

Tisztelt Ajánlattevők!

Szegedi Tudományegyetem ajánlatkérő „**Az SZTE tulajdonában lévő használaton kívüli Szeged, Szilléri sgt. 12. szám alatti iskolaépület iroda funkcióra való hasznosításához, felújításához szükséges komplett kiviteli tervdokumentáció (építészeti és szakági tervek), költségvetési kiírások, költségbecslés valamint településképi bejelentési dokumentáció készítése**” (ajánlattételi felhívás száma: SZTE/2024/PM14126) tárgyú beszerzési eljárással kapcsolatos tervezői kérdésekre az alábbi válaszokat adjuk:

1. A tárgyi tervre és megvalósításra az SZTE-nek saját forrása van? Nem tartozik az Ábtv (2023.évi LXIX. törvény) hatálya alá? A beruházásra kap SZTE állami forrást? Ez a tervezést is érint(het)ji.

Tárgyi tervezés és majd a kivitelezés az SZTE saját forrásából valósul meg, a munka nem tartozik az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény hatálya alá.

2. Kérjük pontosan meghatározni az udvartéri feladatot. Ha változtatják a jelenlegi helyzetet, akkor elvárható a vonatkozó szabályozási tervnek és építési övezet mutatóinak való ellenőrzés és megfelelés burkolt terület és zöldfelület vonatkozásában is. Kérnek-e burkolat módosítást, vízelvezetés tervezést, parkolószám függvényében olajfogó kialakítást, akadálymentes parkolót (bár az épület nem akadálymentes), udvartéri világítást (jelenlegi megmaradó vagy módosítandó), elektromos autótöltőt? Ez út és víziközmű tervező bevonását igényelheti.

A kiviteli tervezéshez kapcsolódóan a településképi bejelentési dokumentáció részeként a rendeltetés változtatással összefüggő parkoló mérleget kell készíteni a korábbi iskolai funkció parkolóigénye és az irodai funkció parkolóigénye összevetésével. A tervdokumentációban a SZÉSZ előírásainak és az övezeti paramétereknek (Lk-253775) való megfelelést igazolni kell a parkolók és a zöldterületi fedettség vonatkozásában.

A burkolat módosítást csak a parkoló kialakítás optimalizálása és a zöldterületi fedettség biztosítása érdekében kell végezni. Az udvarban keletkező csapadékvizeket lehetőleg telken belül kell elszikkasztani. Olajfogót és akadálymentes parkoló nem kérünk tervezni, elektromos autótöltőt (minimum 2 db) viszont igen.

3. Milyen beléptetési rendszert kérnek? Megmarad a sorompó jelenlegi helyen és formájában? Jól értelmezzük, hogy nem tárgya jelen tervezésnek?

A kerítés vonalában létesítendő sorompó elektromos ellátásának tervezése tárgyi tervezési feladat részét képezi.

4. Jól értelmezzük, hogy nem tervezési feladat fedett parkoló tervezése, mert ez változtatná a beépített alapterületet is?

Igen, jól értelmezzik, fedett parkoló tervezése nem tervezési feladat.

Építész kérdések

5. Milyen szintű pincészigetelést kérnek, követelmény a porszárazság? Ez csak nagyon jelentős ráfordítással lehetséges, kérjük a pincébe tervezendő helyiségek funkcióját ennek ismeretében megadni.

A pincében viszonylagos szárazság biztosításához kérjük a megfelelő pinceszigetelési megoldást előzetes szakértői vizsgálat alapján kell meghatározni. A pincében hasznosításra kerülő helyiségek funkciója a tervezési folyamat során kerül pontosan meghatározásra részben a szigetelési megoldásokkal összefüggésben. Tárgyaló, étkező, a megfelelő szigeteléssel rendelkező terekben irattár funkció elhelyezéssel lehet számolni.

6. Áll-e rendelkezésre geodéziai felmérés?

