

TERVEZÉSI AJÁNLAT

A telki Kórház fasor fenntartható megújításának többváltozatos tájépítészeti koncepciótanulmányára

Ajánlatkérő:

Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi utca 1.

Ajánlattevő:

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
Kert- és Szabadtervezési Tanszék
(Telephely: 1118 Budapest, Villányi út 29–43.)
2100 Gödöllő, Páter Károly utca 1.

Az ajánlat tárgya:

A Telki Kórház fasor és közvetlen környezete fenntartható megújítását megalapozó, többváltozatos tájépítészeti koncepciótanulmány elkészítése.

1. A feladat célja

A munka célja a Kórház fasor több mint egy hektáros közterületének és közvetlen környezetének fenntartható, klímaadaptív és településképi szempontból egységes megújítását elősegítő tájépítészeti koncepciók kidolgozása.

A koncepciótanulmány elsődlegesen önkormányzati döntés-előkészítő dokumentum. Feladata, hogy több, egymástól eltérő, de szakmailag értelmezhető fejlesztési lehetőséget mutasson be, és ezek összehasonlításával segítse a továbbtervezés irányának meghatározását.

A tervezési feladat a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézetének oktatói irányításával, hallgatói csoportok részvételével, a 2026/2027. tanév őszi félévéhez kapcsolódó tantárgyi munka keretében valósul meg.

2. A vizsgálat és a koncepcióalkotás fő szempontjai

A munka az alábbi témakörökre terjed ki:

- a terület jelenlegi állapotának és használatának áttekintése;
- a Kórház fasor településszerkezeti és településképi helyzetének értékelése;

- a terület kapcsolódása Telki zöldfelületi és zöldinfrastruktúra-rendszeréhez;
- a közvetlen környezet gyalogos-, közlekedési és zöldhálózati kapcsolatainak vizsgálata;
- a meglévő növényállomány és zöldfelületi adottságok koncepcionális értékelése;
- a gyalogos közlekedés és a sétányrendszer fejlesztési lehetőségei;
- a parkolás elvi térbeli és tájépítészeti megoldásai;
- a gépjármű-közlekedés és a gyalogos rendszer elvi kapcsolatainak rendezése;
- a fásítás, a zöldfelületek és a növényalkalmazás lehetséges rendszerei;
- a burkolt és zöldfelületek arányának, kapcsolatának és kialakításának javaslatai;
- a területre érkező csapadékvíz helyben tartásának, késleltetésének és hasznosításának lehetőségei;
- a felszíni vízmozgások és a vízviszatartás elvi rendszerének bemutatása;
- a terület használatát szolgáló épített elemek és köztéri berendezések elvi elhelyezése;
- a közvetlen tervezési területen kívüli, de annak működését és kapcsolatait befolyásoló területekre vonatkozó elvi javaslatok.

3. A koncepciótanulmány tartalma

A tanszéki műhelymunka során több hallgatói csoport egymástól eltérő tájépítészeti koncepcióváltozatot dolgoz ki.

Az egyes koncepciók várhatóan az alábbi munkarészeket tartalmazzák:

- helyszíni, településszerkezeti és környezeti vizsgálatok;
- a jelenlegi állapot, a főbb problémák és lehetőségek bemutatása;
- a koncepció alapgondolatának és térszerkezeti rendszerének ismertetése;
- a javasolt területhasználat és funkcionális rend;
- a parkolás és a közlekedés elvi megoldása;
- a gyalogos rendszer és a sétányok elvi kialakítása;
- a meglévő és tervezett növényzet ábrázolása;
- fásítási és zöldfelület-fejlesztési javaslatok;
- a burkolatok és zöldfelületek elvi rendszere;
- a csapadékvíz útjának és helyben tartásának bemutatása;
- a vízkezelési és vízviszatartási megoldások elvi javaslatai;
- épített elemek és köztéri berendezések elvi elhelyezése;
- jellemző utca- és térmetszetek;
- egyes fontosabb részmegoldások elvi keresztmetszeti bemutatása;
- a tervezési terület, a telekhatárok és a kapcsolódó környezet ábrázolása;
- a koncepció megértéséhez szükséges rövid szöveges magyarázatok.

