. §

1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről 110/A. – 110/I. §

29/1993. (II. 17.) Korm. rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások térítési díjáról

9/1999. (XI. 24.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó ellátások igénybevételéről

Szülőként feladatunk, hogy gondoskodjunk fogyatékkal élő gyermekeink elhelyezéséről, arra az időre, amikor többé nem leszünk elég egészségesek, erősek, hogy a gyermekek családon belüli ápolását vállalhassuk. Az egyik út a nagy létszámú állami vagy egyházi otthonok egyikében egy férőhely megpályázása, esetenként többéves várakozással.

A másik opció a *támogatott lakhatás*. A támogatott lakhatás szakosított ellátásként, fogyatékos személyek részére biztosított ellátás, amely az életkornak, egészségi állapotnak és önellátási képességnek megfelelően az ellátott személy önálló életvitelének elősegítése és fenntartása érdekében biztosít szolgáltatásokat.

Az előbbi opcióban a legjobb szándék mellett sem lehetséges az egyéni ellátási igényeket figyelembe venni. Az ápoltak életminősége leromlik, mozgásterük beszűkül, ezzel együtt mentális állapotuk, általános egészségi kondíciójuk is erősen hanyatlik, egyébként kezelhető betegségek is végzetessé válhatnak.

A nagy létszámú otthonokba a beszkottatás gyermekkorban okoz kevesebb problémát, a családi környezetben felnőtt emberek áthelyezése érzelmi zavart okoz. Szeretnénk a családról való leválást könnyebbé tenni gyermekeink számára, és ezt a lehetőséget a támogatott lakhatásban látjuk.

Számos jól felszerelt lakóotthon létesült az elmúlt években, amelyek kidolgozták saját felvételi rendszerüket. Sok esetben az önállóság prioritást élvez a feltételek között. Saját gyermekeik között sok a magas támogatási igényű ember, egyeseknél az értelmi

fogyatékoság mellé érzékszervi akadályozottság vagy autizmus is társul. Napi rutinjukban folyamatos segítségre szorúlnak, azonban őket is megilleti az emberi méltóságot tiszteletben tartó elbánás és támogatás. Olyan otthont szeretnénk létrehozni, amelyben az ellátás az egyéni mentális állapotot és a meglévő készségeket és képességeket figyelembe tudja venni.

Az alapító családok a Fészek Csillag lakóotthonban olyan támogatott lakhatást szeretnénk megvalósítani, ahol a családi gondoskodást egy befogadó és elfogadó, támogató közeg váltja fel, ahol biztonságban, ismerős környezetben és közösségben, megfelelő lakókörülmények között és magas színvonalú szakmai vezetés mellett folytathatják munkájukat és alakíthatják ki életvitelüket. Minél inkább megközelíthetik egészséges társaik életformáját, annál inkább elfogadja őket a tágabb környezetük, annál sikeresebb lesz a társadalmi integrációjuk. Azt látjuk, hogy alapítványunk célja és az Országos Fogyatékosági Program egy irányba mutat.

A hatályos rendelet 12 főben maximálja egy lakóegység létszámát, ami családias közösségi teret képvisel, ugyanakkor lehetővé teszi, hogy az egyén is kellő figyelmet kapjon és az önálló életvitel kialakítása irányába mozdulhasson.

2/A projekt előzményei

A Fészek nappali ellátóban a szülőkközösség önkéntes és nyílt Szülőklubot szervezett. Sok szülő bekapcsolódott a programokba: a támogatott lakhatáshoz kapcsolódó témákban előadókat hívtunk meg, már eredményesen működő támogatott lakhatási intézményeket kerestünk fel, a 12 fős csoport önkéntes jelentkezéssel, a családok döntése alapján alakult ki, és ezek a szülők lettek a **Fészek Csillag Alapítvány** alapítói.

3/ A Fészek Csillag Alapítvány adatai

Székhely: 2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály u 9.

Alapító: Bolyki Krisztina (2051 Biatorbágy, Móricz Zs. u. 3.)

Alapítás időpontja: 2019. május 15. Budapest

Nyilvántartási száma: 13-01-0004103

Adószáma: 19239228-1-13

Önálló képviseletre jogosult a Kuratórium elnöke: Déri Gábor József

4/ A projekt célcsoportja:

A Fészek Nappali Ellátó fogyatékkal élő ellátottjai.

Az ellátottak enyhe, közép-súlyos vagy súlyos fogyatékosok, vannak, akiknél az érzékszervi fogyatékoság a jellemző, vannak autizmussal élők, van, aki nem képes verbális kommunikációra. Valamennyien megváltozott munkaképességűek.

Mind a 12 személy évek óta a Fészek ellátottja, ezáltal ismerik, elfogadják egymást, közösségben végzik a napi munkát, fejlesztő programokat és relaxációt, képesek alkalmazkodni egymáshoz, elfogadják a segítő szakemberek vezetését. Mindez alapján feltételezhető, hogy a családjuktól leválva is kiegyensúlyozott életet élhetnek majd.

A Fészek vezetősége és segítői hozzáértésről, elköteleződésről és elhivatottságról, a rászorultak iránti empátiáról tettek tanúbizonyságot az elmúlt években, és szülői oldalról bízunk benne, hogy a Fészek társintézményeként működő Fészek Csillag lakóotthont hasonló szellemiségben és szaktudással vezetik majd.

A szülőknek pedig támogatni kell gyermekeiket az új helyzet kezelésében, erősíteni kell bennük a közösségi szellemet, tanítani a konfliktuskezelést, az önálló döntések meghozatalát, a felmerülő problémákat a segítőkkal, szakmai vezetőkkel egyeztetve kell megoldani.

5/A támogatott lakhatás szolgáltatásai

Az alább felsorolt támogatott lakhatási szolgáltatásokat *A támogatott lakhatás és szolgáltatási gyűjtemény kialakításának és működtetésének protokollja* című kiadvány tartalmazza, amely az Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Módszertani Főosztályának részvételével a TÁRS Projekt Szolgáltatásfejlesztési Munkacsoportjának módszertani iránymutatása alapján és koordinálásában készült. *Megtalálható a <https://fszk.hu/wp-content/uploads/2019/12> címen.*

5.1. Lakhatás

A lakóotthonokra vonatkozó előírásokat figyelembe vevő építészeti terv a 12 ellátott részére egy- és kétágyas, zuhanyzós szobákat tartalmaz. A konyha, étkező-társalgó, tornaszoba, az ügyeletes segítő szobája, háztartási helyiség, az ellátottak igényeihez alkalmazkodik. A földszint akadálymentesített. Az építészeti terv a projektleírás mellékletében található.

5.2. Esetvitel, esetkezelés

Az ellátott szükségleteinek kielégítésére irányuló, együttműködésen alapuló tervszerű segítő kapcsolat, igénybe véve a bevonható szolgáltatásokat és juttatásokat, valamint az ellátott saját, és támogató környezetének erőforrásait.

5.3. Közszolgáltatások és a társadalmi életben való részvétel

5.4. Gyógypedagógia segítség

5.5. Gondozás

5.6. Étkeztetés

A Fészek Csillag lakó otthonban csak hideg étel biztosítását tervezzük, az ebédeltetés változatlanul a Fészek Nappali Ellátóban történik majd.