Geodéziai felmérés nem áll rendelkezésünkre.

7. Áll-e rendelkezésre geotechnika, korábbi talajmechanika, ismerhető-e a talajvízszint?

Geotechnikai illetve talajmechanikai vizsgálati jelentés nem áll rendelkezésre, a mértékadó talajvízszintről nincs információnk.

8. Az épület helyi védelem alatt áll. Van-e építéstörténeti tudományos dokumentáció és értékleltár? Szükséges-e örökségvédelmi egyeztetés vagy eljárás?

Szeged MJ Város Önkormányzata Közgyűlésének Szeged MJ Város településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelete szerint a tervezéssel érintett épület helyi egyedi védelem alatt áll, nem műemlék épület. Így építéstörténeti tudományos dokumentáció és értékleltár nem készült, annak készítése örökségi védelem alatt álló épületeknél szükséges. Örökségvédelmi egyeztetés jelen esetben nem szükséges, az épület nem fekszik műemléki környezetben vagy műemléki jelentőségű területen.

9. Az Ajánlati felhívásban kapott alaprajzok szerkeszthető formában is rendelkezésre állnak?

A nyertes ajánlattevő megkapja az épület alaprajzait dwg formátumban, de mindenképpen el kell végezni az épület pontosító felmérését, el kell készíteni az állapotterveket.

10. Van-e metszet, homlokzat, részletterv, bármilyen szakági terv az épületről?

Homlokzati terv, metszetrajz, részletterv illetve szakági terv nincs a birtokunkban. Ezt kérjük az ajánlatadásnál figyelembe venni. A kiírás tartalmazza az állapotterv készítést.

11. Településképi eljárás idejére, a várható tervtanács idejére Tervezőnek nincs befolyása, kérjük a határidőket külön meghatározni a településképi bejelentéshez/jóváhagyáshoz szükséges dokumentációra és annak Hatóság általi elfogadása utáni kiviteli tervezésre.

A kiviteli tervezést és a településképi bejelentési tervdokumentációt párhuzamosan kell készíteni, a szükséges főépítési egyeztetéseket a kiviteli tervezés folyamán kell elvégezni. Nem határozzunk meg külön határidőt a településképi bejelentési dokumentáció elkészítésére.

12. Előző pont szerint kérjük a lehetőséget a két teljesítéshez két számla kiállítására.

Az ajánlattételi felhívás szerint a tervezés során 1 db végszámla kiállítására lesz lehetőség.

13. Jól gondoljuk, hogy nem kérnek BIM alapú tervezést?

Igen jól gondolják, nem kérünk BIM alapú tervezést, de természetesen a tervező dönthet arról, hogy a szakágakkal való szorosabb együttműködés elősegítése érdekében BIM-ben végzi a tervezést.

Épületgépész kérdések:

14. Jól értelmezzük, hogy jelenlegi kazánok (2x 105kW?) vannak a tetőtérben külön helyiségben, a meglévő radiátoros rendszert meg kívánják tartani, meglévő rendszerre új fűtőtesteket kívánnak felszerelni és VRV rendszerrel csak az irodai funkciójú helyiségeket akarják fűteni-hűteni? Kérjük ennek pontosítását. Radiátoros fűtés esetében kérnek új hőközpontot és rendszert tervezni?

A meglévő fűtési rendszert meg kívánjuk tartani. Meg kell vizsgálni a meglévő rendszert, amennyiben szivárgásra utaló nyomot találnak, ott a hőleadót ki kell írni cserére, fűtési csőszakaszt javítani kell. Alaprajzi változásokból adódóan lehetnek olyan helyiségek, ahol nincsenek meglévő radiátorok. Ide kérünk új radiátorokat tervezni. a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket kérjük hűteni. A hőközpontot úgy kell átalakítani, hogy a légtechnika fűtő kaloriferjét és a radiátoros rendszert el tudja látni.

