

Polgármesteri hivatal		
Földszint		
	Terület	
Előtér	43.21	m2
Előtér	16.05	m2
Porta-rec.	7.54	m2
Lépcső/lift	17.17	m2
Ügyféliroda	43.68	m2
Közlekedő	14.76	m2
Hulladék	6.24	m2
WC	8.06	m2
Anyakönyvi iroda	27.56	m2
Teakonyha	9.62	m2
Gépészet / Takszer	18.33	m2
Járási kir.	33.15	m2
Előtér	24.00	m2
WC	22.00	m2
Technikai helyiség	9.90	m2
Díszterem	136.00	m2
Összesen	437.27	m2
Emelet		
Lépcső/lift	15.61	m2
Előtér	45.56	m2
Közlekedő	18.61	m2
Tárgyaló	15.45	m2
Teakonyha	24.00	m2
WC	9.30	m2
Irattár	21.50	m2
Ügyintézők III.	38.08	m2
Ügyintézők II.	37.52	m2
Ügyintézők I.	38.64	m2
Titkárság	31.81	m2
Fénym	11.04	m2
Jegyző	20.70	m2
Tárgyaló	15.18	m2
Polgármester	20.65	m2
Irattár	31.60	m2
Alpolg. aljegyző	14.00	m2
Teakonyha	13.60	m2
Gardrób	4.80	m2
WC	11.20	m2
Közlekedő	12.48	m2
Összesen	451.33	m2
Mindösszesen	888.60	m2

Posta és szolgáltatóház		
Földszint		
Helyiség neve	Terület	
Posta	80.76	m2
Iroda 1 (posta)	33.81	m2
Iroda 2 (posta)	36.00	m2
WC, tak.	38.20	m2
Lépcső, közlekedő	41.58	m2
Étterem-kávézó	75.84	m2
Földszint összesen	306.19	m2
Emelet		
Kölekedő	30.80	m2
Közlekedő	30.39	m2
Ügyféliroda (ABÉVA)	35.62	m2
Ügyféliroda (temetkezés)	37.11	m2
WC-tak.	33.12	m2
Ügyféliroda (VERTIKÁL)	28.26	m2
Ügyféliroda (DAKÖV)	28.26	m2
Ügyféliroda (ÉMÁSZ)	28.26	m2
Ügyféliroda (FŐGÁZ)	28.26	m2
Emelet összesen	280.08	m2
Mindösszesen	586.27	m2

Rendőrségés szolgáltatóház		
Földszint		
Helyiség neve	Terület	
Rendőrség	73.34	m2
Közetületfelögyelet	54.10	m2
Lépcső, közlekedő	16.64	m2
Földszint összesen	144.08	m2
Emelet		
Lépcsőház-közl.	41.22	m2
Szolgáltatás	43.74	m2
Szolgáltatás	59.13	m2
Emelet összesen	144.09	m2
Mindösszesen	288.17	m2



templom körül felújított,
megmaradó burkolatok

meglévő-megmaradó épületek

előtetők, kerítés

új főtér, vízfelületek, utcabútorok,
új köztéri szobor,

zöldfelülettel és térburkolattal
kialakított "lelátó"

rendőrőrs és közterület felügyelet

Polgármesteri hivatal

megmaradó, felújítandó épület,
közösségi, kulturális funkciók

önkormányzati hivatali irodablokk

tervezett zöldfelület

új épület, kereskedelmi,
vendéglátó funkciók

csökkentett forgalmú út és
parkolók

Posta és szolgáltatóház

központi park, falunap, búcsú
színhelye

új épület, kereskedelmi,
vendéglátó funkciók

egészségház

csökkentett forgalmú út és
parkolók

keékpárút és gyalogjárda külön
sávban, zöldfelületbe ágyazva

parkolótalca



- templom mögött piac, parkolók, közpark
- templom körül többszintes növényzet telepítése
- kerékpárút és gyalogút zóldsávba illesztve
- hátsó összekötő út nyitása
- új főtér, vízfelületek, utcabútorok, köztéri szobor
- rendőrőrs és közterület felügyelet
- tervezett csökkentett forgalmú út, parkolóhelyek
- gyalogosátkelő helyek létesítése Fő utcán
- kerékpárút és gyalogút zóldsávba illesztve
- új épületek, vendéglátás, szogáltatás
- gyalogos és kerékpárutak
- egészségház
- csökkentett forgalmú út és parkolók
- kerékpárút és járda külön sávban, zöldfelületbe ágyazva
- javasolt telekstruktúra
- központi telektömb feltárása, főúttal párhuzamosan
- tervezett bölcsőde és parkolóhelyek
- Dózsa György tér felújítása, kerékpárút tovább vezetése
- célforgalmú szervízút
- tömbbelső megnyitása: sportpark, játszótér, ligetes kialakításban