5.7. Felügyelet

5.8. Tanácsadás

5.9. Egészségügyi szolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosítása

5.9. Képzés

5.10. Kultúra, sport, közlekedési szolgáltatások

5.7. Háztartási segítségnyújtás

5.8. A **foglalkoztatás** továbbra is a Fészek Nappali Ellátóban, a Táncsics Mihály utca 9-ben történik majd. A munkavégzés tekintetében nem változik a struktúra. Nagyon szerencsés a Táncsics és Ferenc utcai ingatlanok közeli fekvése. Nincs szükség az ellátottak szállítására (kivéve, ha a későbbiekben mozgásában korlátozott személy költözik majd a lakó otthonba); a reggeli órákban néhány perces séta után átjuthatnak a nappali ellátás és munkavégzés helyszínére, a kora délutáni órákban pedig visszatérnek a lakóotthonba.

6/ Partnerségek

Projektünk célunk megvalósításához egyrészt a **Fészek Nappali Ellátó** vezetőit és segítőit szeretné megnyerni, hogy szakmai hozzáértésükkel és tapasztalatukkal biztosítható legyen a lakóotthon megfelelő minőségű működtetése.

Kiemelt fontosságúnak tartjuk **Biatorbágy város Önkormányzatának támogatását**, amivel biztosítottak látjuk kezdeményezésünk, intézményünk és lakóinak társadalmi elfogadottságát, a város közösségébe való integrálódás lehetőségét, a folyamatos és hosszú távú működést és nem utolsósorban az induláshoz szükséges támogatást a lakó otthon felépítéséhez szükséges építési telek biztosításával, amely természetben a biatorbágyi Ferenc utca 46. sz. (hrs. 1662) alatt található. A partnerség keretében alapítványunk vállalná

a lakóotthon tetőterében kialakítandó három stúdiólakás tulajdonba adását az Önkormányzat részére szolgálati lakás célú használatra. Az együttműködési megállapodás konkrét kidolgozása Biatorbágy város Képviselőtestületének jóváhagyó állásfoglalása után várható.

A beruházás megvalósításához szükséges továbbá, hogy **támogatókat (cégeket, intézményeket, vállalkozókat)** nyerjünk meg, akik anyagilag, élő munkával, tárgyi eszközökkel tudják segíteni a támogatott lakhatás létesítését és üzemeltetését.

7/Eddigi eredmények

A Szülőklub tagjaiból 2019-ben alakult ki önkéntes szerveződéssel a 12 ellátott szülői teamje, és ugyancsak 2019-ben alapítottuk meg a Fészek Csillag Alapítványt.

Megkerestük Biatorbágy városának Polgármesteri Hivatalát, hogy projektünk megvalósításához elvi és anyagi támogatást kapjunk. Ebben a tárgyalási folyamatban került kijelölésre a Biatorbágy, Ferenc utca 46. sz. alatti ingatlan. A telken egy lebontandó lakóépület áll.

2019-ben elkészült a 12 főre tervezett lakóotthon építészeti terve; a tervező Fridrikné Lengyel Judit (aki édesanyaként is érintett a projektben). A főépítész úr 46/2019 számon megküldött szakmai véleménye szerint településképi szempontból engedélyezésre ajánlotta a tervet.

A tervet az építésztervező aktualizálta, a cél az, hogy az igényeket és előírásokat figyelembe véve racionalizáljuk a várható költségeket.

8/A megvalósulás ütemezése:

A lakóotthon megvalósulásának tervezett időtartama: 2022-2026.

9/A beruházás költségei, anyagi forrásai

A lakóotthon aktualizált költségvetése 300 millió forint. Ez az összeg tartalmazza a tervezési díjat, valamint a Ferenc utca 46. alatti jelenleg meglévő lakóépület bontási költségeit is, ami 6 millió forint.

Az alapító szülők vállalása ebből 48 millió forint, amit opcionálisan vagy egy összegben vagy részletekben fizetnek be az Alapítvány erre a célra elkülönítendő számlájára.

A különbözet biztosítását a következő forrásokból tervezzük:

- Adománygyűjtés - cégek, intézmények, magánszemélyek megkeresése
- Pályázati lehetőségek
- Kerámia termékek árusítása
- Jótékonyági koncertek, kulturális események szervezése fővárosi és helyi szinten
- Személyi jövedelemadókból befolyó 1 %-os felajánlások (ennen feltétele a közhasznú alapítvánnyá válás)

Azt kérjük az Önkormányzattól, hogy a Ferenc utca 46. sz. alatti ingatlanon a lakóépület lebontását saját költségén végeztesse el.

10/ Kommunikációs terv

Azt látjuk, hogy sok jó szándékú embert, céget vagy intézmény lehet mozgósítani, ha célba jut a megfelelő információ. Szeretnénk, ha Alapítványunkat minél szélesebb körben megismernék úgy helyi szinten, mint tágabb környezetünkben.

Honlapunkat rendszeresen frissíteni fogjuk, több információt osztunk meg. Így például a legközelebbi jövőben elérhető lesz a támogatott lakhatás építész terve, kisfilmet készítünk a Fészek életéről, az otthon majdani lakóiról.

Szórólapot készítünk a legfontosabb információkról és célkitűzéseinkről.

Törekszünk arra, hogy a helyi városi rendezvényeken, vásárokon jelen legyünk személyesen és információs anyaggal is.

A világjárvány az elmúlt két évben visszavetette a személyes kapcsolatok felvételének lehetőségeit, ezért meg kell találnunk a közösségi média megfelelő csatornáit. Felvesszük a kapcsolatot a városi televízióval is.

11/Fenntarthatóság

Szülőként rendkívül fontosnak tartjuk, hogy a tervezett támogatott lakhatás gyermekeink számára hosszú távú, folyamatosan működő szolgáltatást jelentsen.

Egészséges társaik számos tanintézet vagy munkahely közül válogathatnak, ha valamelyik megszűnik, és új helyre kell menniük. A fogyatékkal élők állapotuk miatt nem élhetnek ennyi lehetőséggel, számukra és családjaik száma a Fészek Csillag lakó otthon *A MEGOLDÁS*. Azt is

figyelembe kell venni, hogy a fogyatékkal élő emberek nehezen szoknak be egy új életformába és új környezetbe, az állandóság viszont biztonságot jelent, ami pozitívan hat környezetükkel való együttműködésükre és saját általános állapotukra is