15. Meglévő fűtési rendszerről tervdokumentáció rendelkezésre áll vagy fel kell mérni az épületet?

Nem áll rendelkezésre meglévő fűtési rendszerről tervdokumentáció.

Tűzvédelem kérdések:

16. A tervezési program tartalmazza, hogy a tetőtérben kerülnének elhelyezésre a gépészeti berendezések. A gépészeti helyiség alapterülete meghaladja a szint alapterület 25%-át?

Várhatóan a kialakítandó gépészeti helyiség nem fogja meghaladni a padlástéri szint alapterületének 25 %-át.

17. Hány fő lesz maximálisan és egyidejűleg az épületben?

Kb. 100 fő maximális létszámmal kell számolni az épületben.

18. Nincs felvonó az épületben, nem is tervezett?

Felvonót nem kérünk tervezni az épületbe.

19. Akadálymentesítés sehol nem tervezett?

Az akadálymentesítés megvalósítása nem igény az ajánlatkérő részéről, a hatályos jogszabály szerint az épületet kötelezően nem kell akadálymentesíteni, mert nem közhasználatú épületről van szó.

20. Várható - szerver szoba, aminek gázzal oltó berendezés védelmet kell biztosítani?

Nem várható.

21. A terven látható lépcsők, lépcsőházak megtartásra kerülnek? Melyiket lehet figyelembe venni menekülésre?

A meglévő lépcsők, lépcsőházak megtartandók, a tűzvédelmi tervezés során kell a menekülési útvonalakat kialakítani, a menekülés számítását elvégezni.

Épületvillamos kérdés:

22. Mennyi villamos energia áll rendelkezésre, tervezik-e ennek bővítését, ha igen ez honnét történhet?

Rendelkezésre álló teljesítmény: 49,68 kW, Lekötött teljesítmény: 21 kW

23. Kérnek-e épületautomatikát, vagy csak a VRV rendszerhez szükséges minimumot?

Nem kérünk épületautomatikát.

24. Épületben milyen gyengeáramú rendszereket kérnek (beléptető, hangosítás, ajtó vezérlés, IT végpontok....)?

IT hálózat, telefonhálózat, riasztó és kamerarendszer, beléptető rendszer – az udvari parkoláshoz is-, tárgyalóba multimédia, kaputelefon.

25. A mai helyszíni bejárás alkalmával felmerült, hogy az új épületgépészet a padlástérben kerülne elhelyezésre. A tetőszerkezethez, a héjazathoz eredetileg az egyetem nem szándékozott hozzányúlni. Ugyanakkor a padlástérben látható volt, annak ellenére, hogy korábban történt felújítás, megerősítés, hogy van cseréphiány, szelemen kifordulás, stb., vagyis a tetőszerkezet és a héjazat (pl. faanyagvédelem) is felülvizsgálatra a szorul, illetve szerkezeti beavatkozásra is szükség lesz. A tervezési feladatok tartalmazzák-e a padlástéri szerkezetek felülvizsgálatát, javítási, megerősítési munkák elvégzését?

A tervezési feladatnak legyen része a padlástéri faszerkezetek vizsgálata faanyagvédelmi szakvélemény készítés formájában, amely a szükségessé váló beavatkozások meghatározásának alapját képezi. A költségvetési kiírásban tételként szerepeltetni kell a felmerülő tetőjavítási, megerősítési munkákat (héjazat, fólia, tetőszerkezeti elemek) valamint az új gépészeti berendezések elhelyezése miatti tetőbontásokat és helyreállításokat.

26. Az épület korának megfelelően magasföldszintes típus iskolaként épült meg, melyben nem volt elvárás az akadálymentes szint megközelítés és használat. Az akadálymentességre elsődlegesen az épületben dolgozók részéről merülhet fel nagyobb valószínűséggel az igény, akik részére véleményünk szerint biztosítani kellene a szakszerű akadálymentes, mindennapi használhatóságot. Milyen mélységben, milyen szinten térjen ki a tervező a feladat megoldására, ugyanis erre vonatkozóan beruházói igény nem került megfogalmazásra? Kell-e egyáltalán foglalkozni a szakterülettel?

