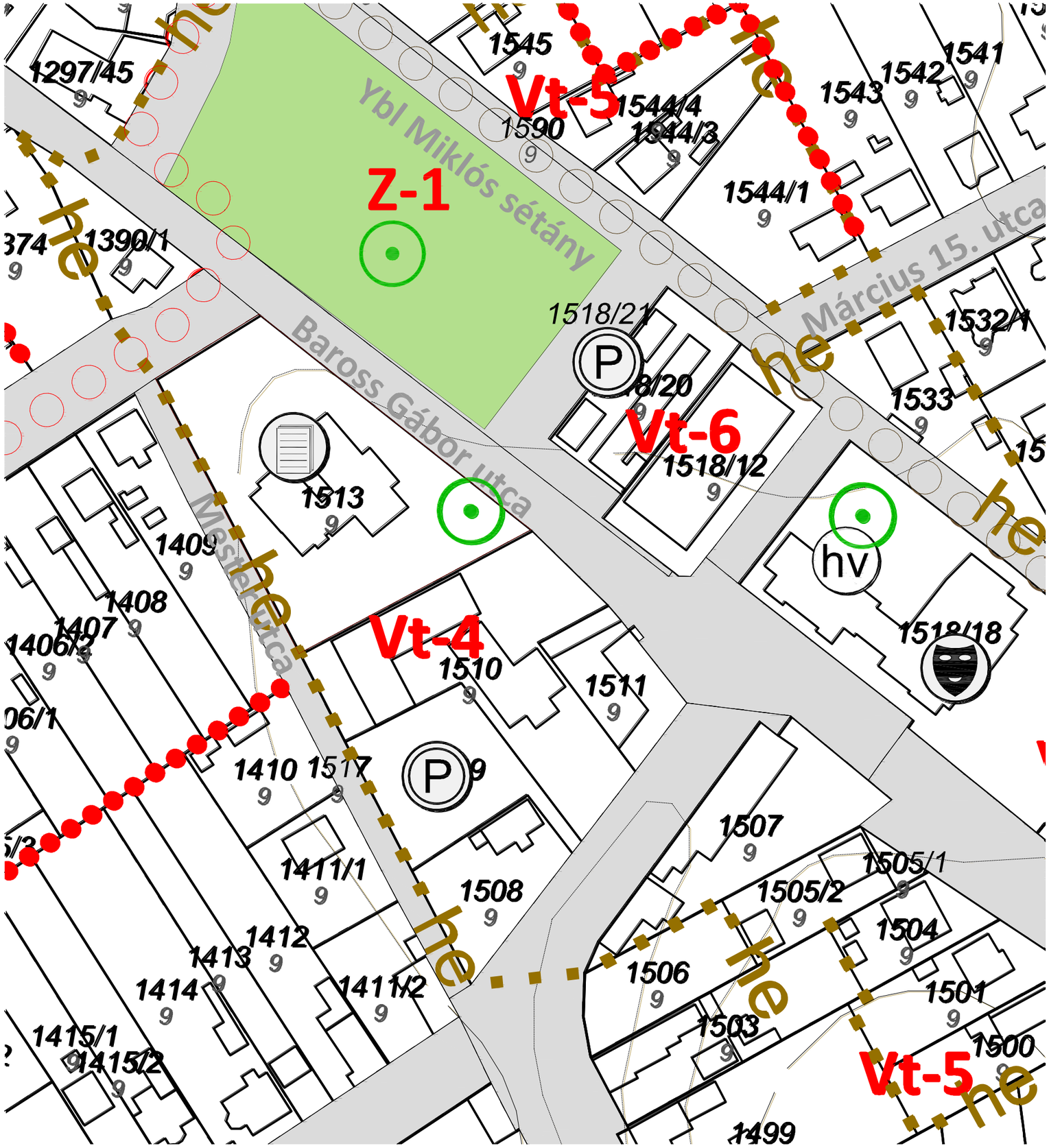
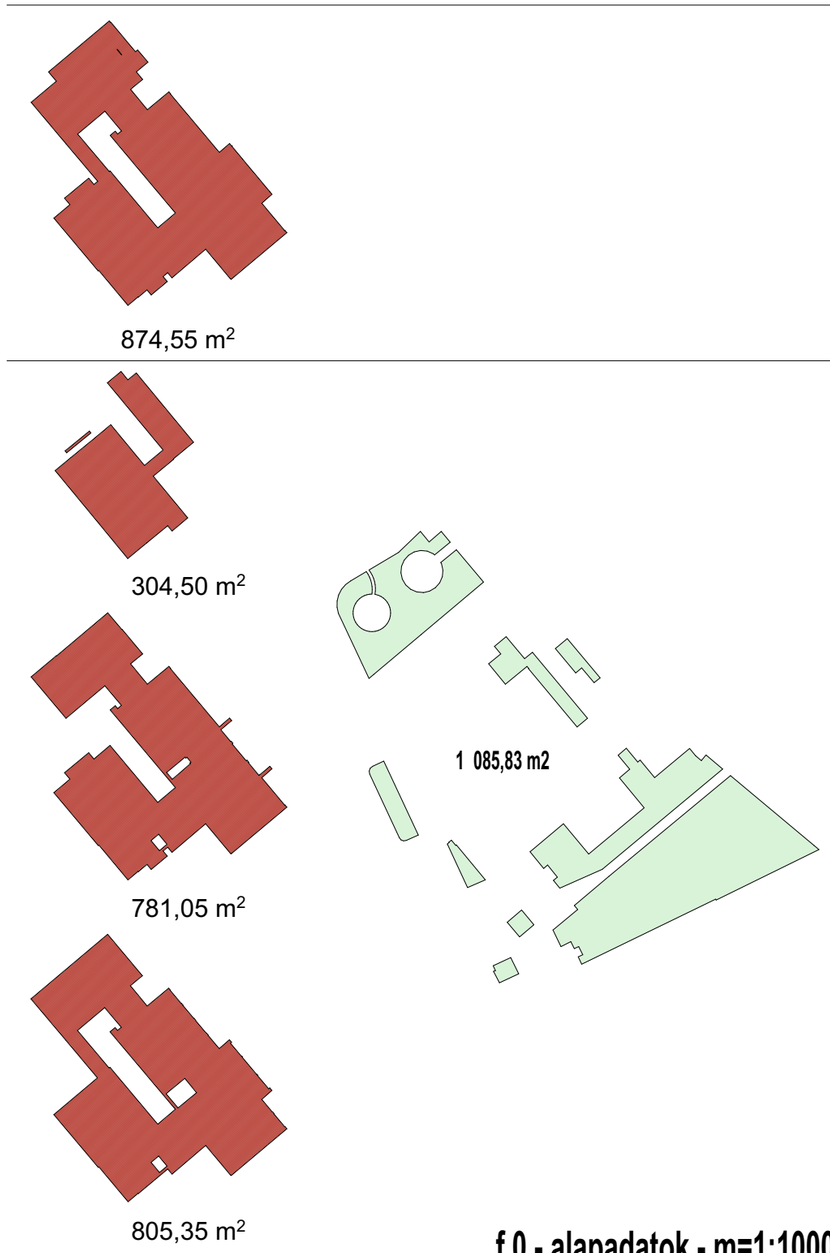


telek területe:
3 050 m2

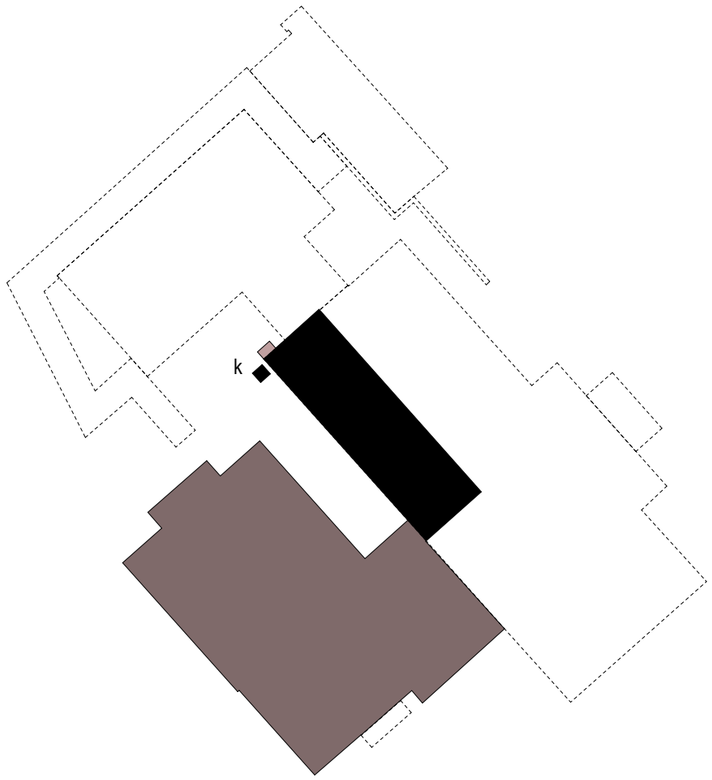
építési övezet:
Vt-4

beépítettség:	874,55 m2	28,67 %
bruttó szintterület:	1 892,91 m2	
zöldfelület:	1 085,83 m2	35,60 %
max. épületmagasság:	8,80 m	



f.0 - alapadatok - m=1:1000

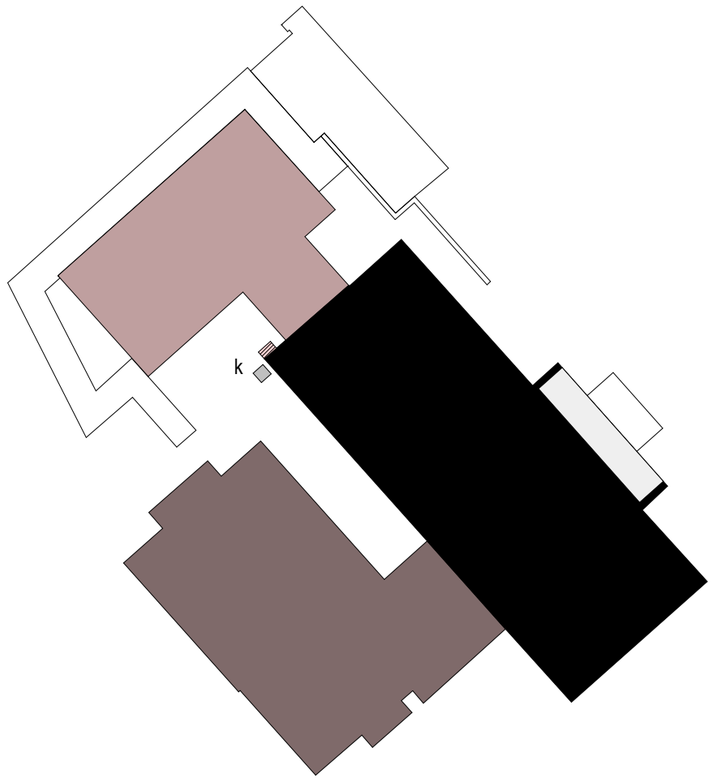
pince m=1:400



1. építési ütem
2. építési ütem
3. építési ütem

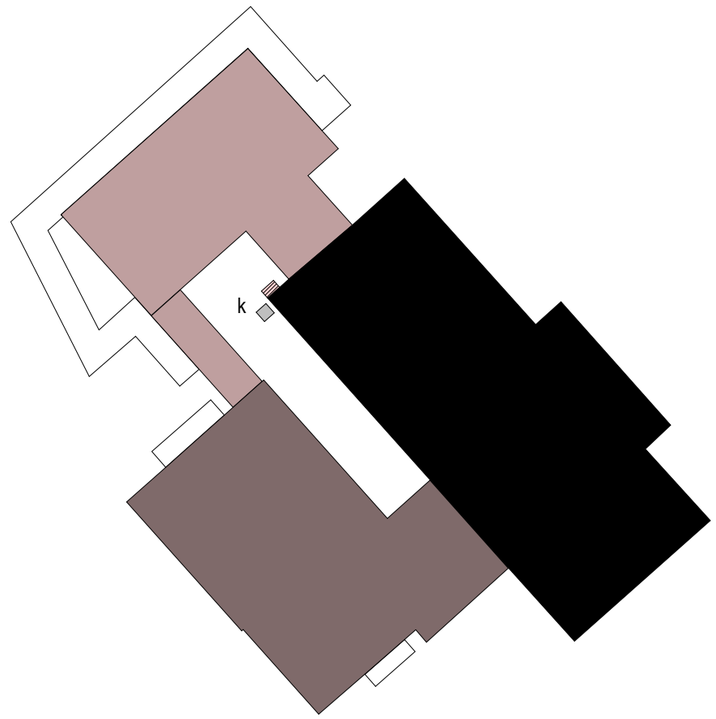
k 1 ütem szenes kéménye, a második ütemben elbontva

földszint m=1:400



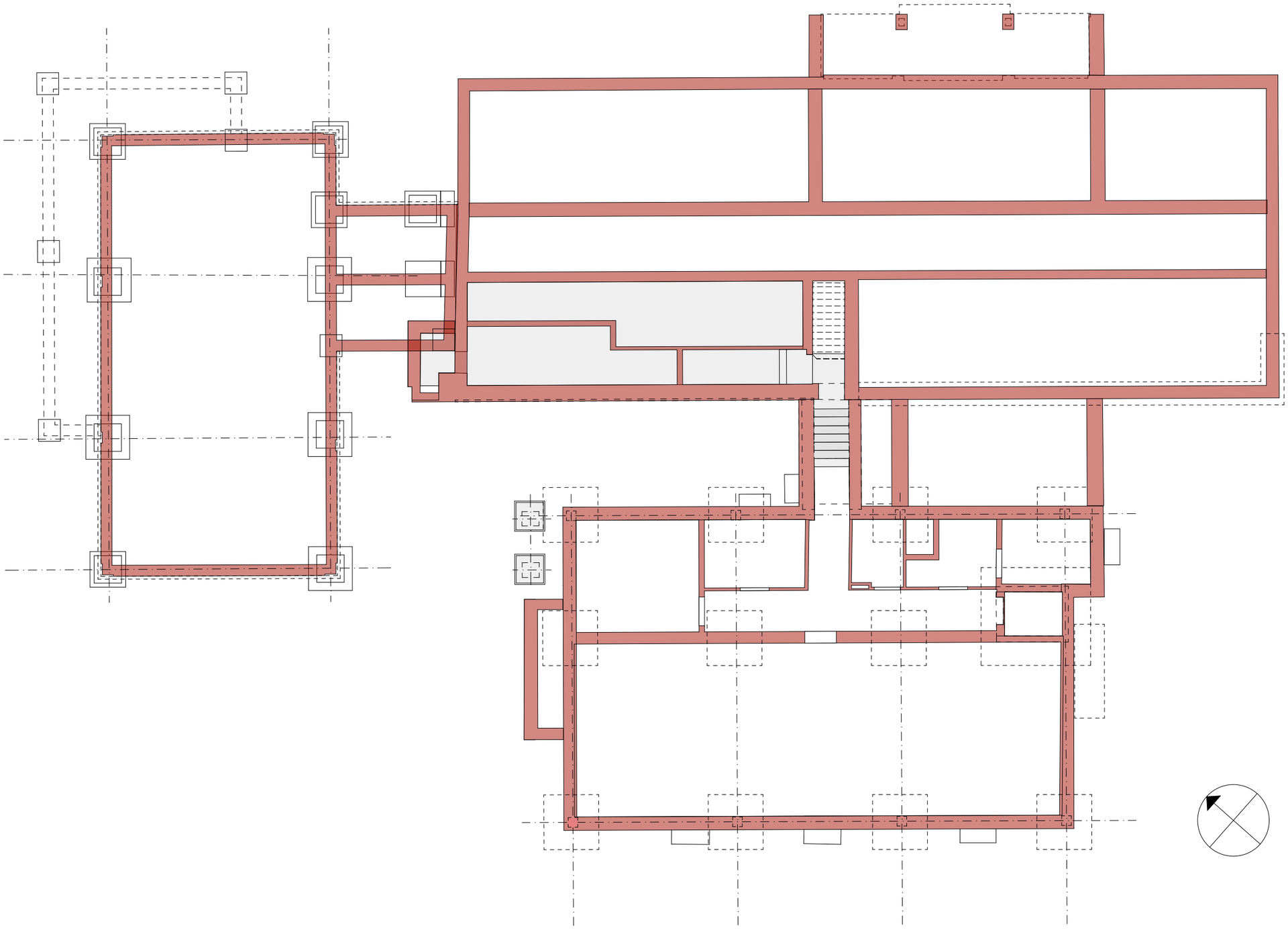
1. építési ütem
2. építési ütem
3. építési ütem

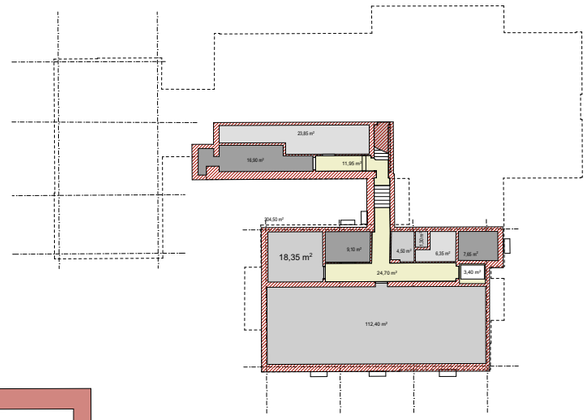
emelet m=1:400



1. építési ütem
2. építési ütem
3. építési ütem

f.1 - építési ütemek - m=1:400



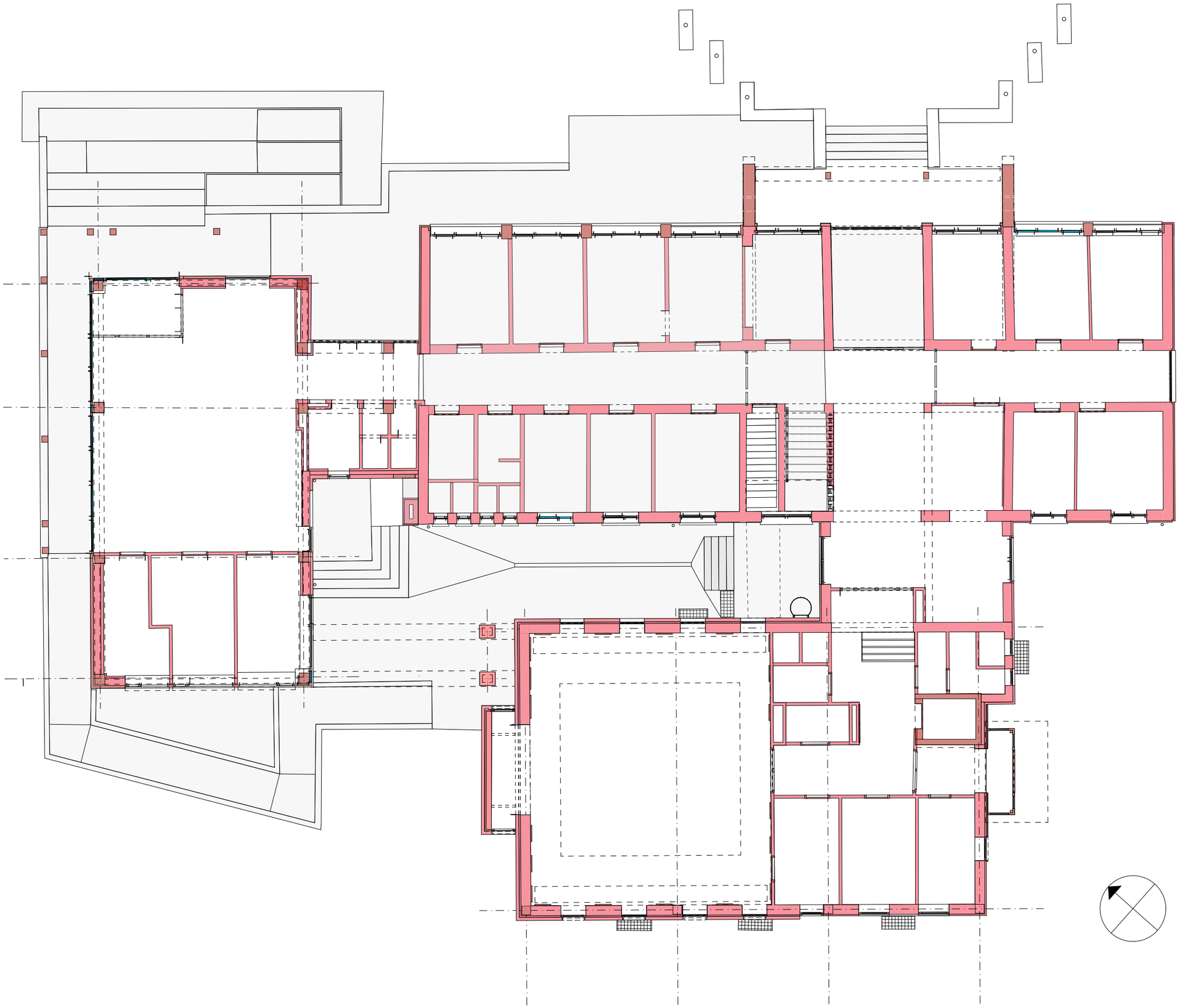


jelmagyarázat:

- meglévő bruttó terület **304,50 m2**
- ügyféltér
- többcélú tér /házasságkötő t.
- tanácsterem/tárgyaló
- lépcső **4,30 m2**
- belső közlekedő **36,05 m2**
- vegyes közlekedő
- iroda
- mosdó-wc
- teakh-étk.
- egyéb kiszolgáló **136,54 m2**
- raktár **30,19 m2**
- gépészet **33,69 m2**

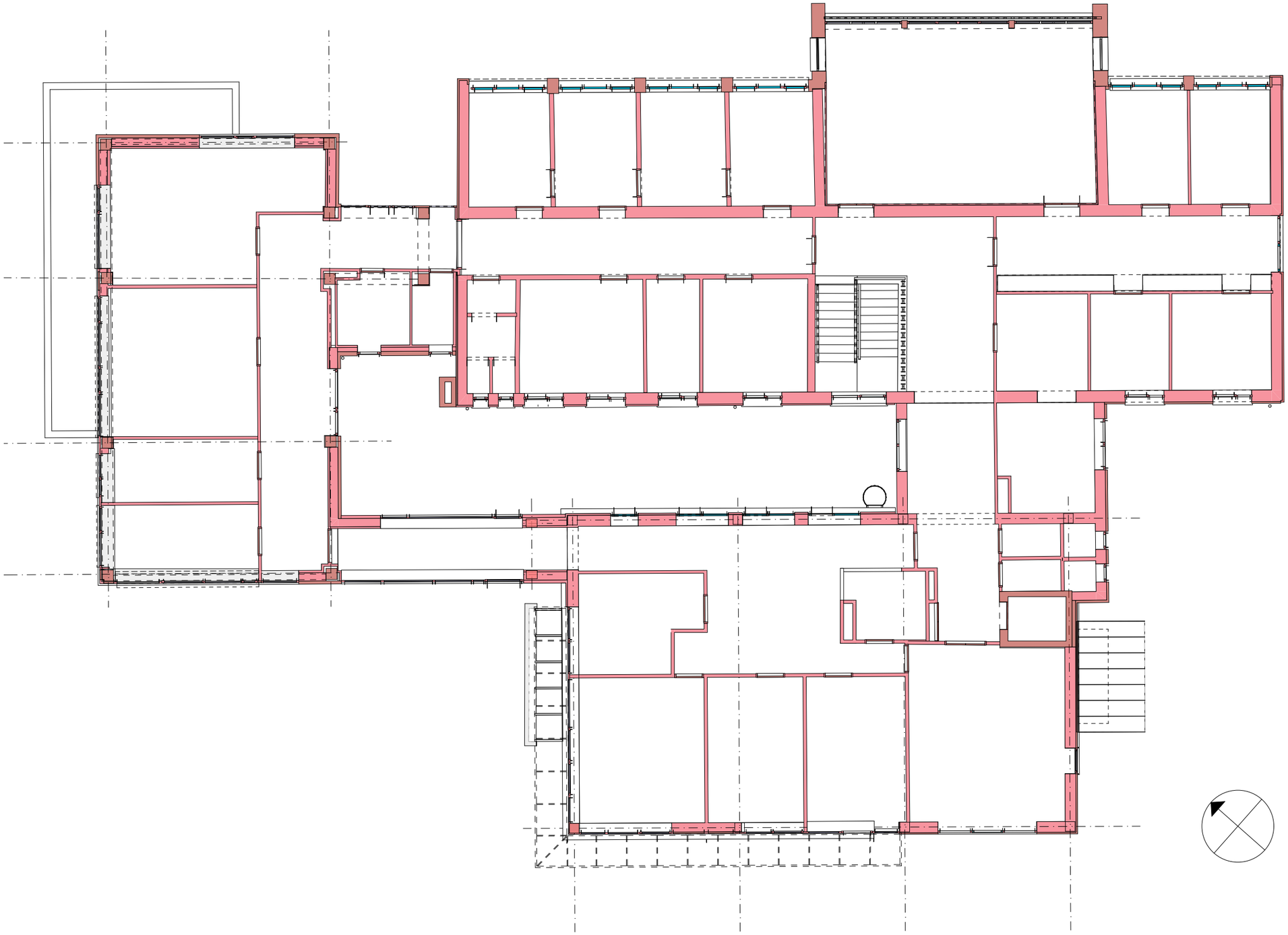
nettó szintterület: 240,45 m2

f.2 - pince szint - m=1:150



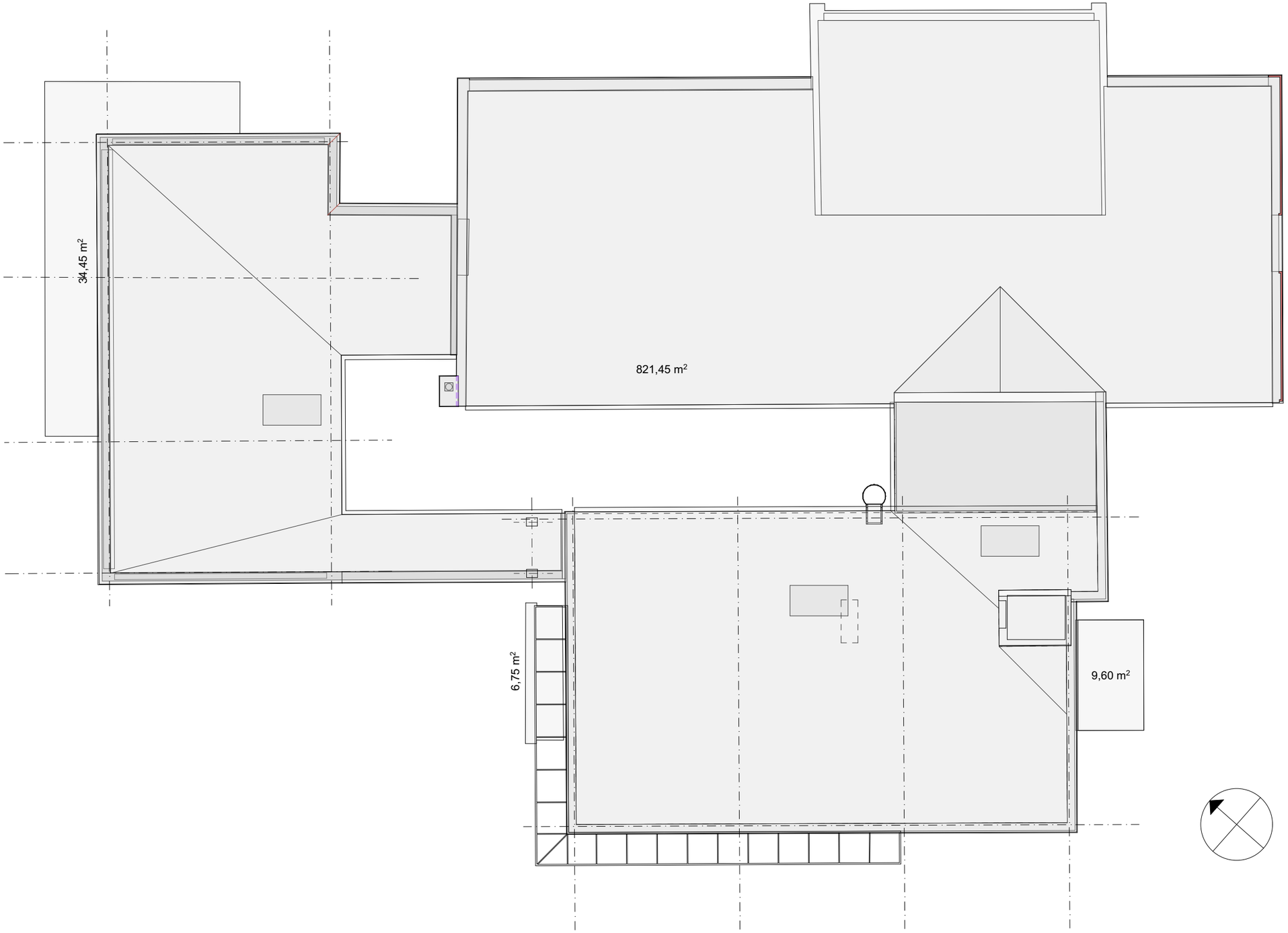
jelmagyarázat:

f.3 - földszint - m=1:150



bruttó szinterület: 805,40 m2 – netto szintterület: 752,37 m2

f.4 - 1. emelet - m=1:150



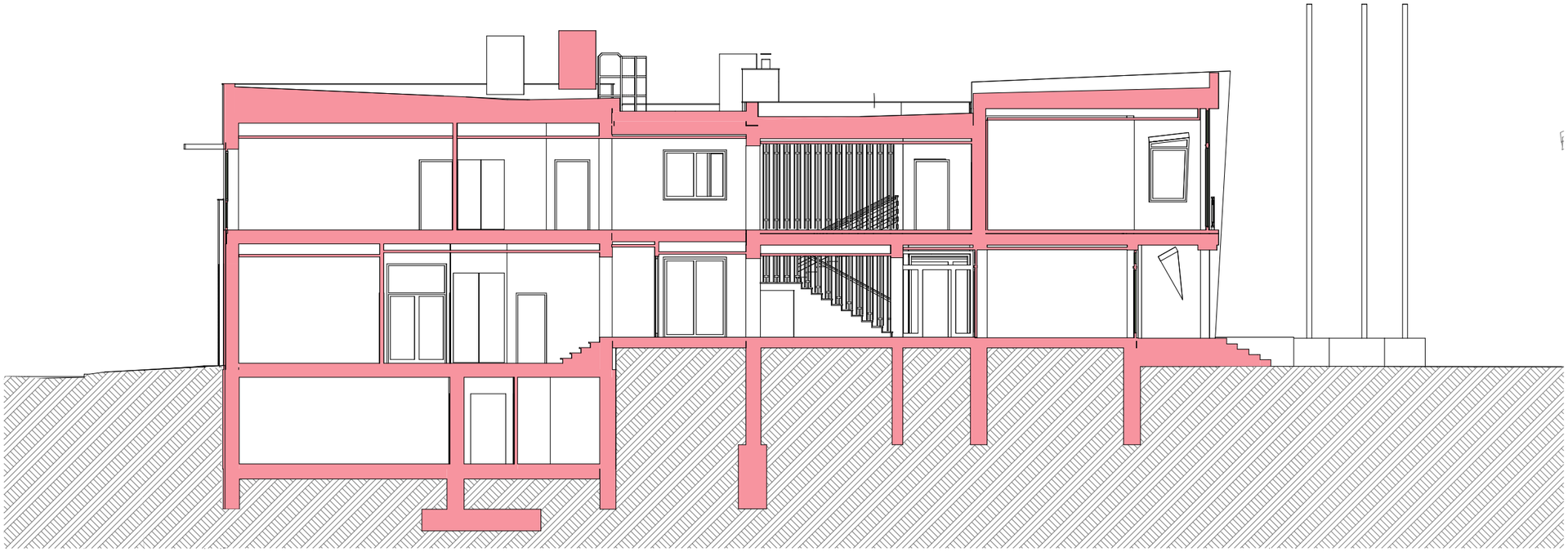
összes tetőfelület: 872,23 m2

f.5 - tetőszint - m=1:150

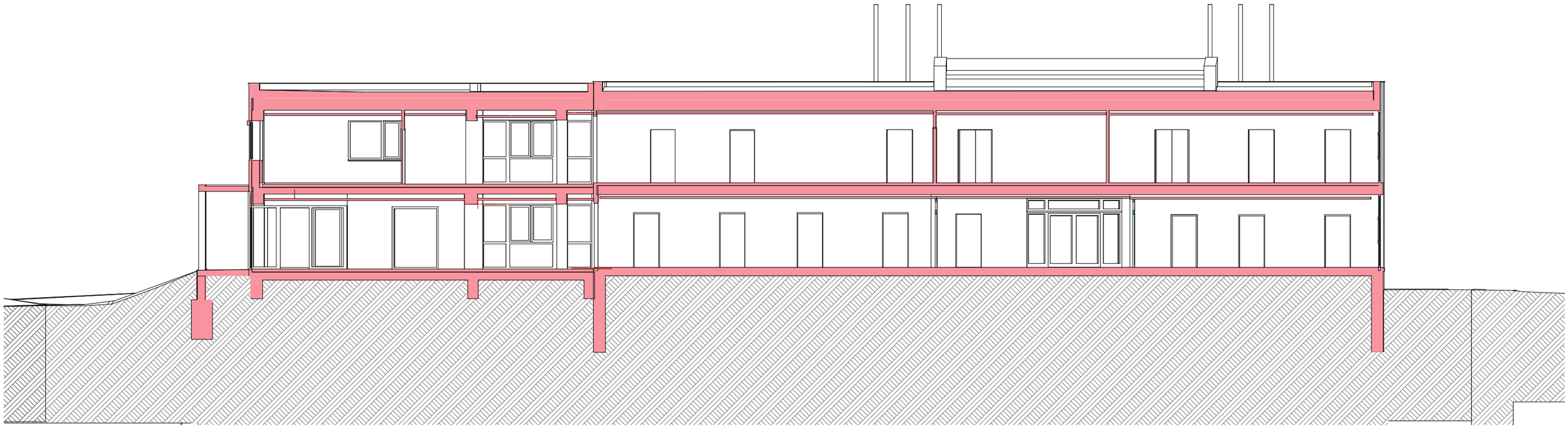
km1 jelű metszet - m=1:150

km2 jelű metszet - m=1:150

f.6 - metszetek 1 - m=1:150

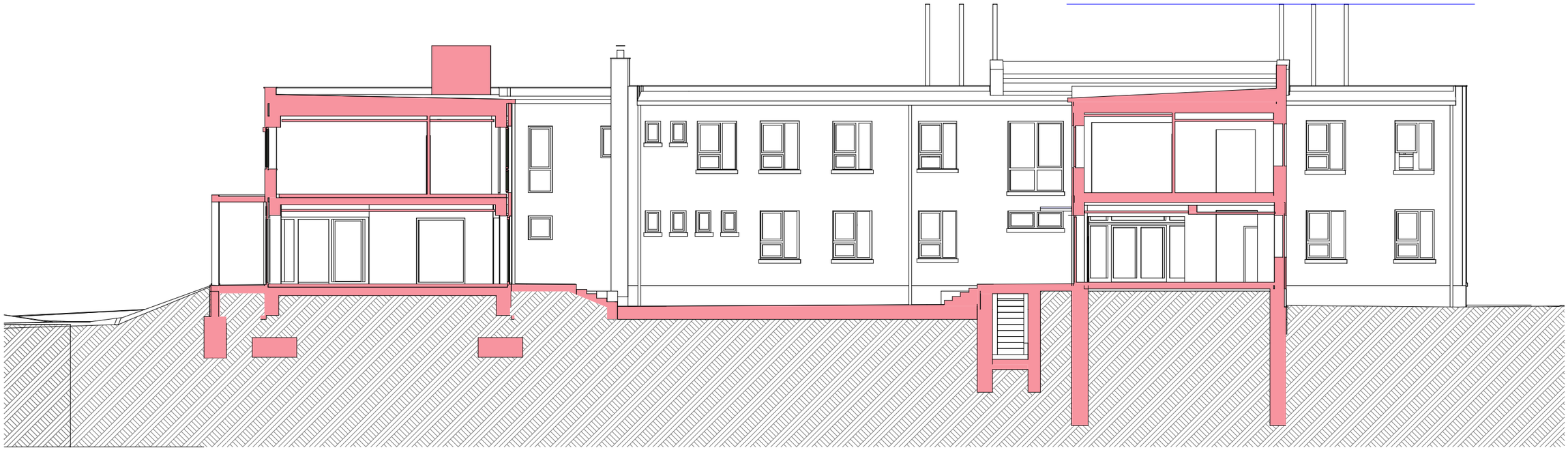


km3 jelű metszet - m=1:150



hm1 jelű metszet - m=1:150

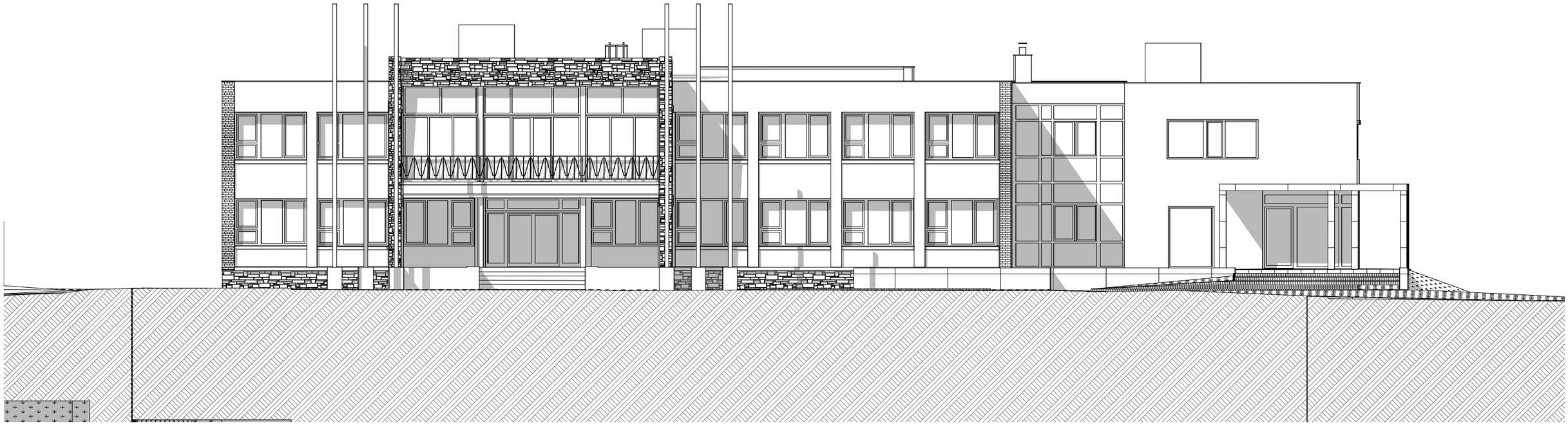
f.7 - metszetek 2 - m=1:150



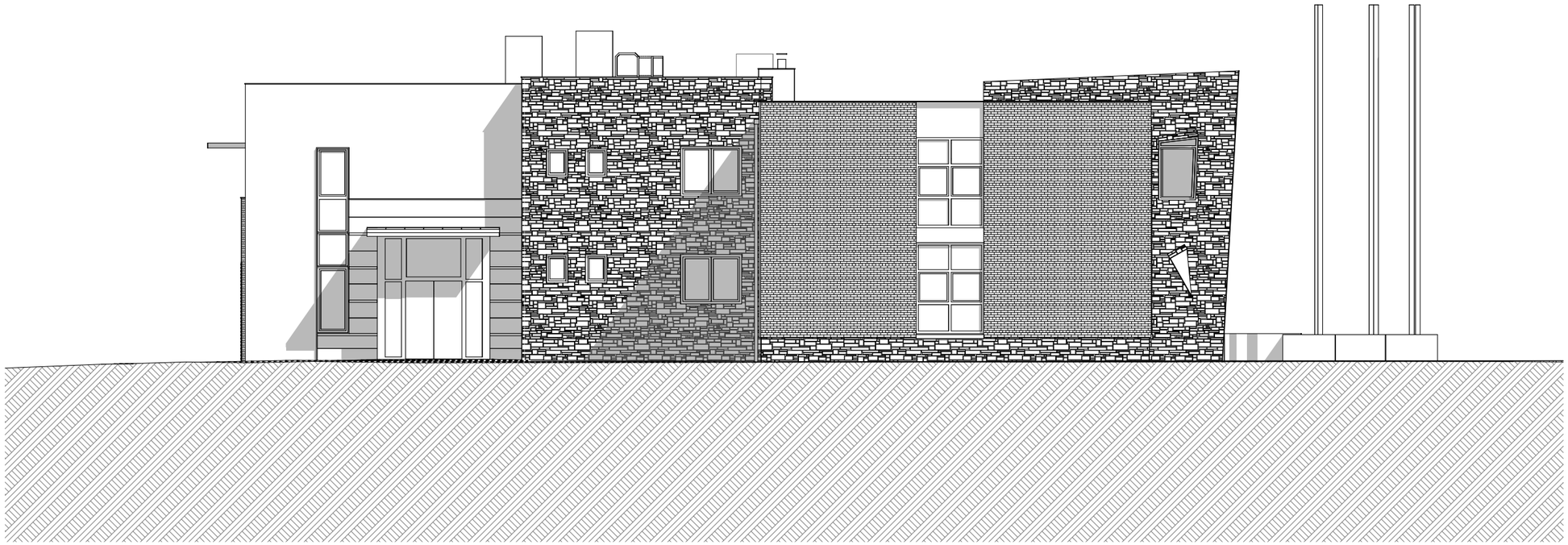
hm2 jelű metszet - m=1:150

hm3 jelű metszet - m=1:150

f.8 - metszetek 3 - m=1:150

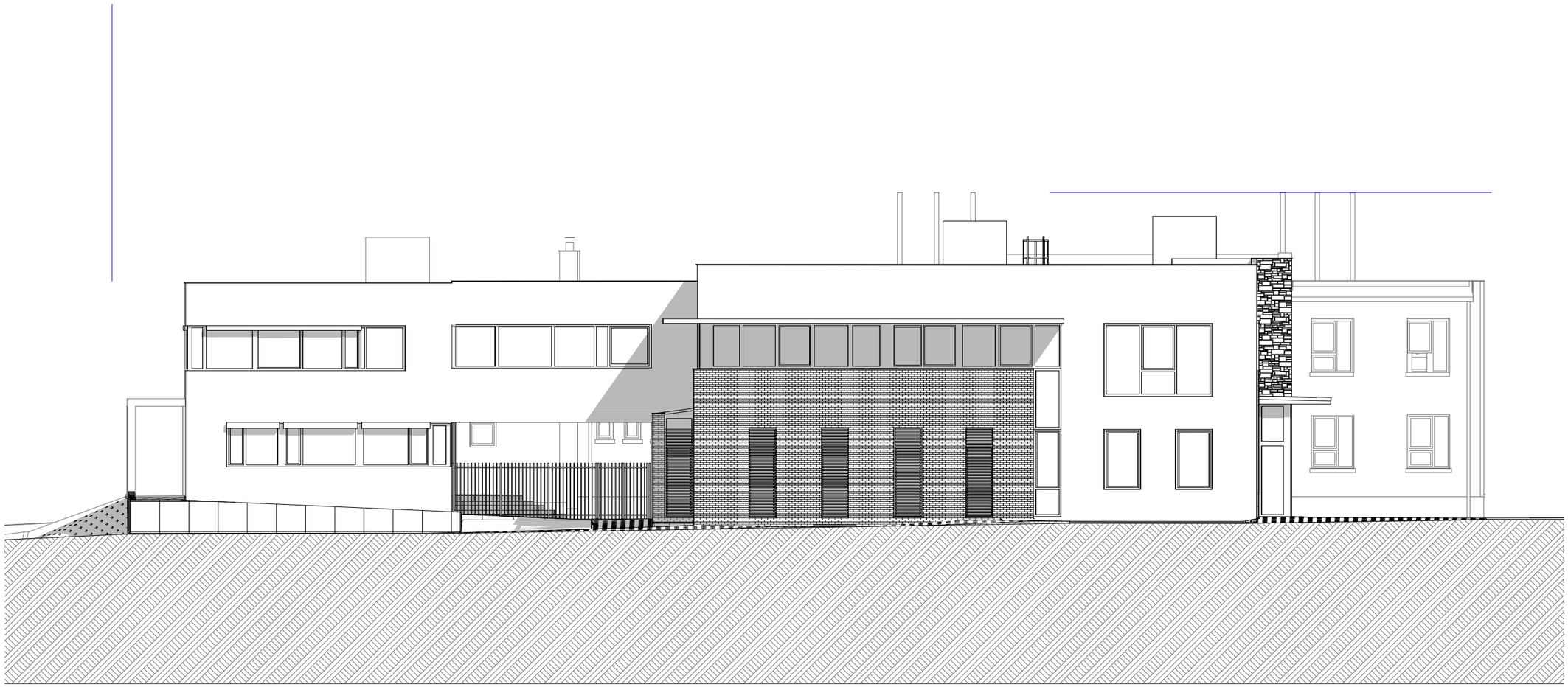


Baros Gábor utcai homlokzat - m=1:150



park felőli homlokzat - m=1:150

f.9 - homlokzatok 1 - m=1:150

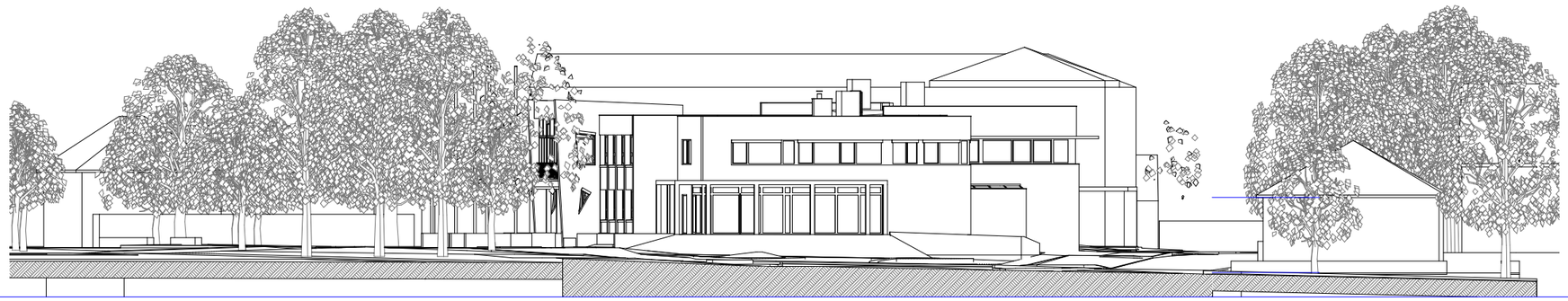


Mester utcai homlokzat - m=1:150

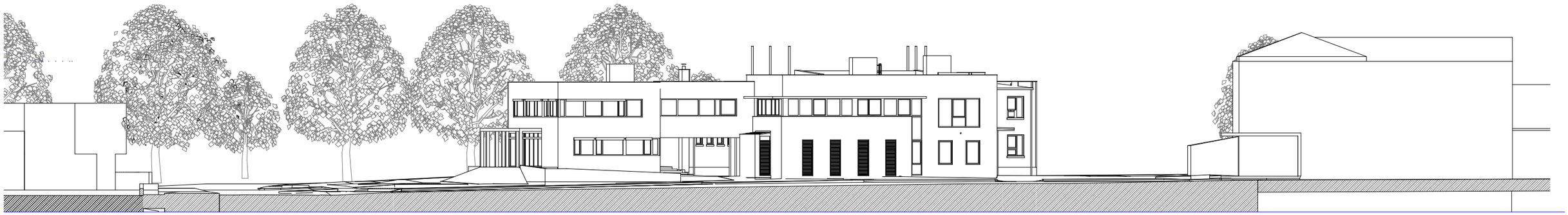
Petófi Sándor utcai homlokzat - m=1:150

f 08 - homlokzatok - m=1:150

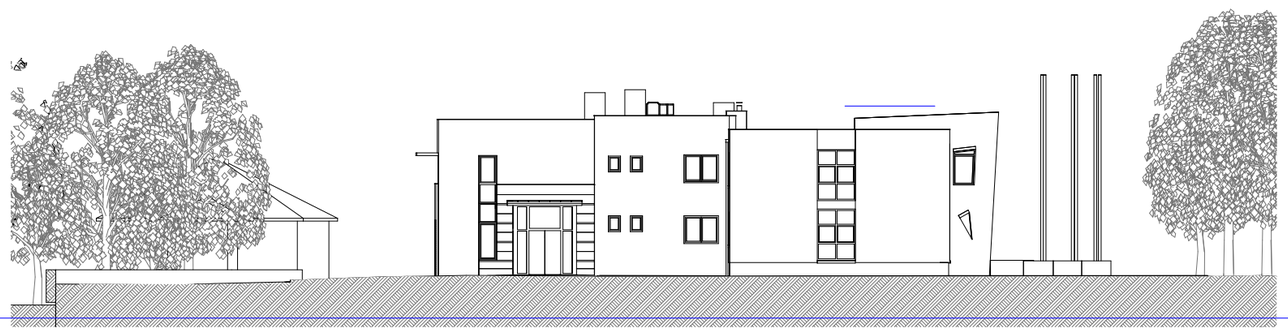
Baros Gábor utcai utcakép - m=1:330



Petőfi Sándor utcai utcakép - m=1:330



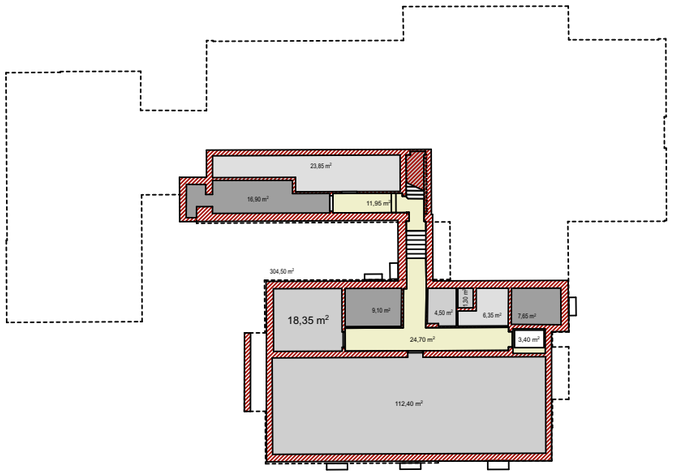
Mester utcai utcakép - m=1:330



park felőli utcakép - m=1:330

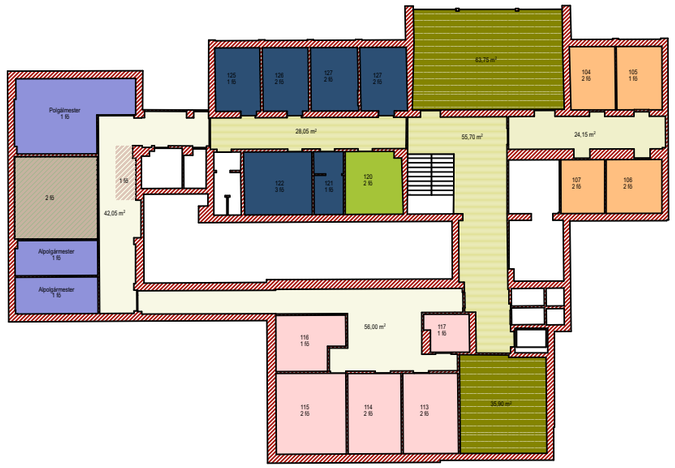
f 11 - utcaképek - m=1:330

pince m=1:200



földszint m=1:200

emelet m=1:400



meglévő bruttó terület

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló
4,30 m2

lépcső
36,05 m2

belső közlekedő

vegyes közlekedő

mosdó-wc/teakh-étk.

egyéb kiszolgáló
136,54 m2

raktár
30,19 m2

gépészet
33,69 m2

nettó szintterület: 240,45 m2

Adóügyi osztály:
0,00 m²

Főépitész Iroda:
25,12 m²
3 fő

Humán-erőforrás:
0,00 m²

Igazgatási osztály:
119,06 m²
9 fő

Műszaki osztály:
58,61 m²
8 fő

Pénzügyi osztály:
0,00 m²

Polgármesteri kabinet:
0,00 m²

Szervezési osztály:
12,76 m²
2 fő

További használt irodák:
79,65 m²
10 fő

nettó terület:
295,20 m²
32 fő

Adóügyi osztály:
47,12 m²
7 fő

Főépitész Iroda:
0,00 m²

Humán-erőforrás:
15,05 m²
2 fő

Igazgatási osztály:
0,00 m²

Műszaki osztály:
0,00 m²

Pénzügyi osztály:
76,70 m²
11 fő

Polgármesteri kabinet:
57,31 m²
3 fő

Szervezési osztály:
82,54 m²
8 fő

További használt irodák:
33,59 m²
3 fő

nettó terület:
312,31 m²
34 fő

Adóügyi osztály brutto:
47,12 m²
7 fő

Főépitész Iroda brutto:
25,12 m²
3 fő

Humán-erőforrás brutto:
25,12 m²
2 fő

Igazgatási osztály brutto:
25,12 m²
9 fő

Műszaki osztály brutto:
58,61 m²
8 fő

Pénzügyi osztály brutto:
76,70 m²
11 fő

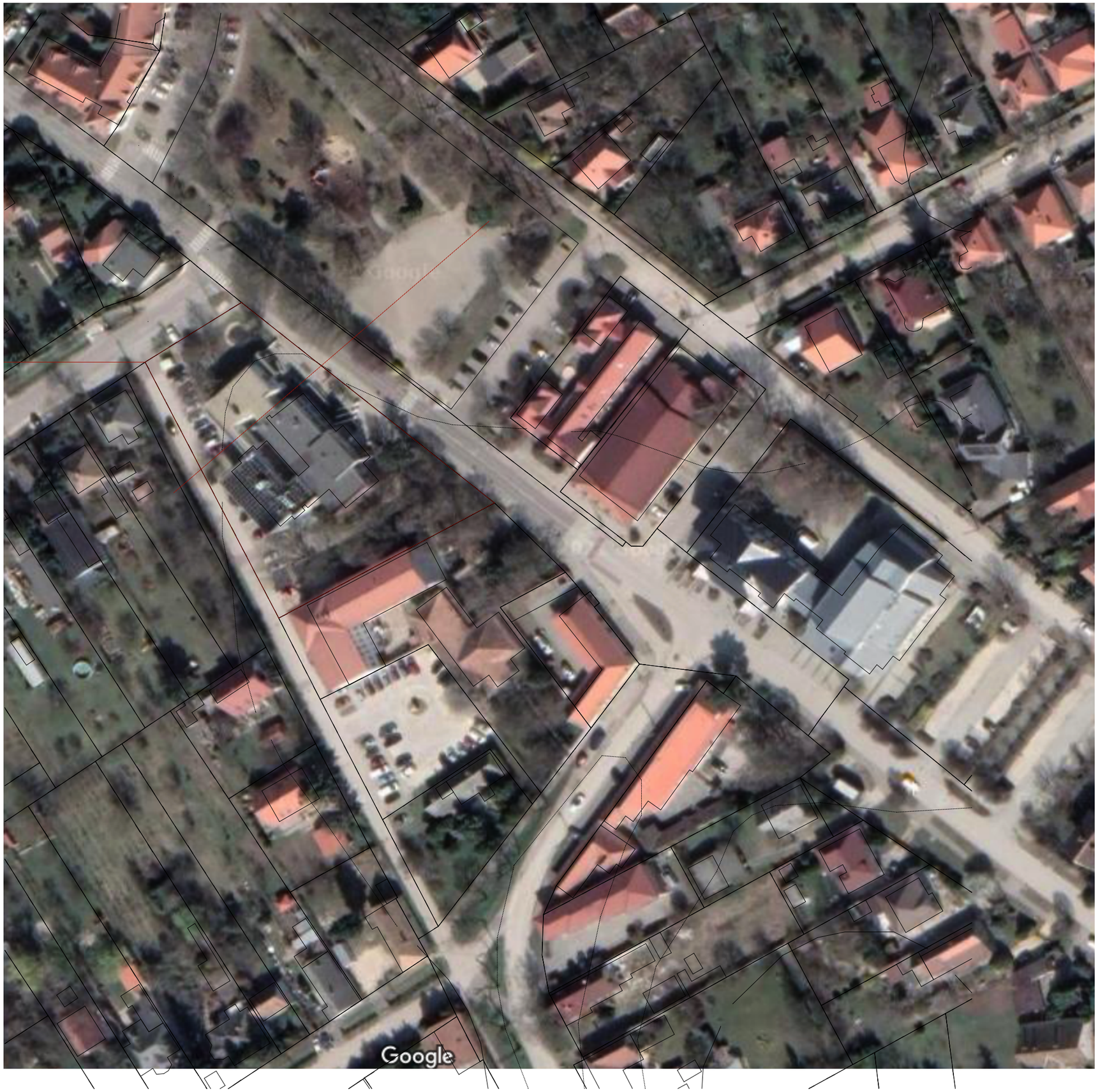
Polgármesteri kabinet brut
57,31 m²
4 fő

Szervezési osztály brutto:
89,46 m²
10 fő

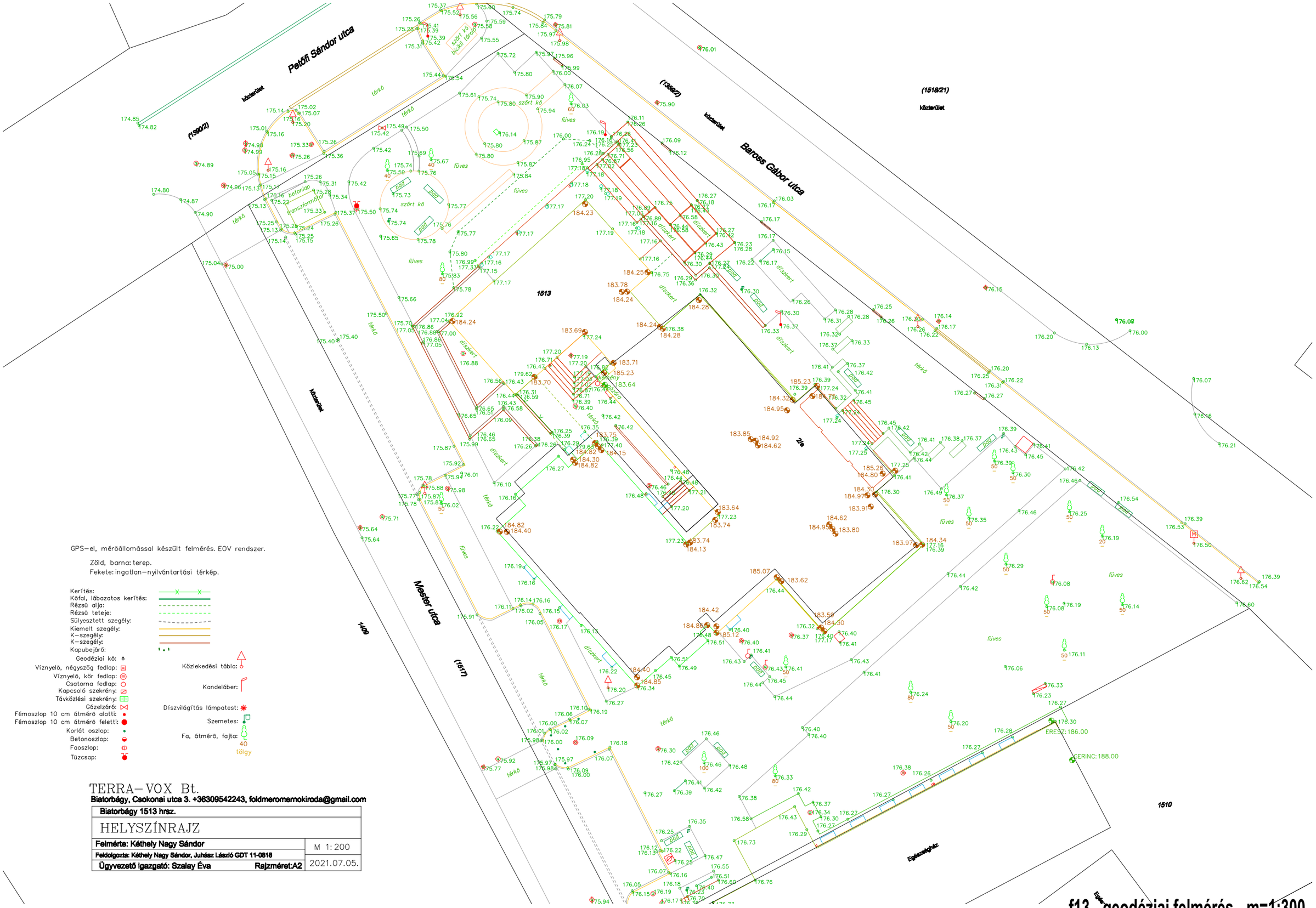
További használt irodák br
113,24 m²
13 fő

nettó terület:
607,51 m²
66 fő

f 13 - szervezeti egységek - m=1:200



f12 - légifotó alaptérképre feszítve - m=1:1000



GPS–el, mérőállomással készült felmérés. EOV rendszer.