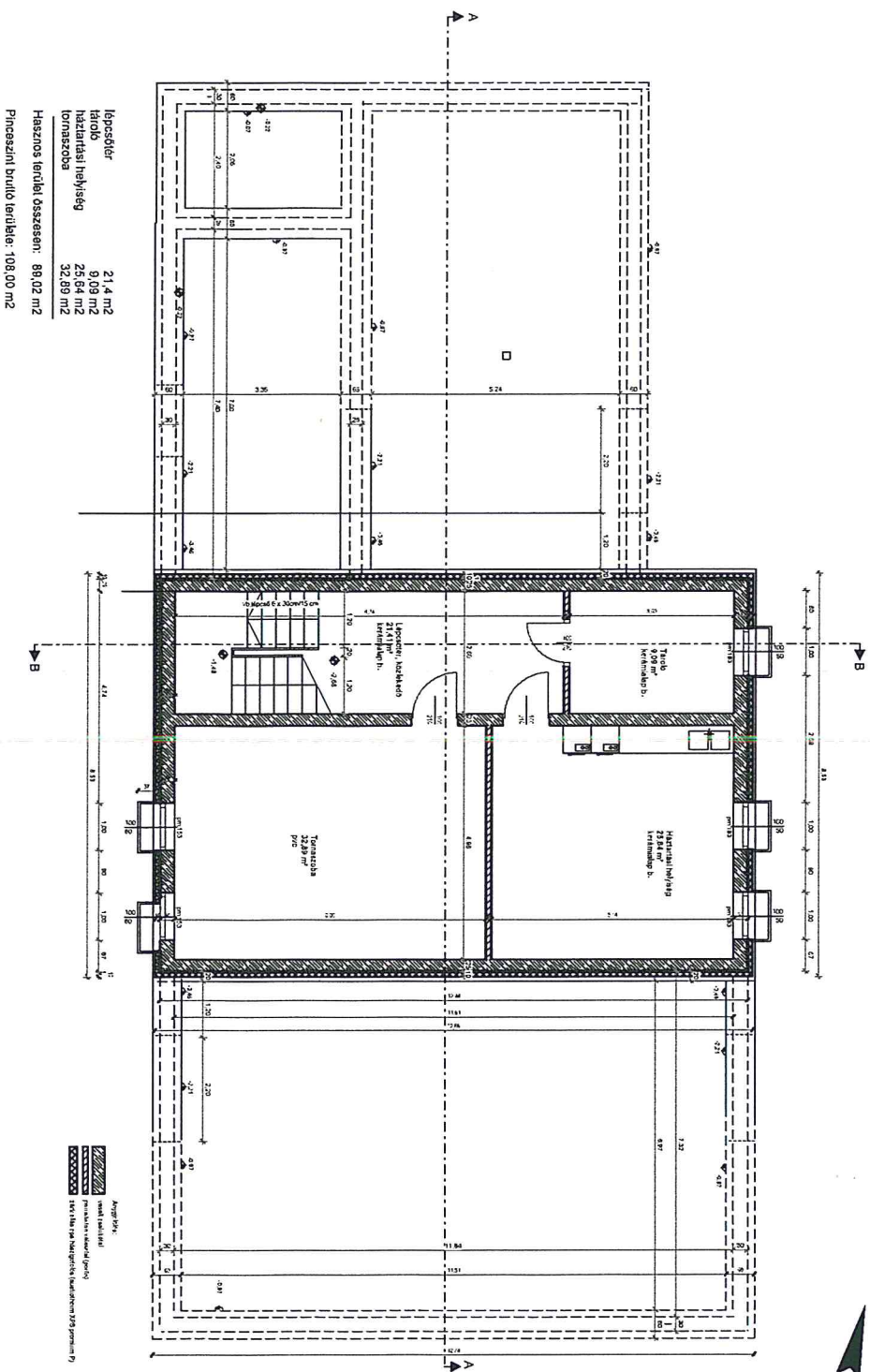
Mindezek miatt nagyra értékeljük, hogy a Premontrei Női Kanonokrend vállalta a fenntartó szerepét, a Fészek Nappali Ellátó pedig továbbra is biztosítja a szakmai vezetést. Mindkét intézmény nagy múltú, és stabil értékrendet képvisel.

A támogatott lakhatás működtetési költségeinek fedezésére a következő forrásokból történik:

- Térítési díj (ez a lakhatási költségekből, valamint az egyén állapotfelmérése alapján igényelt szolgáltatások díjából áll össze). A térítési díj nem lehet több az egyén jövedelmének 80 százalékánál. Az ellátottak jövedelme munkabérükből és a szociális ellátás (rokkantsági ellátás, fogyatékosági támogatás, nyugdíj) összegéből tevődik össze.

A térítési díj kiszámítását szabályozza az EMMI 2018-as kiadványa *Mintaszámítások a támogatott lakhatás térítési díj megállapításával kapcsolatban* címmel. Elérhető a TL_térítési_dij_számítás.pdf címen.

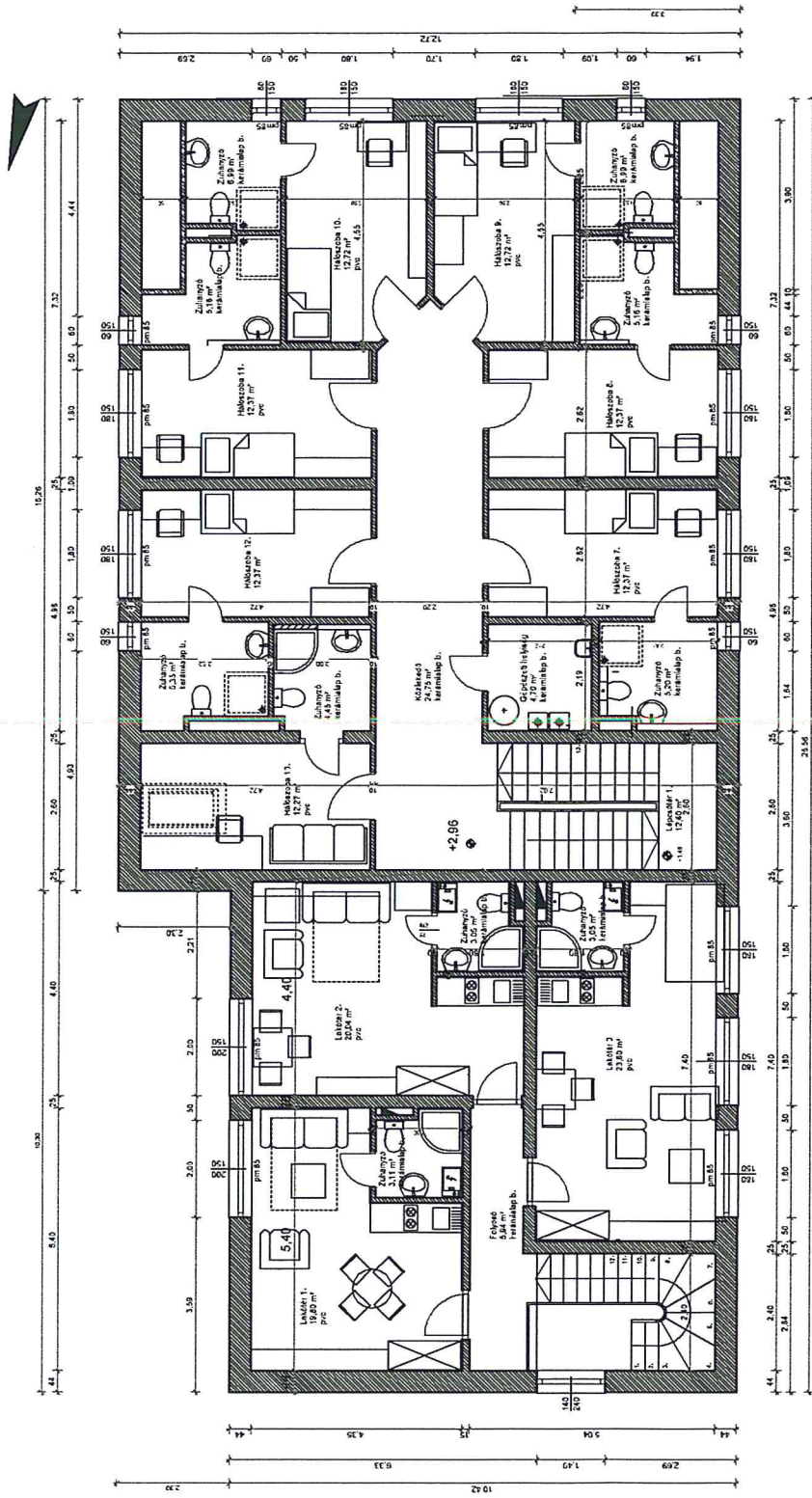
- Költségvetési normatíva
- Szülők által képzett karbantartási/felújítási alap
- Alapítványi támogatás
- Pályázatok fejlesztésre, eszközvásárlásra