Lásd a 19. kérdésre adott választ: Az akadálymentesítés megvalósítása nem igény az ajánlatkérő részéről, a hatályos jogszabály szerint az épületet kötelezően nem kell akadálymentesíteni, mert nem közhasználatú épületről van szó.

27. Amennyiben lehetséges, kérem, hogy a 2024.10. 03-i ajánlattétel határidejét a jövő hétre kérném áthelyezni.

Az ajánlattétel időpontját megváltoztatjuk, az új ajánlattételi időpont 2024.10.09. (szerda) 10:00 óra.

28. A pincében kérjük meghatározni a szárazsági követelményt. Teljes szárazság vagy viszonylagos szárazság a követelmény. A teljes szárazsági követelmény esetén nagyobb beavatkozásokra kell számítani, a faldiagnosztika a lehetőségeket, de a követelményszintet a Megrendelő határozza majd meg.

Lásd az 5. kérdésre adott választ: A pincében viszonylagos szárazság biztosításához kérjük a megfelelő pinceszigetelési megoldást előzetes szakértői vizsgálat alapján kell meghatározni.

29. Bejáráson megtekintettük a padlást, amely gépészeti térként hasznosulhatna. Faanyagvédelmi szakvélemény álláspontunk szerint tervdokumentációs követelmény, mert rendeltetésmódosítás kapcsán vizsgálni kell a szerkezetek állapotát, ebben a padlás biztonságos használatát.

Lásd a 25. kérdésre adott választ: A tervezési feladatnak legyen része a padlástéri faszerkezetek vizsgálata faanyagvédelmi szakvélemény készítés formájában, amely a szükségessé váló beavatkozások meghatározásának alapját képezi. A költségvetési kiírásban tételként szerepeltetni kell a felmerülő tetőjavítási, megerősítési munkákat (héjazat, fólia, tetőszerkezeti elemek) valamint az új gépészeti berendezések elhelyezése miatti tetőbontásokat és helyreállításokat.

30. Mennyi a beruházás tervezett költségkerete?

A beruházás tervezett költségkerete nincs még meghatározva. A tervezés folyamán a tervezési program pontosításakor kerül meghatározásra.

31. Önerőből valósul meg a beruházás és/vagy EU-s pályázatból?

A beruházás önerőből valósul meg.

32. Igény van-e teljes vagy részleges akadálymentesítésre pl. lift kialakítása?

Lásd a 19. kérdésre adott választ: Az akadálymentesítés teljes vagy részleges megvalósítása nem igény az ajánlatkérő részéről, a jogszabály szerint az épületet kötelezően nem kell akadálymentesíteni, mert nem közhasználatú épületről van szó.

33. Gázellátás áttervezése feladat-e?

Légtechnika miatt elképzelhető, hogy a kazános kapacitást növelni kell. Ebben az esetben szükséges gáztervezés is.

34. Elhangzott a bejáráson, hogy udvar világítás kell, nem elegendő valószínűleg az épületre szerelt kialakítás. Tehát egy parkoló világításról beszélünk. Ennek kapcsán változhat az aszfaltozott rész területe? Kandeláberekre gondolt a megrendelő?

Udvar világítás kell, tervezni is szükséges. A tervkészítést elnyerő tervezővel a megrendelő egyeztetni fogja az igényeket.

35. Az épületben helyenként van riasztó rendszer. Ez nem szerepel a kiírásban. Igény a tervezése? Van meglévő dokumentációja?

Riasztó rendszert szükséges tervezni. Ha van is régi riasztó, az elemeit nem használjuk, teljesen új riasztót kell tervezni.