Zöld, barna: terep.
Fekete: ingatlan–nyilvántartási térkép.

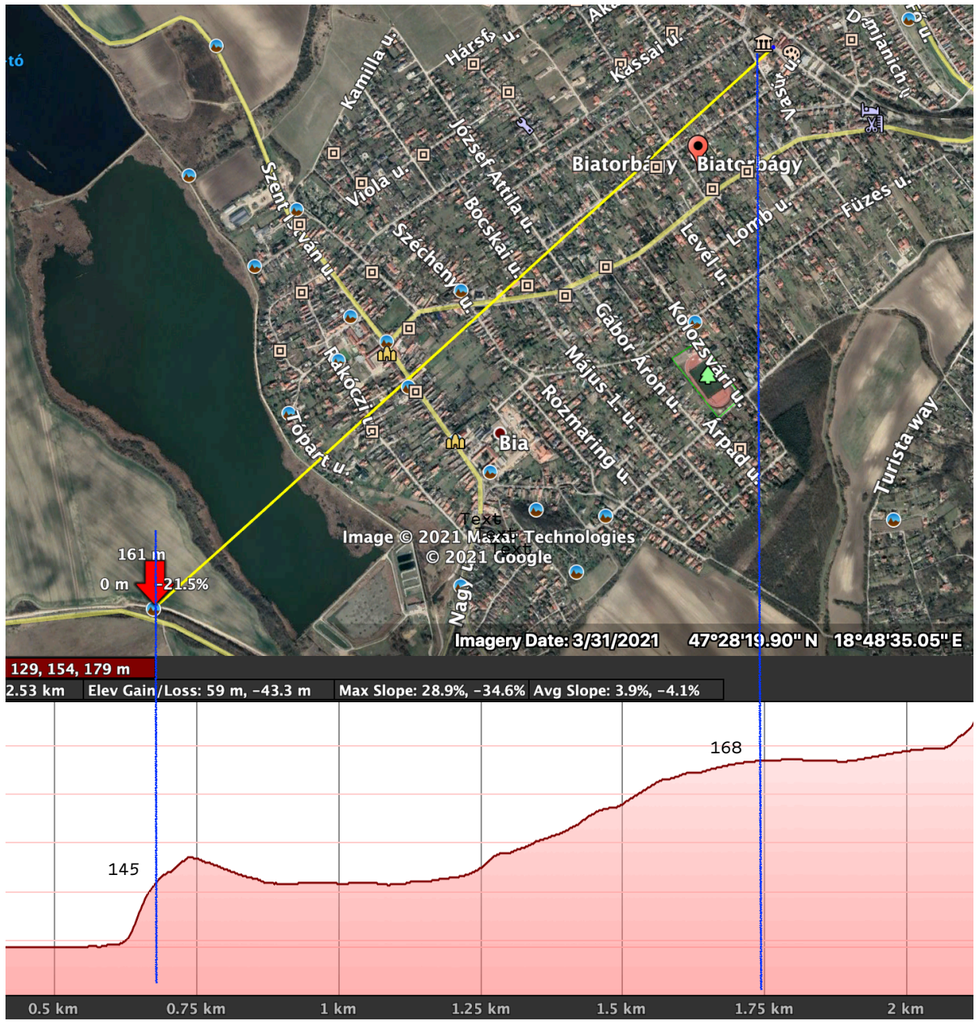
Kerítés:
Kőfal, lábazatos kerítés:
Rézsű alja:
Rézsű teteje:
Süllyesztett szegély:
Kiemelt szegély:
K–szegély:
K–szegély:
Kapubejáró:
Geodéziai kő:
Víznyelő, négyszög fedlap:
Víznyelő, kör fedlap:
Csatorna fedlap:
Kapcsoló szekrény:
Távközlési szekrény:
Gázelzáró:
Fémoszlop 10 cm átmérő alatti:
Fémoszlop 10 cm átmérő feletti:
Korlát oszlop:
Betonoszlop:
Faoszlop:
Tűzcsap:

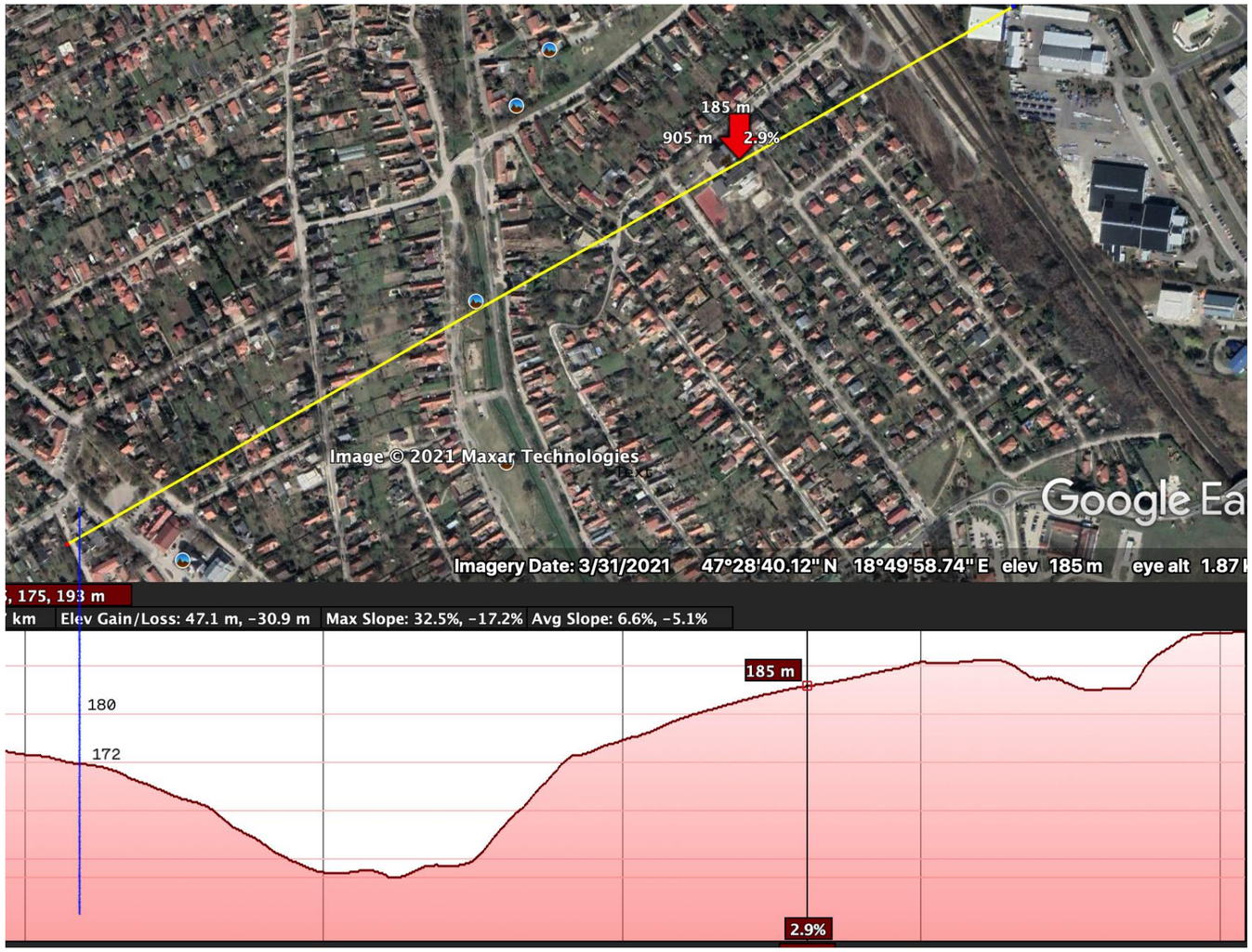
Közlekedési tábla:
Kandelábe:
Díszvilágítás lámpatest:
Szemetes:
Fa, átmérő, fajta: 40 tölgy

TERRA–VOX Bt.
Biatorbágy, Csokonai utca 3. +36309542243, foldmeromernokiroda@gmail.com

Biatorbágy 1513 hrsz.	
HELYSZÍNRAJZ	
Felmérte: Kéthely Nagy Sándor	M 1:200
Feldolgozta: Kéthely Nagy Sándor, Juhász László GDT 11-0818	
Ügyvezető igazgató: Szalay Éva Rajzméret:A2	2021.07.05.

f13 - geodéziai felmérés - m=1:300



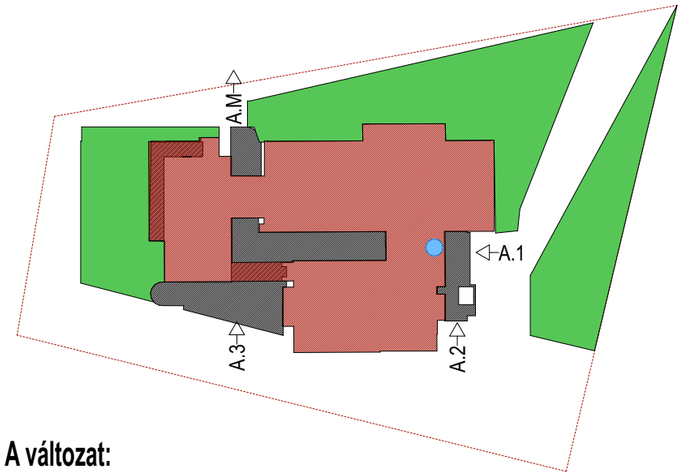


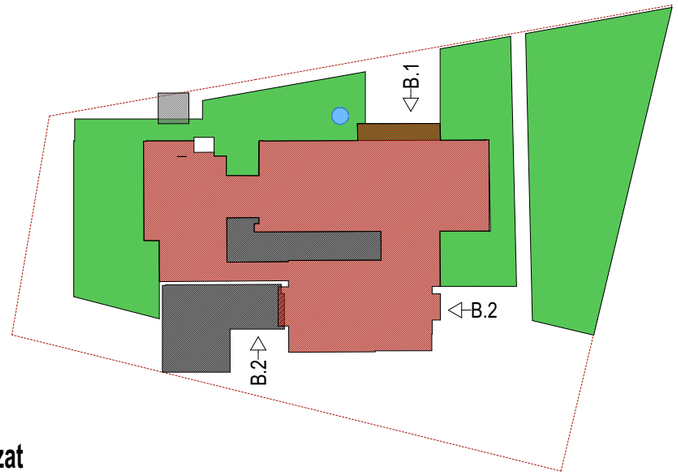
f13 - település sziluett vizsgálat

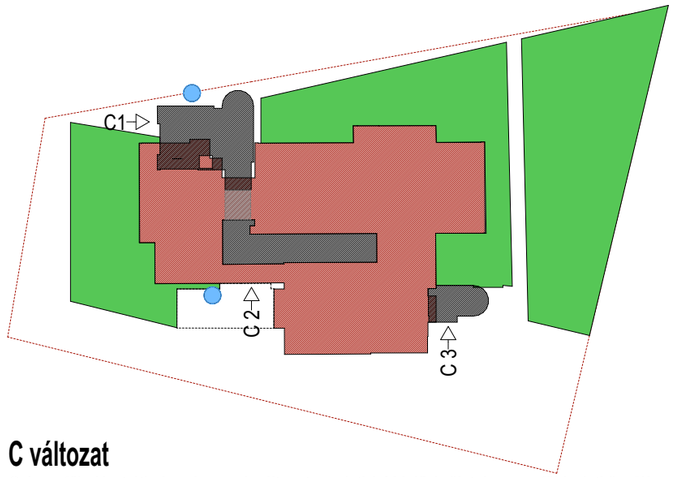
A három változat rövid leírása:

A változatok három lehetséges főbejárati helyet vizsgálva, egymással csereszabatos belső átrendezési lehetőségeket is felmutatnak. Ezek részben az udvar lefedésének, a házasságkötő terem többcélú nyilvános használatát, az ügyfélér lehetséges átrendezését, áthelyezhetőset vizsgálva, a városháza utcaszintjeinek + egész napos használhatóságát, mint urbánus közösségi fórum kialakítását célozza. Ez értelemszerűen könnyen szétválasztható vegyes és belső /hivatali és kontrolált ügyfél útvonalak, közlekedőrendszer kialakíthatóságát is jelenti. Az egyes változatokban a jelenlegi pince lejárat kiváltását is vizsgáltam, ami egyben a pince bővíthetőségének kérdését is érinti. Ez független a főlépcső megtartásától, amely a kiürítés szempontjából jó helyen van, az esetleges bővítések legtávolabbi pontjának függvényében. /a bemutatott változatok bármelyikét ki tudná szolgálni/ /Az egyes változatokat a főbejáratok helyzete szerint neveztem el: /gyakorlatilag mindhárom változat a jelenlegi ügyfélszolgálat akadálymentes rámpájának bontásával számol, mind a Baross Gábor utca, mind a mester utca felől megoldja az akadálymentes megközelítést, az egyes változatok a bejáratok vizsgálatán túl az iroda területek különböző bővítési lehetőségeit is mutatják.//

Három főbejárati pont a következő:







A változat:

A.1 és A.2 – a városháza és az egészségház közti telekrész kertészeti átalakításával két szinten összevonva adja meg az új főbejáratot. Ha geometriailag és műszakilag megoldható, akkor a meglévő liftaknában átmenős változattal biztosítható a jelenlegi főbejáratok padlószintjének elérésével a belső forgalom minden szintet /p+f+1. em./ akadálymentes kiszolgálása. Lehetséges pontja egy új pincelejárat helyének is, de második lépcsőház is fűzhető rá. / egymástól függetlenül/

Maga az új bejárat két részből áll. A két épület közti tér felől kismértékű tereprendezéssel kialakított nyitott rámpás és lépcsős előtérből, és egy tágas két szintre osztott szélfogóból, amelynek alsó szintje a jelenlegi bejárat nyílását használja fel az épületbe való bejutásra, a felső szintje a meglévő parapett kibontásával ad új, a fedett belső udvarhoz csatlakozó bejáratot a hivatalnak..

A.3 – Mester utcai bejárat

alapelve minden változatban, hogy két szintre bontva legyenek elérhetők a jelenlegi bejártai szintek /ügyféltér, hivatal földszinti udvari bejárata/, közbenső pihenőt úgy pozicionáltam, hogy lehetővé tegye a házasságkötő terem új fő megközelítését is / azaz a jelenlegi udvar átlagos szintjén legyen.

A jelen változatban, akár nagyméretű szélfogóként a házasságkötő terem áthelyezett bejáratának reprezentatív előtereként van kialakítva, ahonnan 5 %-os rámpával és széles lépcsővel lehet a hivatal földszint padlószintjére feljutni. /ez esetben az udvar nagy része pince bővítésként könnyen kialakítható a meglévő pince falak között/

A.M – új lépcsőház és menekülési kijárat.

A változat azt is vizsgálja, hogyan lehet kiváltani a jelenlegi főlépcsőt. /a legkönnyebben, szerkezeti beavatkozás nélkül kialakítható új lécső, amely még bizonyos kötöttségekkel kiürítés szempontjából ki tudja szolgálni a házat, a jelenlegi ügyfél tér és az első ütem közti közlekedő szakaszhoz csatlakozó külső tér. /ez a helyzet mind az A, mind a B változatban lehetséges pótlása a mostani főlépcsőnek,de a lépcső kialakításával a C változathoz is hozzárendelhető/

B változat

B.1 – a jelenlegi bejárat akadálymentesítésnek vizsgálatán, és az ügyfél tér áthelyezésének lehetőségének felvetése,/ez lehetővé teszi akár a jelenlegi ügyféltér leválasztását, akár a bemutatott iroda munkahelyek cellás vagy nagyterű kialakítását, egy olyan fedett belső udvar s változattal, amely az udvar jelenlegi szintje felől lehetővé teszi a házasságkötő terem megközelítését, a jelenlegi lépcső megtartását. / kombinálható akár az átfordított házasságkötő terem bejárattal, akár az áthelyezett lépcsővel is/

az előbbi esetben a lépcső az udvar ügyféliroda felőli szélesebb részébe is kialakítható/

Az ügyfél tér átfordítása régi új főbejárati oldalra, és az udvar padlószintjének erre a szintre való megemelése lehetővé teszi /a jelenlegi lépcső megtartása mellett si, hogy az udvari traktus földszinti helyiségei iteráló használattal csak hivatali, vagy ügyféllel való interakciókra is használhatók legyenek. /a C változatban bemutatott udvar elrendezéssel is kombinálható./

B.2 – Mester utcai bejárat

B.3 – a vázalton megmaradó elem, de kombinálható a C.3-mal, ezzel a pinceszint bővítéssel is, amit a bemutatott séma nem tartalmaz, a teljesen megemelt udvari padlószint esetén alatta az udvar alatt is bővíthető a pince..

C változat

C.1 – a főbejárat áthelyezése az A változat szerinti A.M jelű épületrészre, a földszinti ügyfél vizesblokk kibontásával a C.2 jelű mesterutcai bejárattal összekötve a földszint vegyes közlekedőjét a fedett udvarra koncentráló megoldás. Az ügyfél tér átrendezésével és bővítésével az ügyféliroda vizesblokkja pótolható az egységen belül. Így az adott esetbe leválasztható a Hivatalról is.

C.2 – Mester utcai bejárat esetében azt a lehetőséget vizsgálja, ha házasságkötő terem padlószintjét fedett nyitott előtérrel adja meg és a bővítést a főbejárati oldalon több szintben biztosítja. A szélfogóval kialakítható bejáratot híd sávjában lehet kialakítani.

C.3 – a házasságkötő terem régi bejárat üzemi bejáratként egy második lépcsőházzal bővítve alkalmas az „A" változat szerint új pince lejárat és bővítés kiszolgálásra.

Az egyes változatok bővítési esetei:

Az „A" és „B" változatban

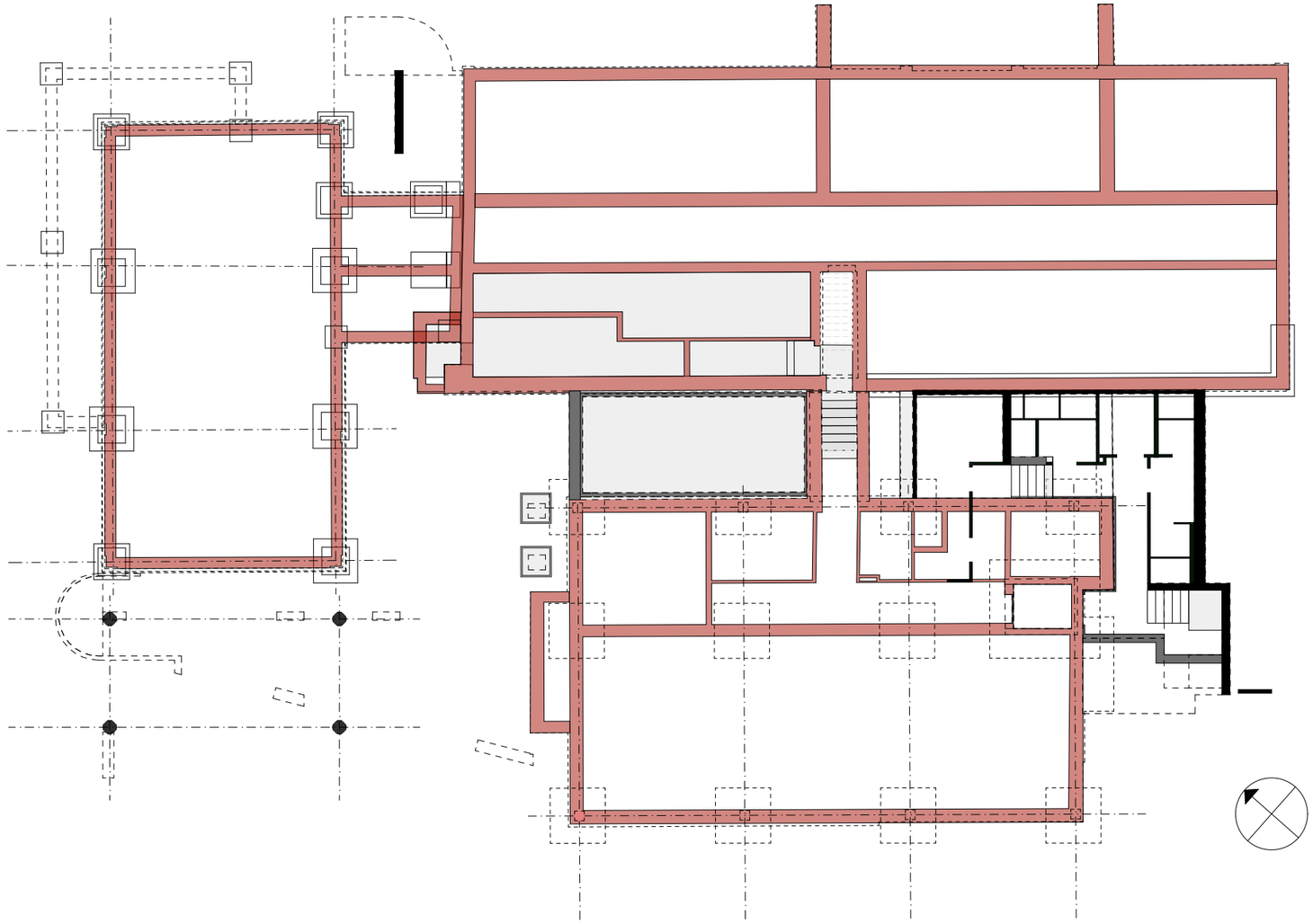
a Mester utcai bejárat felett egy szintben iroda bővítésként vagy nagyterem, tárgyaló áthelyezéseként lehet használni.

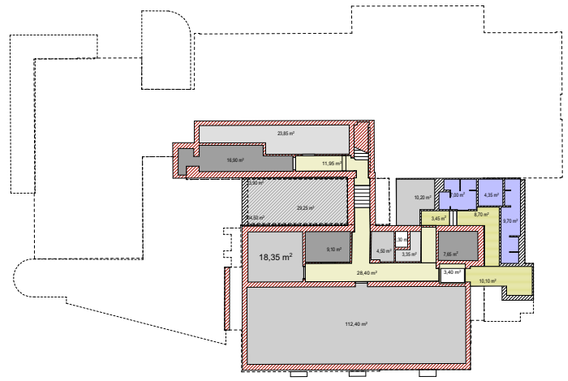
A „C" változatban

a főtéri bejárat felett több szintben iroda és egy felső szinti akár külső forgalmat is fogató közös nagyobb /kb. 50-főnyi étkezde, kávázó/ kialakításával, hangsúlyos városképi elem lehetősét vizsgáltam. Ez egyben a legfelső szinten kilátó teraszként is kialakítható.

jelen állapot	m2																
bruttó szintterület	**1 891,59**																
pince	304,50																
földszint	781,69																
emelet	805,40																
					Közlekedö												
jelen állapot	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összsen /netto m2 /fő	79,10	112,00	99,65	12,30	187,12	223,74	**606,21**			55,65	43,07	170,74	30,19	33,69	**1 653,46**		65
pince				3,40	40,05							136,54	30,19	33,69	243,87		
földszint	79,10	112,00		5,50	24,91	140,00	213,59			41,17	9,80	26,00			652,07		
emelet			99,65	3,40	122,16	83,74	392,62			14,48	33,27	8,20			757,52		
A változat																	
brutto szintterület bővítés	**542,11**																
pince	100,52																
földszint	280,47																
emelet	161,12																
bruttó szintterület összesen	**2 433,70**																
					Közlekedö												
	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összesen /netto m2 /fő	89,81	112,02	125,46	50,32	336,86	303,18	440,95	**195,59**	*80,88*	76,19	75,86	210,58	61,09	38,18	**2 116,09**		75
pince				3,40	40,32	22,25				21,08		145,46	61,09	38,18	331,78	**87,91**	
földszint	89,81	112,02	16,40	21,40	101,30	267,36	133,13	**77,23**	*80,88*	40,63	34,00	42,69			935,97	**283,90**	
emelet			109,06	25,52	195,24	13,57	307,82	**118,36**		14,48	41,86	22,43			848,34	**90,82**	
bővítés netto terület							440,95	**195,59**	**-80,88**					ebből iroda:	**636,54**	**462,63**	
				A változat		**B változat**		**C változat**									
			fajlagos m2 ár ezer Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft								
1	új építés																
1	iroda, tárgyaló		600	109	65 400	96	57 600	114	68 400								
1	ügyfél váró, közlekedő		500	251	125 500	157	78 500	313	156 500								
1	pince /közl. rakt.vizes/		500	83	41 500	0	0	51	25 500								
1	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		400		0	84	33 600	120	48 000								
2	lift /egység db/		10 000		0	0	0	1	10 000								
1	összesen				**232 400**		**169 700**		**169 700**								
2	átépítés felújítás																
2	irda, tárgyaló,		350	765	267 750	800	280 000	806	282 100								
2	közlekedő, ügyféltér,		300	496	148 800	450	135 000	479	143 700								
2	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		200	196	39 200	191	38 200	128	25 600								
2	lift /egység db/		80 000	1	80 000	0	0	1	80 000								
2	összesen				**535 750**		**453 200**		**531 400**								
1 – 2	összesen				**768 150**		**622 900**		**622 900**								
3	környezetrendezés,		100	1 000	100 000	831	83 100	681	68 100								
1 – 2 – 3	összesen				**868 150**		**706 000**		**691 000**								
		27% ÁFA			234 401		190 620		186 570								
1 – 2 – 3	becsült bruttó költség				**1 102 551**		**896 620**		**877 570**								

j.2 – az egyes alaprajzi sémák összehasonlító táblázata





jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület

304,48 m2

bruttó szintterület bővítés

66,62 m2 33,90 m2

bruttó szintterület összesen: m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső

belső közlekedő

40,32 m2

vegyes közlekedő

22,25 m2

iroda

új iroda

mosdó-wc

21,08 m2

teakh-étk.

egyéb kiszolgáló

145,46 m2

raktár

27,19 m2

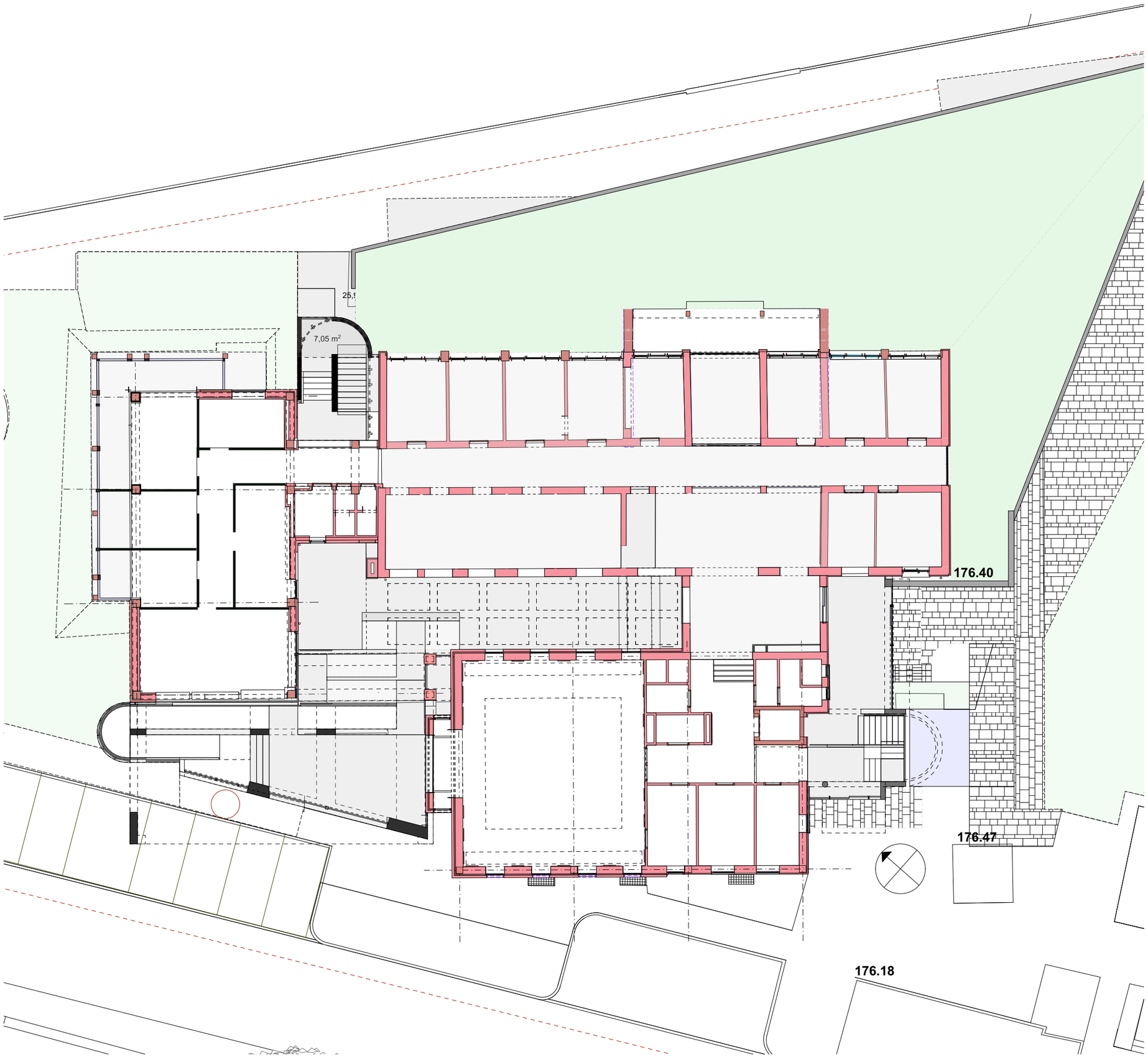
gépészet

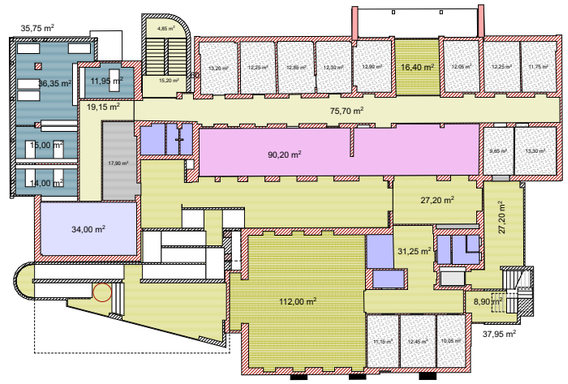
38,19 m2

netto szintterület: 294,65 m2

bővítés: 54,20 m2 – 28,24 m2

J.3 - "A" vált. pinceszint - m=1:200





jelmagyarázat:

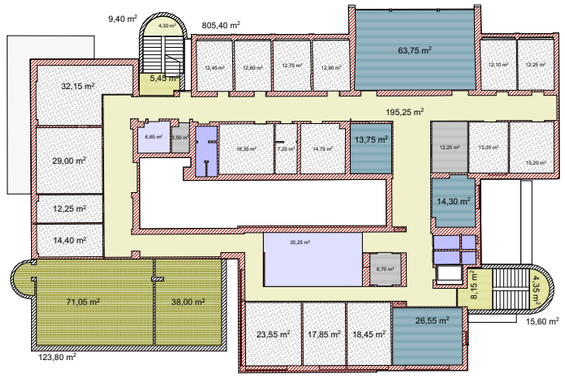
meglévő bruttó szintterület
781,69 m2
bruttó szintterület bővítés
280,47 m2
bruttó szintterület összesen: 1072,16 m2

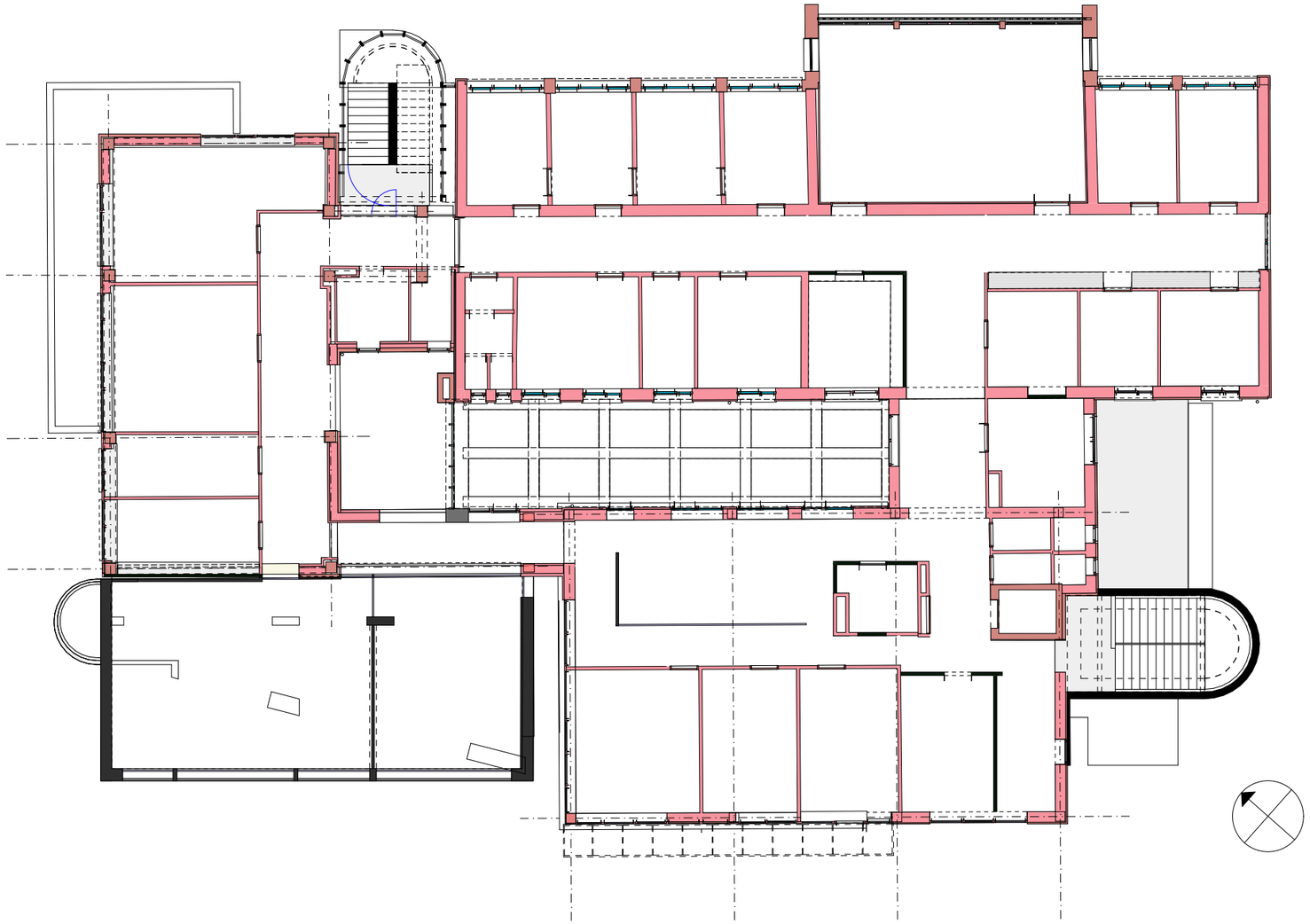
ügyféltér
89,80 m2
többcélú tér /házasságkötő t.
112,00 m2
tanácsterem/tárgyaló
16,40 m2
lépcső
20,05 m2
belső közlekedő
95,97 m2
vegyes közlekedő
266,39 m2
iroda
133,13 m2
új iroda
77,23 m2
mosdó-wc
40,63 m2
teakh-étk.
34,00
egyéb kiszolgáló
41,35 m2
raktár

gépészet

netto szintterület: 915,62 m2
bővítés: 263,49 m2
652,13

j.4 - "A" vált. vezér szint - m=1:200





jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
805,40 m2

bruttó szintterület bővítés
161,12 m2

bruttó szintterület összesen: 966,52 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló
109,06 m2

lépcső
8,65 m2

belső közlekedő
195,25 m2

vegyes közlekedő
13,54 m2

iroda
292,96 m2

új iroda
118,36 m2

mosdó-wc
14,48 m2

teakh-étk.
41,8m2

egyéb kiszolgáló
18,86 m2

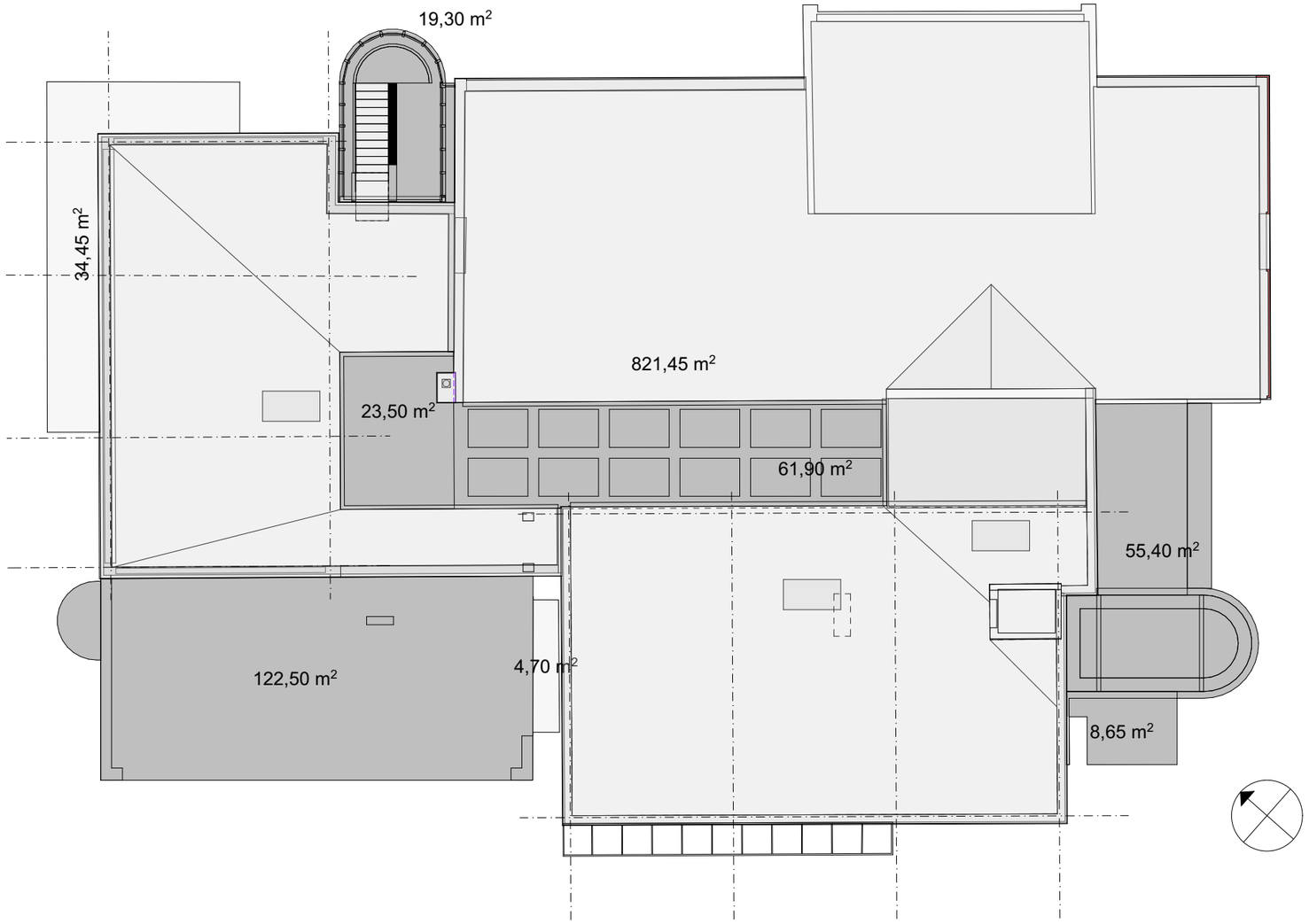
raktár

gépészet

netto szintterület: 812,30 m2
bővítés: 147,91 m2

j.5 – "A" vált. emelet - m=1:200

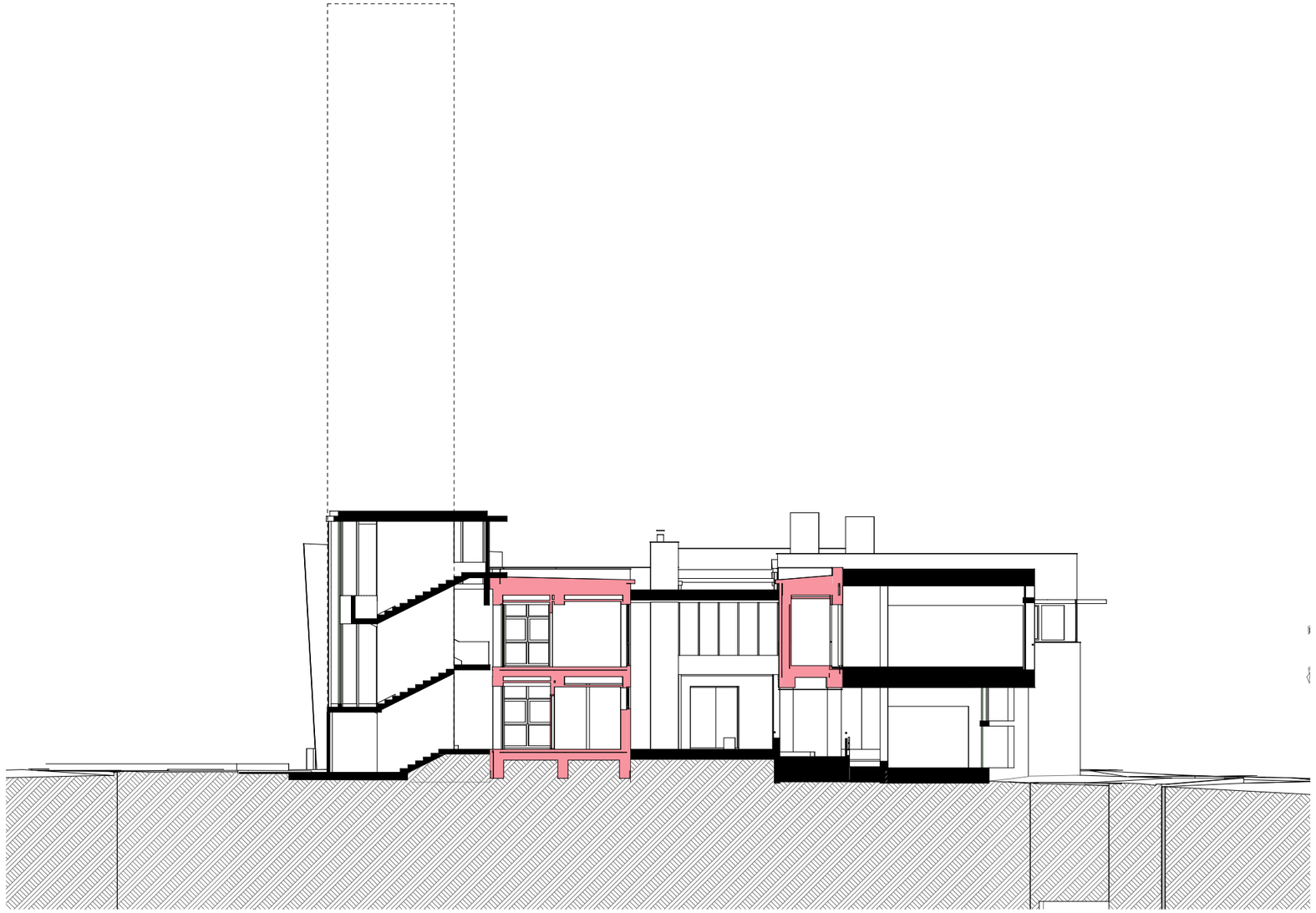
jelmagyarázat:



új tetőfelület

összes tetőfelület: meglévő: 826,13 m2 - bővítés:291,18 m2 - összesen: 1117.31 m2

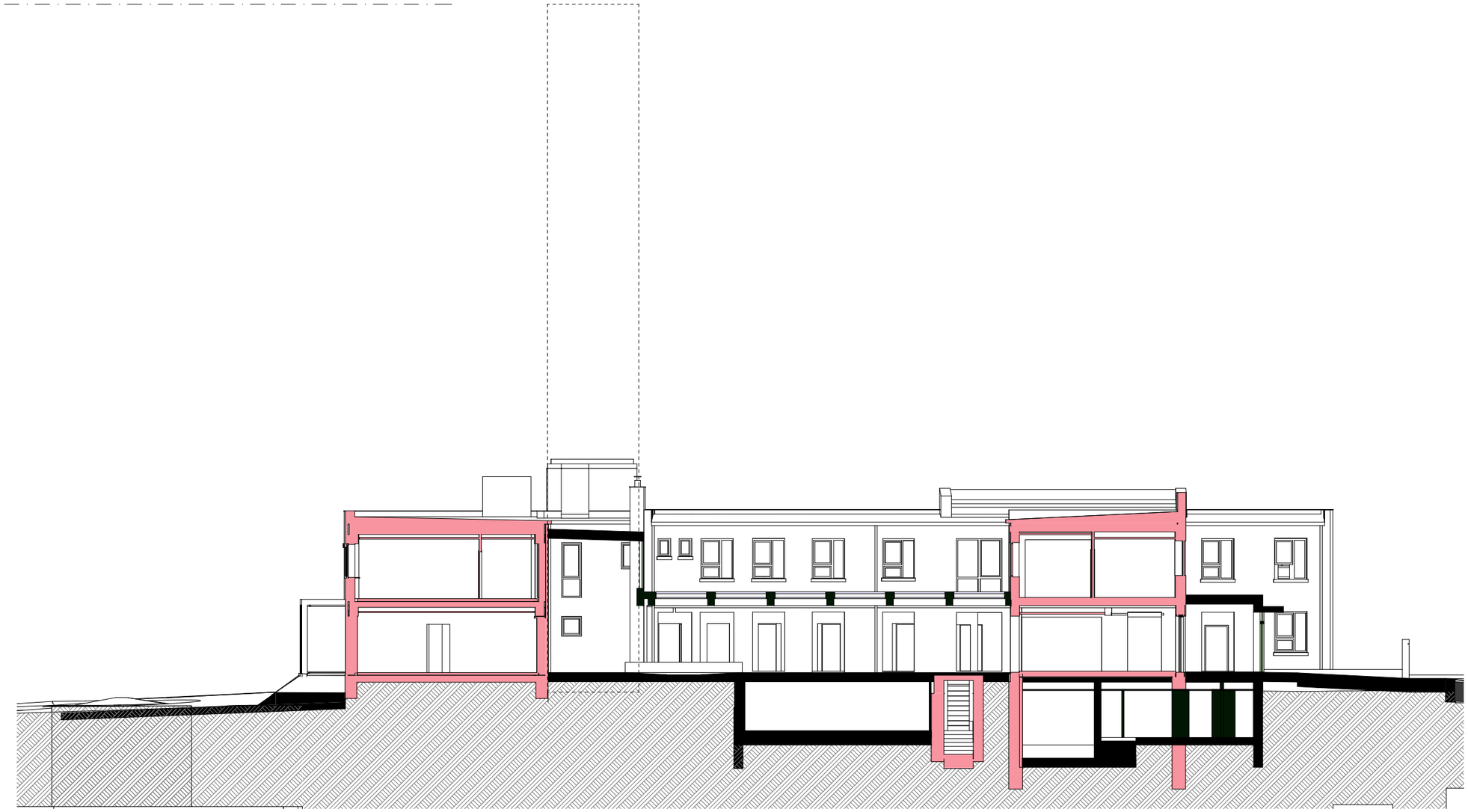
J.5 – "A" vált. tetőalaprajz - m=1:200



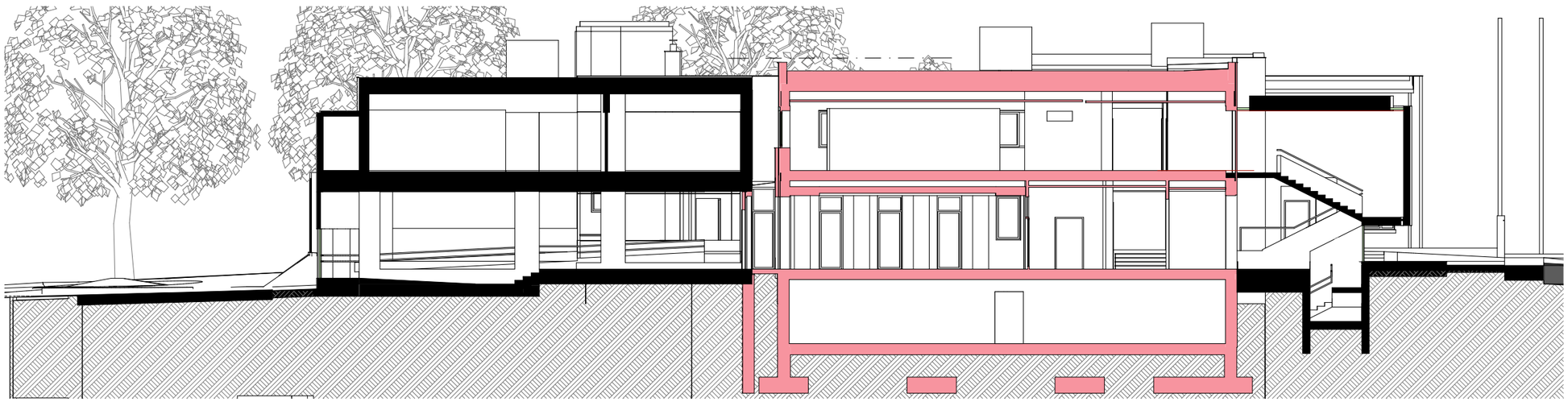
km1 jelű metszet - m=1:200

km2 jelű metszet - m=1:200

J.7 – "A" vált. metszetek 1 - m=1:200

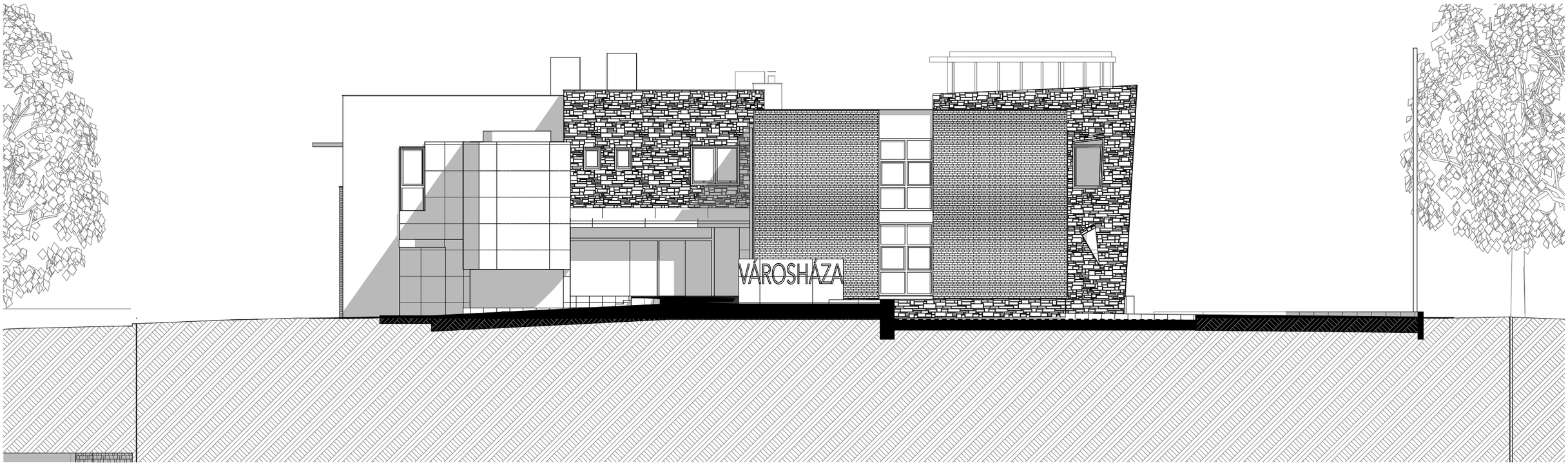


km1 jelű metszet - m=1:200



km2 jelű metszet - m=1:200

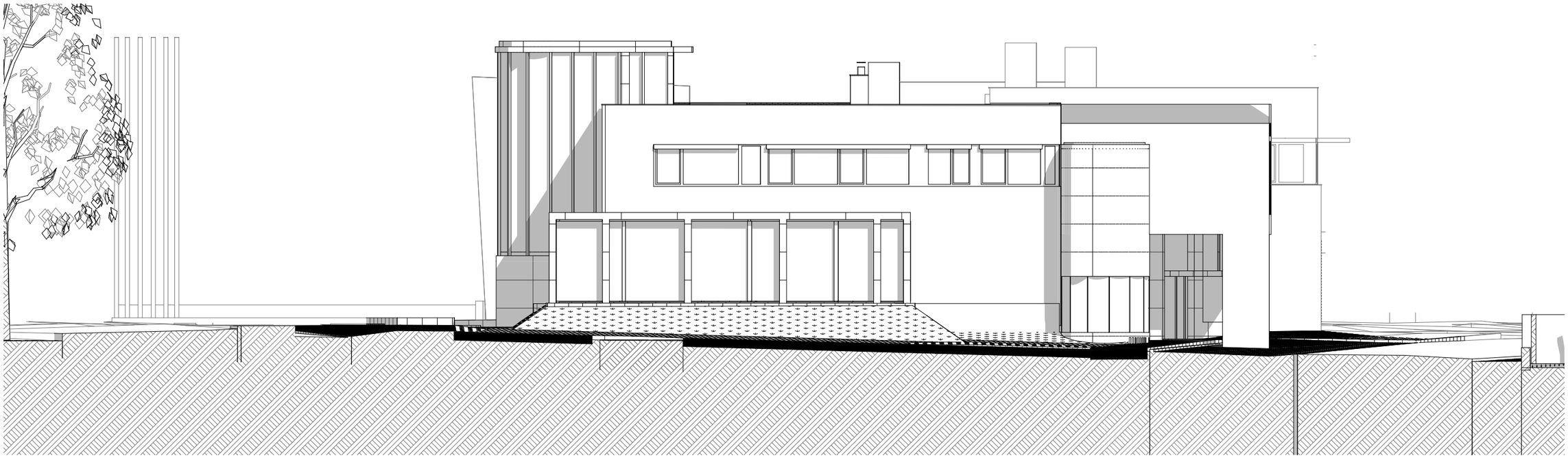
J.8 – "A" vált. metszetek 2 - m=1:200



Egészség ház felőli homlokzat - m=1:150

Baross Gábor utcai homlokzat - m=1:150

J.9 - A valtozat - homlokzatok 1 - m=1:150

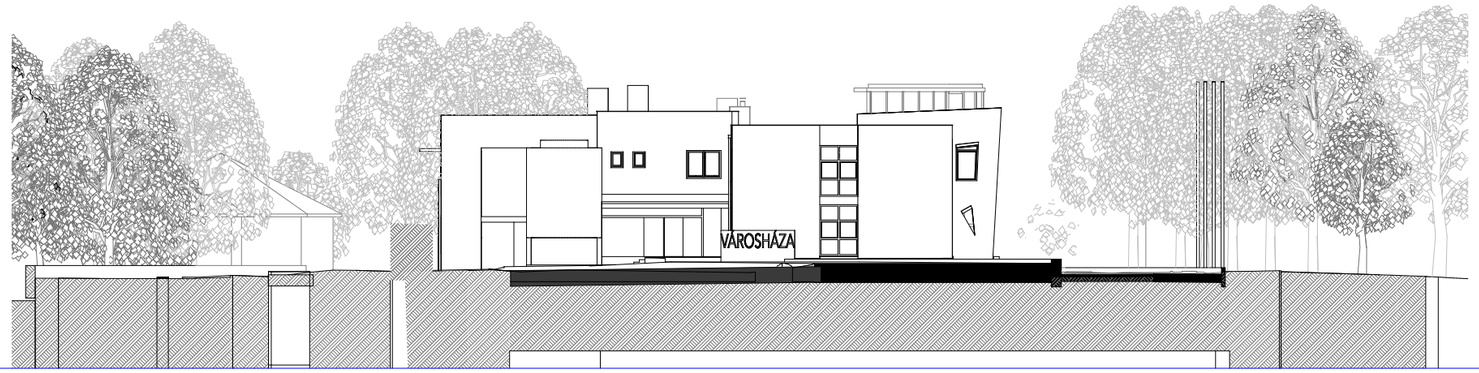


Petőfi Sándor utcai homlokzat - m=1:150

mester utcai homlokzat- m=1:150

J.10 - A valtozat - .10homlokzatok 2 - m=1:150

Baros Gábor utcai utcakép - m=1:330



park felőli utcakép - m=1:330

Mester utcai utcakép - m=1:330

J.9 - A vált. - utcaképek 1 - m=1:330

Baros Gábor utcai utcakép - m=1:330

J.10 A vált. - utcaképek 2 - m=1:330

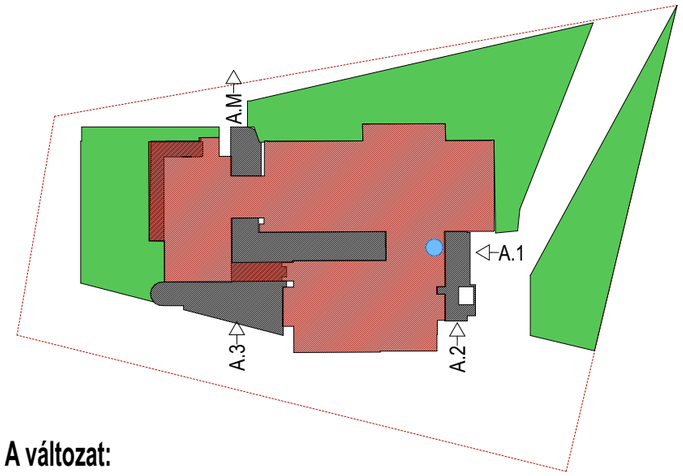
J.8 – "A" vált. tömegvázlatok

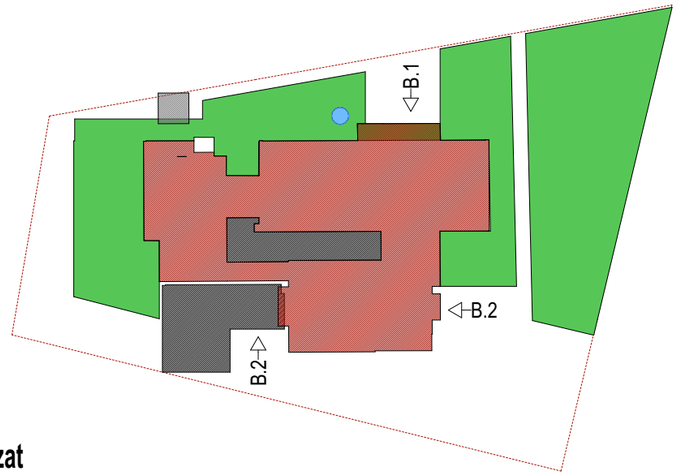
j.14 – "A" változat - belső vázlatok

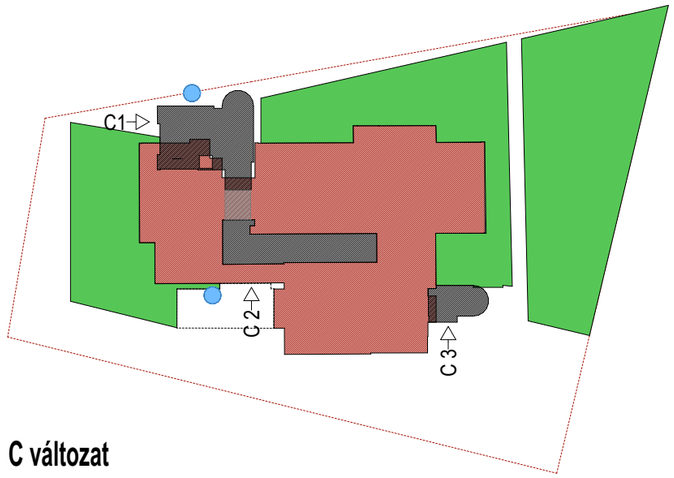
A három változat rövid leírása:

A változatok három lehetséges főbejárati helyet vizsgálva, egymással csereszabatos belső átrendezési lehetőségeket is felmutatnak. Ezek részben az udvar lefedésének, a házasságkötő terem többcélú nyilvános használatát, az ügyfélér lehetséges átrendezését, áthelyezhetőset vizsgálva, a városháza utcaszintjeinek + egész napos használhatóságát, mint urbánus közösségi fórum kialakítását célozza. Ez értelemszerűen könnyen szétválasztható vegyes és belső /hivatali és kontrolált ügyfél útvonalak, közlekedőrendszer kialakíthatóságát is jelenti. Az egyes változatokban a jelenlegi pince lejárat kiváltását is vizsgáltam, ami egyben a pince bővíthetőségének kérdését is érinti. Ez független a főlépcső megtartásától, amely a kiürítés szempontjából jó helyen van, az esetleges bővítések legtávolabbi pontjának függvényében. /a bemutatott változatok bármelyikét ki tudná szolgálni/ /Az egyes változatokat a főbejáratok helyzete szerint neveztem el: /gyakorlatilag mindhárom változat a jelenlegi ügyfélszolgálat akadálymentes rámpájának bontásával számol, mind a Baross Gábor utca, mind a mester utca felől megoldja az akadálymentes megközelítést, az egyes változatok a bejáratok vizsgálatán túl az iroda területek különböző bővítési lehetőségeit is mutatják.//

Három főbejárati pont a következő:







A változat:

A.1 és A.2 – a városháza és az egészségház közti telekrész kertészeti átalakításával két szinten összevonva adja meg az új főbejáratot. Ha geometriailag és műszakilag megoldható, akkor a meglévő liftaknában átmenős változattal biztosítható a jelenlegi főbejáratok padlószintjének elérésével a belső forgalom minden szintet /p+f+1. em./ akadálymentes kiszolgálása. Lehetséges pontja egy új pincelejárat helyének is, de második lépcsőház is fűzhető rá. / egymástól függetlenül/

Maga az új bejárat két részből áll. A két épület közti tér felől kismértékű tereprendezéssel kialakított nyitott rámpás és lépcsős előtérből, és egy tágas két szintre osztott szélfogóból, amelynek alsó szintje a jelenlegi bejárat nyílását használja fel az épületbe való bejutásra, a felső szintje a meglévő parapett kibontásával ad új, a fedett belső udvarhoz csatlakozó bejáratot a hivatalnak..