lépcsőház 21,4 m²
 tároló 9,09 m²
 használati helyiség 25,64 m²
 tornaszoba 32,89 m²
 Hasznos terület összesen: 89,02 m²
 Pinceszint bruttó területe: 108,00 m²

szilárd padló
 szilárd padló
 szilárd padló

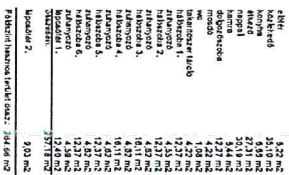
Lakóépület építése építési engedélyezési kérelemhez és építési engedély kiadásához Balmazújváros, Ferenc u. 46. hrsz. 1662	
Építtető: Feszakcsillag Alapítvány 2051 Balmazújváros, Tancsics M.u. 8.	Dátum: 2021.11..
Rajtípus: Pinceszint alaprajza m=1:100	Rajtípus: Vázlat
F. Lángy J. E13-0677 2030 Érd, Széchenyi u. 3. T: +36/20 2425 039 email: f.langyjudi@gmail.com	



közlekedő	24,75 m ²
hálószoba 7.	12,37 m ²
zuhanyzó	5,2 m ²
hálószoba 8.	12,37 m ²
zuhanyzó	5,16 m ²
hálószoba 9.	12,72 m ²
zuhanyzó	6,99 m ²
hálószoba 10.	12,72 m ²
zuhanyzó	6,99 m ²
hálószoba 11.	12,37 m ²
zuhanyzó	5,16 m ²
hálószoba 12.	12,37 m ²
zuhanyzó	5,16 m ²
hálószoba 13.	12,37 m ²
zuhanyzó	4,45 m ²
géptároló helyiség	4,70 m ²
összesen:	155,94 m ²
közlekedő	5,94 m ²
lakóter 1.	19,8 m ²
zuhanyzó	3,11 m ²
lakóter 1.	20,94 m ²
zuhanyzó	3,05 m ²
lakóter 1.	23,6 m ²
zuhanyzó	3,05 m ²
összesen:	79,49 m ²
Emeleti hasznos terület össz.:	235,43 m ²

Emelet beépített területe:
10,30x10,42+16,26x12,72 = 314,15 m² (30%)

projekt	Lakóépület építése fogyatékkal élők támogatott lakhatáshoz és önkormányzati szociális lakás létesítéséhez
helyszín	Biatombagy, Ferenc utca 46. hrsz 1662
építés	Férszecsallag Alapítvány 2051 Biatombagy, Táncsics Mú. 8.
tervező	Emelet alaprajza
tervező	F. Lengyel Judit E13-0677 2030 Erd. Szénelő utca 3. T: +3630 2425 030 email: fienyejudi@gmail.com
tervező	m=1:100
tervező	vázlat



Fekszési idejének értéke:
 $10,50 \times 10,42 + 16,28 \times 12,72 = 314,15 \text{ m}^2$ (30%)

[illegible]

**Biatorbágy Város Polgármesterének
87/2021. (IV.7.) határozata**

**Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ferenc utca 46.,
1662 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, úgy határozta, hogy:

a 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont építsen, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.

Megkezdem a tárgyalásokat a kérelmezővel.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály



Tarjáni István
polgármester

21/3-2019

Premontrei Női Kanonokrend
2072 Zsámbék Petőfi S u. 13.
levélcím: 2072 Zsámbék Pf. 6
Tel/ fax:00-36-23/342-331
e-mail: ja@zsosz.sulinet.hu

Szándék nyilatkozat

Alulírott, dr. Juhász Katalin Ágnes O. Praem, mint a Pest Megyei Bíróság Lelkiismereti és Vallásszabadságról, valamint az egyházakról szóló 1990. évi IV. törvény 8 § -a alapján 1.PK 60.193/1995/2. szám alatt bírósági nyilvántartásba vett Premontrei Női Kanonokrend önálló képviseleti joggal rendelkező vezetője nyilatkozom, hogy a "Fészek" Fogytékosok Nappali Ellátója, (2051 Biatorbágy Táncsics M u 9.) - mint a Premontrei Női Kanonokrend jogi személyiséggel rendelkező szervezeti egység mellett, a Nappali Ellátó 12 fő fogyatékos személy számára létrehozott Támogatott Lakhatást biztosító otthon fenntartását is vállalom.

Zsámbék 2019. február 22.



dr. Juhász Katalin Ágnes O. Praem
dr. Juhász Katalin Ágnes O. Praem
általános főnöknő

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma:.....

Iktatás ideje: 2022 -03- 10

Iktatószám:.....

Ügyintéző:.....

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy, 2022. március 10.

Nem hivatalos információk alapján a februári testületi ülésen a Fészek Csillag Alapítványt érintő napirendi ponttal kapcsolatban nem született határozat, illetőleg a Testület azt kéri, hogy az Alapítvány írásban közölje, hogy fenntartja-e a korábban benyújtott kérelmét, miszerint az építési telek fejében az Alapítvány három szolgálati lakást épít az Önkormányzat részére, vagy megerősíti a

SEGÍTSÉGGEL ÉLOK HÁZA

címen beadott kérelmét.

Jelen levelünkkel kifejezzük egyértelmű elhatározásunkat, hogy az Alapítvány az első kérelmét visszavonja, és az utóbbit megerősíti, azzal a kéréssel, hogy a márciusi Testületi ülésen az utóbbi kérelmet jóváhagyni szíveskedjenek.

Kérésünket azzal indokoljuk, hogy az első változatot szakemberekkel megvizsgáltattuk, és arra a következtetésre jutottunk, hogy a koncepció nem teszi lehetővé a kitűzött cél elérését, a létesítmény megépítését és hosszú távú üzemeltetését. Ettől a kudarctól szeretnénk megóvni az Alapítványt, és az Önkormányzatot.

Amennyiben a Testület úgy véli, hogy az építési telek elhelyezkedése miatt akkora értéket képvisel, hogy nincs arányban az Alapítvány által képviselt céllal, arra kérjük a Tisztelt Testületet, hogy ajánljon fel egy nagyobb méretű telket kevésbé frekventált helyen.

Az Alapítvány a tulajdonba kerüléstől számítottan két éven belül elkezdi az építkezést és további két év alatt megépíti a SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZÁT.

Azt kérjük, hogy a Testület ne napolja el kérésünket, hozza meg határozatát, fejezze ki egyértelmű elkötelezettségét a segítséggel élők iránt.

Bízunk támogatásukban.

Üdvözlettel



Déri Gábor

kuratórium elnöke

Tárgy: Nyilatkozat

Tarjáni István Polgármester Úr részére

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselőtestület!