- meglévő téren térburkolatok, zöldfelületek felújítása
- dupla fasor létesítése
- tervezett posta és szolgáltatóház
- polgármesteri hivatal új épülete
- polgármesteri hivatal új épülete
- tervezett épület: rendőrs és közterület felügyelet
- új főtér a hivatali udvar
- hátsó átkötő út, parkolók
- új piactér és parkolók, apró park

- településközponti tömb feltárása, gyalogos, kerékpáros és gépjármű forgalom számára
- javaslat új telekstruktúra kialakítására
- kerékpárút és gyalogút zóldsávba illesztve
- egészségház
- felújítandó épületek önkormányzati tulajdonban, kulturális, szociális funkciókkal
- tervezett bölcsőde
- tervezett csökkentett forgalmú utak, parkolóhelyek
- kerékpárút zóldsávval szegélyezve Halászy utca mentén
- kerékpárút és gyalogút zóldsávba illesztve
- szervízút és zöldfelületek megújítása



Tervező: Quartier Építész Tervező Kft.
Elérhetőség: 2092 Budakeszi, Rózsa utca 30/a

tel.: +36 23 456-686

Koncepció Alsónémedi új településközpontjának kialakítására



Megrendelő: **Alsónémedi Önkormányzata**
Cím: 2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

Tervező: **Kalivoda Árpád**
Okleveles építész mérnök
É 13-1287
Quartier Építész Tervező Kft.
Elérhetőség: 2092 Budakeszi, Rózsa utca 30/a

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Tervjegyzék:	2
Bevezető	3
Forgalom	3
A Hivatal	3
A Főtér	4
Növényzet	4
Helyiséglisták	5
Tervezői költségbecslés:	6

Tervjegyzék:		
Száma	Terv elnevezése	Méretarány
1.	Településszerkezeti és környezeti terv	1:1000
2.	Városépítészeti, környezetalakítási és forgalomtechnikai javaslat	1:500
3.	Beépítési és környezetalakítási terv	1:250
4.	Polgármesteri hivatal tervei	1:250

Bevezető

A koncepció kialakításának fő célja:

Alsónémedi településközpontjának újragondolása, javaslattétel egy egységes központ kialakítására. Tekintettel kell lenni a Hivatal jelenlegi elhelyezkedésére, az egyéb intézmények jelenlegi helyére és lehetséges áthelyezésére, valamint az 5-ös főút áthaladó forgalmával járó hátrányokra és lehetséges előnyökre.

Forgalom

Első lépés a forgalom újragondolása, lehetséges átalakítása volt.

Szükséges a Somogyi utca eltolása, hogy a Hivatalt jelenlegi helyén megtartva létrejöhsen egy új, központi tér, amelyet nem terhel gépjármű forgalom.

A főutat terhelő forgalom lassítása elengedhetetlen, valamint párhuzamos, a helyi lakosok közlekedését segítő utcák nyitása indokolt, mind a Halászy Károly utca és Rákóczi utca több ponton történő összekötésével, mind pedig a Templom utca és a tervezett Fő tér hátsó összekötésével.

A főút lassítása és egy élhető településközpont kialakítása a Fő utca szűkítésével javasolt, valamint indokolt lehet kisebb törések beiktatása, pl. a katolikus templom előtt. Egyúttal nagyobb tér alakul ki a templom előtt.

Ebben a központi tömbben kap helyet a piac is, amelyet a katolikus templom épülete mögötti önkormányzati ingatlanon helyeztünk el. Ezáltal a templom környéke még inkább bevonható a kialakítani tervezett központi településmagba. Itt szintén szükséges megfelelő parkolási lehetőség kialakítása.

A Hivatal

Az új Polgármesteri Hivatal külső tervének kialakítása során fő szempont volt, hogy

- illeszkedjen a jelenlegi városszövetbe;
- oromfalas kialakítása is a Fő utca és a környező utcák hagyományait, falusias jellegét jelképesen képviselje;
- ezen hagyományos kialakítás mégis egy újragondolt, modernebb megfogalmazású formában jelenjen meg;
- ezáltal összhangot teremtsen a hagyományos, mégis modern és ezáltal urbánus karakter között;
- ezzel a városias karakterrel méltó módon meghatározza a település központjának hangulatát;
- a Hivatal mellett kialakuló központi tér és a szemközti oldalon létrejövő parkos terület összenyitásával egységesíti a központot;
- figyelemmel van arra, hogy az 5-ös főút része e település életének.