A.3 – Mester utcai bejárat

alapelve minden változatban, hogy két szintre bontva legyenek elérhetők a jelenlegi bejártai szintek /ügyféltér, hivatal földszinti udvari bejárata/, közbenső pihenőt úgy pozicionáltam, hogy lehetővé tegye a házasságkötő terem új fő megközelítését is / azaz a jelenlegi udvar átlagos szintjén legyen.

A jelen változatban, akár nagyméretű szélfogóként a házasságkötő terem áthelyezett bejáratának reprezentatív előtereként van kialakítva, ahonnan 5 %-os rámpával és széles lépcsővel lehet a hivatal földszint padlószintjére feljutni. /ez esetben az udvar nagy része pince bővítésként könnyen kialakítható a meglévő pince falak között/

A.M – új lépcsőház és menekülési kijárat.

A változat azt is vizsgálja, hogyan lehet kiváltani a jelenlegi főlépcsőt. /a legkönnyebben, szerkezeti beavatkozás nélkül kialakítható új lécső, amely még bizonyos kötöttségekkel kiürítés szempontjából ki tudja szolgálni a házat, a jelenlegi ügyfél tér és az első ütem közti közlekedő szakaszhoz csatlakozó külső tér. /ez a helyzet mind az A, mind a B változatban lehetséges pótlása a mostani főlépcsőnek,de a lépcső kialakításával a C változathoz is hozzárendelhető/

B változat

B.1 – a jelenlegi bejárat akadálymentesítésnek vizsgálatán, és az ügyfél tér áthelyezésének lehetőségének felvetése,/ez lehetővé teszi akár a jelenlegi ügyféltér leválasztását, akár a bemutatott iroda munkahelyek cellás vagy nagyterű kialakítását, egy olyan fedett belső udvar s változattal, amely az udvar jelenlegi szintje felől lehetővé teszi a házasságkötő terem megközelítését, a jelenlegi lépcső megtartását. / kombinálható akár az átfordított házasságkötő terem bejárattal, akár az áthelyezett lépcsővel is/

az előbbi esetben a lépcső az udvar ügyféliroda felőli szélesebb részébe is kialakítható/

Az ügyfél tér átfordítása régi új főbejárati oldalra, és az udvar padlószintjének erre a szintre való megemelése lehetővé teszi /a jelenlegi lépcső megtartása mellett si, hogy az udvari traktus földszinti helyiségei iteráló használattal csak hivatali, vagy ügyféllel való interakciókra is használhatók legyenek. /a C változatban bemutatott udvar elrendezéssel is kombinálható./

B.2 – Mester utcai bejárat

B.3 – a vázalton megmaradó elem, de kombinálható a C.3-mal, ezzel a pinceszint bővítéssel is, amit a bemutatott séma nem tartalmaz, a teljesen megemelt udvari padlószint esetén alatta az udvar alatt is bővíthető a pince..

C változat

C.1 – a főbejárat áthelyezése az A változat szerinti A.M jelű épületrészre, a földszinti ügyfél vizesblokk kibontásával a C.2 jelű mesterutcai bejárattal összekötve a földszint vegyes közlekedőjét a fedett udvarra koncentráló megoldás. Az ügyfél tér átrendezésével és bővítésével az ügyféliroda vizesblokkja pótolható az egységen belül. Így az adott esetbe leválasztható a Hivatalról is.

C.2 – Mester utcai bejárat esetében azt a lehetőséget vizsgálja, ha házasságkötő terem padlószintjét fedett nyitott előtérrel adja meg és a bővítést a főbejárati oldalon több szintben biztosítja. A szélfogóval kialakítható bejáratot híd sávjában lehet kialakítani.

C.3 – a házasságkötő terem régi bejárat üzemi bejáratként egy második lépcsőházzal bővítve alkalmas az „A" változat szerint új pince lejárat és bővítés kiszolgálásra.

Az egyes változatok bővítési esetei:

Az „A" és „B" változatban

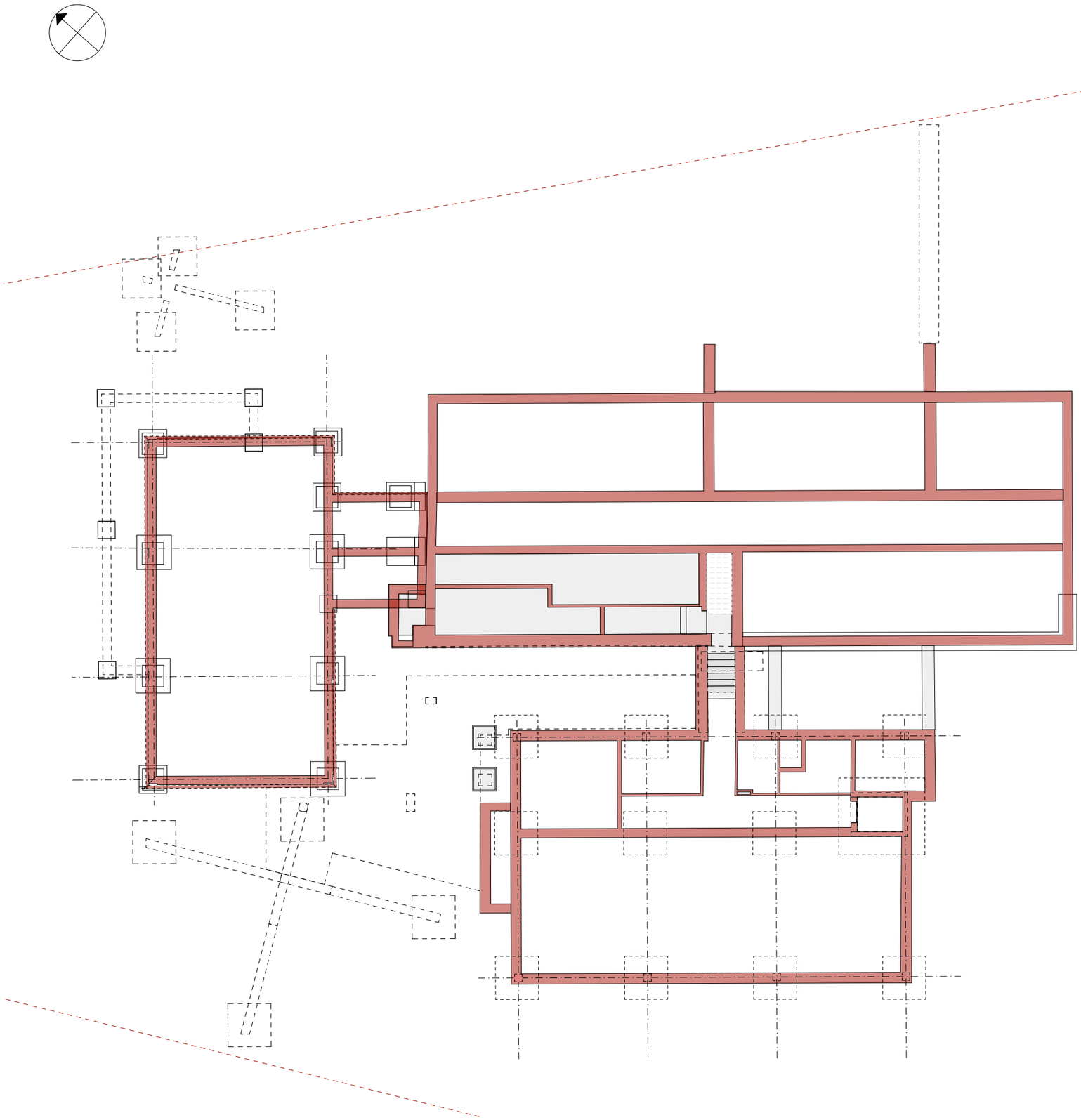
a Mester utcai bejárat felett egy szintben iroda bővítésként vagy nagyterem, tárgyaló áthelyezéseként lehet használni.

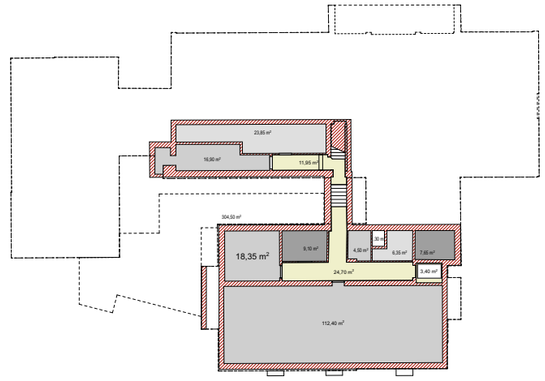
A „C" változatban

a főtéri bejárat felett több szintben iroda és egy felső szinti akár külső forgalmat is fogató közös nagyobb /kb. 50-főnyi étkezde, kávázó/ kialakításával, hangsúlyos városképi elem lehetősét vizsgáltam. Ez egyben a legfelső szinten kilátó teraszként is kialakítható.

jelen állapot	m2																
bruttó szintterület	**1 891,59**																
pince	304,50																
földszint	781,69																
emelet	805,40																
					Közlekedö												
jelen állapot	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összsen /netto m2 /fő	79,10	112,00	99,65	12,30	187,12	223,74	**606,21**			55,65	43,07	170,74	30,19	33,69	**1 653,46**		65
pince				3,40	40,05							136,54	30,19	33,69	243,87		
földszint	79,10	112,00		5,50	24,91	140,00	213,59			41,17	9,80	26,00			652,07		
emelet			99,65	3,40	122,16	83,74	392,62			14,48	33,27	8,20			757,52		
B változat																	
brutto szintterület bővítés	**307,15**																
pince	0,00																
földszint	165,68																
emelet	141,47																
bruttó szintterület összesen	**1 992,11**																
					Közlekedö												
	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összesen /netto m2 /fő	103,83	111,63	136,27	21,92	357,87	184,10	394,92	**270,92**	*181,64*	45,44	49,65	202,14	30,19	33,69	**1 942,57**		75
pince				4,30	40,05							136,54	30,19	33,69	244,77		
földszint	103,83	111,63	22,69	12,78	91,30	184,10	109,13	**98,85**	*80,90*	30,96	24,81	27,55			817,63	**165,56**	
emelet			113,58	4,84	226,52		285,79	**172,07**	*100,74*	14,48	24,84	38,05			880,17	**122,65**	
bővítés netto terület							394,92	**270,92**	**-181,64**					ebből iroda:	**665,84**	**288,21**	
				A változat		**B változat**		**C változat**									
			fajlagos m2 ár ezer Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft								
1	új építés																
1	iroda, tárgyaló		600	109	65 400	96	57 600	114	68 400								
1	ügyfél váró, közlekedő		500	251	125 500	157	78 500	313	156 500								
1	pince /közl. rakt.vizes/		500	83	41 500	0	0	51	25 500								
1	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		400		0	84	33 600	120	48 000								
2	lift /egység db/		10 000		0	0	0	1	10 000								
1	összesen				**232 400**		**169 700**		**169 700**								
2	átépítés felújítás																
2	irda, tárgyaló,		350	765	267 750	800	280 000	806	282 100								
2	közlekedő, ügyféltér,		300	496	148 800	450	135 000	479	143 700								
2	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		200	196	39 200	191	38 200	128	25 600								
2	lift /egység db/		80 000	1	80 000	0	0	1	80 000								
2	összesen				**535 750**		**453 200**		**531 400**								
1 – 2	összesen				**768 150**		**622 900**		**622 900**								
3	környezetrendezés,		100	1 000	100 000	831	83 100	681	68 100								
1 – 2 – 3	összesen				**868 150**		**706 000**		**691 000**								
		27% ÁFA			234 401		190 620		186 570								
1 – 2 – 3	becsült bruttó költség				**1 102 551**		**896 620**		**877 570**								

j.2 – az egyes alaprajzi sémák összehasonlító táblázata





jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület

304,48 m2

bruttó szintterület bővítés

66,62 m2 33,90 m2

bruttó szintterület összesen: m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső

belső közlekedő

vegyes közlekedő

iroda

mosdó-wc

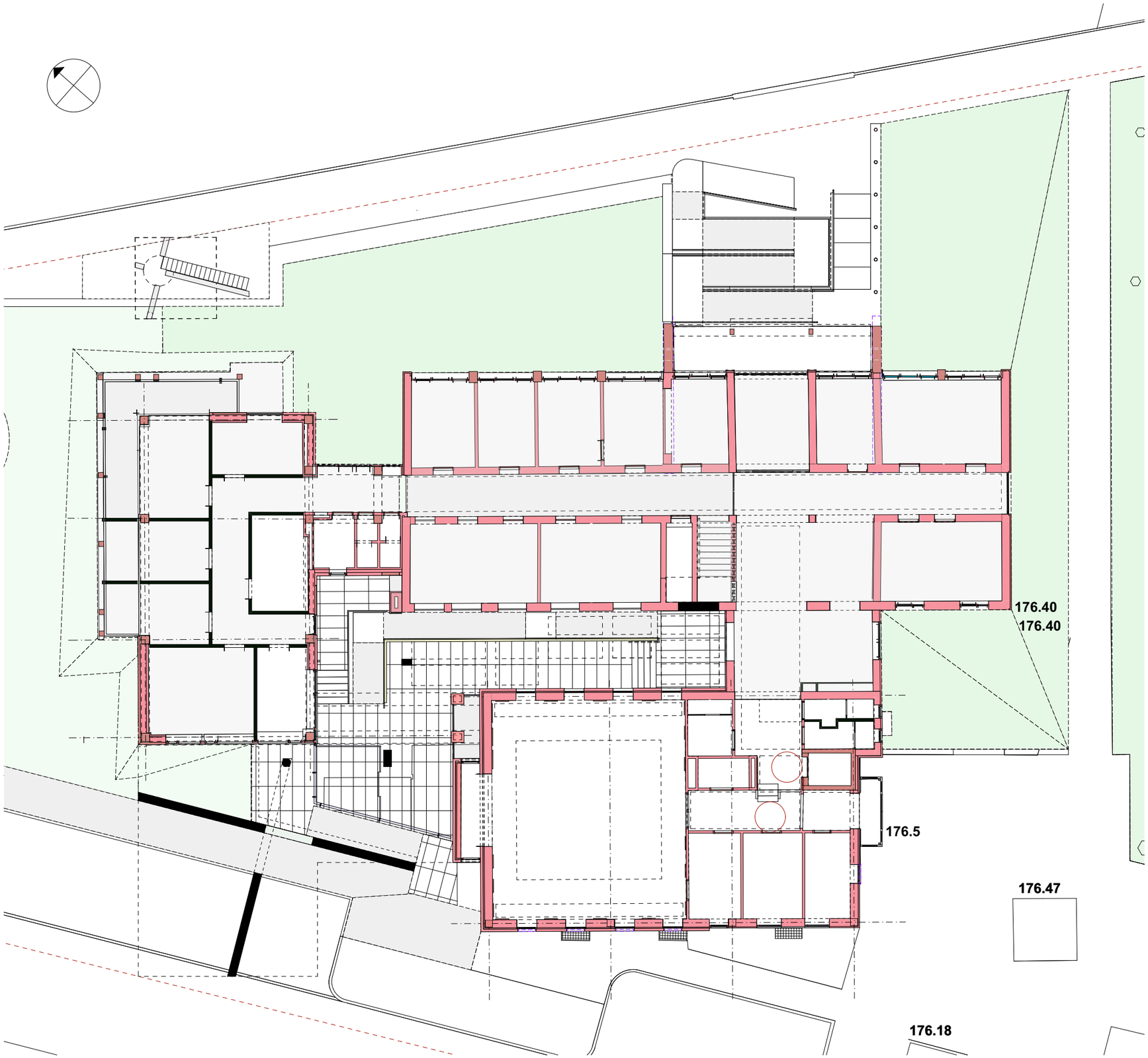
teakh-étk.

egyéb kiszolgáló

raktár

gépészet

j.3 - "B" vált. pince - m=1:200



jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
782,05 m2

bruttó szintterület bővítés
165,68 m2

bruttó szintterület összesen: 947,73 m2

ügyféltér
103,85 m2

többcélú tér /házasságkötő t.
120,00 m2

tanácsterem/tárgyaló
22,70 m2

lépcső

belső közlekedő
91,44 m2

vegyes közlekedő
183,74 m2

iroda
109,13 m2

új iroda
98,85 m2

mosdó-wc
30,96 m2

teakh-étk.
24,80 m2

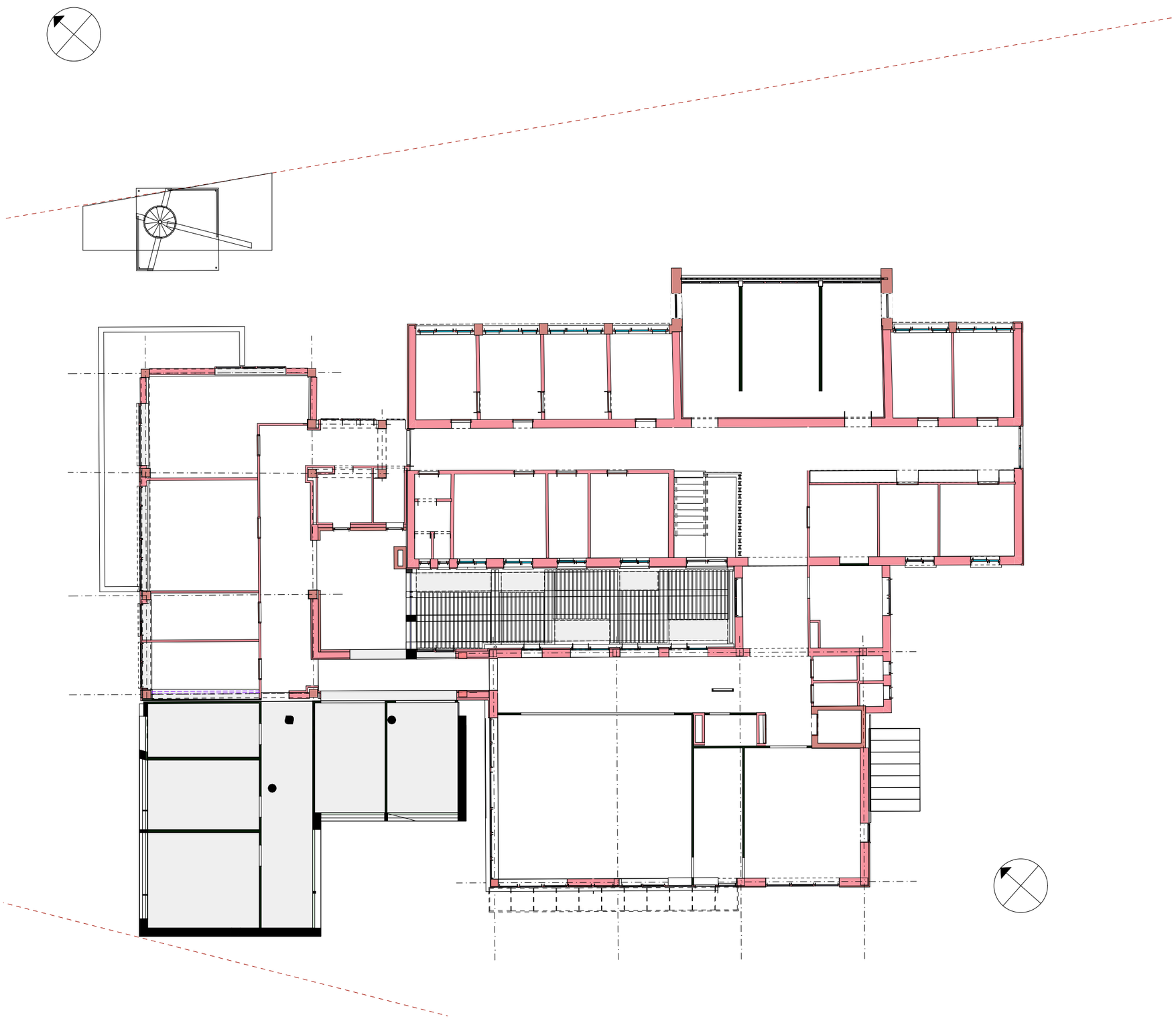
egyéb kiszolgáló
27,55 m2

raktár

gépészet

netto szintterület: 810,20 m2
bővítés: 158,17 m2

J.4 - "B" vált. földszint - m=1:200



jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
805,35 m2

bruttó szintterület bővítés
137,97 m2

bruttó szintterület összesen: 942,52 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló
113,58 m2

lépcső
3,40 m2

belső közlekedő
226,75 m2

vegyes közlekedő

iroda
285,79 m2

új iroda
171,85 m2

mosdó-wc
14,48 m2

teakh-étk.
24,84 m2

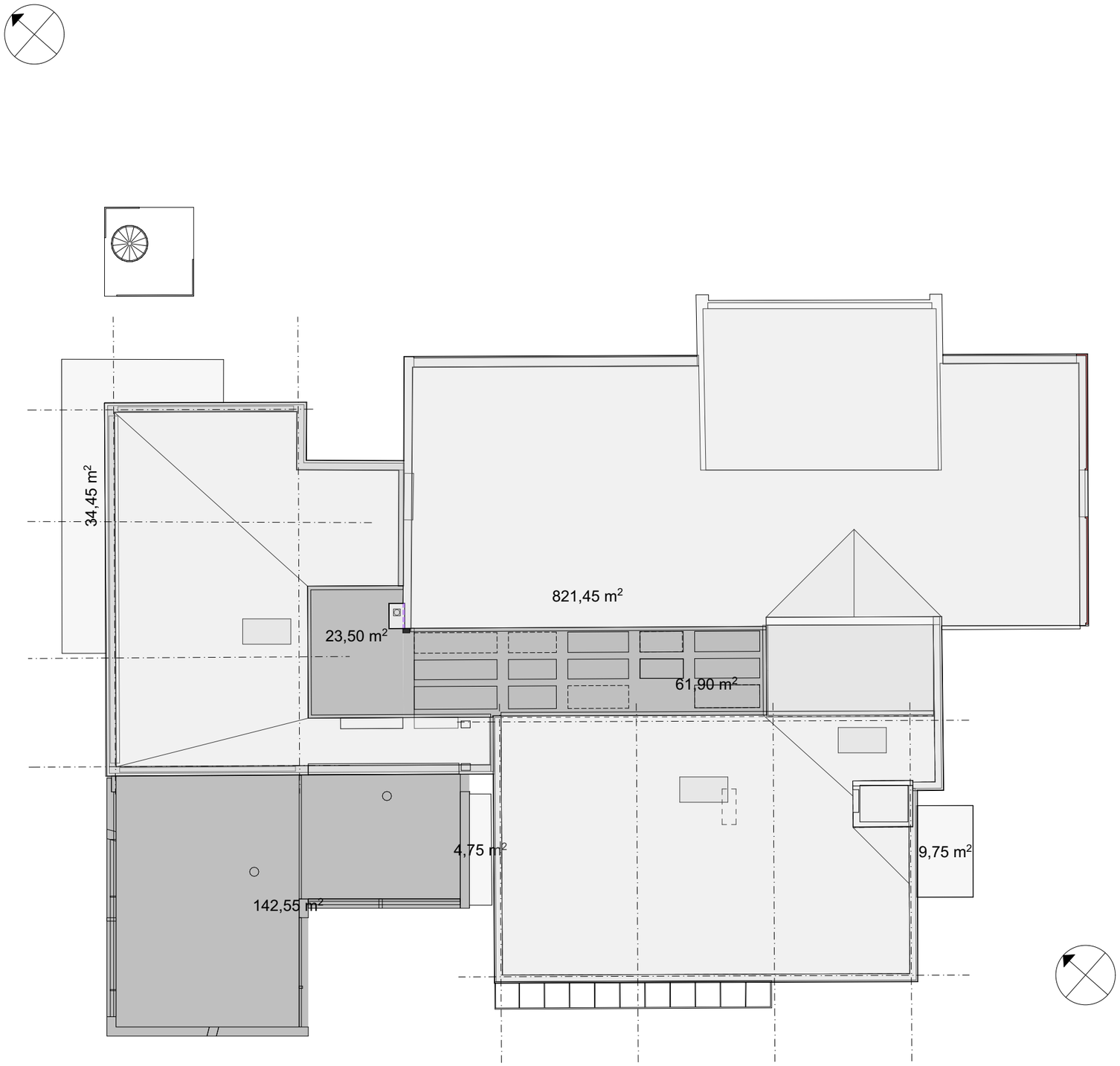
egyéb kiszolgáló
38,05 m2

raktár

gépészet

netto szintterület: 802,90 m2
bővítés: 138,51 m2

j.5 - "B" vált. emelet - m=1:200

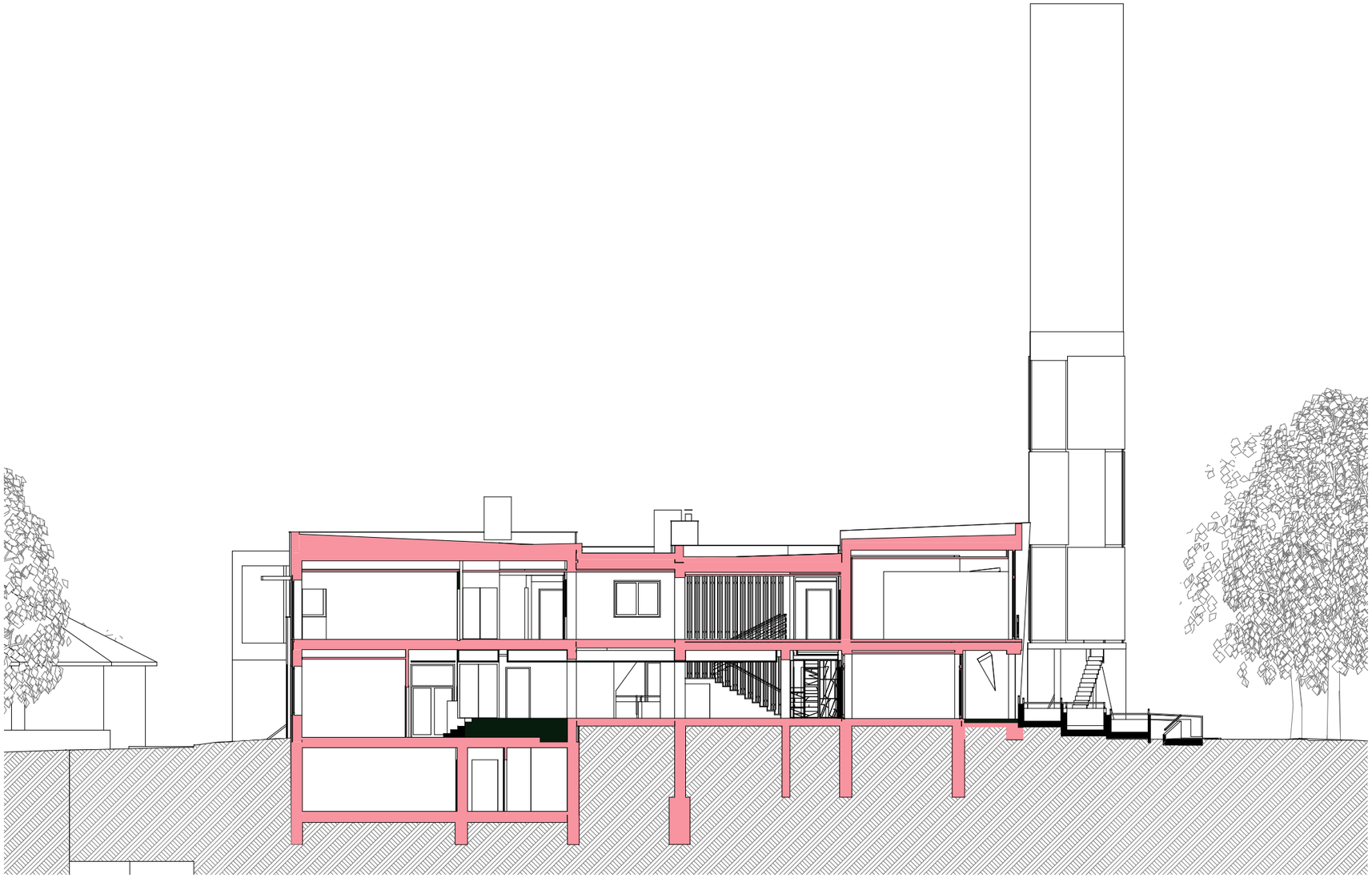


jelmagyarázat:

new roof surface

összes tetőfelület: meglévő: 870,40 m2 - bővítés: 227,92 m2 - összesen: 1098,32 m2