Hivatkozva Polgármester úr 2022. április 11-én megkapott levelére, a Fészekcsillag Alapítvány az alábbi nyilatkozatot teszi a Biatorbágy 1662 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozóan:

Az Alapítvány céljai között továbbra is fennáll a 12 súlyos, halmozottan fogyatékos személy részére a támogatott lakhatás megvalósítása. A telek lakókörnyezeti elhelyezkedése ideális lehetőség lehetne ezen cél megvalósításához. Köszönettel vesszük az Önkormányzat nyitottságát és az eddigi együttműködését.

Azonban a jelenlegi, megváltozott gazdasági környezetben felülvizsgáltuk a beruházás költségeit és az otthon hosszú távú biztonságos üzemeltetését. Számításaink szerint a várható költségek (munkadíj, építési anyag, szállítási és energiaköltségek) ugrásszerűen megemelkednek, így az alapítvány az eredeti 87/2021(IV-7.) sz. határozatban lévő feltételeket felelősséggel nem tudja vállalni.

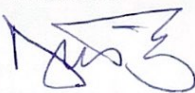
Az Alapítvány felelőssége nem kizárólag a támogatott lakóotthon megépítése, hanem annak folyamatos üzemeltetése is, amihez az Alapítvány tevékenységei biztosíthatják a bevételi forrásokat.

Emiatt a **Segítséggel élők háza** projektben látjuk a fentiek megvalósításának lehetőségét.

Támogatásukat előre is köszönjük!

Biatorbágy, 2022. április 13.

Tisztelettel



Déri Gábor
kuratóriumi elnök

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő,
1662 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2022. január 17.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Földrajzi adottságok	3
5.1.2. Népeség	4
5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.4. Szolgáltatások	4
5.1.5. Gazdasági környezet	4
5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről	4
5.2. Szűkebb környezet elemzése	5
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
6.3. Műszaki leírás	6
6.4. Épületdiagnosztika	7
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. MELLÉKLETEK	12

Biatorbágy, 1662 hrsz. értékbecsülés

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.)

Megbízás tárgya:

Biatorbágy 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

Olyan piaci forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 17.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 17.

A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy belterület, 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

A megállapított értékek maximum 6 hónapig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetbe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 44,1 km², lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2022-ben 14.000 fő fölött van. A születések száma az utóbbi évtizedben emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik, illetve a Home Office lehetőségével élve otthonról végzi munkáját.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon kialakult egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

5.1.4. Szolgáltatások

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége közel 100%-os. Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.5. Gazdasági környezet

Az elmúlt néhány évben a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Az elmúlt év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

A sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant, melynek köszönhetően Budapest agglomerációjában, így Biatorbágyon is, egyre keresettebbek az ingatlanok.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Torbágyi részén, a település központjához közel, a Ferenc utca és a Tavasz utca sarkán található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan.

A vizsgált ingatlantól a település központjában lévő távolsági buszmegálló cca. 400 méterre fekszik, a vasútállomás cca. 1 km-re található.

A település központja, a Fő tér parkja az ingatlantól cca. 400 m-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, Faluház, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az ingatlantól 500 méteren belül két óvoda is található, a Biatorbágyi Általános Iskola Meggyfa utcai épülete cca. 1 km-re van.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható. Az ingatlan előtt a közút aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy egyik legkeresettebb, legfrekvenciáltabb részén, a település központjához közel, csendes, kertvárosias területen található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1662 hrsz.
Területe:	1047 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Ferenc u. 46.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 18/18
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést
Csatolt tulajdoni lap szerint!	

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a gáz és a csatorna is.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, a Ferenc utca felől 14 m széles, a hátsó telekhatár 28 méter, a Tavaszi utca felől pedig több, mint 50 méter. A Ferenc utca és a Tavaszi utca felől is egy-egy személybejáró kapu készült. A telek fűvesített, gyümölcsfákkal beültetett. A főépületen kívül egy kisebb, cca. 20 nm alapterületű melléképület is található a telken, mely mellett van a boltíves pincelejáró.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Lke-1 övezet:

- minimális kialakítható telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 700 nm
- 30%-os beépíthetőség
- oldalhatáros beépítés
- max. 6 méter épületmagasság

„Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben legfeljebb két rendeltetési egység lehet.”

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

6.3. Műszaki leírás

Az ingatlan telkén egy cca. 100 éves, vegyes szerkezetű épület áll. A főépület egyszintes, 70 nm alapterületű, melyben 2 szoba és 2 konyha található. Az épület teljes hosszában húzódó korábbi veranda utólagosan beépítésre került (cca. 23 nm), a ház részévé vált. Az eredeti épülethez került hozzáépítésre egy – alig több, mint 2 méteres belmagasságú – épületrész, valószínűleg korábban melléképület funkcióval. Ezen a 22 nm-en a későbbiekben egy szoba, fürdőszoba és kamra került kialakításra, mely jelenleg is akként kialakított.

A telken lévő boltíves pince lejáratahoz hozzáépítésre került egy kisebb tároló épület is, mely cca. 20 nm alapterületű.

Így a hasznos alapterület összesen: $70\text{nm} + 23\text{nm} + 22\text{nm} = 115\text{ nm}$

(Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 46. pont].[1])

A ház lábazata terméskőből készült, a főfalak vályogból épültek. A veranda falazata – utólagos beépítése – kisméretű téglából készült. Az épület földeme hagyományos borított gerendafödém, a padlás felől agyag tapasztással. A faszerkezetű nyeregtető hullámpala borítású. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült.

A lakóhelyiségekben a falak vakoltak, néhol meszelték, máshol festettek vagy tapétáztak. A helyiségek többségében linóleum a burkolat, néhol maradék szőnyegekkel fedett. Az alacsonyabb belmagasságú részben a szoba gyenge minőségű laminált lappal fedett, a fürdőszobában csempé burkolat készült.

A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, az ablakok nem hőszigetelt, dupla gerébtokosak.

A lakás fűtését a két szobában gázkonvektor, a többi helyiségben fa tüzelésű kályhák biztosítják. A melegvíz ellátást a fürdőszobában lévő villanybojler biztosítja.

Az egész ingatlan elhanyagolt állapotú. Szemmel láthatóan régóta nem történt felújítás, állag megóvás. **Jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan!**

Szemrevételezéssel megállapíthatóan a vizsgált ingatlan olyan mértékű műszaki és esztétikai felújítást igényel, amely már nem gazdaságos. Ez a tény indokoltá teszi az épület bontását.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület 100 éves korához képest is nagyon rossz műszaki állapotban van. Az épület falai kívül sok helyen szinte teljes magasságában felvizesedtek, szigetelése egyértelműen nem megfelelő. A külső falakon több helyen és nagy felületen emiatt leesett a vakolat, mind az udvar felőli, mind az utcafront felőli oldalon.

Az ingatlan belső falfelületein is látható a vizesedés. A hátsó helyiségekben több helyen a vakolat leesett a falról, illetve a vályog falazat is nagyobb részen porlik, szétesett a nedvesség miatt.

A tető fa szerkezete a korának megfelelő állapotban van, nem hullámos, funkcióját betölti. A hullámpala borítás sérülésmentes, a jelenlegi műszaki elvárásoknak anyaga nem felel meg, mindenképpen cserére szorul.