36. A könyvtárban van meglévő tűzjelző rendszer. Ennek rendelkezésre áll valamilyen dokumentációja?

Az épület tervezett funkciójához szükséges kockázatelemzést végezni, ha az eredmény alapján szükséges tűzjelző rendszert alkalmazni, akkor szükséges a tervezése. Szükség esetén új tűzjelző rendszert kell tervezni. Nem ismert, hogy van-e dokumentációja a könyvtár tűzjelzőjének, a nyertes tervező a kérdéssel kapcsolatban tud majd egyeztetni az SZTE-vel.

37. A meglévő, felújítandó fűtési rendszert milyen szinten kell épületfelügyeletre kötni? A termoszelepekig, vagy helyiség hőfokok megjelenítése, vagy csak fix előremenő hőfokok megjelenítése fűtési körönként?

Nem kell épületfelügyeletet tervezni.

38. A VRV rendszer saját kommunikációs/felügyeleti rendszere elegendő a fenti célra, kezelhető önálló vezérléssel rendelkező alrendszerként?

Igen, a MODBUS-os kommunikáció képességet kell bele tervezni.

39. Ugyanez a kérdés a légtechnikai rendszerek esetében is, kezelhető önálló vezérléssel rendelkező alrendszerként?

Igen.

40. Az épületben meglévő optikai hálózat(ok) bármilyen átalakítása, módosítása tervezési feladat? Vannak olyan egyetemi intézmények, amelyek innen kapnak ellátást?

Tudomásunk szerint nem kapnak innen más épületek IT ellátást. Az épületben szolgáltatói IT szolgáltatás van. A szolgáltatói optikai kábel végpontja az épület IT hálózatának tervezési határa.

41. WiFi hálózati hozzáférést szükséges? Normál és/vagy EDUROAM rendszer?

Igen, szükséges WIFI lefedettség tervezése. Az SZTE Aruba eszközöket használ, így nem releváns a 2. kérdés.

42. Az IT hálózat tervezése alatt ugye csak a passzív strukturált hálózat tervezését értjük? Az aktív eszközök meghatározását minden eddigi munkánkon az egyetem végezte.

A tervező az aktív eszközök meghatározásánál egyeztetni tud az SZTE-vel.

43. A meglévő stúdiót és a hozzá tartozó vezérlőt meg kell tartani funkciójában?

Mivel irodaház funkciót kap az épület (nem oktatási épület lesz), ezért nem kell megtartani a stúdió funkcióját.

Építészzel kapcsolatos kérdések:

44. Faanyagvédelmi szakvélemény készítésével biztosítható a korrekt tetőfelújítás, ami növeli a tervezési (és a kivitelezési) költséget. Ha ajánlatkérő esetleges ilyen irányú állásfoglalása szerint e nélkül történne a tervezés, az a helyszíni bejáráson igényként elhangzott, a gazdaságosság irányába mutató megoldás lehetne; ez esetben viszont a tervezői felelősség e téren nem terhelne a tervezési feladatot. Faanyagvédelmi szakértő bevonásával, vagy anélkül (ezirányú tervezői felelősség nélkül) történjen a tervezés?

Lásd a 25. és 29. kérdésre adott választ: A tervezési feladatnak legyen része a padlástéri faszervezetek vizsgálata faanyagvédelmi szakvélemény készítés formájában, amely a szükségessé váló beavatkozások meghatározásának alapját képezi. A költségvetési kiírásban tételként szerepeltetni kell a felmerülő tetőjavítási, megerősítési munkákat (héjazat, fólia, tetőszerkezeti elemek) valamint az új gépészeti berendezések elhelyezése miatti tetőbontásokat és helyreállításokat.

45. A tervezéshez esetlegesen szükséges feltárásokat a tervező vagy az ajánlatkérő biztosítja?

A tervezéshez szükséges feltárásokat a tervező biztosítja.