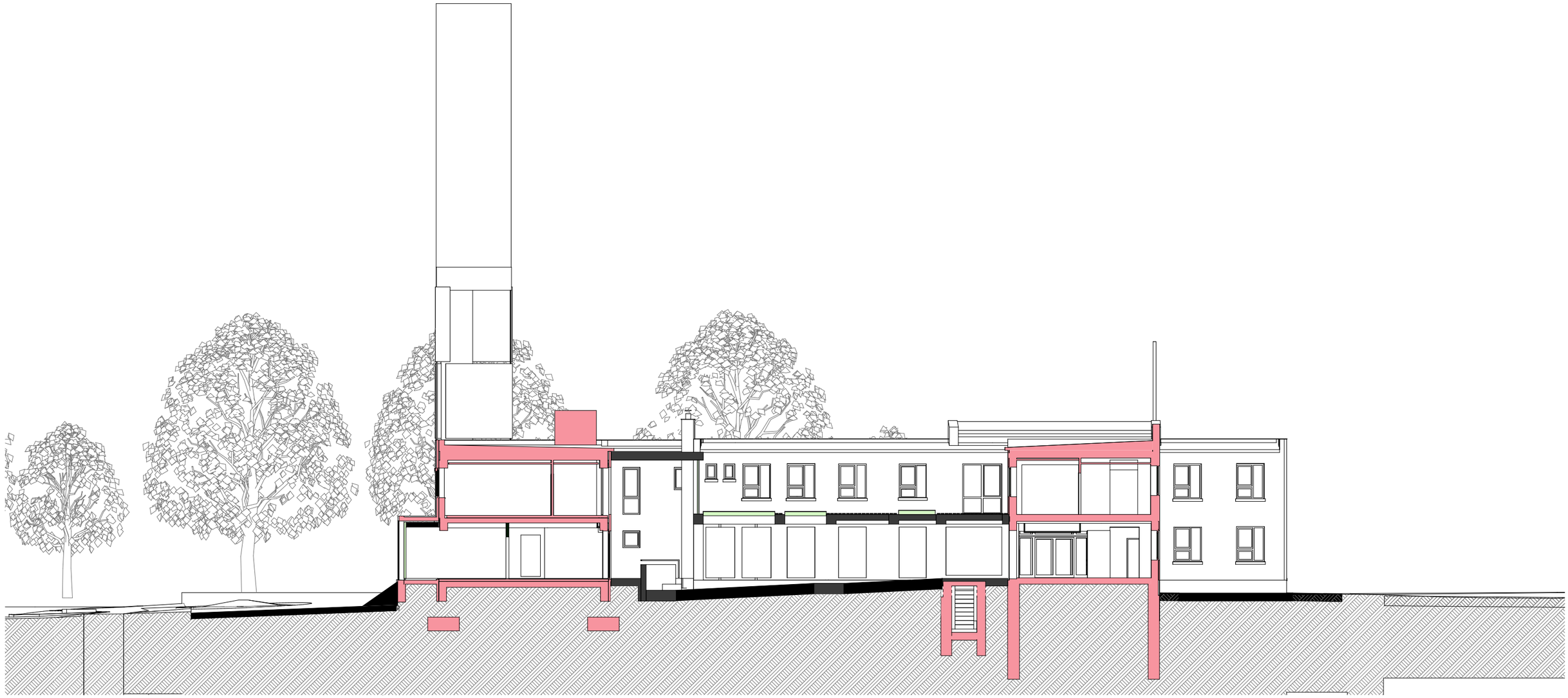
j.5 - "B" vált. emelet - m=1:200



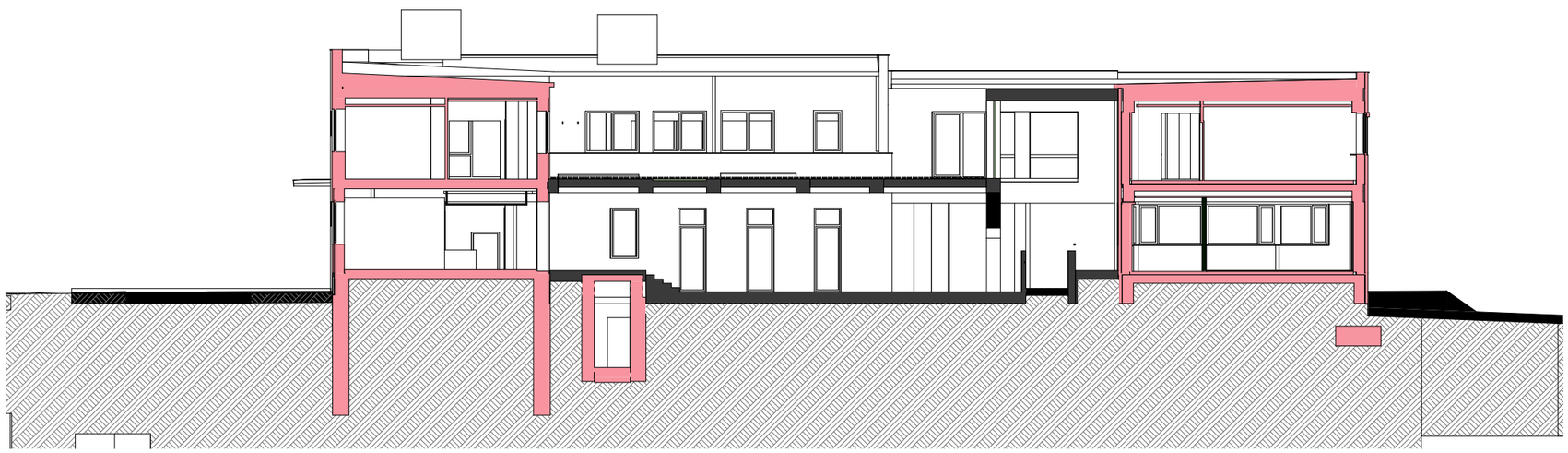
km1 jelű metszet - m=1:200

km2 jelű metszet - m=1:200

J.7 - "B" vált. metszetek 1 - m=1:200



hm1 jelű metszet - m=1:200



hm2 jelű metszet - m=1:200

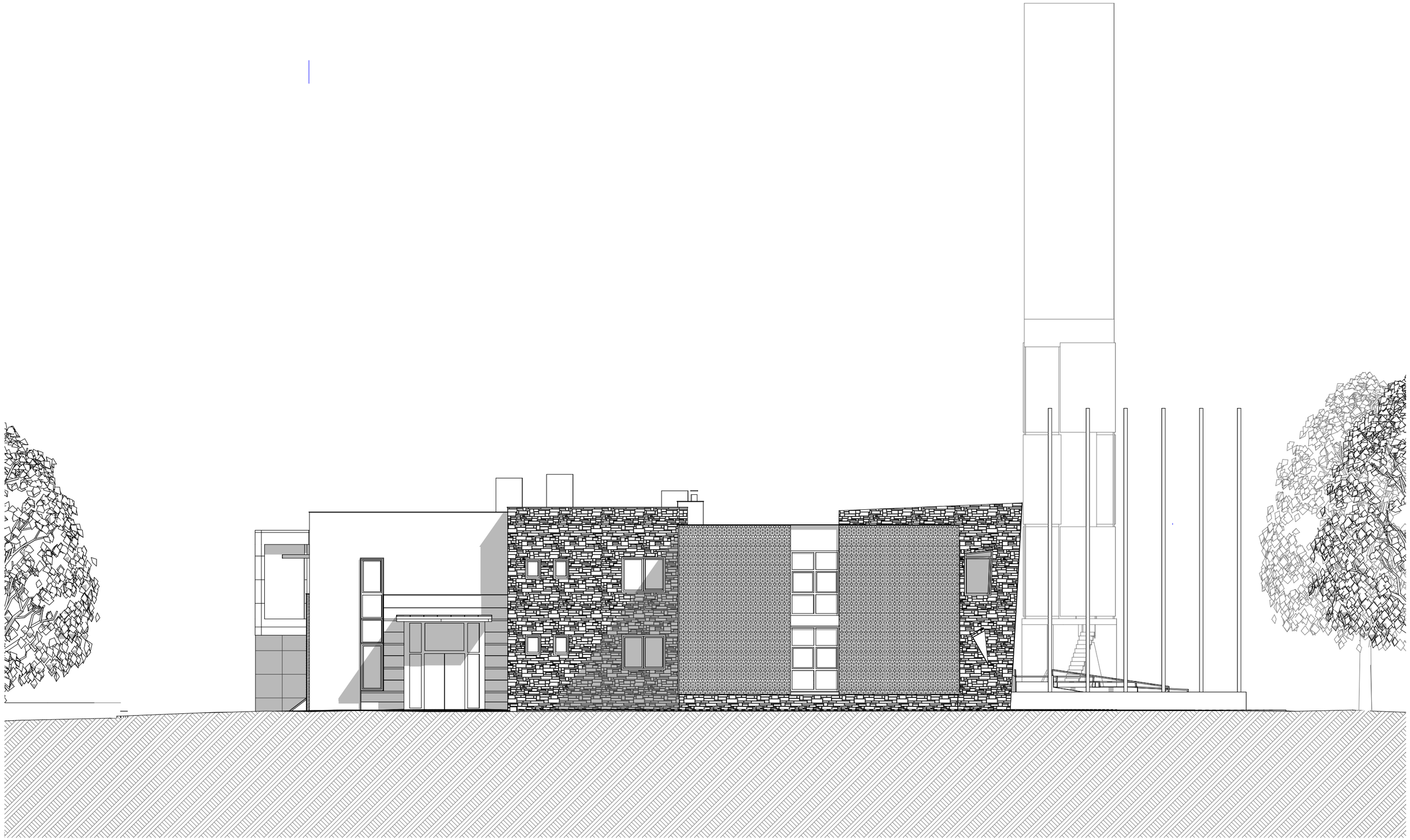
J.8 - "B" vált. metszetek 2 - m=1:200

Baross Gábor u-i homlokzat - m=1:150

J.9 - "B" vált. homlokzatok 1 - m=1:200

Petőfi Sándor u-i homlokzat - m=1:150

Mester u-i homlokzat - m=1:150



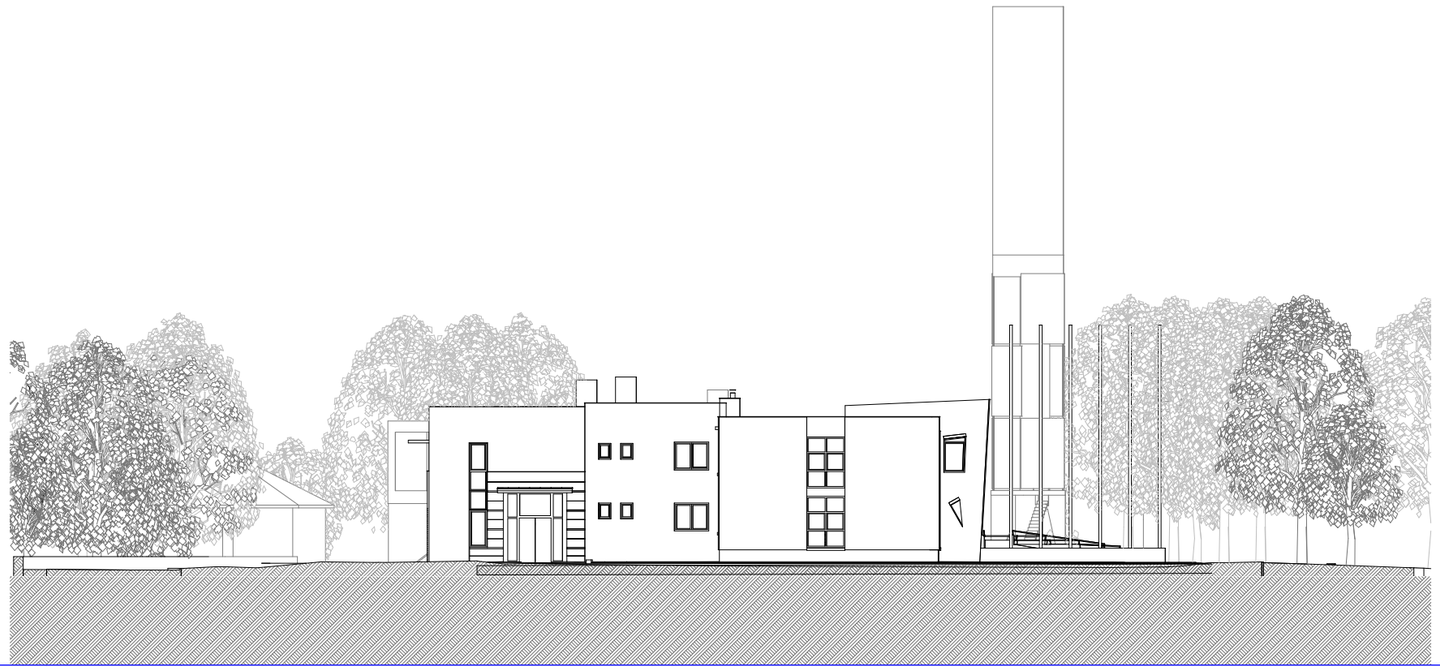
Egészségház felőli homlokzat - m=1:150

Baros Gábor utcai utcakép - m=1:330

Petőfi Sándor utcai utcakép - m=1:330

J.13 - "B" vált. utcaképek - m=1:250

Mester utcai utcakép - m=1:330



Egészsági felőli összkép - m=1:330

J.14 - "B" vált. utcaképek - m=1:330

j.15 – "B" vált. tömegvázlatok 1

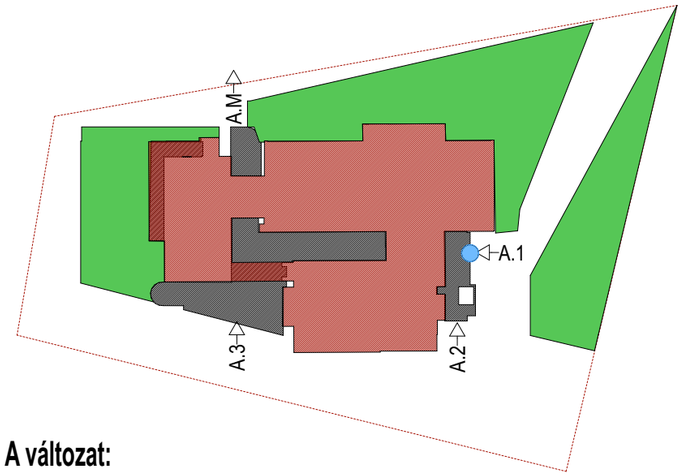
j.15 – "B" vált. tömegvázlatok 2

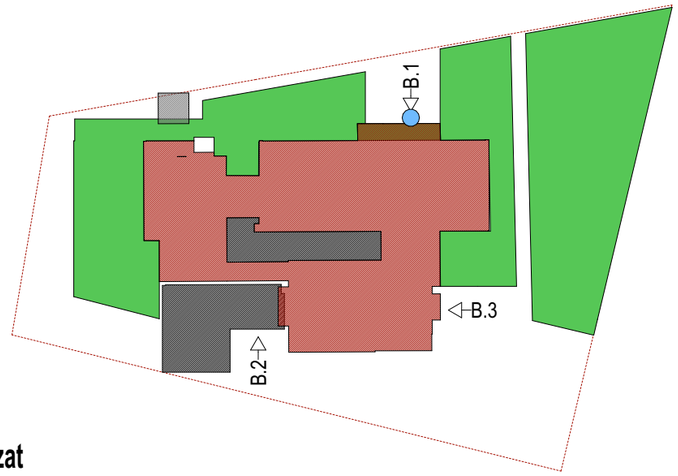
j.17 – "B" változat - belső vázlatok 2

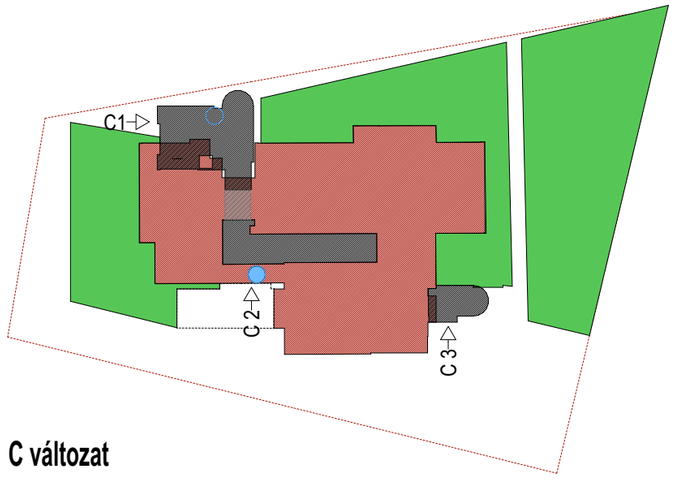
A három változat rövid leírása:

A változatok három lehetséges főbejárati helyet vizsgálva, egymással csereszabatos belső átrendezési lehetőségeket is felmutatnak. Ezek részben az udvar lefedésének, a házasságkötő terem többcélú nyilvános használatát, az ügyfélér lehetséges átrendezését, áthelyezhetőset vizsgálva, a városháza utcaszintjeinek + egész napos használhatóságát, mint urbánus közösségi fórum kialakítását célozza. Ez értelemszerűen könnyen szétválasztható vegyes és belső /hivatali és kontrolált ügyfél útvonalak, közlekedőrendszer kialakíthatóságát is jelenti. Az egyes változatokban a jelenlegi pince lejárat kiváltását is vizsgáltam, ami egyben a pince bővíthetőségének kérdését is érinti. Ez független a főlépcső megtartásától, amely a kiürítés szempontjából jó helyen van, az esetleges bővítések legtávolabbi pontjának függvényében. /a bemutatott változatok bármelyikét ki tudná szolgálni/ /Az egyes változatokat a főbejáratok helyzete szerint neveztem el: /gyakorlatilag mindhárom változat a jelenlegi ügyfélszolgálat akadálymentes rámpájának bontásával számol, mind a Baross Gábor utca, mind a mester utca felől megoldja az akadálymentes megközelítést, az egyes változatok a bejáratok vizsgálatán túl az iroda területek különböző bővítési lehetőségeit is mutatják.//

Három főbejárati pont a következő:







A változat:

A.1 és A.2 – a városháza és az egészségház közti telekrész kertészeti átalakításával két szinten összevonva adja meg az új főbejáratot. Ha geometriailag és műszakilag megoldható, akkor a meglévő liftaknában átmenős változattal biztosítható a jelenlegi főbejáratok padlószintjének elérésével a belső forgalom minden szintet /p+f+1. em./ akadálymentes kiszolgálása. Lehetséges pontja egy új pincelejárat helyének is, de második lépcsőház is fűzhető rá. / egymástól függetlenül/

Maga az új bejárat két részből áll. A két épület közti tér felől kismértékű tereprendezéssel kialakított nyitott rámpás és lépcsős előtérből, és egy tágas két szintre osztott szélfogóból, amelynek alsó szintje a jelenlegi bejárat nyílását használja fel az épületbe való bejutásra, a felső szintje a meglévő parapett kibontásával ad új, a fedett belső udvarhoz csatlakozó bejáratot a hivatalnak..

A.3 – Mester utcai bejárat

alapelve minden változatban, hogy két szintre bontva legyenek elérhetők a jelenlegi bejártai szintek /ügyféltér, hivatal földszinti udvari bejárata/, közbenső pihenőt úgy pozicionáltam, hogy lehetővé tegye a házasságkötő terem új fő megközelítését is / azaz a jelenlegi udvar átlagos szintjén legyen.

A jelen változatban, akár nagyméretű szélfogóként a házasságkötő terem áthelyezett bejáratának reprezentatív előtereként van kialakítva, ahonnan 5 %-os rámpával és széles lépcsővel lehet a hivatal földszint padlószintjére feljutni. /ez esetben az udvar nagy része pince bővítésként könnyen kialakítható a meglévő pince falak között/

A.M – új lépcsőház és menekülési kijárat.

A változat azt is vizsgálja, hogyan lehet kiváltani a jelenlegi főlépcsőt. /a legkönnyebben, szerkezeti beavatkozás nélkül kialakítható új lécső, amely még bizonyos kötöttségekkel kiürítés szempontjából ki tudja szolgálni a házat, a jelenlegi ügyfél tér és az első ütem közti közlekedő szakaszhoz csatlakozó külső tér. /ez a helyzet mind az A, mind a B változatban lehetséges pótlása a mostani főlépcsőnek,de a lépcső kialakításával a C változathoz is hozzárendelhető/

B változat

B.1 – a jelenlegi bejárat akadálymentesítésnek vizsgálatán, és az ügyfél tér áthelyezésének lehetőségének felvetése,/ez lehetővé teszi akár a jelenlegi ügyféltér leválasztását, akár a bemutatott iroda munkahelyek cellás vagy nagyterű kialakítását, egy olyan fedett belső udvar s változattal, amely az udvar jelenlegi szintje felől lehetővé teszi a házasságkötő terem megközelítését, a jelenlegi lépcső megtartását. / kombinálható akár az átfordított házasságkötő terem bejárattal, akár az áthelyezett lépcsővel is/

az előbbi esetben a lépcső az udvar ügyféliroda felőli szélesebb részébe is kialakítható/

Az ügyfél tér átfordítása régi új főbejárati oldalra, és az udvar padlószintjének erre a szintre való megemelése lehetővé teszi /a jelenlegi lépcső megtartása mellett si, hogy az udvari traktus földszinti helyiségei iteráló használattal csak hivatali, vagy ügyféllel való interakciókra is használhatók legyenek. /a C változatban bemutatott udvar elrendezéssel is kombinálható./

B.2 – Mester utcai bejárat

B.3 – a vázalton megmaradó elem, de kombinálható a C.3-mal, ezzel a pinceszint bővítéssel is, amit a bemutatott séma nem tartalmaz, a teljesen megemelt udvari padlószint esetén alatta az udvar alatt is bővíthető a pince..

C változat

C.1 – a főbejárat áthelyezése az A változat szerinti A.M jelű épületrészre, a földszinti ügyfél vizesblokk kibontásával a C.2 jelű mesterutcai bejárattal összekötve a földszint vegyes közlekedőjét a fedett udvarra koncentráló megoldás. Az ügyfél tér átrendezésével és bővítésével az ügyféliroda vizesblokkja pótolható az egységen belül. Így az adott esetbe leválasztható a Hivatalról is.

C.2 – Mester utcai bejárat esetében azt a lehetőséget vizsgálja, ha házasságkötő terem padlószintjét fedett nyitott előtérrel adja meg és a bővítést a főbejárati oldalon több szintben biztosítja. A szélfogóval kialakítható bejáratot híd sávjában lehet kialakítani.

C.3 – a házasságkötő terem régi bejárat üzemi bejáratként egy második lépcsőházzal bővítve alkalmas az „A" változat szerint új pince lejárat és bővítés kiszolgálásra.

Az egyes változatok bővítési esetei:

Az „A" és „B" változatban

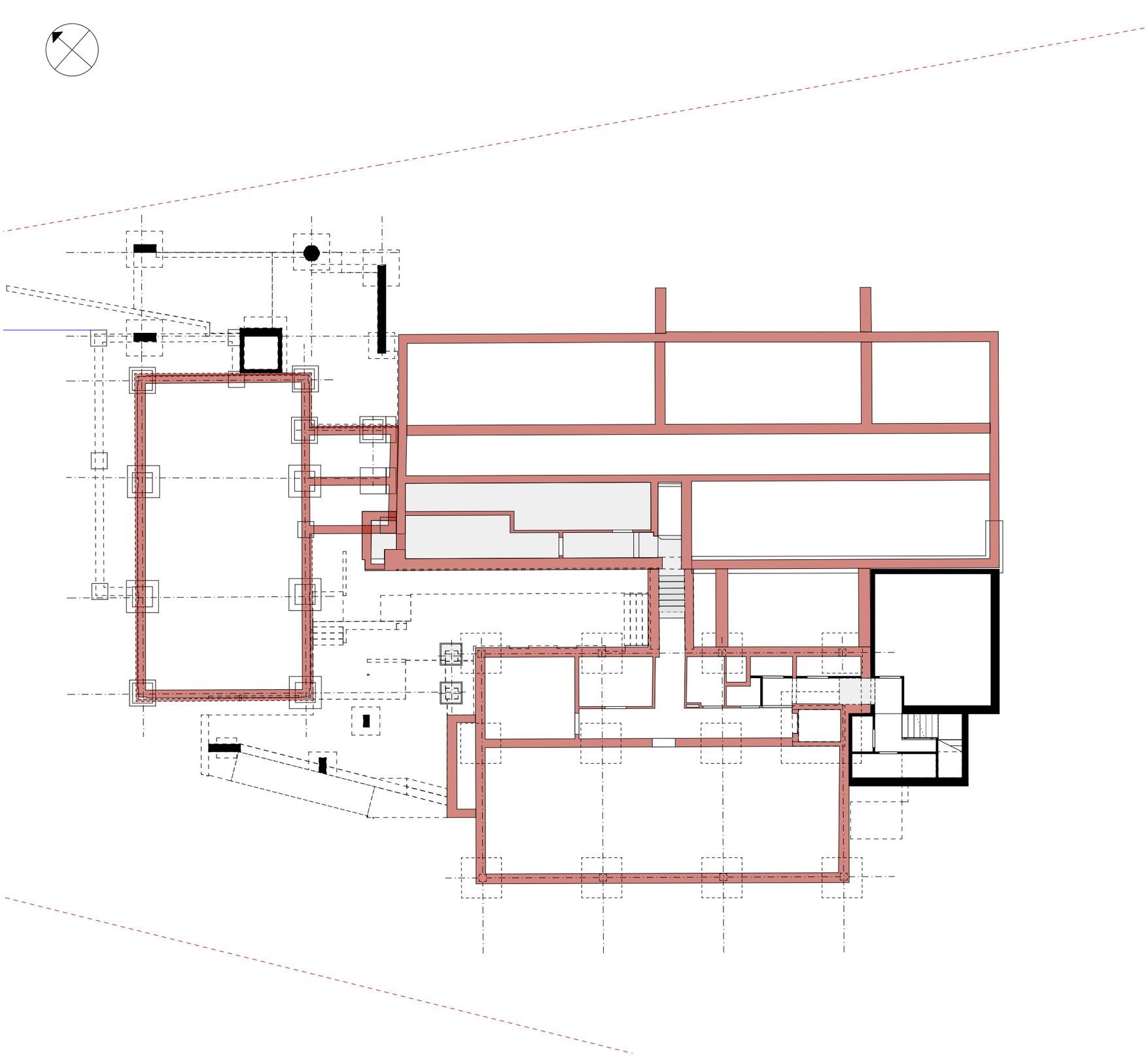
a Mester utcai bejárat felett egy szintben iroda bővítésként vagy nagyterem, tárgyaló áthelyezéseként lehet használni.

