



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 40 - 127 /2016.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2016. szeptember 28-i soros ülésére

Tárgy: Településközpont tervezése

Előterjesztő: Vincze József

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde

Melléklet: Főépítész javaslata

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzatának Főépítésze a mellékelt javaslatot állította össze a településközpont tervezésével kapcsolatos pályázat lebonyolítására vonatkozóan.

Kérjük az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat „A” változat
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (IX. 28.) határozata

Alsónémedi Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Alsónémedi településközpont fejlesztési tanulmánytervének elkészítéséről szóló napirendet és az alábbi döntést hozza:

1. A településközpont területére fejlesztési tanulmányterv készítését szükségesnek látja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fejlesztési tanulmányterv előkészítéséről legalább négy tervezőiroda megjelölésével, és legalább háromfős szakértői testület felállításának előkészítésével gondoskodjon.

Határidő: soron következő testületi ülés

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

Határozati javaslat „B” változat
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (IX. 28.) határozata

Alsónémedi Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Alsónémedi településközpont fejlesztési tanulmánytervének elkészítéséről szóló napirendet és az alábbi döntést hozza:

1. A településközpont területére fejlesztési tanulmányterv készítését szükségesnek látja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fejlesztési tanulmányterv előkészítéséről egyszerűsített, meghívásos tervpályázat lebonyolításának és a szakmai elvárásoknak megfelelően a Bíráló Bizottság felállításának előkészítésével, valamint a meghívandó tervezőirodák megjelölésével gondoskodjon.

Határidő: soron következő testületi ülés

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

Alsónémedi, 2016. szeptember 12.

Az előterjesztés törvényes

Dr. Percze Tünde
jegyző



Vincze József
Polgármester

Javaslat Alsónémedi településközpont fejlesztési tanulmánytervének elkészítéséről

Alsónémedi nagy történelmi múlttal, kedvező földrajzi adottságokkal rendelkező település, központja építészeti szempontból mégis rendkívül heterogén, hangsúlytalan. Nem tükrözi a település jelentőségét, teljesítő képességét. Nem tartalmazza a nagyközség központi térhasználatának funkcióit, nem elégíti a lakosság igényeit. Sem funkcionális, sem településképi vonatkozásban.

Már többször felmerült a településközpont területére egy átfogó fejlesztési terv, de mindig többnyire csak konkrét létesítményre készültek el a tervek. Napjainkra a település fejlesztését meghatározó kérdések közül több minden tisztázódott, körvonalazódott. Elindult néhány konkrét létesítmény megvalósítása. Elérkezett az ideje a településközpont területére egy átfogó tanulmányterv elkészítésének is. A központ fejlesztésére készülő tanulmányterv célja, hogy a már megvalósítás alatt álló beruházásokat figyelembe véve a fejlesztési lehetőségeket feltárja, és javaslatot tegyen az új települési főtér helyére, az új községháza kialakítására, építészeti koncepciójára. Ezzel a központ a település lakóinak életét tartalmával, funkcióival, megjelenésével és látványával együtt jobban szolgálhatja.

A településközpont tervezési területét a csatolt alaptérképen ábrázolt területen javaslom meghatározni. Átfogó javaslatot az M=1:1000 léptékű, részletesebb és részletes javaslatot pedig az M=1:500 és M=1:250 léptékű alaptérképi területre kell készíteni. Az átfogó javaslatban településrendezési kapcsolatokat a részletes javaslatban pedig a javasolt épületek koncepciótervét kell elkészíteni. A tervezési feladat meghatározására előzetes tervezési program összefoglaló készült, amelyet az előterjesztéshez mellékeltem.

A tervezés lebonyolítására és tervezők kiválasztására több eljárás közül lehet választani.

A változat: Közvetlen megrendeléssel 3 vagy 4 tervező irodánál megrendelünk tanulmánytervet. Az elkészült terveket egy szakértői testülettel kiértékeljük és javaslatot készítettünk a Képviselő-testület számára. A Képviselő-testület pedig a tervek és a szakértői testületi javaslat ismeretében szabadon dönthet a tervekről és a továbbtervezésről.

A kiválasztott tervezők díja, a feladat jellegére tekintettel, kb. 1.000.000-Ft + Áfa költséget igényel tervezőnként. A szakértői testület tagjainak tiszteletdíja pedig nem jelenthet többet 300.000-Ft + Áfa költségnél tagonként.

B változat: A tervpályázati eljárásokról a 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített, meghívásos tervpályázatot írunk ki. A tervpályázat egy speciális közbeszerzési eljárás, amelyre rendkívül kötött előírások vonatkoznak. Bíráló Bizottságot kell létrehozni, aki a döntést meghozza. A legegyszerűbb meghívásos tervpályázati eljárás esetében is legalább két körben kell tervezőket választani. A meghívottak mellett a meghirdetett tervpályázatra a tervezőkkel szemben támasztott követelményeknek megfelelő egyéb jelentkező tervezőket is meg kell hívni a versenyre. A tervpályázat lebonyolítási ideje sokkal hosszabb a közvetlen megrendelés alapján történő tervezésnél, és ha a szakásoknak megfelelően több pályaművet kívánunk díjazni, akkor nagyobb pénzügyi ráfordítással kell számolni, mint a közvetlen megrendelésnél. Az eredményhirdetés után pedig a tervpályázat alapján kell elkészíttetni a tanulmánytervet.

