



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.
Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250
alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/304-196 /2021.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő Testület 2021. október 27-i soros ülésére

Tárgy: Abéva Kft. Alsónémedi, Fő út 66/A sz. alatti ingatlan (Takarékbank) épületének átalakítása

Melléklet: 2 db

Előterjesztő: Horváth Miklós ügyvezető

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Horváth Miklós ügyvezető

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!

Az Abéva Kft. a 62/2021.(III.31.) számú önkormányzati határozata alapján felhatalmazást kapott az Alsónémedi Fő út 66/a alatti ingatlan megvásárlására.

Az ingatlan vásárlás egy hosszú távú stratégia célt szolgál, amelynek része, hogy Alsónémedi Nagyközség Polgármesteri Hivatala ezen épületbe költözik át. Felmerült az igény egy megfelelő kapacitású házasságkötő terem kialakítására is.

Egyik alternatívaként a helyiségek jobb kihasználhatósága érdekében a pince szinten levő konferenciatermet alakítanánk át házasságkötő teremre külső lépcsős megközelítéssel, melyhez egy előtetővel rendelkező ajtó kerülne beépítésre a környezet megfelelő után igazításával.

Másik alternatíva, hogy a földszinten levő tárgyalót nagyobbítjuk meg az előtérrel az üvegfal elbontásával, majd az előteret lefalazva szemből a meglévő üvegportál helyett esztétikailag odaillő nyílászáró beépítésével történne a megközelítés.

Kühn Tamás építész tervező megküldött indikatív árajánlata alapján:

1. verzió: 10-15 M Ft
2. verzió: 4-7 M Ft

Kérem a T. Képviselő Testület döntését a házasságkötő terem kialakítás módjának kiválasztására.

Alsónémedi, 2021. október 21.

Horváth Miklós
ügyvezető

Határozati javaslat ... /2021. (X. 27.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Alsónémedi, Fő út 66/A alatti ingatlanon házasságkötő terem kialakítására vonatkozó előterjesztést és - a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság/2021. (X.26.) sz. számú határozatát figyelembevéve – úgy dönt, hogy az előterjesztésben leírtverzió alapján valósuljon meg a kivitelezés és felkéri az Abéva Kft. ügyvezetőjét, hogy beszerzési eljárás keretében válassza ki a tervezőt, aki a szükséges átalakítás érdekében részletes kiviteli tervet készít.

Határidő: azonnal

Felelős: Horváth Miklós ügyvezető

Kapják: Abéva Kft.

Alsónémedi, 2021. október 21.

Az előterjesztés törvényes:




Dr Tüske Zoltán *
polgármester 

**HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM
KIALAKÍTÁSÁNAK
KONCEPCIÓ TERVE**
Alsónémedi, Fő út 66.

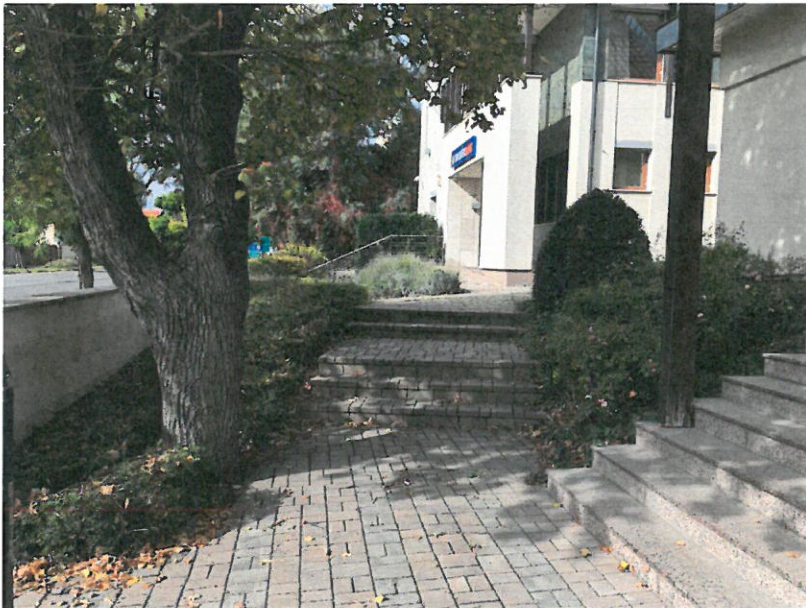
Megbízó:
Alsónémedi Önkormányzat

Építészeti:
KIRÁLYTERV KFT.
KÜHN TAMÁS
1047 Bp. Thaly K. u.37.
Okleveles építészmérnök
06-20-5694592

2021.10.



Építész:	KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Okleveles építészmérnök 06-20-5694592	É 01-0277
Megrendelő:	Alsónémedi Önkormányzata	
Építkezés megnevezése és címe:	HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.	
	KONEPCIÓ TERV	
Rajznév:	FOTÓK MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	
Lépték:	m=1:200	Dátum: 2021.10.



Építész: **KIRÁLYTERV KFT.**
KÜHN TAMÁS
 Okleveles építészmérnök
 06-20-5694592 É 01-0277

Megrendelő: **Alsónémedi Önkormányzata**

Építkezés megnevezése és címe:
HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM
KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE
 Alsónémedi, Fő út 66.