Az épület kialakítását az egyszerű átlátható, modern, de hagyománytisztelő kialakítás jellemzi.

A Főtér

A Hivatal körül alakítottuk ki a Főtérrel, amely nyitott a főútra, azonban nagyobb méretű, lombhullató fák ültetésével a tér egy részét lehatárolja a forgalomtól. A tágas, nyüzsgő főtér kialakításához szükséges a Somogyi utca forgalmának elvezetése más, alternatív útvonalon.

A főtér nyitottsága azért fontos, mert így egységbe kerül a főút két oldalára tervezett településközpont két fele.

A hivatali tömbbel szemközti nagyobb zöld területen helyeztük el az egészségházat és a bölcsődést is, valamint lehetőség további kisebb önkormányzati épületek (pl. családsegítő, nevelési tanácsadó) elhelyezésére is ebben a parkosított tömbben.

Növényzet

A település új központjának kialakítása során az alábbi fő elvek alkalmazását tartjuk fontosnak:

- őshonos fák előnyben részesítése;
- területi egységenként, utcánként egységes fafajták fasoros ültetése;
- a főút mentén több szintű növényzet kialakítása (gyep, bokor lombos fa).
- beszűkülő útszakaszokon is virágágyások és zöld foltok kialakítása;
- gyalogos és kerékpáros utak elválasztása a főúttól gyep és egyéb bokros növényzettel, virágágyásokkal;
- a főút teljes központi szakaszán (Szabadság tér - Dózsa György tér közötti szakasz) lombos fasorok, fasor szakaszok ültetése;
- a főtéren nagy lomkoronájú, árnyas fák telepítése.

Budakeszi 2017. január

Kalivoda Árpád

Okleveles építészmérnök

É 13-1287

Helyiséglisták

Polgármesteri hivatal		
Földszint		
	Terület	
Előtér	43,21	m2
Előtér	16,05	m2
Porta-rec.	7,54	m2
Lépcső/lift	17,17	m2
Ügyféliroda	43,68	m2
Közlekedő	14,76	m2
Hulladék	6,24	m2
WC	8,06	m2
Anyakönyvi iroda	27,56	m2
Teakonyha	9,62	m2
Gépészet / Takszer	18,33	m2
Járási kir.	33,15	m2
Előtér	24,00	m2
WC	22,00	m2
Technikai helyiség	9,90	m2
Díszterem	136,00	m2
Összesen	437,27	m2
Emelet		
Lépcső/lift	15,61	m2
Előtér	45,56	m2
Közlekedő	18,61	m2
Tárgyaló	15,45	m2
Teakonyha	24,00	m2
WC	9,30	m2
Irattár	21,50	m2
Ügyintézők III.	38,08	m2
Ügyintézők II.	37,52	m2
Ügyintézők I.	38,64	m2
Titkárság	31,81	m2
Fénym	11,04	m2
Jegyző	20,70	m2
Tárgyaló	15,18	m2
Polgármester	20,65	m2
Irattár	31,60	m2
Alpolg, aljegyző	14,00	m2
Teakonyha	13,60	m2
Gardrób	4,80	m2
WC	11,20	m2
Közlekedő	12,48	m2
Összesen	451,33	m2
Mindösszesen	888,60	m2

Posta és szolgáltatóház		
Földszint		
Helyiség neve	Terület	
Posta	80,76	m2
Iroda 1 (posta)	33,81	m2
Iroda 2 (posta)	36,00	m2
WC, tak.	38,20	m2
Lépcső, közlekedő	41,58	m2
Étterem-kávézó	75,84	m2
Földszint összesen	306,19	m2
Emelet		
Közlekedő	30,80	m2
Közlekedő	30,39	m2
Ügyféliroda (ABÉVA)	35,62	m2
Ügyféliroda (temetkezés)	37,11	m2
WC-tak.	33,12	m2
Ügyféliroda (VERTIKÁL)	28,26	m2
Ügyféliroda (DAKÖV)	28,26	m2
Ügyféliroda (ÉMÁSZ)	28,26	m2
Ügyféliroda (FŐGÁZ)	28,26	m2
Emelet összesen	280,08	m2
Mindösszesen	586,27	m2