A koncepciók rajzi kidolgozása jellemzően az $M=1:500$, illetve indokolt esetben az $M=1:250$ vagy $M=1:200$ méretaránynak megfelelő részletezettséggel történik. Egyes, a megértést segítő vízkezelési megoldások elvi metszetei ennél részletesebb $M=1:100$ és $M=1:50$ méretarányúak is lehetnek. A feltüntetett léptékek a koncepciók részletezettségét jelzik; a digitális prezentáció vetítési mérete miatt nem jelentenek nyomtatási méretpontosságot.

4. Adatszolgáltatás és szakmai konzultáció

A koncepciótanulmány az Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott térképi, ingatlan-nyilvántartási, fejlesztési és egyéb háttéranyagok, továbbá a helyszíni bejárás, a hozzáférhető ortofotók és térinformatikai adatok alapján készül. Egy geodéziai felmérés ugyan meghaladja a projekt megcélzott általános részletezettségét, azonban nagy segítséget nyújthat egyes vízkezelési megoldások alátámasztásához.

A munka során a terület E-közmű rendszerben hozzáférhető közműadatai tájékoztató jelleggel áttekintésre kerülnek. A koncepciók a megismert közműhelyzethez elvi szinten alkalmazkodnak, azonban közműfeltárás, közműszakági ellenőrzés, közműegyeztetés és közmű-generálterv nem készül.

5. A szolgáltatás eredménye és átadási formája

A munka eredménye a hallgatói csoportok eltérő koncepcióváltozatait egységes rendszerben bemutató, digitális prezentációra optimalizált (pdf) dokumentáció.

A dokumentáció:

- fekvő, A3-as arányhoz igazodó oldalszerkezetben készül;
- nem nyomtatásra, hanem képernyős megtekintésre és vetítésre optimalizált;
- a digitális olvashatósághoz igazodó betűméreteket, jelmagyarázatokat és grafikai elemeket alkalmaz;
- a vizsgálatokat, következtetéseket és javaslatokat elsősorban rajzokkal, ábrákkal, térképekkel, metszetekkel és képi eszközökkel mutatja be;
- csak a koncepciók értelmezéséhez szükséges terjedelmű szöveges magyarázatokat tartalmazza.

Az átadás egy egységes, vetíthető PDF-formátumú digitális dokumentáció formájában történik.

A szolgáltatás része továbbá az elkészült koncepciók bemutatása és rövid szakmai ismertetése egy előre egyeztetett helyen, s alkalommal.

A szerkeszthető munkafájlok, hallgatói forrásállományok és egyéb köztes munkadokumentumok átadása nem része az ajánlatnak.

6. A szolgáltatás lehatárolása

A dokumentáció döntés-előkészítő tájépítészeti koncepciótanulmány. Nem minősül a Magyar Építész Kamara szabályzata szerinti vázlattervnek, jóváhagyási vagy engedélyezési tervnek, és közvetlenül nem használható fel hatósági engedélyezéshez, közbeszerzéshez vagy kivitelezéshez.

Az ajánlat nem tartalmazza különösen:

- geodéziai felmérés készítését;
- részletes fakataszter vagy favizsgálat készítését;
- geotechnikai vagy talajmechanikai vizsgálatot;
- közműadatok mérnöki pontosságú ellenőrzését;
- közműfeltárást és közműegyeztetést;
- közmű-generálterv készítését;
- útépítési vagy forgalomtechnikai szakági terv készítését;
- parkolási vagy forgalmi méretezést;
- vízepítési vagy víziközmű-szakági terv készítését;
- hidrológiai vagy hidraulikai számításokat;
- a csapadékvíz-kezelő elemek műszaki méretezését;
- világítási vagy elektromos szakági tervet;
- tartószerkezeti tervezést;
- hatósági, szolgáltatói és kezelői egyeztetéseket;
- engedélyezési vagy jóváhagyási dokumentációt;
- kivitelezési tervet és részletterveket;
- tételes költségvetést vagy árazott költségkiírást;
- a későbbi tervezési fázisokban való közreműködést.