KONEPCIÓ TERV

Rajznév: **FOTÓK**
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Lépték: m=1:200 Dátum: **2021.10.**



Építész:
KIRÁLYTERV KFT.
KÜHN TAMÁS
 Okleveles építésmérnök
 06-20-5694592 É 01-0277

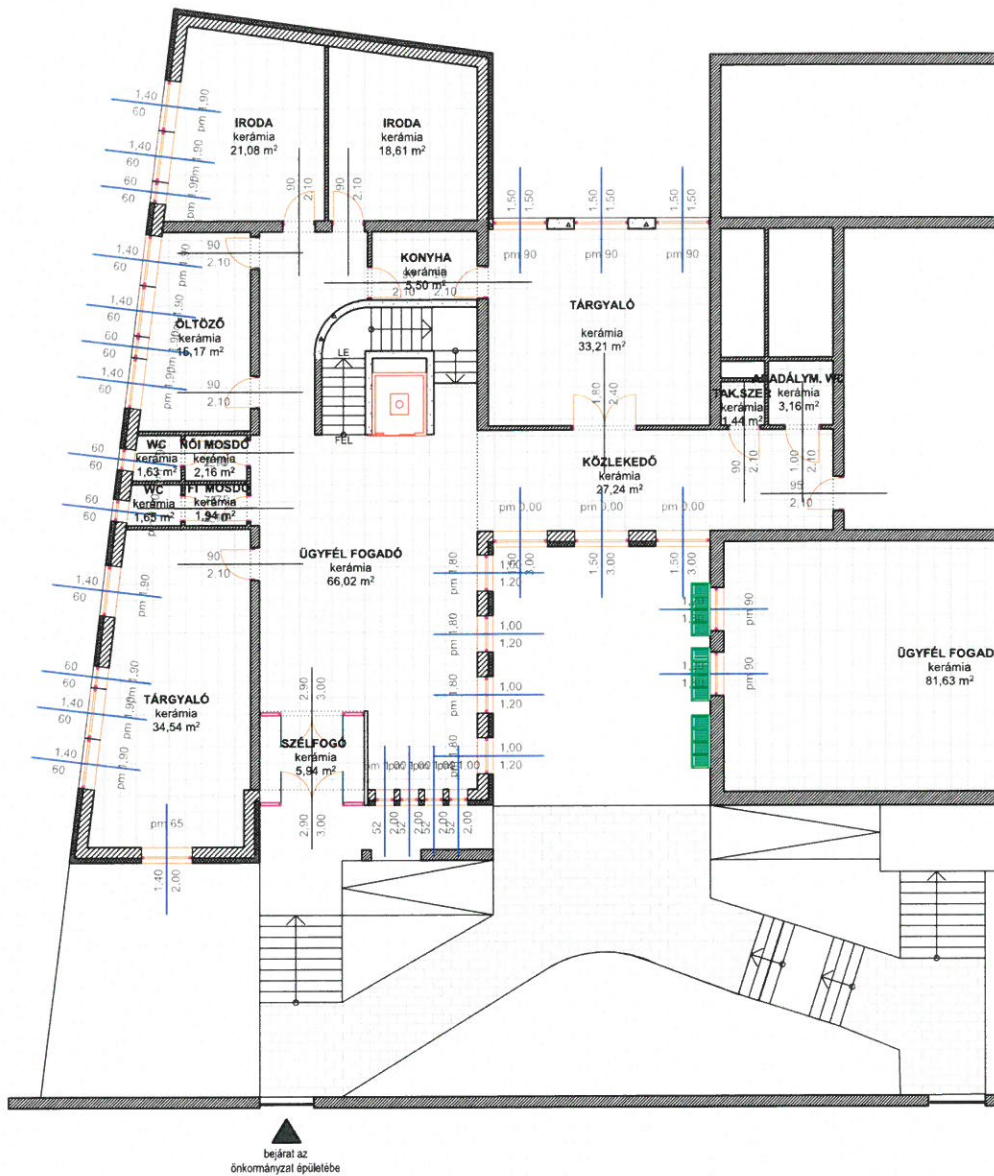
Megrendelő: **Alsónémedi Önkormányzata**

Építkezés megnevezése és címe:
HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM
KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE
 Alsónémedi, Fő út 66.

KONEPCIÓ TERV

Rajznév: **FOTÓK**
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Lépték: m=1:200 Dátum: **2021.10.**



▲
bejárat az
önkormányzat épületébe

Építész:

KIRÁLYTERV KFT.
KÜHN TAMÁS
Okleveles építészmérnök

É 01-0277

Megrendelő:

Alsónémedi Önkormányzata

Építkezés megnevezése és címe:

**HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM
KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE**
Alsónémedi, Fő út 66.