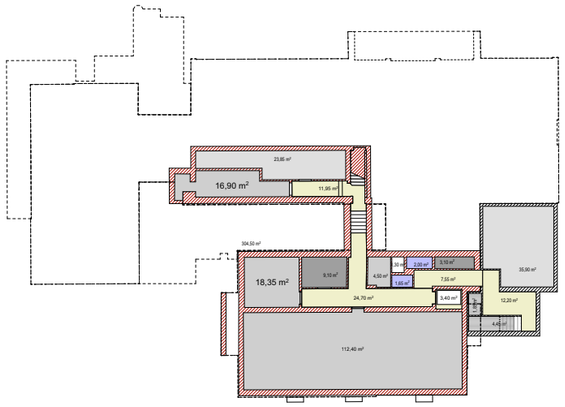
A „C" változatban

a főtéri bejárat felett több szintben iroda és egy felső szinti akár külső forgalmat is fogató közös nagyobb /kb. 50-főnyi étkezde, kávázó/ kialakításával, hangsúlyos városképi elem lehetősét vizsgáltam. Ez egyben a legfelső szinten kilátó teraszként is kialakítható.

jelen állapot	m2																
bruttó szintterület	**1 891,59**																
pince	304,50																
földszint	781,69																
emelet	805,40																
				Közlekedö													
jelen állapot	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összsen /netto m2 /fő	79,10	112,00	99,65	12,30	187,12	223,74	**606,21**			55,65	43,07	170,74	30,19	33,69	**1 653,46**		65
pince				3,40	40,05							136,54	30,19	33,69	243,87		
földszint	79,10	112,00		5,50	24,91	140,00	213,59			41,17	9,80	26,00			652,07		
emelet			99,65	3,40	122,16	83,74	392,62			14,48	33,27	8,20			757,52		
C változat																	
brutto szintterület bővítés	**678,59**																
pince	64,35																
földszint	187,92																
emelet	137,97																
új szintek /2 – 4.5/	288,35																
bruttó szintterület összesen	**2 570,18**																
				Közlekedö													
	ügyféltér	többcélú tér - házasságkötő terem	tanácsterem / tárgyaló	lépcső / lift	csak belső	vegyes	iroda /m2/	**új iroda**	*elvett iroda*	mosdó-wc	teakha-étk.	egyéb kiszolgáló	raktár	gépészet	netto szintterület összesen / m2	**bővítés / netto m2**	irodai munka hely
összesen /netto m2 /fő	118,34	111,78	109,69	44,63	412,08	227,63	441,59	**257,03**	*45,56*	84,02	77,09	202,88	56,08	29,15	**2 171,99**		75
pince				3,40	56,41							141,53	56,08	29,15	286,57	**42,70**	
földszint	118,34	111,78	15,28	12,88	115,80	177,46	156,11	**86,00**	*45,56*	55,28					848,93	**196,86**	
1. emelet			94,41	16,65	212,17	19,57	285,48	**114,43**		18,14	6,64	23,70			791,19	**33,67**	
2. emelet				4,30	7,00	9,15		**56,60**							77,05	**77,05**	
3. emelet				4,30	2,25	21,45				10,60		37,65			76,25	**76,25**	
4. emelet				3,10	18,45						55,00				76,55	**76,55**	
4.5 emelt											15,45				15,45	**15,45**	
bővítés netto terület							441,59	**257,03**	**-45,56**					ebből iroda:	**698,62**	**518,53**	
költségbecslés /netto/																	
				A változat		**B változat**		**C változat**									
			fajlagos m2 ár ezer Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft	egység m2	építési költség Ft								
1	új építés																
1	iroda, tárgyaló		600	109	65 400	96	57 600	114	68 400								
1	ügyfél váró, közlekedő		500	251	125 500	157	78 500	313	156 500								
1	pince /közl. rakt.vizes/		500	83	41 500	0	0	51	25 500								
1	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		400		0	84	33 600	120	48 000								
2	lift /egység db/		10 000		0	0	0	1	10 000								
1	összesen				**232 400**		**169 700**		**169 700**								
2	átépítés felújítás																
2	irda, tárgyaló,		350	765	267 750	800	280 000	806	282 100								
2	közlekedő, ügyféltér,		300	496	148 800	450	135 000	479	143 700								
2	egyéb /vizes, teakh, rakt,/		200	196	39 200	191	38 200	128	25 600								
2	lift /egység db/		80 000	1	80 000	0	0	1	80 000								
2	összesen				**535 750**		**453 200**		**531 400**								
1 – 2	összesen				**768 150**		**622 900**		**622 900**								
3	környezetrendezés,		100	1 000	100 000	831	83 100	681	68 100								
1 – 2 – 3	összesen				**868 150**		**706 000**		**691 000**								
		27% ÁFA			234 401		190 620		186 570								
1 – 2 – 3	becsült bruttó költség				**1 102 551**		**896 620**		**877 570**								

j.2 – az egyes alaprajzi sémák összehasonlító táblázata





jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
304,50 m2

bruttó szintterület bővítés
64,35 m2

bruttó szintterület összesen: 368,85 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső
3,40 m2

belső közlekedő
56,41 m2

vegyes közlekedő

iroda

új iroda

mosdó-wc
3,66 m2

teakh-étk.

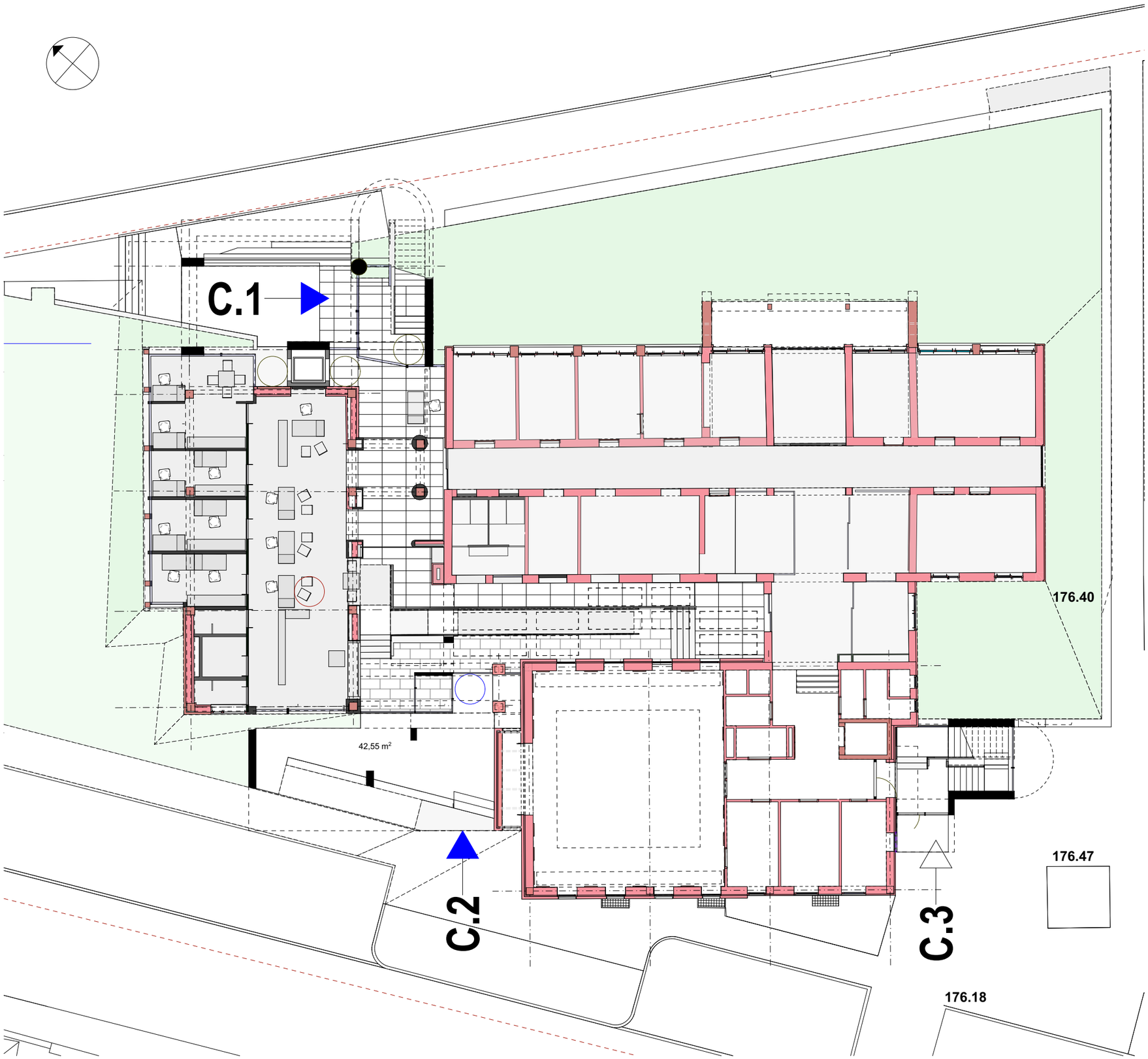
egyéb kiszolgáló
141,53 m2

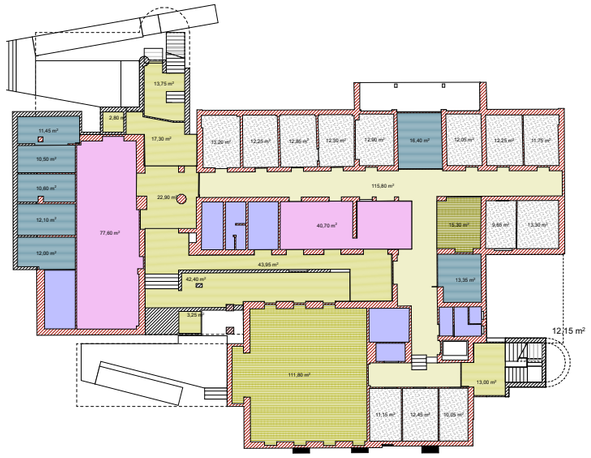
raktár
56,08 m2

gépészet
29,15 m2

netto szintterület: 291,50 m2
bővítés: 270,05 m2

j.3 - "C" vált. pince - m=1:200





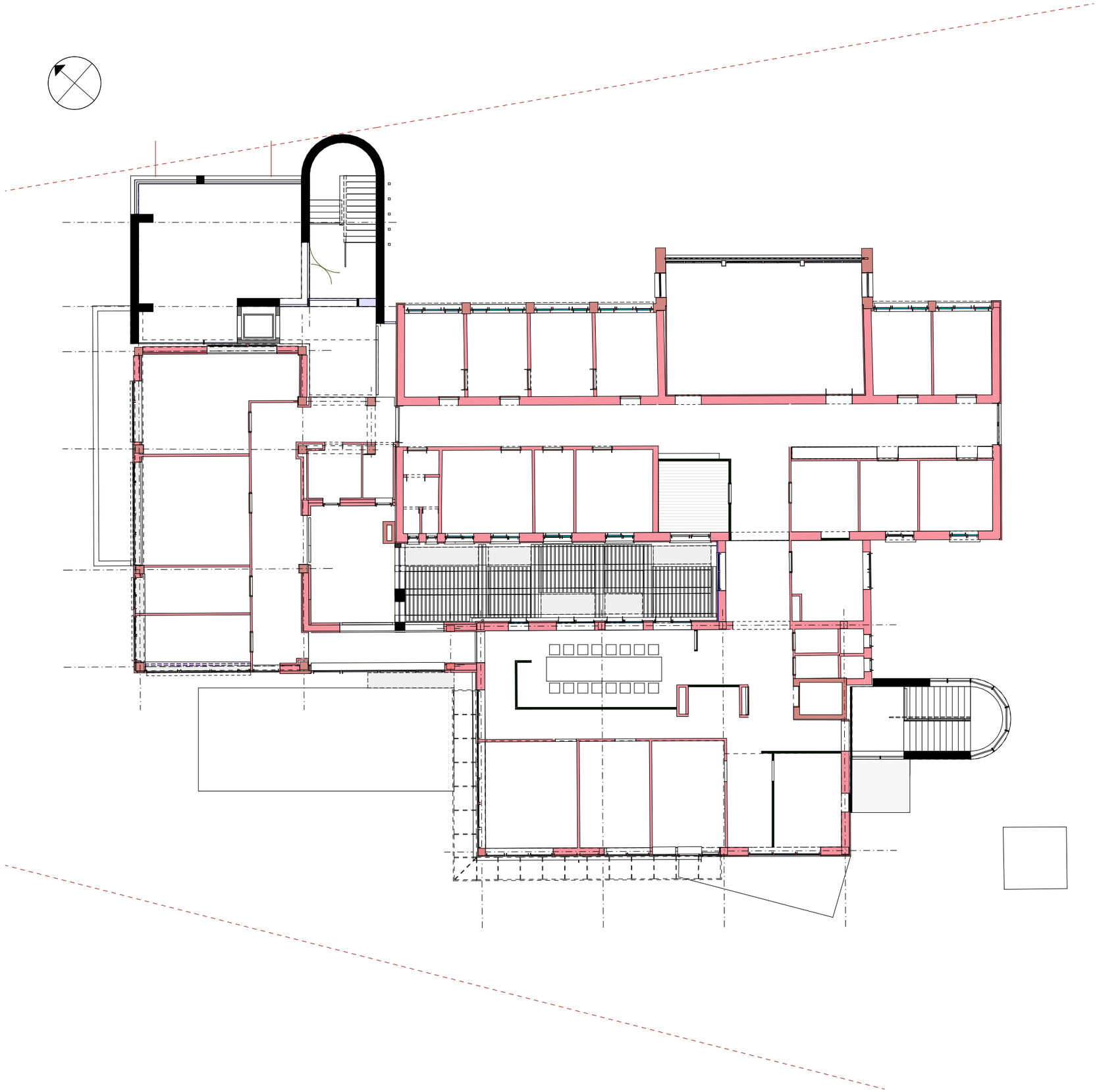
jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
781,69 m2
bruttó szintterület bővítés
187,92 m2
bruttó szintterület összesen: 979,61 m2

ügyféltér
118,08 m2
többcélú tér /házasságkötő t.
111,00 m2
tanácsterem/tárgyaló
15,30 m2
lépcső
belső közlekedő
115,80 m2
vegyes közlekedő
167,71 m2
iroda
156,11 m2
új iroda
86,00 m2
mosdó-wc
55,28 m2
teakh-étk.
egyéb kiszolgáló
raktár
gépészet

netto szintterület: 810,76 m2
bővítés: 158,63 m2

J.4 - "C" vált. földszint - m=1:150



jelmagyarázat:

meglévő bruttó szintterület
805,55 m2
bruttó szintterület bővítés
137,97 m2
bruttó szintterület összesen: 942,52 m2

ügyféltér

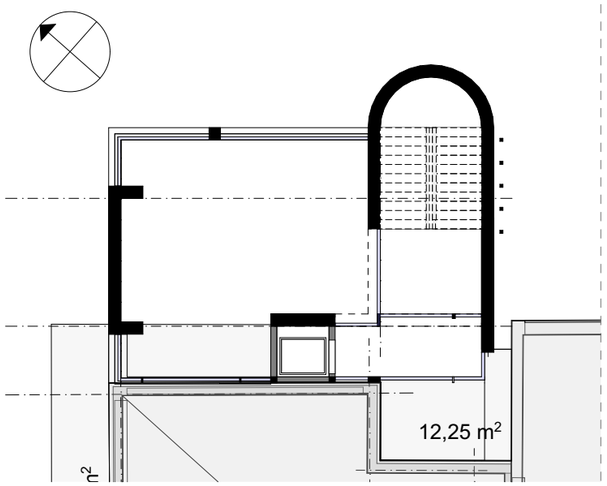
többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló
130,29 m2
lépcső
10,10 m2
belső közlekedő
212,65 m2
vegyes közlekedő
19,59 m2
iroda
285,48 m2
új iroda
114,53 m2
mosdó-wc
18,14 m2
teakh-étk.
6,65 m2
egyéb kiszolgáló
23,70 m2
raktár

gépészet

netto szintterület: 784,26 m2
bővítés: 119,87 m2

j.5 – "C" vált. 1 emelet - m=1:150



meglévő bruttó szintterület

bruttó szintterület bővítés

94,15 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső

4,30 m2

belső közlekedő

7,00 m2

vegyes közlekedő

9,15 m2

iroda

új iroda

56,60 m2

mosdó-wc

1,75 m2

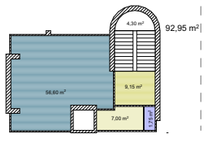
teakh-étk.

egyéb kiszolgáló

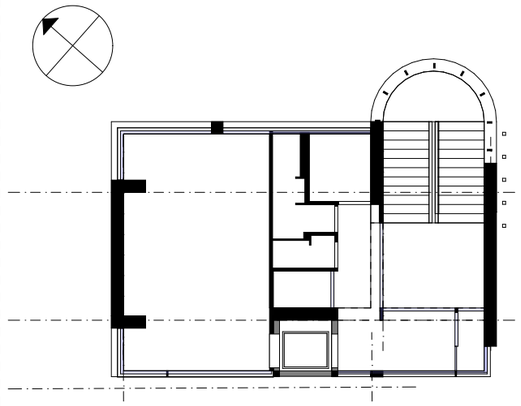
raktár

gépészet

nettó szintterület: 78,76 m2



2 emelet – m=1:200



meglévő bruttó szintterület

bruttó szintterület bővítés

97,10 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső

4,3 m2

belső közlekedő

2,25 m2

vegyes közlekedő

21,45 m2

iroda

új iroda

mosdó-wc

teakh-étk.

egyéb kiszolgáló

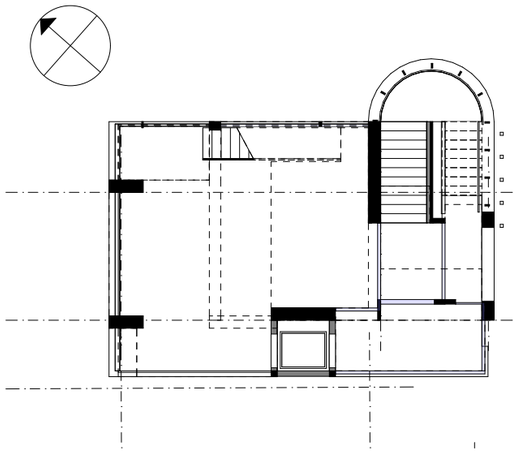
37,65 m2

raktár

gépészet

nettó szintterület: 76,20 m2

3 emelet – m=1:200



meglévő bruttó szintterület

bruttó szintterület bővítés

97,10 m2

ügyféltér

többcélú tér /házasságkötő t.

tanácsterem/tárgyaló

lépcső

4,3 m2

belső közlekedő

2,25 m2

vegyes közlekedő

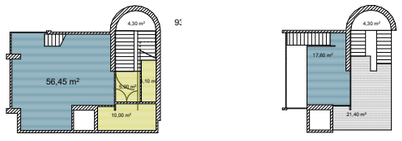
21,45 m2

iroda

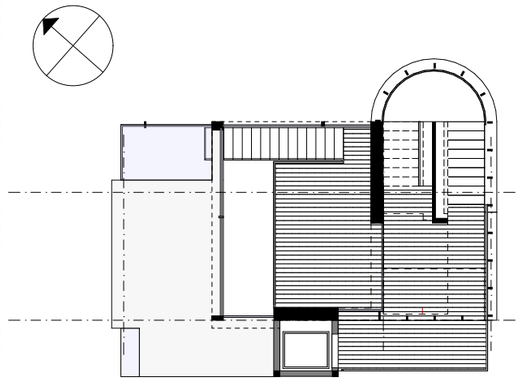
új iroda

mosdó-wc

teakh-étk.

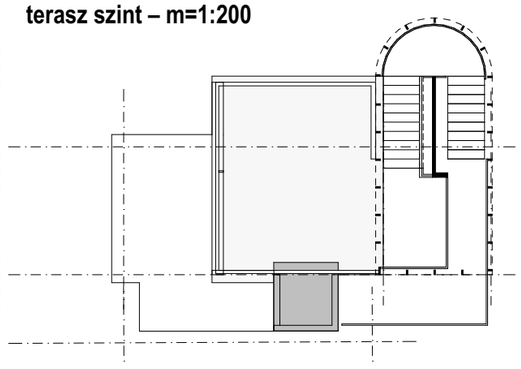


4 emelet – m=1:200

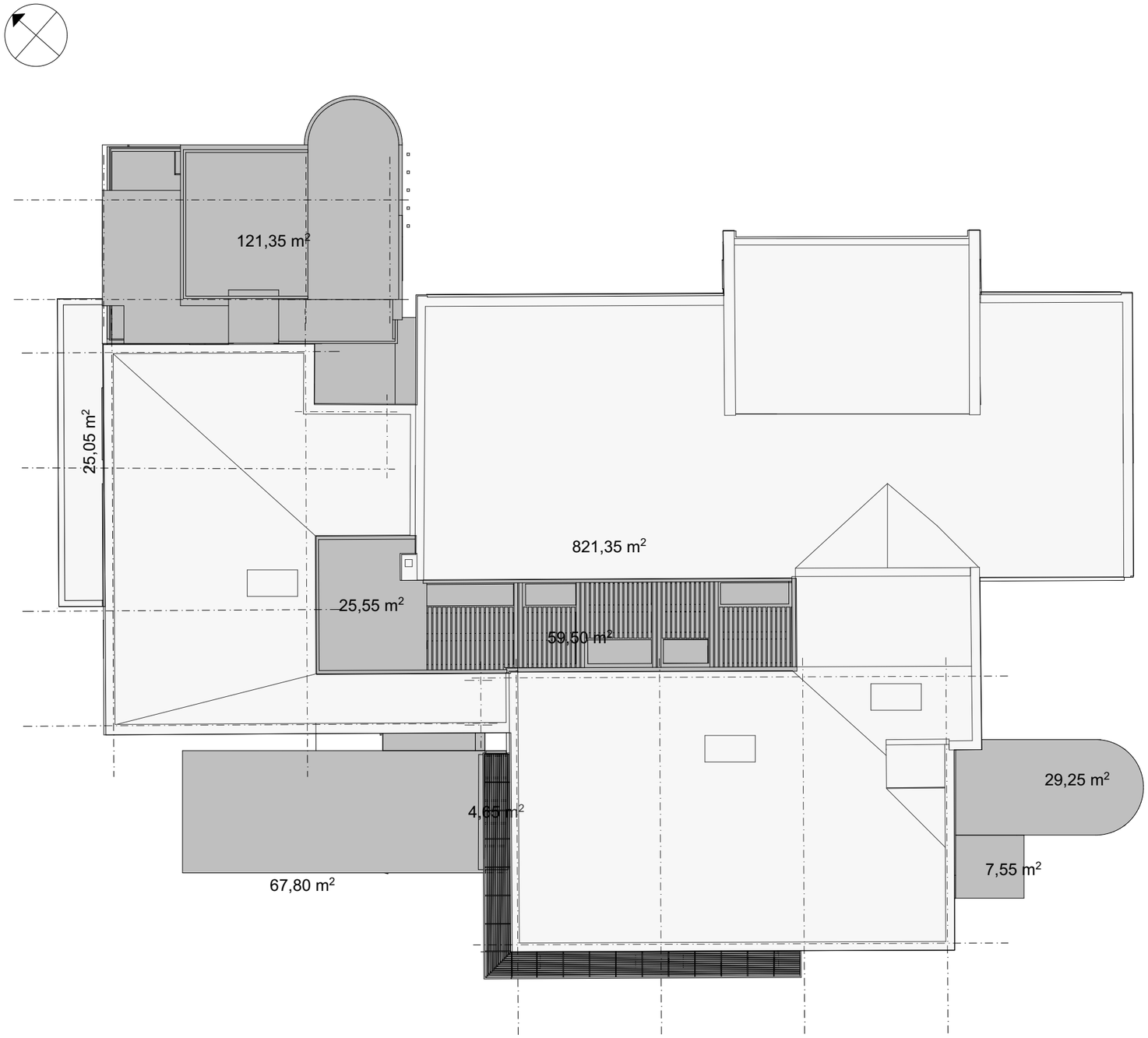


4.5 emelet – m=1:200

terasz szint – m=1:200



j.18 – "C" vált. 3-4.5 emeletek - m=1:150

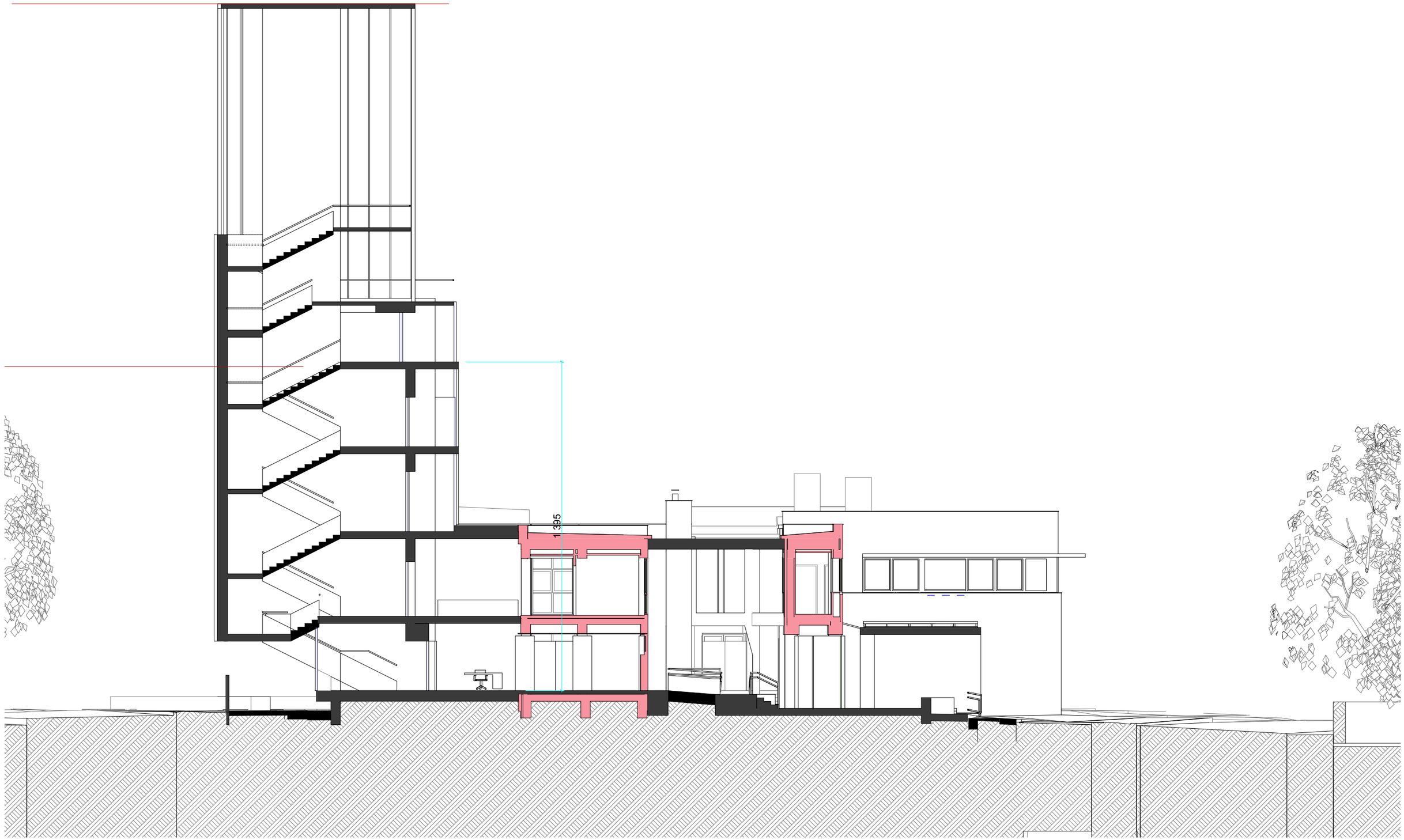


jelmagyarázat:

new tetőfelület

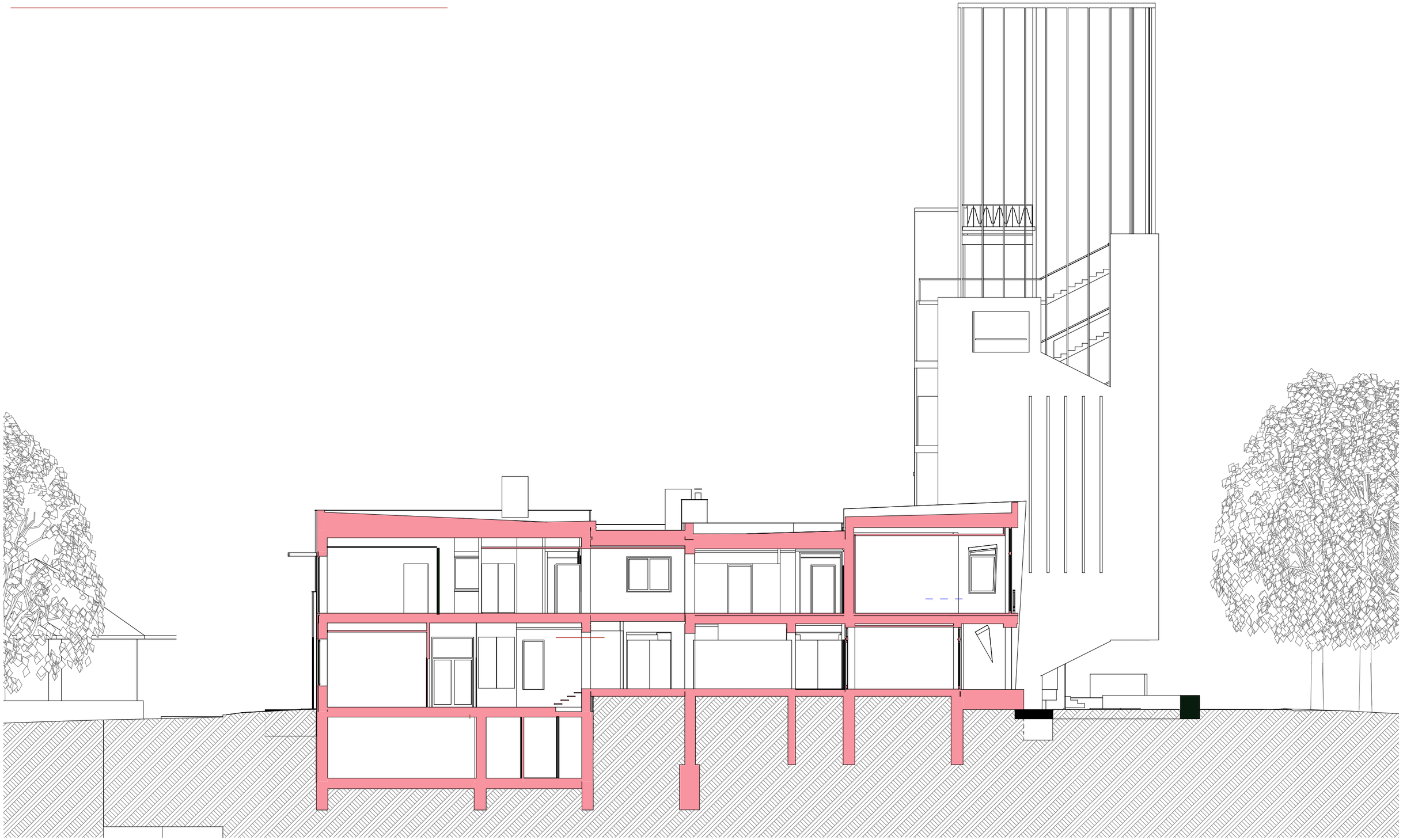
összes tetőfelület: meglévő: 846,40 m2 - bővítés: 311,04 m2 - összesen: 1 157,44 m2