A bemutatott műszaki és keresztmetszeti megoldások elvi jellegűek. Azok megvalósíthatóságát, pontos helyét, méreteit és szerkezeti kialakítását a továbbtervezés során geodéziai, közmű-, forgalomtechnikai, vízgazdálkodási és egyéb szükséges szakági vizsgálatok alapján kell meghatározni.

7. Az Ajánlatkérő adatszolgáltatása

Az Ajánlatkérő a munka megkezdéséhez rendelkezésre bocsátja a birtokában lévő és a feladat szempontjából releváns adatokat, különösen:

- a tervezési és vizsgálati terület lehatárolását;
- a rendelkezésre álló térképi vagy digitális alaptérképi állományokat;
- a területre vonatkozó korábbi terveket és fejlesztési elképzeléseket;
- a tulajdonviszonyokra és területhatárookra vonatkozó adatokat;
- az ismert közmű- és csapadékvíz-kezelési információkat;

- az önkormányzat parkolással, közlekedéssel, zöldfelületekkel és területhasználattal kapcsolatos elvárásait;
- a feladatot érintő helyi szabályozási és településképi dokumentumokat.

Az adatszolgáltatás hiányosságaiból vagy pontatlanságából eredő korlátozásokat a koncepciótanulmányban szükség szerint jelezni kell.

8. Teljesítési határidő

A digitális koncepciótanulmány tervezett átadási határideje:

2027. február 28.

A határidő feltétele a szükséges önkormányzati adatszolgáltatások és szakmai szempontok megfelelő időben történő rendelkezésre bocsátása.

9. Vállalási díj

A jelen ajánlatban meghatározott szakmai szolgáltatás vállalási díja:

Nettó ajánlati díj: 1 600 000 Ft

Áfa, 27%: 432 000 Ft

Bruttó ajánlati díj: 2 032 000 Ft

A vállalási díj tartalmazza:

- az oktatói szakmai előkészítést és irányítást;
- a helyszíni és háttérvizsgálatok koordinációját;
- a hallgatói csoportok tervezési munkájának szakmai vezetését;
- a koncepcióváltozatok oktatói konzultációját és értékelését;
- a digitális prezentációs dokumentáció összeállítását;
- a végleges PDF-dokumentáció átadását;
- az elkészült koncepciók egy alkalommal történő bemutatását.

A vállalási díj nem tartalmazza a jelen ajánlat 6. pontjában felsorolt, a szolgáltatás köréből kizárt feladatokat.

10. Felhasználás és továbbtervezés

A koncepciótanulmány az Ajánlatkérő önkormányzati döntés-előkészítő, tájékoztatási és prezentációs céljaira használható fel, a szerzők és a közreműködő intézmény feltüntetésével.

A koncepciók vagy azok egyes elemeinek engedélyezési, közbeszerzési, kivitelezési vagy más műszaki célú felhasználása további, jogosultsággal rendelkező tervezők közreműködését és külön tervezési szerződés megkötését igényli.

A hallgatói alkotók és az oktatói közreműködők szerzői minőségének, valamint a felhasználási feltételeknek a részletes szabályozása a felek között létrejövő szerződésben történik.

11. Az ajánlat érvényessége

Jelen ajánlat a kiállításától számított 30 napig érvényes.

Kelt: Budapest, 2026. 08. 12.



Dr. Almási Balázs

habilitált egyetemi docens

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Kert- és Szabadtértervezési Tanszék