

Műszaki specifikáció / Feladatleírás

Tervezési Program

Káptalanfüredi gyermek- és utánpótlástábor

1. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 0114/5 hrsz.-ú, természetben a 8220 Balatonalmádi (Káptalanfüred), Somfa u. 1. szám alatti ingatlan. A 3,2 ha területű telek évtizedek óta a kerület gyermektáboraként funkcionál. Az önkormányzat az üdülő komplex felújítását tűzte ki célul 2015-ben.

A fejlesztés első lépéseként az Önkormányzat és a Veszprém Handball Team Kft. (VHT Kft.) között létrejött együttműködési megállapodás alapján, a VHT Kft. megrendelésében 2017 évben elbontásra kerültek a tábor korábbi épületei és megkezdődött a fejlesztés I. üteme. A beruházás 2019 évben került átadásra, melynek során megépült 6 db kétszintes lakópavilon, a szálláshelyek mellett egy raktár/portaépület, a környezetükben megtörtént a kert rendezése, és elkészültek a gyalogosjárdák. Megépült egy sportpálya és egy kisebb fitnesspark. Az épületek használatba vételi engedélye nem került beszerzésre.

Az első ütemben megvalósult beruházás megvalósulási dokumentációja a Tervezési program mellékletét képezi.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2019 évben, mint megrendelő, megbízta a Veszprémterv Kft-t, készítse el az új tábor főépületének és környezetének engedélyezési, kiviteli és tender terveit, illetve szerezz be a szükséges, jogerős építési engedélyt. A tervező ez engedélyt 2019. novemberében beszerezte, az engedélyezési terv és az építési engedély alapján 2020 februárban elkészítette és a megrendelő részére leszállította a kivitelezési és tender terveket. Az elkészült tervek nem kerültek megvalósításra.

2021 szeptember 17-én az Emberi Erőforrások Minisztériuma (EMMI) és az Önkormányzat között Támogatási Szerződés jött létre, amiben az EMMI 2.124.193.700.- Ft kormányzati támogatásban részesítette a Káptalanfüredi gyermektábor megvalósítását, mely összeg tartalmazza új tervek elkészítésének, továbbá az építés és a szükséges eszközök, bútorok beszerzésének költségét. A Támogatási Szerződésben meghatározásra került a tervezett beruházás szakmai programja és a megvalósítás ütemezése.

A Támogatási Szerződés és annak mellékletei a Tervezési Program mellékletét képezi.

A Józsefvárosi Önkormányzat az önkormányzati magasépítési beruházásokra vonatkozó, az Állami magasépítési beruházásokról szóló 2018. évi CXXXVIII. törvény alapján megbízta a Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt-t (BMSK Zrt.) a beruházás tervellenőri, műszaki ellenőri és lebonyolítási feladatainak elvégzésével.

2. A tervezési feladat

Tervező feladata a tábor főépületének és az azt övező park engedélyezési és kiviteli tervének elkészítése, továbbá az I. ütemben megvalósult épületekkel kapcsolatos tervezési feladatok ellátása. A végleges tervdokumentációnak meg kell felelnie a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás műszaki dokumentációjára vonatkozó elvárásoknak.

A tervezés során az alábbi szempontokat kell Tervezőnek figyelembe vennie.

A) Általános elvárások

1. a terv a gyermek és utánpótlás tábor funkcióra koncentráljon, annak minden konzekvenciájával, amely a józsefvárosi gyermekek nyári üdültetését biztosítja főként a május-október közötti időszakban, de igény esetén a tábor egész éves üzemeltetése is biztosítható legyen;
2. a tábor és az épületek üzemeltetése takarékos és környezetbarát legyen, és megújuló energiák felhasználásával történjen, a terv vegye figyelembe a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2020 (I.30.) számú határozatával elfogadott Józsefvárosi klímavédelmi intézkedési tervben foglaltakat;
3. az első ütemben megépült pavilonok átalakításának, illetve a főépület, parkoló és park építési költsége összességében ne haladja meg a bruttó 1,87 milliárd forintot;

B) Főépület tervezésével kapcsolatos elvárások

A főépület legalább bruttó 1600 m² alapterületű, és az alábbi funkciók ellátására alkalmas:

- szálláshely, legalább 50 fő részére kialakítva,
- többfunkciós foglalkoztató terem, kézműves és sportfoglalkozások, benti tevékenységek megtartására,
- legalább 500 adag előállítására alkalmas főzőkonyha és ennek jogszabály szerinti kiszolgáló helyiségei,
- étkező,
- nemek szerint elkülönített betegszoba és hozzá tartozó vizesblokk,
- iroda és annak kiszolgáló egységei a táborvezetés számára.