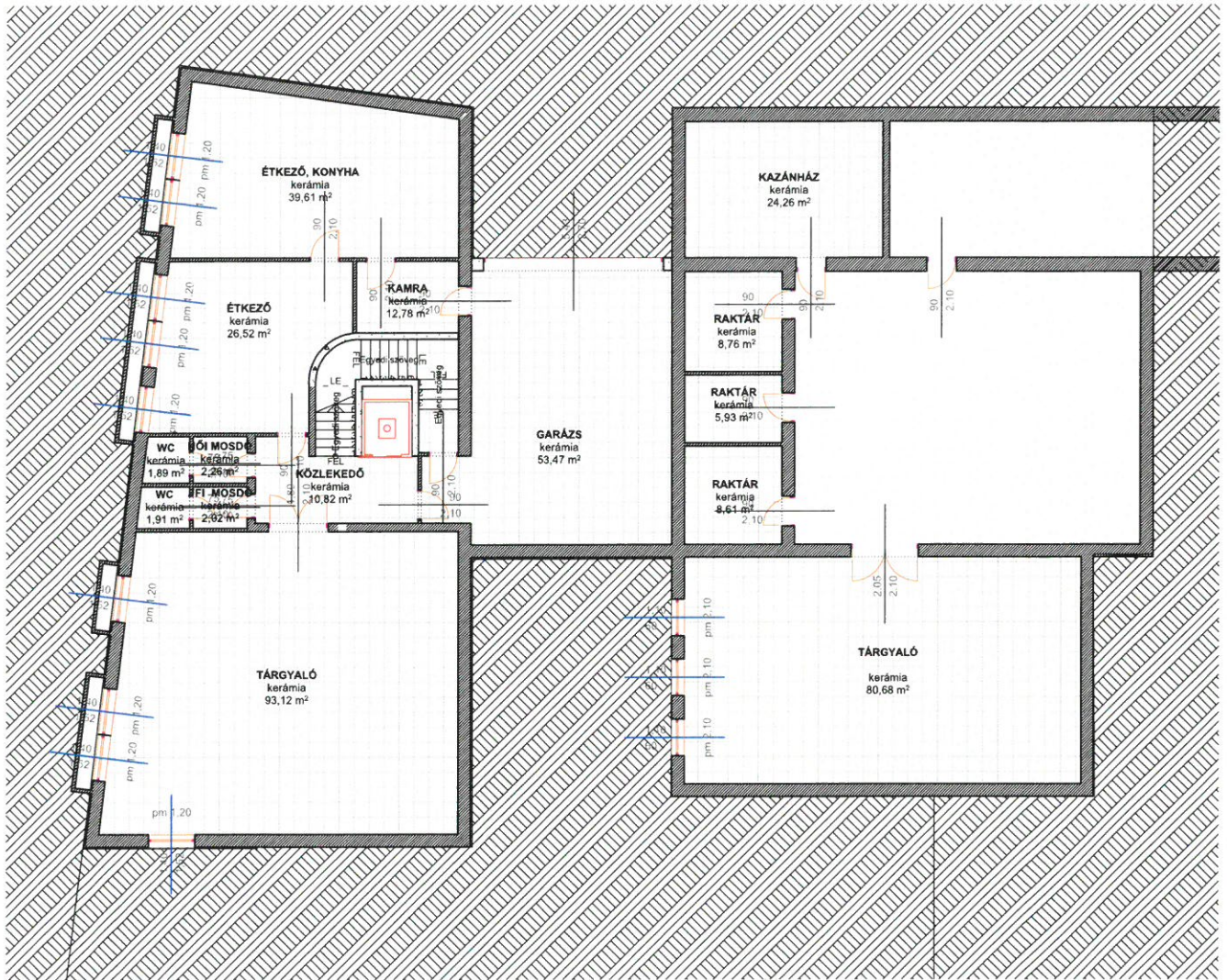
KONEPCIÓ TERV

Rajznév:

