**Műszaki előkészítő dokumentum**

A Tervező által benyújtott feltárási dokumentációban szerepeltetésre került 2 változat koncepciótervként.   
A döntés megkönnyítése érdekében Az alábbiakban röviden bemutatásra kerül a két változat előnye és hátránya. Jelen összefoglaló a Tervező által elkészített és megküldött dokumentum alapján készült.

**Koncepció 1:**

Az első a pályázatban foglalt elvárások szem előtt tartása mellett kerültek kialakításra a tervezett lakóterek és közösségi helyek.

Az „A” változat tervek az 1.a és 1.b sz. mellékletben láthatóak.

A Tervező által végzett feltárások során megállapítást nyert miszerint több helyiségben, korábban nem ismert problémák adódtak, melyek nem voltak számításba véve a projekt elkészítésekor. Ezek közül kiemelkedik a Csányi 8 épület hátsó szárnyak dúcolatainak problémája. A jelenleg nem teherhordó szerkezet teljes ácsszerkezeti cseréje után valósítható meg a tetőterének beépítése. Egy ilyen irányú beruházás jelentős többlet idő és költség mellett valósítható csak meg.

A helységek feltárása során továbbá megállapítást nyert, miszerint a pályázatban tervezettek több helyütt csak további jelentős beavatkozások mellett végezhetőek el. Ilyen például, hogy a jelenleg ELMÜ által használt helyiség tárolóként volt szerepeltetve, ami csak idő és költségigényes egyezetés és a közszolgáltató megbízásával lehetséges (áttelepítés).

A pályázatban szereplő koncepció építész felülvizsgálata során továbbá megállapítást nyert, miszerint túlzottak a közlekedő helyiségek alkalmazása, melyek jelentős helyet vesznek el a hasznos lakóegységektől. Ebből adódik továbbá, hogy hasznos helyiségek alapterülete korlátozódott, így nem minden esetben biztosítható az OTÉK előírások betartása.

Összefoglalva az „A” koncepciót:

Előnye: A Projekt előkészítő Dokumentációban foglalt elvárásokat teljesíti.

Hátrány: A célokat csak jelentős idő és költség ráfordítással érhetőek el

Újabb, eddig nem tervezett munkák beszerzése szükséges.

Becsült költség: 944 507 685

**Koncepció 2:**

Ezen koncepció a pályázatban foglalt műszaki koncepciótól eltérően, de az abban szereplő alapvető vállalások, indikátorok (lakóegységek száma, mérete) szem előtt tartása mellett készült.

Ez a feltárások során észlelt problémákra is megoldást nyújt.

Alapvető koncepció, hogy a Csányi u. 8. -nál a szárnyakon lévő ingatlanoknál nem kerül kiépítésre 2. szint, hanem azok összevonásával kialakításra kerülnek a kívánt alapterület nagyságok. Ez azonban csak akkor lehetséges, ha a közösségi helység nem a kertrészben kerül kialakításra, hanem jelenleg fodrászatként használt helyiséggel szemben lévő helyiségek összevonásával kerülne kialakításra.

A „B” változat koncepcióterve a 2.a (Csányi4) és a 2.b.sz (Csányi 8) mellékletekben találhatóak.

Lakások tekintetében a koncepció követi az OTÉK előírásokat, a helyiségek elhelyezkedése logikusabb és élhetőbb képet mutat.

Összefoglalva a „B”. koncepciót:

Előnye: Az eddig nem ismert problémákat kezeli, így többlet ráfordítás nélkül kialakítható.

A lakóegységek élhetőbbek, lényegesen komfortosabbak, mint az 1. számú koncepció szerinti alaprajzi elrendezés. A TSz 4.sz és 5. mellékletében rögzített lakóegységek száma teljesül.

Hátrány: Nem a pályázatban vállalt műszaki tartalom kerül megvalósításra (nem kritikus probléma, mert Irányító Hatóság kérése az volt, hogy a Megvalósíthatósági Tanulmányban szerepeljen a végleges műszaki tartalom). A TSz 4.sz. mellékletében rögzített projekt szakmai- műszaki tartalma és eredményei közül a csak a közösségi térre irányzott 161 m2-től tér el a koncepció. A tervezett közösségi tér 138 m2.

**Változatok összehasonlítása:**

A koncepciók a lakások és közösségi tár kialakításában is különböznek.

Az eltérések összefoglalása táblázatos formában a 3asz mellékletben található, míg a 3b mellékletben láthatóak az egyes kialakítandó ingatlanok műszaki adatai.

A két koncepció megvalósítási költségei szakági lebontásban a 3c. sz mellékletben láthatóak. Ebből látható, hogy alapvető eltérés a Csányi u. 8 szám alatti ingatlan kivitelezési költségeiből adódik (Csányi 4 esetén megegyeznek, mert ott nagyságrendi eltérés nincs a változatok között, csak a válaszfalak elhelyezése különbözik.)

A fentiekben jelzett korábban nem ismert állapotok miatt az „A” változat drágább, emellett nem teljesíthetőek teljeskörűen az OTÉK előírások. Ez a változat a pályázati dokumentációban szerepeltetett műszaki tartalommal egyezik meg, ellenben annak megvalósítása nem javasolt.

A „B” változat az OTÉK előírásoknak megfelelnek, emellett a közösségi tér utcafront felé eső kialakításával egy közösség által könnyebben elérhető és használható közösségi tér került kialakításra. Ezen megoldás alkalmazása mellett továbbá nem szükséges a szárnyakon lévő ingatlanok „kétszintesítése”, így nem jelentkezik az ehhez köthető, korábban nem kalkulált többlet kiadás, így összességében kedvezőbb költséggel jellemezhető mint a pályázatban szerepeltetett „A” verzió.

Tervező az általa benyújtott tervcsomagban már részletesebb terveket is közölt a B változat megvalósíthatóságával kapcsolatban, melyben már a helyiségek funkciói, homlokzati tervek is láthatóak. Ezen tervek a 4a és 4 b mellékletben láthatóak.

A fentiek alapján a „B” változat elfogadását javasoljuk.