A nyílászárók fából készültek, nem hőszigeteltek, a mai hőtechnikai szempontoknak nem felelnek meg.

Az épületgépészet elavult, új rendszer kialakítására lenne szükség.

A burkolatok és a szaniterak elavultak, esztétikailag nem megfelelőek.

Az épület falain komolyabb elmozdulásra utaló jelek nincsenek, egyértelmű statikai probléma nem látható.

Az épület nem lakott, jelenlegi műszaki állapotán látható, hogy a közelmúltban nem történt semmilyen felújítás.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő. A tetőszerkezet cserére szorul, a burkolatok elavultak, a fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és a nyílászárók korszerűsítése is időszerű lenne. Az ilyen mértékű felújítás azonban – az épület korára, építőanyagára való tekintettel – irreálisan magas költséggel járna ahhoz képest, mint amekkora értéket teremt. Ennek pontos megítélésére szakértő bevonását javaslom.

Az értékelő véleménye szerint – az értékállóság figyelembe vételével – az épület bontandó, a vizsgált ingatlan beépíthető területként jobban hasznosítható. **Ennek megfelelően az értékelés tárgyat képező ingatlant belterületi építési telekként, azaz kivett beépítetlen területként értékeljük.**

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert ismert.

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2003 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító értékelés módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**Piaci összehasonlító módszer**

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A jelen értékelés 6.4. Épületdiagnosztika pontjában részletezett okokból kifolyólag az ingatlant belterületi építési telekként, azaz kivett beépítetlen területként értékeljük, ahol az épület bontásának költségét értékcsökkentő tényezőként jelezzük.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike belterületi, összközműves építési telek, jogilag önálló tulajdon.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereit korrekciós tényezővel fogjuk a vizsgált ingatlanhoz igazítani.

Biatorbágy, 1662 hrsz. értékbecslés

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Arany J. u. panorámás, bontandó házzal összközmű telken belül	720	29	1,2	48 333
2.	Biatorbágy, Zöldsziget lakópark összközmű beállításokkal	833	46,56	0,95	53 100
3.	Biatorbágy, Iharos nagy szintkülönbség	818	31	1,25	47 372
Átlagos eladási ár:					49 602

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öb adat kevésbé frekvenciált hely	20%	1,2
2.	öb adat nincs bontandó ház	-5%	0,95
3.	öb adat kevésbé frekvenciált hely	10%	1,25
	öb adat nincs bontandó ház	-5%	
	öb adat meredek terep	20%	
		25%	

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számítással.

Átlag eladási ár:

$$(48.333 + 53.100 + 47.372) : 3 = 148.805 : 3 = 49.602,- \text{ Ft/nm}$$

Értékmódosító tényezők:

A fenti táblázatban szereplő korrekciós tényezőkkel az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereit a vizsgált ingatlanhoz igazítottuk.

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 49.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete 1047 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

1047 nm x 49.600 Ft/nm = 51.931.200,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.

Dudits Zsuzsanna

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbécslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbécslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzzük. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbécslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbécslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alkú során alakul ki.

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbécslésünk érvényességi idejét 6 hónapban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

A szakvélemény 12 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

- 1. és 2. példány: Megbízó példánya
- 3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2022. január 17.

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezet térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2019. december (részlet)
- fényképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/4448/2022

2022.01.13

Szektor : 53

BIATORBÁGY

Belterület 1662 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Ferenc utca 46.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alulmenny adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1047

0.00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 8/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 37117/2/2017.04.05

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

4. tulajdoni hányad: 10/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 37117/2/2017.04.05

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

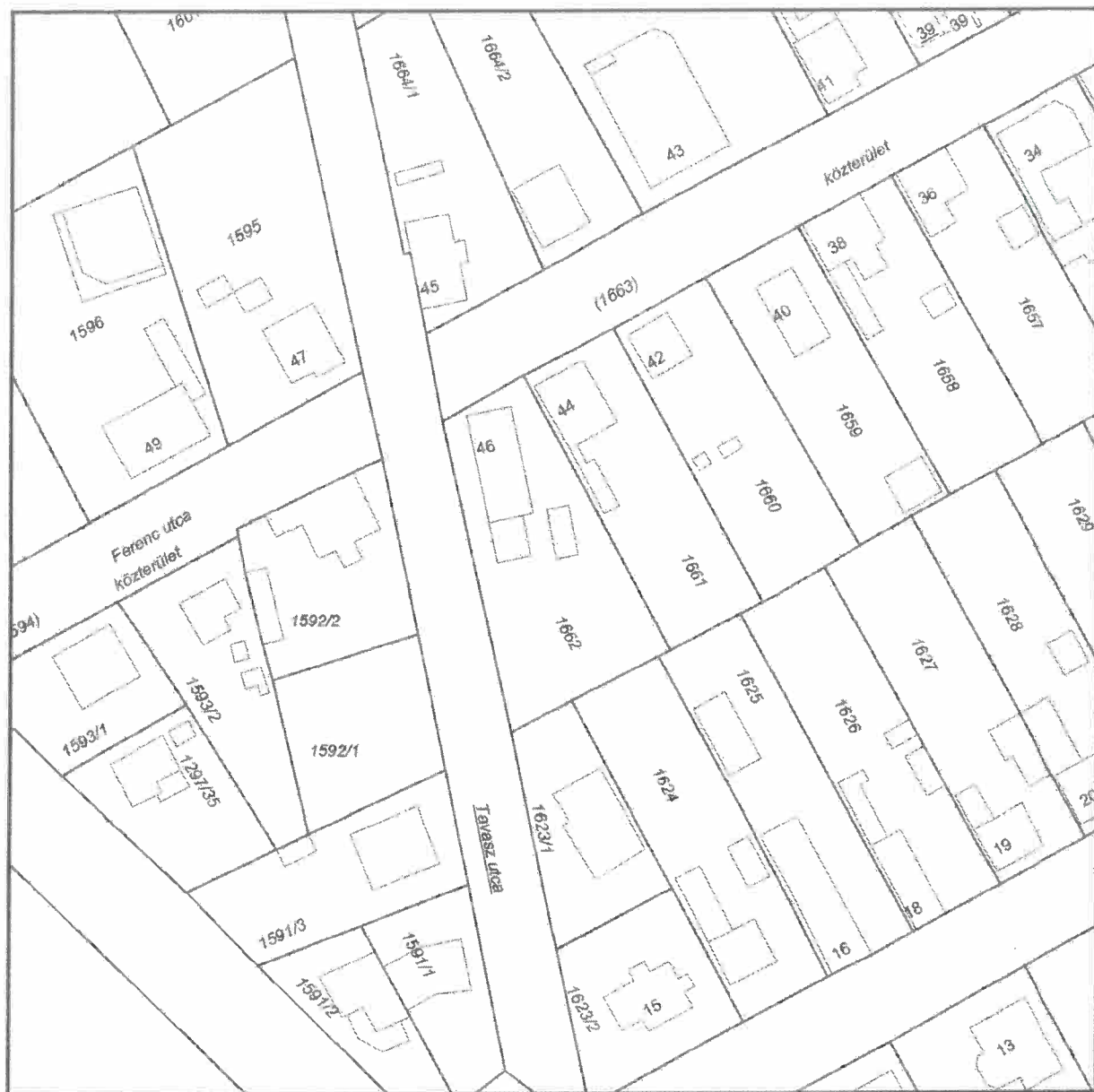
2022.01.13 13:03:15

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1662

Megrendelés szám: 7/205/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41597030002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



(4) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m² lehet.