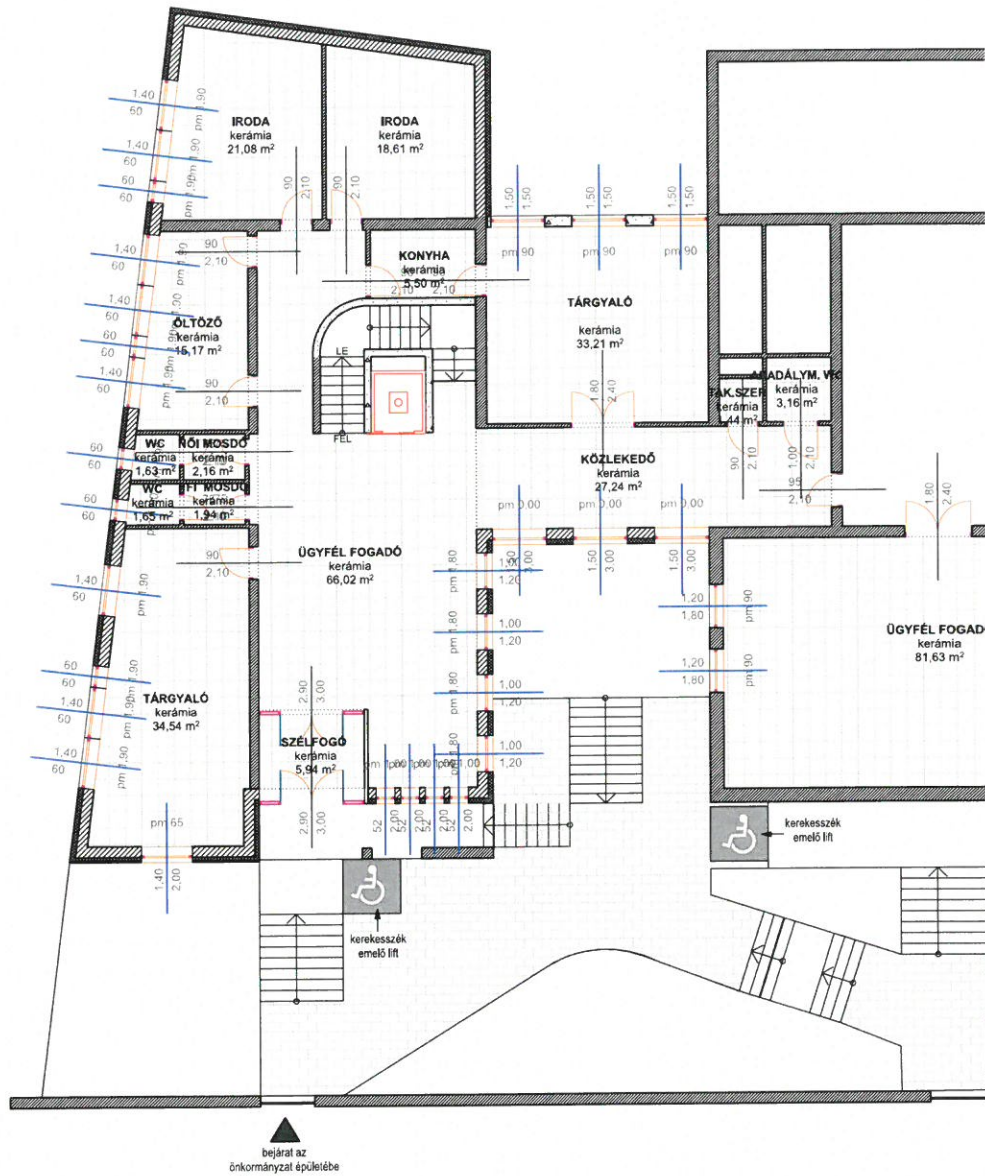
**MEGLÉVŐ ÁLLAPOT
FÖLDSZINT ALAPRAJZ**

Lépték: m=1:200

Dátum: 2021.10.



Építész:	KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Okleveles építésmérnök 06-20-5694592	É 01-0277
Megrendelő:	Alsónémedi Önkormányzata	
Építkezés megnevezése és címe:	HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.	
	KONEPCIÓ TERV	
Rajznév:	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT PINCESZINT ALAPRAJZ	
Lépték:	m=1:200	Dátum: 2021.10.



Építész: KIRÁLYTERV KFT.
KÜHN TAMÁS
Okleveles építésmérnök
06-20-5694592

É 01-0277

Megrendelő: Alsónémedi Önkormányzata

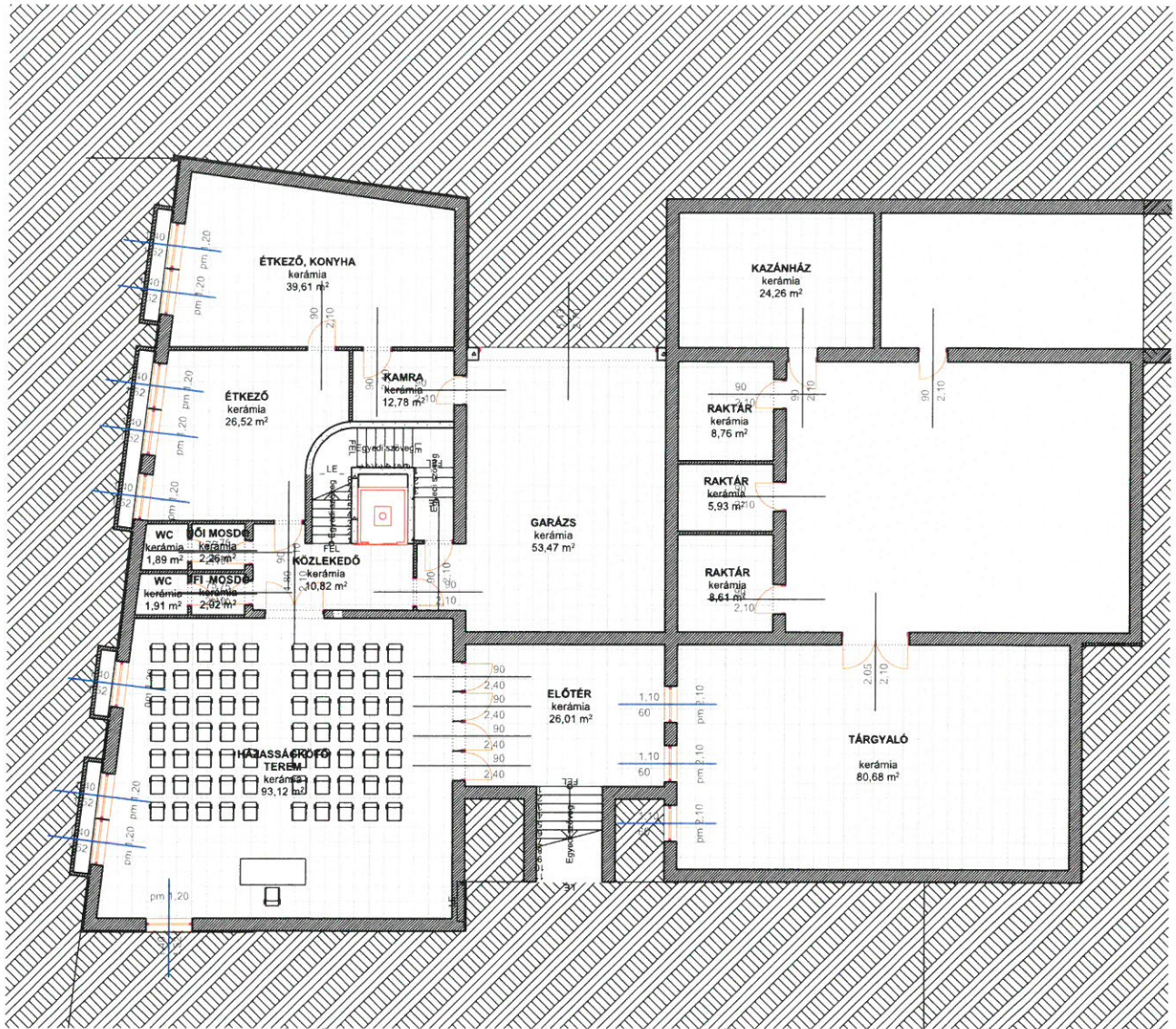
Építkezés megnevezése és címe:
**HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM
KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE**
Alsónémedi, Fő út 66.