J.7 – "C" vált. - tetőalaprajz - m=1:200



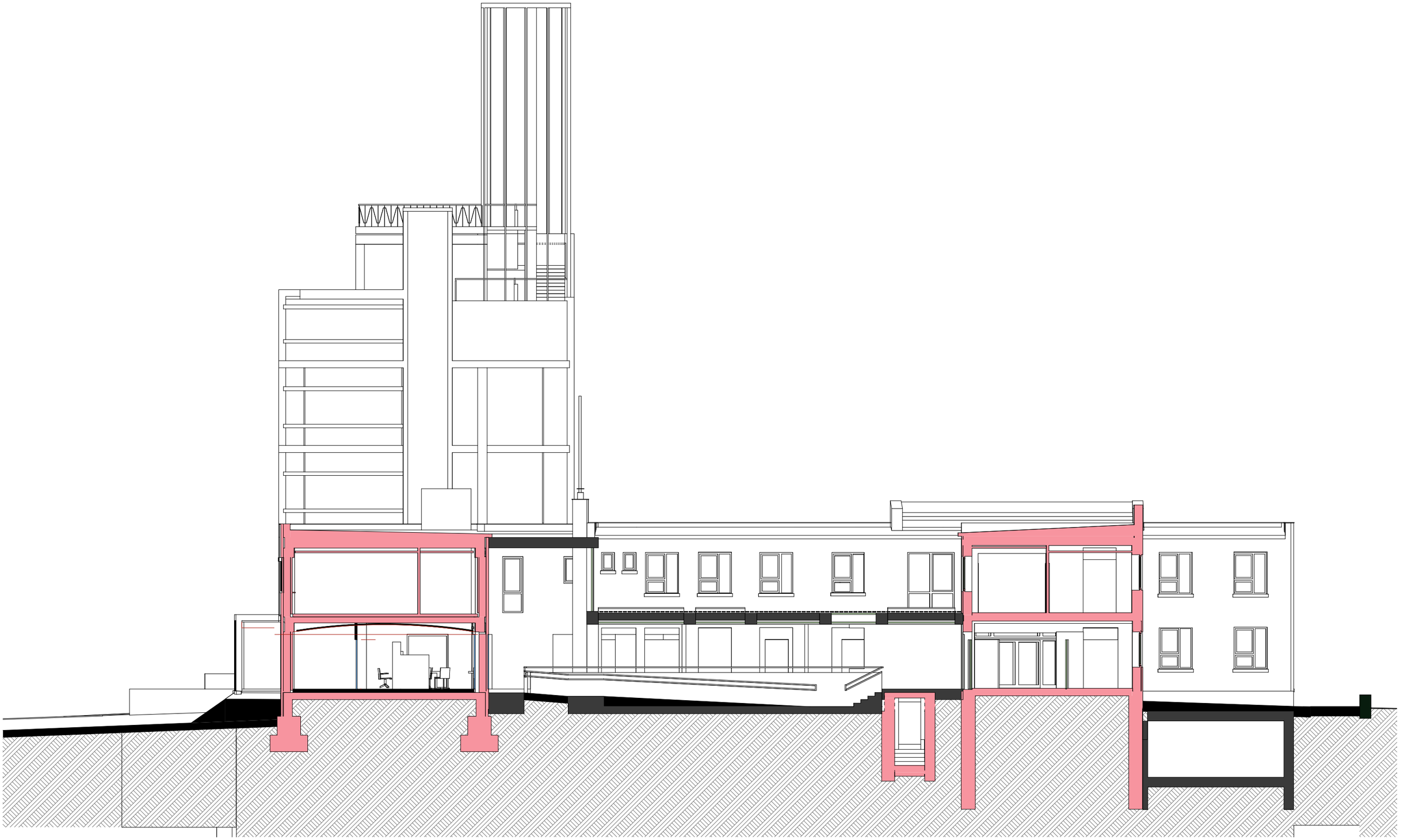
C km1 metszet - m=1:150

j.8 – "C" vált. metszetek - m=1:200



C km2 metszet - m=1:150

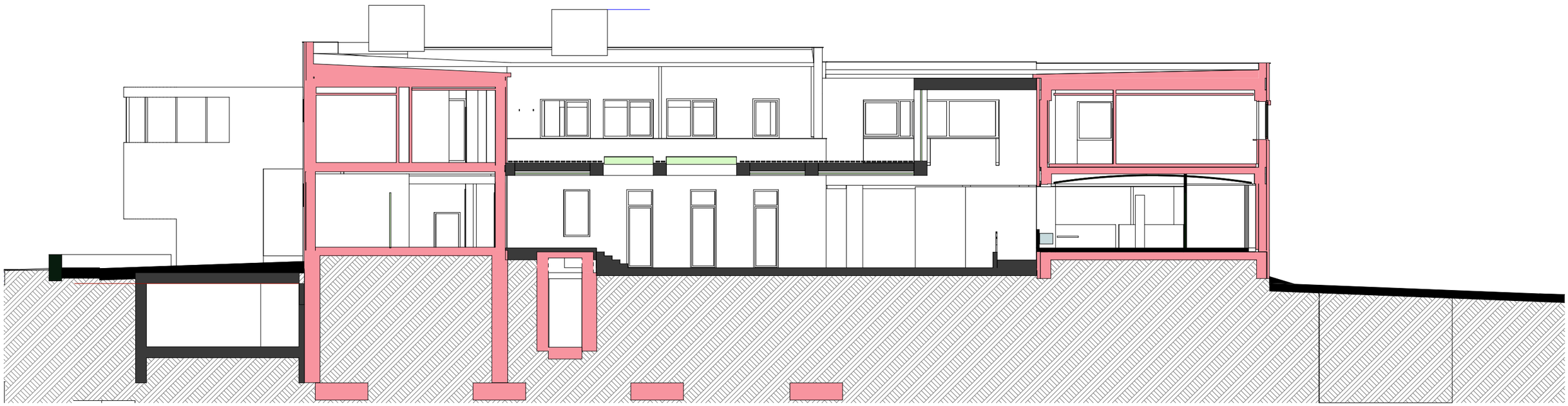
j.9 – "C" vált. metszetek - m=1:200



C hm1 metszet - m=1:150

j.10 – "C" vált. metszetek 3 - m=1:150

C hm3 metszet - m=1:150



C hm2 metszet - m=1:150

j.11 – "C" vált. metszetek 4 - m=1:150

Baross Gábor utcai homlokzat - m=1:150

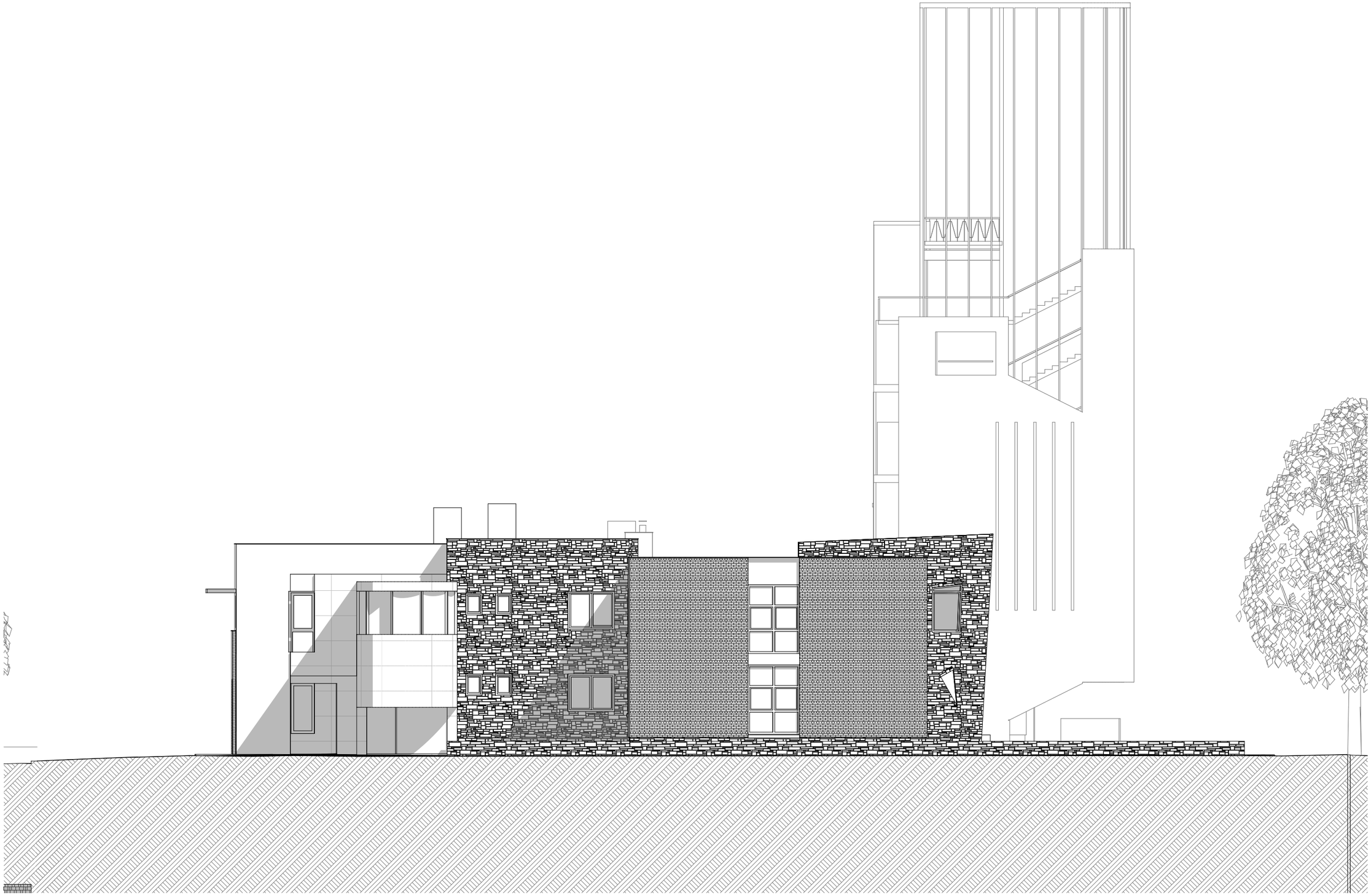
j.12 – "C" vált. homlokzatok 1 - m=1:150

Mester utcai homlokzat - m=1:150

j.13 – "C" vált. homlokzatok 2 - m=1:150

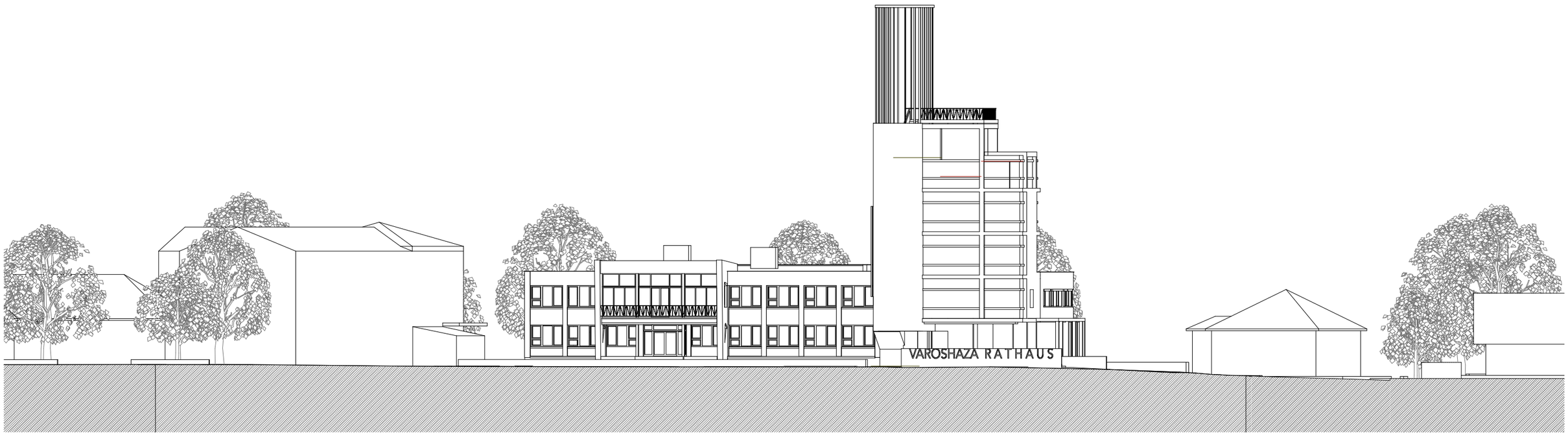
Petőfi Sándor utcai homlokzat - m=1:150

j.12 – "C" vált. homlokzatok 1 - m=1:150



Egészség ház felőli homlokzat - m=1:150

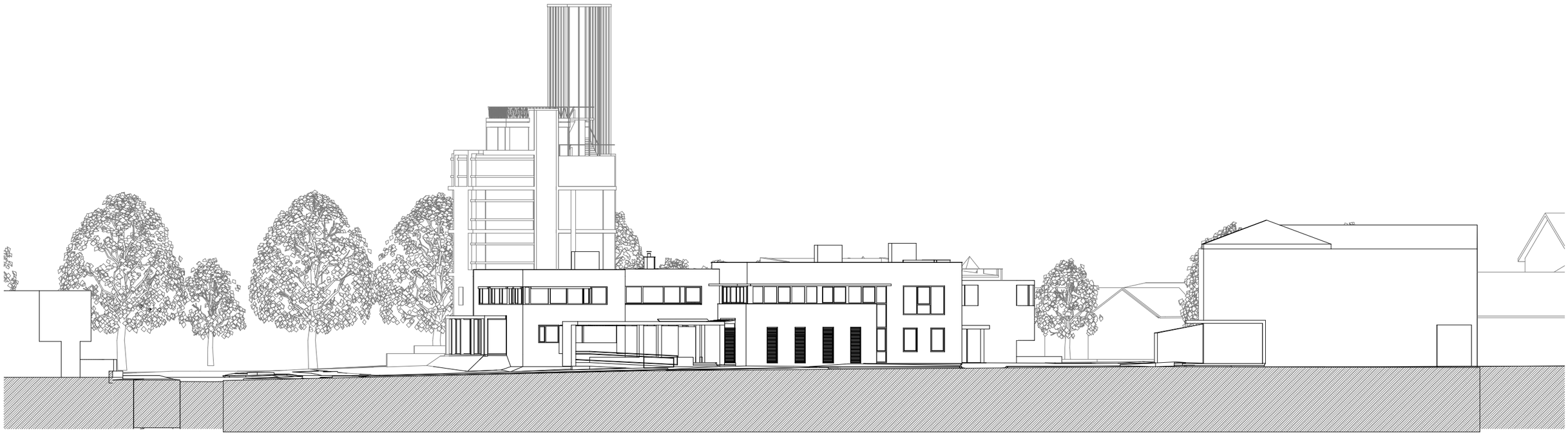
j.12 – "C" vált. homlokzatok 1 - m=1:150



Baros Gábor utcai utcakép - m=1:330

Mester utcai utcakép - m=1:250

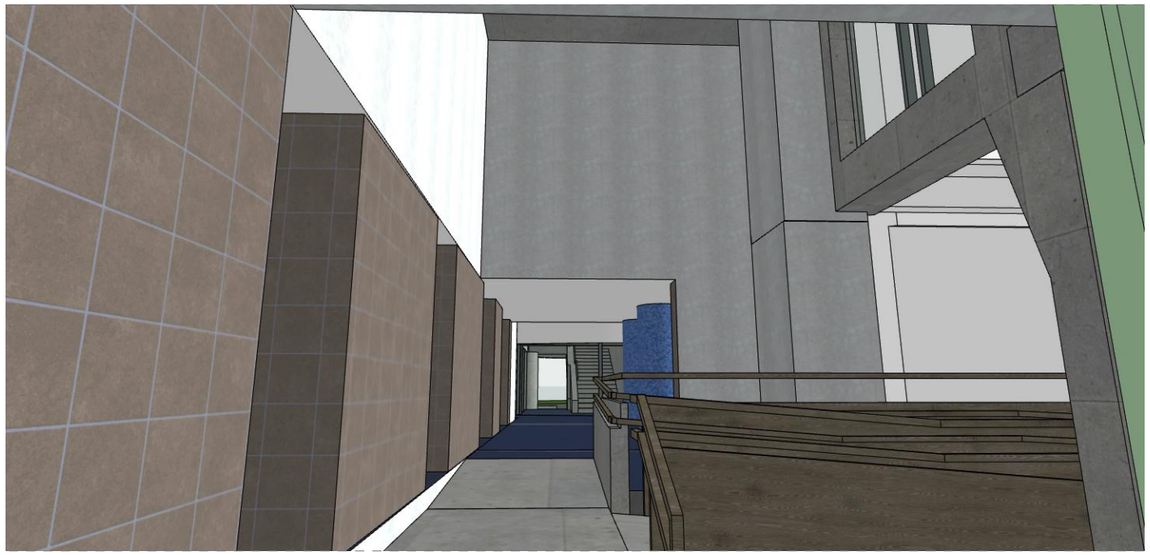
J.16– "C" vált. utcaképek 1 - m=1:330

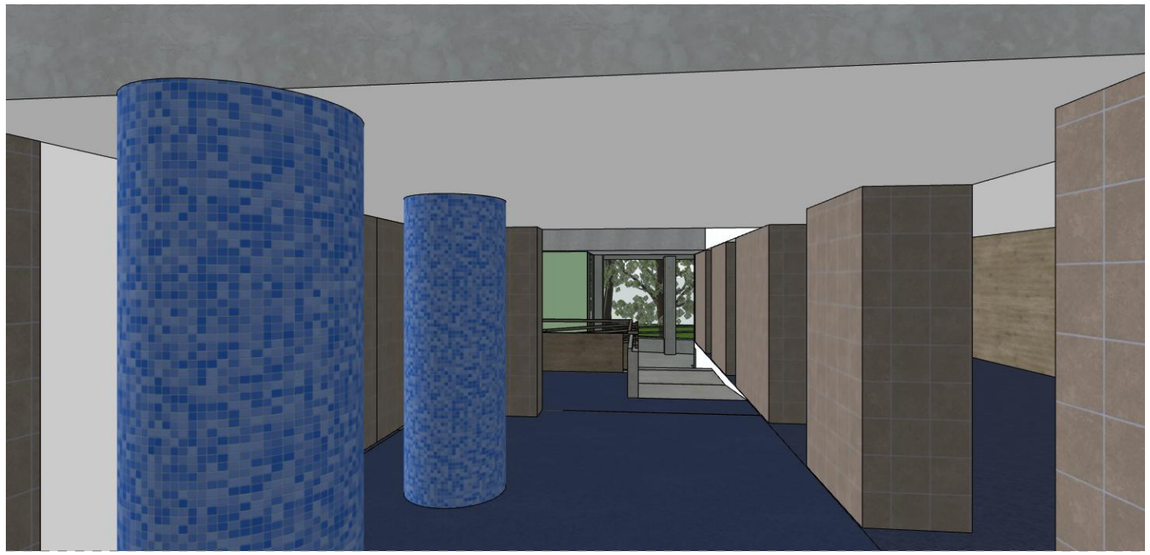


Petőfi Sándor utcai utcakép - m=1:330

Egészségház felőli utcakép - m=1:330

J.17 – "C" vált. utcaképek 2 - m=1:330





J.21 – "C" vált. tömegvázlatok

OPPONENSI VÉLEMÉNY

BIATORBÁGY, VÁROSHÁZA BŐVÍTÉS TANULMÁNYTERV

Megbízó: Biatorbágy Város Önkormányzata, Tarjáni István polgármester

Tervező: Major György DLA - TEAMAJOR Kft.

A tanulmányterv az építéstörténet ismertetése és a jelenlegi állapot felmérése mellett 3 részletesen kidolgozott, de rajzilag nem teljesen befejezett változatból áll. Az opponencia írása idején a „C" alternatívának csak a munkaközi változata volt számomra ismert. A műleírás szerint a tervezői megbízás az alábbi feladatokra terjedt ki:

- főbejárat akadálymentesítése,

- a bővítési lehetőségek feltárása,

- a várhatóan 10 fővel növekvő létszám elhelyezhetőségének vizsgálata,

- javaslat a bővítés utáni egységes építészeti karakter kialakítására.

Biatorbágy Polgármesteri Hivatala 3 ütemben épült (1971, 2006, 2012), ennek megfelelően több teljesen eltérő kor lenyomatát hordozza. Az eredeti épület bővítményei additív jelleggel épültek hozzá a Bia és Torbágy egyesítése után néhány évvel létrejött egykori nagyközségi tanácsházhoz. Maga a településközpont egyedi helyzetű, a két falut korábban egymástól elvágó vasútvonal áthelyezése után jött lére, vagyis nem természetes történeti fejlődés eredményeképpen. Az első ütem a maga idejében 50 évvel ezelőtt az első új középület volt a hirtelen kiüresedett volt MÁV-területen.

A sínek helyén ma már egy folyamatosan növekvő város központját találjuk, amely rengeteget változott és fejlődött, de egyelőre még köztes állapotban van, nem igazi centrum. Fontosnak tartom ezt ebben az opponensi véleményben is leírni, mert az önkormányzati épület bővítését többek között ez a kontextus is meghatározza, figyelni kell a tágabb összefüggésekre is. Minden itt megvalósuló fejlesztésnek, lépésnek erősítenie kellene az urbánus karaktert, egy valódi városközpont létrejöttét.

A tanulmányterv tartalmilag lelkiismeretes és alapos munka, mind az előzmények, mind a jelenlegi állapot feltárása terén. A szabályozási keretrendszert, a bejáratokat, a belső térszervezést, a munkahelyi tereket, a szerkezeti adottságokat és a bővítés lehetséges alternatíváit egyaránt megfelelő mélységben vizsgálta. Egyedül a városszerkezeti összefüggések elemzése nem elég mélyreható, sajnos erre a tervezői megbízás nem terjedt ki.

A jelenlegi épület, vagy inkább épületegyüttes heterogén jellegű. Bár az egyes ütemek önmagukban logikusnak tűnhetnek, összeségében nem jött létre koherens, jól működő egész. Az eltérő szintek miatt az akadálymentesítés csak részben megoldott.

„A" VÁLTOZAT:

Három oldalon történik kiegészítés, aminek előnyei és hátrányai is vannak. Mivel több oldalon is beavatkozik, itt van esély arra, hogy az építészeti arculat egységessé váljon, viszont ugyanez bonyolultabb kivitelezést is jelent, nem csoda, hogy a költségbecslés szerint ez a legdrágább opció.

A főbejárat áthelyeződik az Egészségház felőli oldalra, ami a belső funkcionális működés szempontjából kedvező, bár megfelelő méretű előtér így nem tud kialakulni. Felmerül ellenben a kérdés, hogy a sűrű növényállomány miatt a Baross Gábor utca felől mennyire lesz ez jól látható, bár erre valószínűleg van tájépítészeti válasz. A parkolás elsősorban a Mester utcában történik, ebből az irányból a megközelítés sokat javulna. Az egykori főhomlokzat előlépcső nélkül kissé „fura" látványt nyújt, ahogy a csak szaggatott vonallal jelölt vertikális hangsúly is, amely egy melléklépcsőházra épülne rá.

Az udvar lefedésével és integrálásával sokat lehet nyerni, és egy elnyújtott, két oldalról is megközelíthető ügyféltér elvileg jól működtethető, de ennek ára is van; a belső lépcsőt el kell bontani. A Mester utcai tömegalakítás ebben az alternatívában a legkedvezőbb és legkiegyensúlyozottabb.

„B" VÁLTOZAT:

Három bejárat, amelyből kettő gyakorlatilag megegyezik a jelenlegivel, valamint egy nagyobb bővítmény a Mester utcai oldalon. Akadálymentesítés után az eredeti főbejárat visszanyeri a szerepét, és az ügyféltér is gyakorlatilag a régi helyére kerül. Az udvar itt is lefedésre kerül, ami megoldja a földszinti körüljárhatóságot. Nagy előnye ennek a változatnak, hogy egyetlen lépcsőházzal is működik, ezért jobban áttekinthető, és jóval olcsóbb is, mint az előző „A", de reprezentatív előtér itt sem alakul ki, az ügyféltér pedig nem véletlenül került ki onnan, ahol valamikor volt.

Az emeleti szint funkcionálisan tiszta képlet, igaz a látványtervekről kiderül, hogy a hozzáépített irodablokk túl nagy, és elég bonyolult tartószerkezetileg is. A vertikális hangsúly könnyed, különálló elem, de véleményem szerint vitatható helyen. Visszautalva a bevezetőben említettekre, azt gondolom, hogy a Tervtanácsnak meg kellene vitatnia, hogy ez „jel" pontosan milyen szerepet kell, hogy betöltsön. A Városházát jelöli, vagy a város központját általában? Nagyon nem mindegy!

„C" VÁLTOZAT:

Hasonlóan a „B"-hez, itt is három bejárat van és egy bővítés, de egy teljesen más elrendezésben. A főbejárat marad a Baross Gábor utca felől, de áthelyeződik a jelenlegi ügyfélforgalmi bejárathoz. Az ügyféltér marad a mostani helyén, de teljesen átrendezve, két oldalról, vagyis a Mester utca felől is megközelíthetően. A földszinti alaprajz itt működik a legegyértelműbben, a hivatali rész könnyen szeparálható. A hozzáépítés viszont a tömegkompozíció szempontjából egyszerűen nincs jó helyen.

Ez már az emeleti alaprajzon is feltűnik, az új irodák szervetlenül kapcsolódnak, de a látványtervek árulkodnak igazán, a „torony" nehézkes, nincsenek jó arányai és az egymás felett sorakozó szintekre valójában nincs szükség. Ettől függetlenül véleményem szerint a főbejárat szempontjából ez a legígéretesebb alternatíva, ez reagál a legjobban arra, hogy az épület egy saroktelken áll.

ÖSSZEGZÉS:

Egyelőre még nincs meg az igazán megnyugtató megoldás, de a változatok alapján a jól működő elemek kombinálásával már most látszik, hogy melyik irányba érdemes továbblépni. Javaslom a „C" változat főbejáratát, de az „A" opcióban felvázolt Mester utcai bővítéssel kombinálva. A belső elrendezéssel kapcsolatban meglátásom szerint még hiányzik egy nagyon fontos vizsgálat. Végleges döntést akkor kellene hozni, ha már egyértelmű, hogy milyen lesz a hivatal működési modellje 2030 körül.

Milyen következményei lesznek a megállíthatatlan digitalizációnak, hogyan fog átalakulni az ügyfelek fogadása a belátható jövőben? Nem zárható ki, hogy az e-ügyintézés rövidesen gyakorlatilag teljeskörű lesz. Futurisztikusan hangzik, de 10-15 év múlva Biatorbágyon is lehet robot ügyintéző…

A másik nagy kérdés a járvány, és annak minden kihatása. A budapesti irodaházak egy jelentős részében már lezajlott, vagy javában zajlik az átállás, az áttérés az otthoni munkavégzés legalább 30-40 %-os arányára. Kevesebb m2, váltásban végzett munka (1 hét az irodadában, 1 hét otthon), saját irodája csak a vezetőknek van, sok kisméretű tárgyaló az online munkavégzéshez, stb.. Egy Polgármesteri Hivatal persze másképp működik, mint egy cég, megvannak a maga jellegzeteségei, de a digitalizáció és a C19 az itteni munkavégzésre, a bővítés méretére is hatni fog.

Végül a vertikális hangsúly kérdése. A központ, ahol a Városháza is áll, nem organikus fejlődés eredménye, a „centrumot" keresnie kell annak, aki először jár itt. Történeti példák alapján a vizsgált épületnek is lehetne tornya, de ahhoz egyrészt jelentős méretű burkolt teresedés kellene, másrészt egy jobb pozíció a központon belül. Egyik sem áll rendelkezésre. A közlekedési rendszer és a volt vasúti sáv átalakításával változhat ez a helyzet, de a korábban már feltett kérdés akkor is maradni fog.

Mit jelöl, és mit üzen a vertikális hangsúly?

Biatorbágy, 2021.11.29

Nagy Iván DLA

Ybl- és Pro Architectura díjas építész

BIATORBÁGY

Város Főépítésze

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
Telefon: 06 23 310-174/243 mellék •Fax: 06 23 310-135
E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/101/32/2021 Ügyintéző:Elek Zsolt / Rumi Imre
Tárgy: Tervtanács

Biatorbágy Város helyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
10./2021. számú állásfoglalása

Tervtanács neve:	Biatorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2021. november 30.
Terv tárgya:	Városháza bővítés tanulmányterve
Tervezett építés helye:	Biatorbágy, Baross G. u. 2/A.
Helyrajzi szám:	Biatorbágy, Baross G. u. 2/A.
Tervező:	Major György DLA
Kérelmező:	Major György DLA
Tervtanácsi tagok:	dr. Illyés Zsuzsanna, Pányi Zsuzsanna, Nagy Iván DLA, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Nagy Iván DLA

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a Biatorbágy, Baross G. u. 2/A. szám alatti ingatlanra tervezett Városháza bővítés tanulmánytervét megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a tervet, az alábbi **feltételek teljesítése esetén ajánlja továbbtervezésre:**

1. A tervezett épületbővítésre készült három változat alapján javasolt a változatok előnyös megoldásait összesítő negyedik változat elkészítése, amelyben az épület hosszú távú működését biztosító funkcionális kialakításra kell törekedni. (Például: az „A" változatnál a bővítés helye és mérete, a „C" estében a funkcionális működés és a főbejárat helye tartalmaz előremutató megoldást.)
2. A főbejáratot a Baross Gábor utcai oldalon, a „főtér" irányából kell kialakítani.
3. A vertikális hangsúlyt biztosító torony létesítését a tervtanács támogatja, de a torony ne csak a Városháza részét képezze, hanem a városközpontot is jelképező „közforgalmú" építményként jelenjen meg.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletalapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség valamint az illeszkedés követelményeinek, azonban a környezeti adottságok, a tömbön belül várható további beépítés építési vonalának megállapítása érdekében a tervet a továbbtervezés során az állásfoglalásban foglaltak szerint kell végezni.

A továbbtervezés és a kivitelezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A vertikális hangsúly tovább tervezését a Fő tér kertépítészeti formálásával együtt javasolt folytatni.

Biatorbágy, 2021. december 6.
Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

Biatorbágy Város Főépítésze