24. Kertvárosias lakóterület „Lke” általános előírásai

25. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő
- b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló, parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára,
- c) 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- a) zárt trágyatároló,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) télikert,
- c) barkácműhely,
- d) nyári konyha, és
- e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
 - ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Az Lke építési övezeteiben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, akkor a részletes építési övezeti előírások betartása mellett, 2 főrendeltetésű épület is elhelyezhető.

25. Lke jelű építési övezetek előírásai

26. § (1) Az Lke építési övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani vagy közműpótló berendezéseket kell létesíteni.

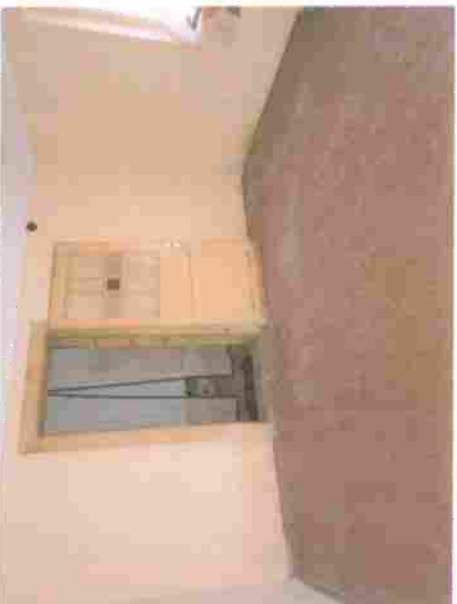
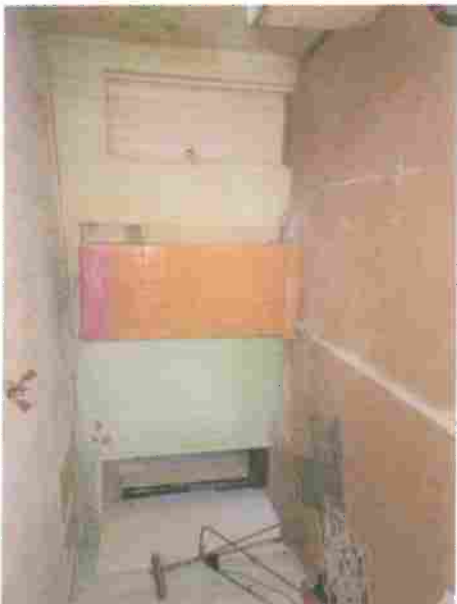
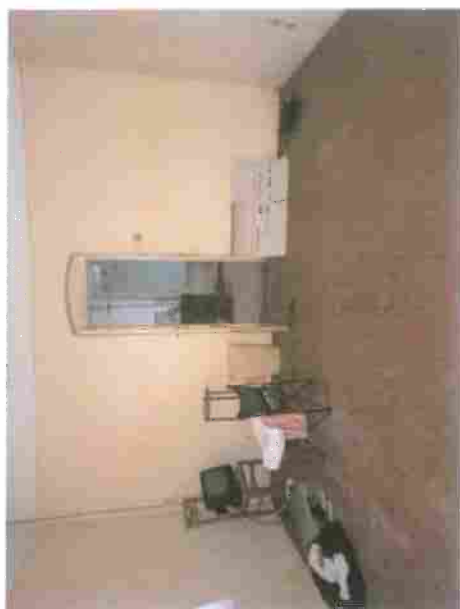
(2) A kertvárosias terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	sztintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-2	O	600	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	0,70	6,0
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	0,30	6,5
Lke-5	O	600	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	0,55	6,0
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	0,60	6,0
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	0,60	6,5
Lke-9	O	700	14	30	60	50	0,80	6,5
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	0,80	5,5
Lke-11	O	800	16	30	60	50	0,80	5,5
Lke-12	O	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-14	O	600	16	25	50	50	0,55	6,5
Lke-15	O	450	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-16	O	700	20	30	60	50	0,70	6,5
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	0,50	6,5
Lke-18	O	700	20	30	60	50	0,50	6,5

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló

- (3) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (4) Az Lke-1 építési övezetben a Patak utca felé az előkert mérete 10 m. A Patak utcára merőlegesen kialakított utcánál az előkertek mérete 5 m.
- (5) Az Iharos és a Keserűkút utca nyugati Lke-4 jelű tömbjében az előkert mérete legalább 15 m. A közterülettől mért 15 m-es előkertben meglévő fő rendeltetésű épület bővíthető.
- (6) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (7) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (8) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben legfeljebb két rendeltetési egység lehet.
- (9) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.









PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

ASP
főép.
Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
Érkezési szám: 26589
Iktatás ideje: 2022.09.07.
Iktatószám: MF/637-1/2022

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202200212844 Ügyintéző: Veres György
Iktatószám: PE/ETDR-EP/19088-2/2022 Elérhetősége: Építésügyi Osztály 1.
Iratazonosító: IR-001157700/2022 Cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179. tel: +3623427445
Előzmény ügyiratszám: - KRID: 663313716 e-mail: veres.gyorgy@pest.gov.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Építető: Fészek Csillag Alapítvány (2051 Biatorbágy, Táncsics utca 9.)
Tárgyi ingatlan: 2051 Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz.: 1662
Tárgy: Építési engedélyezési eljárás - Biatorbágy - értesítés eljárás megindulásáról
Kérelem beérkezésének napja: 2022.09.28.

A Pest Megyei Kormányhivatal építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

É R T E S Í T É S

Értesítem az ügyben ismert érintetteket, hogy a 2051 Biatorbágy, Ferenc utca 46. hrsz.: 1662 alatti ingatlanon lakóotthon és szolgálati lakásra vonatkozó Építési engedélyezési eljárás indult.

Az eljárás megindulásával kapcsolatosan a következőkről tájékoztatom:

Az eljárás megindulásának napja: 2022.09.29.

Ügyintézési határidő:

35 nap

Az eljárásba bevonásra kerülő szakhatóságok:

1. Tűzvédelmi szakhatóság;

Az eljárásban az alábbi szakkérdéseket vizsgálom:

1. Népegészségügy;
2. Útügy.

Hatóságunk a szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében:

- hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt napon belül,
- hiányos kérelem esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb három napon belül keresi meg.

Az eljárásba bevont ügyfelek:

- Építtető:
 - Fészek Csillag Alapítvány, 2051 Biatorbágy, Táncsics utca 9.
- Tervező:
 - Fridrikné Lengyel Judit, 2030 Érd, Szénégető utca 3.
- Tulajdonos (Biatorbágy, hrsz.: 1662)
 - Biatorbágy Város Önkormányzata, 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u 2/A
- Szomszédok:
 - Szabó Attila (Hrsz 1661), 2051 Biatorbágy, Szabadság u 119/A
 - Lehel Katalin (Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16
 - Lehel Teodóra (Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16
 - Lehel Annamária (Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16
 - Jánossy János (Hrsz 1623/1), 2051 Biatorbágy, Tavasz u 1
 - Jánossy Ildikó (Hrsz 1623/1), 2051 Biatorbágy, Tavasz u 1

Ügyintézési határidő számítása:

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

Ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a hatóságnál a munka szünetel, a határidő – az ügyintézési határidő kivételével – a következő munkanapon jár le.