KONEPCIÓ TERV

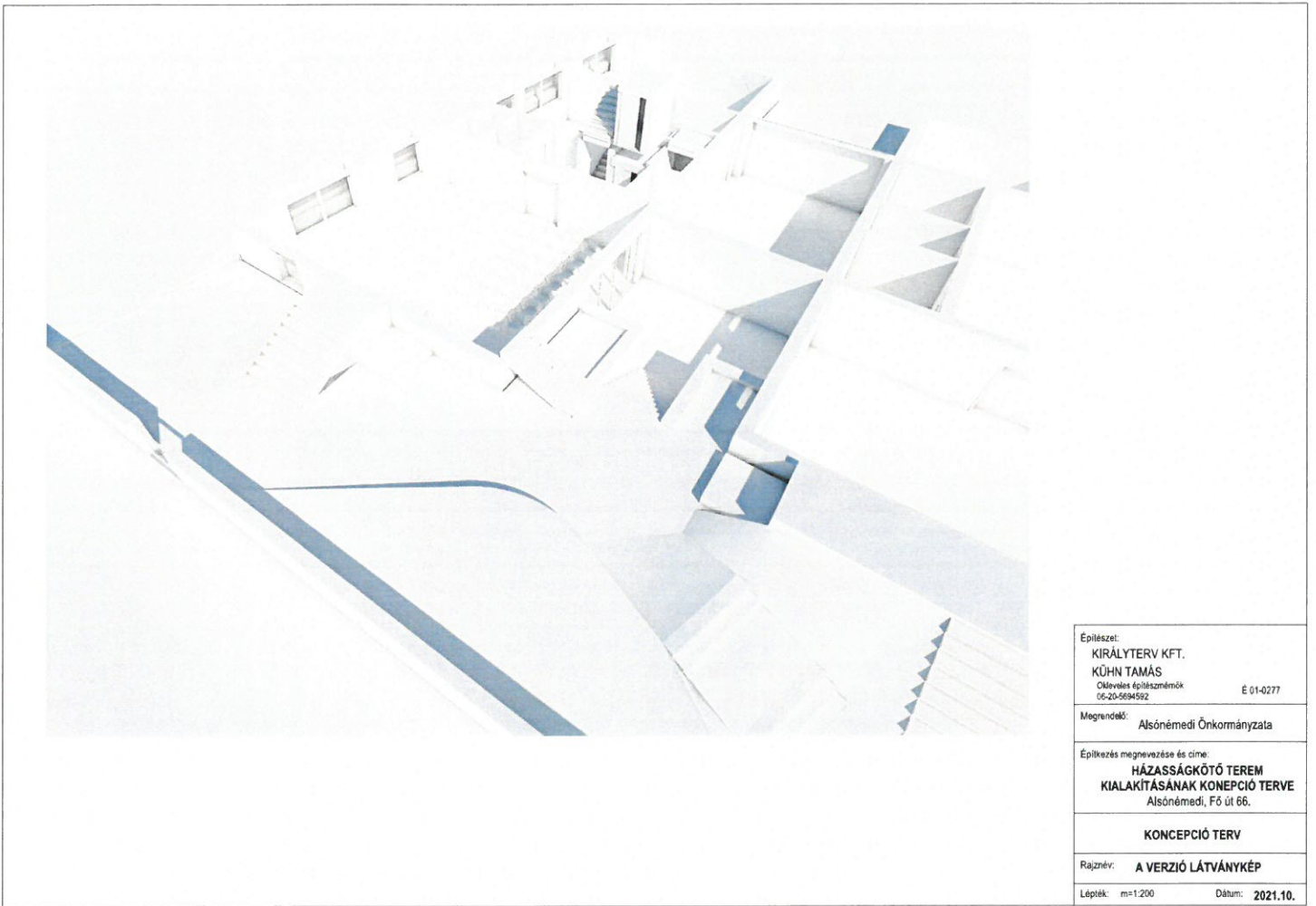
Rajznév: **TERVEZETT ÁLLAPOT
FÖLDSZINT ALAPRAJZ, A VERZIÓ**