Rendőrségés szolgáltatóház		
Földszint		
Helyiség neve	Terület	
Rendőrség	73,34	m2
Közetületfelögyelet	54,10	m2
Lépcső, közlekedő	16,64	m2
Földszint összesen	144,08	m2
Emelet		
Lépcsőház-közl.	41,22	m2
Szolgáltatás	43,74	m2
Szolgáltatás	59,13	m2
Emelet összesen	144,09	m2
Mindösszesen	288,17	m2

Tervező: Quartier Építész Tervező Kft.
Elérhetőség: 2092 Budakeszi, Rózsa utca 30/a

tel.: +36 23 456-686

Tervezői költségbeclés:

Összesítő:

Tétel	Ár	Áfa
Önkormányzat	248 920 000 Ft	67 208 400 Ft
Posta és szolgáltatóház	164 080 000 Ft	44 301 600 Ft
Piac	54 000 000 Ft	14 580 000 Ft
Rendőrség és Szolgáltatóház	80 640 000 Ft	21 772 800 Ft
Főtér	37 350 000 Ft	10 084 500 Ft
Környezet	442 095 000 Ft	119 365 650 Ft
Nettó ár	1 027 085 000 Ft	
ÁFA		277 312 950 Ft
Bruttó ár	1 304 397 950 Ft	

Részletek:

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Polgármesteri hivatal, önkormányzat	889	m2	280 000	248 920 000 Ft
Összesen				248 920 000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Posta és szolg	586	m2	280 000	164 080 000 Ft
Összesen				164 080 000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Piac	300	m2	180 000	54 000 000 Ft
Összesen				54 000 000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Rendőrség és szolg	288	m2	280 000	80 640 000 Ft
Összesen				80 640 000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Díszburkolat	1 600	m2	10 500	16 800 000 Ft
Parkosítás	1 300	m2	13 500	17 550 000 Ft
Füvesítés	600	m2	5 000	3 000 000 Ft
Összesen				37 350 000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Útépítés	4 460	m2	17 000	75 820 000 Ft
Díszburkolat	24 400	m2	10 500	256 200 000 Ft
Parkosítás, füvesítés	11 900	m2	9 250	110 075 000 Ft
Összesen				442 095 000 Ft

Tétel	Ár	Áfa
Önkormányzat	248,920,000 Ft	67,208,400 Ft
Posta és szolgáltatóház	164,080,000 Ft	44,301,600 Ft
Piac	54,000,000 Ft	14,580,000 Ft
Rendőrség és Szolgáltatóház	80,640,000 Ft	21,772,800 Ft
Főtér	37,350,000 Ft	10,084,500 Ft
Környezet	442,095,000 Ft	119,365,650 Ft
Nettó ár	1,027,085,000 Ft	
ÁFA		277,312,950 Ft
Bruttó ár	1,304,397,950 Ft	

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Polgármesteri hivatal, önkormányzat	889	m2	280,000	248,920,000 Ft
Összesen				248,920,000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Posta és szolg	586	m2	280,000	164,080,000 Ft
Összesen				164,080,000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Piac	300	m2	180,000	54,000,000 Ft
Összesen				54,000,000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Rendőrség és szolg	288	m2	280,000	80,640,000 Ft
Összesen				80,640,000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Díszburkolat	1,600	m2	10,500	16,800,000 Ft
Parkosítás	1,300	m2	13,500	17,550,000 Ft
Füvesítés	600	m2	5,000	3,000,000 Ft
Összesen				37,350,000 Ft

Megnevezés	Terület		Egységár	Ár
Útépítés	4,460	m2	17,000	75,820,000 Ft
Díszburkolat	24,400	m2	10,500	256,200,000 Ft
Parkosítás, füvesítés	11,900	m2	9,250	110,075,000 Ft
Összesen				442,095,000 Ft