C) Park tervezésével kapcsolatos elvárások

A park területén nagyszámú és értékes faállomány található, a szükséges fejlesztések során ennek lehetőség szerinti megtartása elsődleges szempont. Az alábbi funkciók megvalósítása mindenképpen indokolt:

- készségfejlesztő játszótér, 3–6 éves korosztálynak,
- készségfejlesztő játszótér, 7–15 éves korosztálynak,
- az épületekhez (főépület és pavilonok) az OTÉK által meghatározott számú parkolóhely kialakítása.

A tervezés során meg kell vizsgálni, hogy a faállomány kímélése mellett milyen további sportfunkció helyezhető el a park területén (pl. futókör, további sport és street workout pálya, pingpongasztalok stb.).

D) I. ütemben megvalósult pavilonokkal kapcsolatos tervezési feladat

A Káptalanfüredi gyermektábor területén 2019 szeptember 25-én átadásra került 6 darab pavilon és portaépület, melyek a Veszprém Handball Team Zrt. beruházásában valósultak meg.

1. A beruházó a pavilonokra nem folytatta le a használatba vételi engedélyezési eljárást és nem építette ki az épületek fűtését (nem szerelte fel az elektromos radiátorokat a szobákban). 2021 január 1-től új energetikai előírások lépnek érvénybe. Azoknak az épületeknek, amelyek 2021 után szereznek használatbavételi engedélyt, kötelezően teljesíteniük kell a közel nulla

energiaigényű épületek energiahatékonysági előírásait. A követelménynek történő megfelelést az ingatlanra készült energetikai tanúsítványban elért legalább BB minősítés igazolja. A közel nulla energiaigény követelményének eléréséhez az energiafogyasztás legalább 25%-át megújuló forrásból kell fedezni. Ennek az előírásnak a megépült pavilonok nem felelnek meg. Tervezői feladat az építmények energetikai szabványosítása.

- Az I. ütemben megvalósult pavilonoknál és portaépületnél, hogy a térburkolatnál, járdáknál sok helyen a heves esőzések rámosás a sarat a csatlakozó, magasabban szinten lévő terepről a járőfelületre. Tervező feladata megvizsgálni, milyen vízmegtartó-, illetve folyás lassító réteg beépítése lehetséges.

3. Adatok

Az építési telek a 0114/5 hrsz alatti, természetben a 8220 Balatonalmádi-Káptalanfüred, Somfa u. 1. szám alatti ingatlanon, Balatonalmádi város dél-nyugati részén helyezkedik el. A telek részben beépített, azon szállásépületek és portaépület található. Az építési telek Balatonalmádi város TSZT, SZT és HÉSZ védettségi minősítése szerinti besorolása K-Szk1 különleges terület-szabadidőközpont terület övezet.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szk1	SZ	5ha	50	10	10	6,0	50

4. Tervfajták

Vázlattev	Koncepció ismertetése, alaprajzok, metszetek, rövid műszaki leírás az alkalmazni kívánt anyagok, szerkezetek ismertetésével, látványtervek
Engedélyezési terv	Építési engedélyezési tervdokumentáció az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletének I. rész, II. rész és III. rész 1. pontjában meghatározott tartalommal
Közbeszerzési eljárás megindítására alkalmas kiviteli terv	Kiviteli tervdokumentáció a Magyar Építészakamara vonatkozó szabályzata alapján, tételes árazatlan és tervezői árazott költségvetés

5. Tervszállítás, engedélyek, határidők

Tervfajta	Szállítási határidő a szerződés aláírásától számítva	Példányszám
Vázlattev	50 nap	3 pld papír, 1 pld elektronikus
Engedélyezési terv	120 nap	3 pld papír, 1 pld elektronikus
Jogerős építési engedély		-

Közbeszerzési eljárás megindítására alkalmas kiviteli terv	210 nap	5 pld papír, 1 pld elektronikus
--	---------	---------------------------------

Tervező a vázlattev vonatkozásában 20, az engedélyezési terv vonatkozásában 10, a kiviteli terv vonatkozásában aszállítási határidőt megelőző 30 munkanappal korábban köteles a terveket jóváhagyásra felajánlani.

6. Számlázási feltételek

Tervező a szerződés teljesítése során három részszámlát nyújthat be:

Részszámla száma	Számla benyújtás feltétele	Számla összege (a tervezési díj %-ában)
1. részszámla	A vázlattev megrendelő általi elfogadása	10%
2. részszámla	A jogerős építési engedély beszerzése	40%
3. részszámla	Közbeszerzési eljárás megindítására alkalmas kiviteli tervdokumentáció szállítása	50%

Mellékletek:

- A Káptalanfüredi gyermektábor területén I. ütemben megvalósult beruházás megvalósulási dokumentációja
- Támogatási Szerződés és mellékletei