Lépték: m=1:200

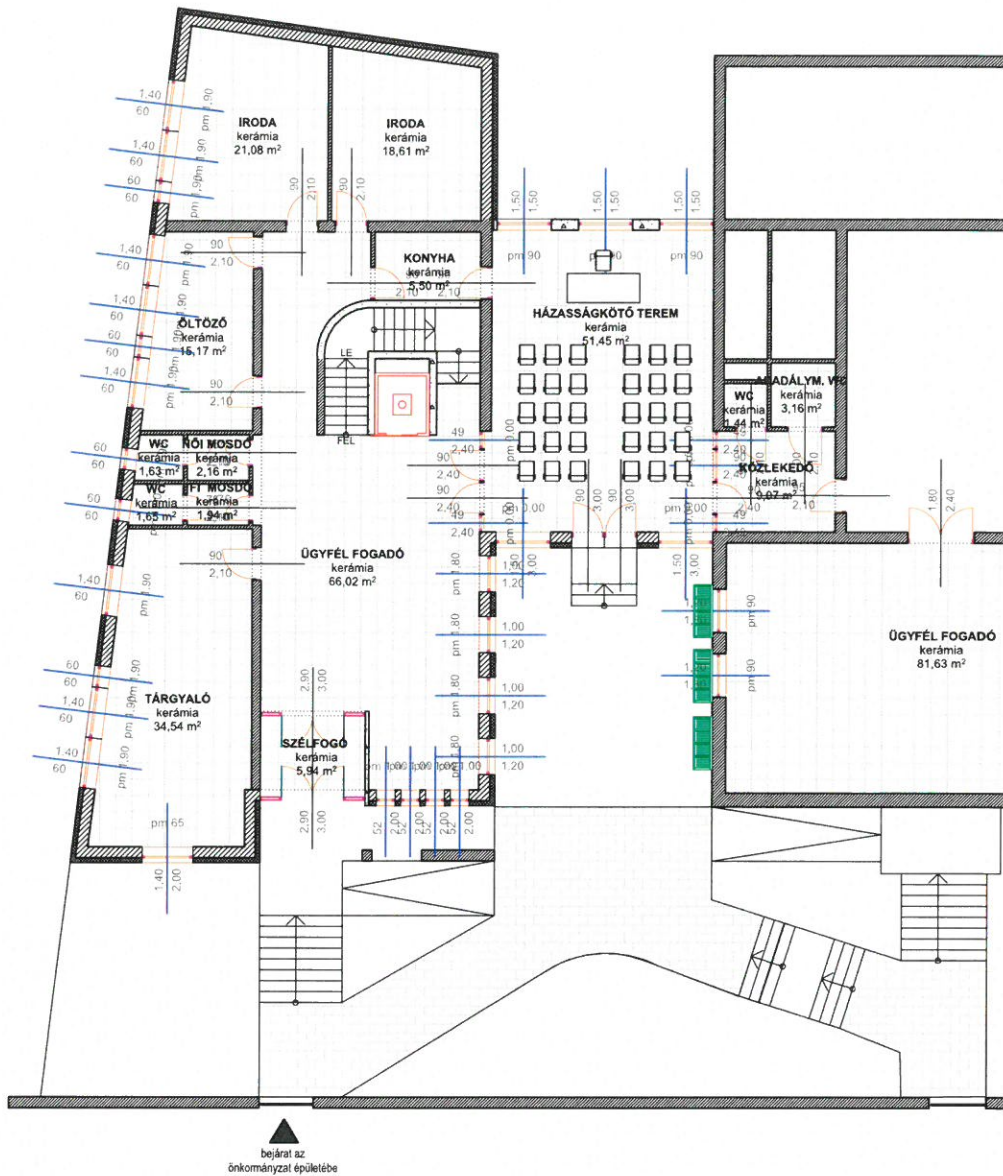
Dátum: 2021.10.