A postán küldött beadvány és megkeresés előterjesztési ideje a postára adás napja. A határozott naphoz kötött jogszerezés a nap kezdetén következik be. A határidő elmulasztása vagy a késedelem jogkövetkezménye a határidő utolsó napjának elteltével áll be.

A határidőt kétség esetén megtartottnak kell tekinteni.

Tájékoztatam, hogy a kapcsolattartás módja a hatóság és az ügyfél között az alábbiak lehetnek:

A hatóság írásban, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben (a továbbiakban: Eüsztv.) meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban együtt: írásban), vagy személyesen, írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (a továbbiakban együtt: szóban) tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban résztvevőkkel.

Ha törvény másként nem rendelkezik, a kapcsolattartás formáját a hatóság tájékoztatása alapján az ügyfél választja meg. Az ügyfél a választott kapcsolattartási módról más - a hatóságnál rendelkezésre álló - módra áttérhet.

Életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet esetén a hatóság választja meg a kapcsolattartás módját.

Ha az ügyfél a kapcsolattartás módjáról nyolc napon belül nem nyilatkozik, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az ÉTDR általános tájékoztatási felületén - mindenki által hozzáférhető módon - tájékozódhat.

Iratbetekintés szabályai:

Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe.

Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételein nem állnak fenn, kivéve, ha az adat - ide nem értve a minősített adatot - megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.

A hatóság a kérelem alapján az iratbetekintést biztosítja - az eljárás befejezését követően is -, vagy azt végzésben elutasítja.

Tájékoztatom, hogy az ügy irataiba elektronikus úton is betekinthez:

1. Az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon személyes adatot nem tartalmazó – általános tájékoztatást ad a hatáskörébe tartozó megindult engedélyezési eljárás következő főbb ismérveiről:
 - a kérelmezett eljárás típusa és az eljárás megindulásának időpontja,
 - az építési tevékenységgel érintett telek címe, ennek hiányában helyrajzi száma, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi száma,
 - az építési tevékenység tárgya,
 - helyszínrajz, utcai homlokzati terv vagy látványterv.

Az általános tájékoztatási felületet az alábbi webcímen érheti el:

Az eljárás főbb adatait és a nyilvános tervdokumentációkat ezen a linken tekintheti meg:
<https://www.etr.gov.hu/Nyilvanos/202200212844>



2. Kérelme esetén Hatóságunk az ügyfél részére megosztja az ÉTDR-es eljárást, melynek irataiba a rendelkezésre bocsátott egyedi kód segítségével betekinthez.

Tájékoztatom, hogy hatóságunk ügyfélfogadási ideje:

hétfő: 13⁰⁰ – 16⁰⁰

szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰

Tájékoztatom, hogy ha az ügyfél az első fokú eljárásban (az érdemi döntés vagy az eljárást megszüntető döntés kézbesítéséig) nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja.

A Hivatal hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1.§-a, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szabályozza.

Budakeszi, 2022. október 4.

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából eljárva:

Veres György
építésügyi szakügyintéző

Erről értesül:

- Fészek Csillag Alapítvány (Építtető) - Fridrikné Lengyel Judit meghatalmazott útján – ÉTDR felületen
- Fridrikné Lengyel Judit (tervező), 2030 Érd, Szénégető utca 3. – ÉTDR felületen
- Biatorbágy Város Önkormányzata, 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u 2/A – hivatali kapun
- Szabó Attila (szomszéd, Hrsz 1661), 2051 Biatorbágy, Szabadság u 119/A – postai úton
- Lehel Katalin (szomszéd, Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16 – postai úton
- Lehel Teodóra (szomszéd, Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16 – postai úton
- Lehel Annamária (szomszéd, Hrsz 1624), 2051 Biatorbágy, Táncsics u 16 – postai úton
- Jánossy János (szomszéd, Hrsz 1623/1), 2051 Biatorbágy, Tavasz u 1 – postai úton
- Jánossy Ildikó (szomszéd, Hrsz 1623/1), 2051 Biatorbágy, Tavasz u 1 – postai úton
- Irattár - helyben



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/95/3/2019

Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatti, 1662 hrsz-ú ingatlanon új lakóotthon és szolgálati lakás építésének településképi véleményezése

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY 46./2019.

Terv tárgya:	Új lakóotthon és szolgálati lakás építésének településképi véleménye
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Ferenc u. 46.
Terv ÉTDR azonosítója	-
Helyrajzi szám:	1662
Tervező:	Fridrikné Lengyel Judit
Kérelmező:	Fészekcsillag Alapítvány

A főépítész a tervről szakmai véleményt adott, amelynek ismeretében, valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 21. és 22. §-ai, valamint Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint a településképi kötelezés szabályairól szóló 15/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján az alábbi településképi véleményt adom:

A tervet településképi szempontból **engedélyezésre javaslom.**

A tervezett épületnek és környezetének kompakt városépítészeti egységet kell képeznie, ezért a készülő terveken az elképzelt környezetrendezést (megközelítő felületek, zöldfelület, fásítás, kerítés, stb.) is ábrázolni kell.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

A továbbtervezés és a kivitelezés során a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni.

Részletes indokolás:

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 21. és 22. §-ai szerinti értékelési szempontjai alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció megfelel az építészeti minőség, szakmai igényesség, valamint az illeszkedés követelményeinek.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Megjegyzés:

A településképi vélemény főként településképi szempontok figyelembe vételével készült, nem terjed ki az építési előírások pontos, maradéktalan betartásának ellenőrzésére, amelyeket a tervezés során a tervezőnek kötelező megismerni és figyelembe venni.

Biatorbágy, 2019. május 21.

Tarjáni István
polgármester



BIATORBÁGY



Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/95/2/2019

Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatti, 1662 hrsz-ú ingatlanon új lakóotthon és szolgálati lakás építésének településképi véleményezése

Főépítész szakmai véleménye 46./2019.

Terv tárgya:	Új lakóotthon és szolgálati lakás építésének településképi véleménye
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Ferenc u. 46.
Terv ÉTDR azonosítója	-
Helyrajzi szám:	1662
Tervező:	Fridrikné Lengyel Judit
Kérelmező:	Fészekcsillag Alapítvány

Az **új lakóotthon és szolgálati lakás építésére** készült, településképi véleményezésre megküldött terv tartalmazza a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 26/A.§ (3) bekezdés által meghatározott munkarészeket. A tervezett épület **megfelel** az építészeti minőség, a szakmai igényesség, valamint az illeszkedés követelményeinek.

A tervet településképi szempontból **engedélyezésre ajánlom.**

A tervezett épületnek és környezetének kompakt városépítészeti egységet kell képeznie, ezért a készülő terveken az elképzelt környezetrendezést (megközelítő felületek, zöldfelület, fásítás, kerítés, stb.) is ábrázolni kell.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

A továbbtervezés és a kivitelezés során a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni.

Megjegyzés:

A településképi vélemény főként településképi szempontok figyelembe vételével készült, nem terjed ki az építési előírások pontos, maradéktalan betartásának ellenőrzésére, amelyeket a tervezés során a tervezőnek kötelező megismerni és figyelembe venni.

Biatorbágy, 2019. május 21.

Rumi Imre
főépítész