Fentiek alapján, kérem a T. Képviselő-testületet az „A változatú” határozati javaslat elfogadására.

Alsónémedi, 2016. szeptember 12.

Tisztelettel:

Rumi Imre
főépítész

TERVEZÉSI PROGRAM

A település központja építészeti szempontból rendkívül heterogén, hangsúlytalan. Nem tükrözi a település jelentőségét, teljesítő képességét. Nem tartalmazza a nagyközség központi térhasználatának funkcióit, nem elégíti a lakosság igényeit. Sem funkcionális, sem településképi vonatkozásban.

A központ fejlesztésére készülő tanulmányterv célja, hogy a már megvalósítás alatt álló beruházásokat figyelembe véve a fejlesztési lehetőségeket feltárja, és javaslatot tegyen az új települési főtér helyére, az új községháza kialakítására, építészeti koncepciójára. Ezzel a központ a település lakóinak életét tartalmával, funkcióival, megjelenésével és látványával együtt jobban szolgálhatja.

A tervezési feladat a település központját is kettészelő 5. számú főközlekedési út menti terület, a Fő utca középső szakaszának környezete, a Haraszi út – Vörösmarty utca – Kossuth utca – Templom utca - Halászy Károly utca – Temető utca által határolt terület és közvetlen környezete. A tervezési területet a melléklet alaptérkép lehatárolja, azonban a szomszédos tömbök településszerkezeti, környezeti kapcsolatait figyelembe kell venni.

A településközpont tervezési területe a csatolt alaptérképen ábrázolt terület. Átfogó javaslatot az M=1:1000 léptékű, részletesebb és részletes javaslatot pedig az M=1:500 és M=1:250 léptékű alaptérképi területre kell készíteni. Az átfogó javaslatban településrendezési, településszerkezeti, környezeti kapcsolatokat a részletes javaslatban pedig a javasolt építmények elhelyezésének, valamint a tervezett épületek koncepciótervét kell elkészíteni.

A tervezési területen kiemelten kell kezelni a településközponti közlekedési jelleg kialakítását, a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit meg kell teremteni a rendelkezésre álló közterületeken. A gyalogos és kerékpáros felületek a területi adottságoknak megfelelően differenciált módon, lehetőleg zöldfelületbe ágyazva, a településközponti funkciókhoz csatlakoztatva, a nagy gépjármű forgalmat bonyolító 5. számú főúttól minél jobban izoláltan kell kialakítani.

Javaslatot kell tenni az Polgármesteri Hivatal épületének helyszínére, beépítésére, építészeti karakterére és az új települési főtér kialakítására. Az új többfunkciós főtér a Polgármesteri Hivatal épületével együtt hangsúlyos településépítészeti megjelenéssel készüljön. Az új közösségi funkciókat az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra kell koncentrálni, de javasolható további területvásárlás is, a realitásokat figyelembe véve.

A többfunkciós települési központ lehetőleg tükrözze a település nagy történelmi múltját, épített örökségi hagyományait, ugyanakkor adjon keretet a mai, korszerű igényeknek, elvárásoknak.

Az önkormányzat szándéka szerint Alsónémedi központjának és környezetének üzenete, hogy életteli, pezsgő településrész jöjjön létre. Egészüljön ki olyan funkciókkal (kultúra, szórakozás, vendéglátás), amelyek erősítik és választékot adnak a közösségi életformának.

- **Polgármesteri Hivatal** (5000 fős település kiszolgálására alkalmas méretben, ami a közszolgáltatók esetleges kihelyezett ügyfélszolgálatainak helyet tudjon biztosítani, ill. KMB irodát, járási kihelyezett ügyintézőket, családsegítő szolgálatot, önkormányzati Kft munkatársait, stb. is el tudja helyezni), a Fő utcai oldalon emeletes kialakítással.

- **Új központi orvosi rendelő**
- **Kereskedelmi egységek, szolgáltatások, étterem, kávézó** (Nem önkormányzati beruházásban, de opcionálisan önkormányzati telek igénybevételével.)
- **kiseb éttermek, kávézók**
- **galériák, kulturális rendezvények** (a most felújítás alatt lévő Művelődési házban megoldott)
- **városközponti szolgáltatások** (bankok, posta, irodák – nagyrészt megoldott)
- **Idényjellegű – kültéri rendezvények, ünnepek, fesztiválok helyszíne.** Települési rendezvény helyszíne.

A fenti funkciók összevonhatók, egyesíthetők . A hatályos HÉSZ és szabályozási terv iránymutatásként veendő figyelembe, módosítására konkrétan megfogalmazott formában javaslatot lehet tenni.

A településközpont fejlesztési tanulmányterve építészeti, közterület alakítási, szabadter építészeti és közlekedési munkarészeket ötvözzön. A javasolt új és megtartandó épületek mellett, a gépjárműforgalmi felületek, a gyalogosközlekedés, kerékpárutak helye, viszonya, aránya, a parkoló felületek kialakítása igényesen tervezett közterületként és zöldfelületként jelenik meg.



Tervezési terület alaptérképe