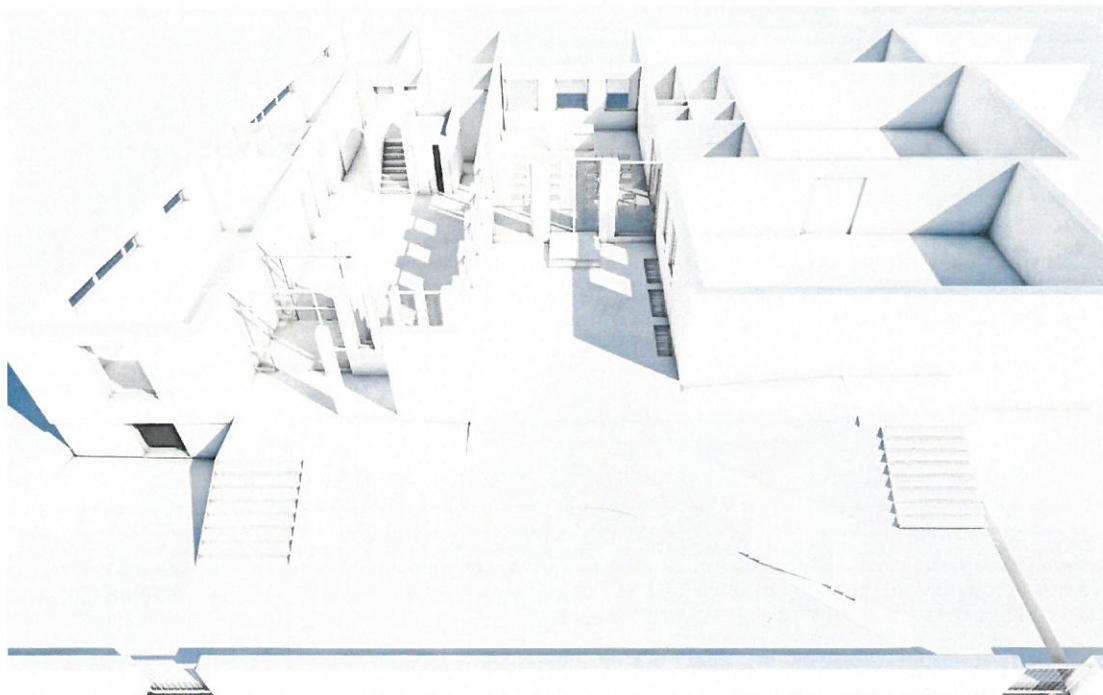
Építész:	KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Okleveles építésszámológép 06-20-5694592	É 01-0277
Megrendelő:	Alsónémedi Önkormányzata	
Építkezés megnevezése és címe:	HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.	
KONCEPCIÓ TERV		
Rajznév:	TERVEZETT ÁLLAPOT PINCE ALAPRAJZ, A VERZIÓ	
Lépték:	m=1:200	Dátum: 2021.10.



Építész: KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Országos építészeti 06-20-5694592		É 01-0277
Megrendelő: Alsónémedi Önkormányzata		
Építkezés megnevezése és címe: HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.		
KONCEPCIÓ TERV		
Rajznev: A VERZIÓ LÁTVÁNYKÉP		
Lépték: m=1:200	Dátum: 2021.10.	



Építész: KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Okleveles építésmérnök 06-20-5694592	É 01-0277
Megrendelő: Alsónémedi Önkormányzata	
Építkezés megnevezése és címe: HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.	
KONEPCIÓ TERV	
Rajznév: TERVEZETT ÁLLAPOT FÖLDSZINT ALAPRAJZ, B VERZIÓ	
Lépték: m=1:200	Dátum: 2021.10.



Építész: KIRÁLYTERV KFT. KÜHN TAMÁS Okmányos építésmérnök 06-20-5694592	É 01-0277
Megrendelő: Alsónémedi Önkormányzata	
Építkezés megnevezése és címe: HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓ TERVE Alsónémedi, Fő út 66.	
KONCEPCIÓ TERV	
Rajznev: B VERZIÓ LÁTVÁNYKÉP	
Lépték: m=1:200	Dátum: 2021.10.

KIRALYTERV

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

HÁZASSÁGKÖTŐ TEREM KIALAKÍTÁSA

KONCEPCIÓTERV

Alsónémedi, Fő út 66.

ELŐZMÉNYEK

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal új épületbe költözik. Ez az épület (volt Takarékbank) két – nyaktaggal összekötött-épületrészből áll. Az épületek alapincézettek és földszint és tetőteres kialakításúak. Az önkormányzat a baloldali épületrészben kap helyet. A megkeresés célja a megfelelő házasságkötő terem kialakítása az épületben.

KIALAKÍTÁSI JAVASLATOK

Alapvetően két különböző megoldás körvonalazódott. Az egyik a pinceszinti nagyméretű tanácsterem erre a célra történő alkalmazása, a másik pedig a földszinten kerülne kialakításra. Lássuk a két verziót.

'A' VERZIÓ: Pinceszinti kialakítás.

A baloldali épületrész pinceszintjén található egy mintegy 93 m²-nyi tárgyaló, melyhez tartozik különmemű vizesblokk illetve nagyméretű étkező konyhával. A teremnek több irányból angolaknákon keresztül a szellőzése és részben a természetes megvilágítása biztosított. Jelenlegi megközelítése a recepciótéren keresztül lépcsővel illetve lifttel megoldott.

Maga a terem mérete és ellátottsága megfelelő, egyedül a megközelítéssel vannak problémák. A násznép-adott esetben 40-60 fő-közlekedése az önkormányzati előtéren és lépcsőn keresztül nem szerencsés illetve ez a megközelítési lehetőség elvileg ki van zárva. Így ettől eltérő megközelítést -alternatív útvonalat- kell biztosítani. Erre a két épületrész közti térben van lehetőség. További körülmény, hogy az épületrészek földszintjeire mintegy 9 lépcsőfok vezet fel, és az épületek közti terep ezt a szintkülönbséget rézsűsen leköveti. A mozgássérült rámpák erre a rézsűre vannak szerkesztve.