46. Van elvárt energetikai szint az épület tervezett kialakításánál? Ha igen, mi lenne annak szabatos meghatározása; ld.: energetikai osztály, CO2 kibocsátás, hőveszteség mértéke, határoló szerkezetek hőátbocsátási tényezője.

Ha valamely nyílászáró vagy berendezés cserélésre kerül, akkor az új elem feleljen meg az aktuális ÉKM rendeletnek. Meglévő nyílászárók, falak, berendezések esetén a meglévő, megmaradó elemek jellemzőivel kell számolni.

47. A hatósági ügyintézés ideje növeli a tervezés idejét?

Legkésőbb a kivitelezési tervezési határidő végéig olyan, a Főépítési Irodával leegyeztetett településképi bejelentési dokumentációt kell készíteni, melyre a hatósági hozzájárulást megadják. A hatósági dokumentációt a kivitelei tervezéssel párhuzamosan kell végezni. A hatósági ügyintézés nem növeli a tervezés idejét.

Épületgépészettel kapcsolatos kérdések:

48. A gázhálózat tervezése feladat? Amennyiben igen, milyen gázfogyasztó készülékek meglévők, megmaradók, tervezettek?

Légtechnika miatt elképzelhető, hogy a kazános kapacitást növelni kell. Ebben az esetben szükséges gáztervezés is. Jelenleg 2 db Viessmann Vitodens 200 kazán található a hőközpontban. Tervezett állapotban szükség esetén további Viessmann Vitodens 200 kazánt kérünk telepíteni.

49. A teljes víz-csatorna hálózatot újra kell tervezni, vagy csupán a jelenlegi és az újonnan kialakuló vizesblokkokban meglévő és tervezett berendezési tárgyakat, valamint az említett két szennyvíz ejtőt?

Nem kell a teljes hálózatot kicserélni. A vizesblokkokban a tervezett berendezési tárgyakat és a két db szennyvíz ejtőt kell tervezni. A meglévő ivóvíz rendszerre szakaszlezáró szerelvénnnyel kell csatlakozni.

50. Tűzcsapok, illetve tűzivíz hálózat tervezése a feladat részét képezi?

A tűzvédelmi tervezés a tervezési feladat része. Ha a tűzvédelmi besorolás alapján tűzcsapok illetve tűzivíz hálózat kialakítása válik szükségessé, akkor azokat meg kell tervezni.

51. Az esetleges szolgáltatói (víz, gáz) terv jóváhagyatások a megadott tervezési határidőbe beleszámítanak?

Igen, beleszámítanak.

52. Csupán az újonnan kialakuló helyiségekbe szükséges radiátoros fűtést tervezni, vagy a teljes rendszer felülvizsgálata, újratervezése is feladat? Beszabályozási terv szükséges?

Meglévő fűtési rendszert meg kívánjuk tartani. Meg kell vizsgálni a meglévő rendszert, amennyiben szivárgásra utaló nyomot találnak, ott a hőleadót ki kell írni cserére, fűtési csőszakaszt javítani kell. Alaprajzi változásokból adódóan lehetnek olyan helyiségek, ahol nincsenek meglévő radiátorok. Ide kérünk új radiátorokat tervezni. A hőközpontot úgy kell átalakítani, hogy a légtechnika fűtő kaloriferjét és a radiátoros rendszert el tudja látni. Beszabályozási terv nem szükséges.

53. A jelenlegi hőközpont tervezéssel érintett?

A hőközpontot úgy kell átalakítani, hogy a légtechnika fűtő kaloriferjét és a radiátoros rendszert el tudja látni.

54. Az alagsori helyiségek gépészeti rendszereit tervezni kell (fűtés, hűtés, szellőzés, víz-csatorna, gáz)?
Igen, hasonlóan a többi szinthez.

55. Padlástéri alaprajz, illetve metszetek rendelkezésre állnak?

Padlástéri alaprajz illetve metszetek nem állnak rendelkezésünkre.