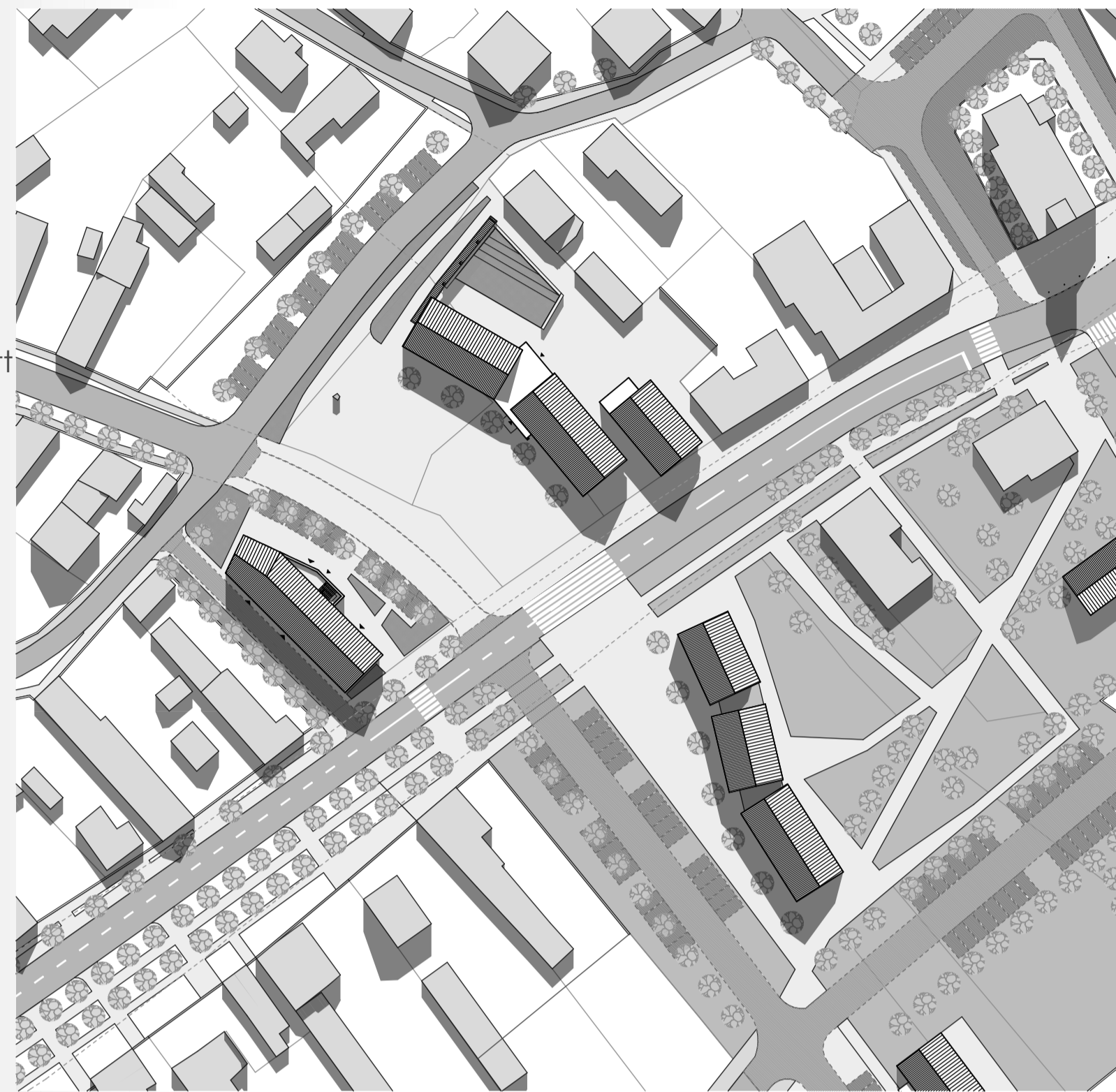








- Két oldalról nyitott főtér
- Meglévő hivatal helyén épül
- Hivatali dolgozóknak parkolás az épület zárható udvarán
- Somogyi utcán csökkentett forgalom, lakossági parkolók kialakítása
- Hivatal és rendőrőrs épülete összekapcsolt tömbben
- Hivatal bejárata főtér felőli oldalon
- Zárt, intim belső kert kapcsolódik a földszinti nagyteremhez
- Főtér a hivatal és a szolgáltatóház között
- Új, modern ritmus a városzövetben



- Három oldalról körbezárt főtér
- Ütenezhető kivitelezés (meglévő hivatal mellett épül)
- Hivatali dolgozóknak és lakosságnak parkolók a felújított Somogyi utcán
- Hivatal és rendőrőrs külön épülettömbben
- Hivatali bejáratok a Somogyi utca és a főtér felől is
- Főtérhez kapcsolódó rendezvényterem
- Főtér a hivatal udvarán
- Szabályos ritmussal simul a városzövetbe
- Nyit a főút túloldalán elhelyezett funkciók és park felé