Az elképzelés a következő: amennyiben a két épület közti terepszintet lecsökkentenénk az utcaszinti kapu szintjére, akkor a pincébe történő lejutás egyszerűbb lenne. Vagyis nem kellene 9 lépcsőt fel, majd aztán egy teljes szintet lemenni. Ez természetesen a mozgássérült rámpák rovasára történne, melynek kiváltására alkalmazható volna egy-egy mozgássérültek számára telepíthető emelőlap illetve berendezés. A két épület közti térrészt részben lesüllyesztenénk a pince szintjére, melyre a tér tengelyébe helyezett egykarú lépcsőn lehet lejutni. Ez az alsó térrész szolgálhat várakozásra, beszélgetésre. E várakozó rész fölé lehetne egy üvegezett előtetőt szerkeszteni, továbbá innen nyílna a házasságkötő terem is. A térrész lesüllyesztésével további lehetőség nyílik a terem természetes fénnel történő megvilágításának növelésére. A pinceszint megközelítése mozgássérültek számára az épületben működő lift szolgálna. Természetesen a terem berendezése, megvilágítása, burkolatai, felületei átalakításra kerülnének, melyre most nem térnek ki.

Előnyei:

- nagy méretű terem, nagy befogadóképesség
- a terem akár egyéb célokra, funkciókra is használható/kiadható

Hátránya:

- nagyobb ráfordítást igényel mint a 'B' verzió

Kiegészítés: elképzelhető egy olyan módosítása ennek a verzióknak, amikor a külső terephez nem nyúlunk hozzá, hanem kizárólag a két épület közt oldjuk meg a nagyobb szintkülönbség leküzdését. Ez esetben ez nyilván olcsóbbá tenné az 'A' verziót.

'B' VERZIÓ: Földszinti kialakítás.

A két épületet összekötő nyaktagban jelenleg található egy tárgyaló illetve a két épületrészt összekötő folyosó. Az alap gondolat szerint e két helyiség egyesülne, és ez a helyiség lenne a házasságkötő terem. Megközelítése egyszerű, nincs szükség hozzá terepmunkára. A középső nyílás kétszárnyú ajtóval történő cseréjével ez meg is lenne oldva. Egy kisebb előlépcsőt pihenővel kellene a bejárat elé szerkeszteni. (Az is elképzelhető, hogy mindhárom –jelenleg fix-nyílás ajtóval lenne cserélve.

Megvilágítása teljesen rendben. Van vizesblokk kapcsolata, a meglévő mozgássérült wc használható, illetve a mellette lévő takarítószer tároló átalakítható másik wc-re. A teremből nyílik egy kisméretű teakonyha, mely alkalmas lehet a kisebb harapnivalók és italok tárolására. Jelenleg ez a tárgyaló két 180cm széles kétszárnyú üvegajtóval illetve függőleges üvegsávokkal választódik el a közlekedőtől. Ezen igényes üvegszerkezeteket a terem két oldalára befordítva hasznosítani lehetne.

Természetesen a terem berendezése, megvilágítása, burkolatai, felületei szintén átalakításra kerülnének, melyre most nem térnek ki.

Előnye:

- relatív gyorsan és olcsóbban kialakítható verzió

Hátránya:

- viszonylag kicsi a kialakítható terem (51m²), mely a befogadóképességet nagyban korlátozza

Megj.: a mozgássérült mosdó elérése az önkormányzati ügyfélfogadóból a házasságkötő termen keresztül vezet

Egyéb megj.: a 'B' verzió megvalósulása esetében a pinceszinti tárgyalónak a jövőben csekély mértékű hasznosítására lehet számítani.

TERVEZETT MUNKÁK

'A' VERZIÓ: Pinceszinti kialakítás.

- Terepmunkák, kültéri burkolatok újonnan fektetve
- mozgássérült emelőlap építése (2db)
- vasbeton támfalak, lépcső építése
- megérkező szint kialakítása (vízelvezetés, burkolás)
- megérkező szint fölé üveg előtető kialakítása
- pincefal áttörése, nyíláskiváltás, nyílászárók elhelyezése, külső felületképzés
- belső burkolatok, felületek, álmennyezet, világítás, berendezések módosítása, kialakítása

Az 'A' verzió becsült költsége: 10-15M Ft

Megj.: a becsült költség jelentősen módosulhat a kialakítás részletes tervei alapján történő kiírástól!

'B' VERZIÓ: Földszinti kialakítás.

- előlépcső kialakítása pihenővel
- nyílászáró cserék, esetleg nyílásszélesítés statikai munkái
- vizesblokk bővítése
- belső nyílászárók átépítése
- belső burkolatok, felületek, álmennyezet, világítás, berendezések módosítása, kialakítása

A 'B' verzió becsült költsége: 4-7 M Ft

Megj.: a becsült költség jelentősen módosulhat a kialakítás részletes tervei alapján történő kiírástól!

Budapest, 2021. 10. 21.



Kühn Tamás

okl. építésmérnök

ügyvezető

Királyterv Kft.