



Minden profi tervezés egy jól összeállított **tervezési programmal** kezdődik és az átadott tervekre elkészített **költségtervvel** zárul.

### MIÉRT EZ A TERVEZÉS ALFÁJA & OMEGÁJA?

- Mert a pontos *tervezési részletek*, a *megrendelő kéréseinek*, *elvárásainak*, *anyagi kereteinek* megismerése nélkül nem az lesz a végeredmény, ami a kiinduló cél volt.
- Mert ezek nélkül az elkészült tervek kivitelezői kézbe kerülésekor váratlan meglepetések derülhetnek ki: sokkoló bekerülési árak, melyeken utólag, a tervek átadása után már nem lehet javítani, csak újratervezni az egész épületet.
- Mert minden tervezés egy komplex folyamat, mely nem csak néhány papírra vetett vonalból, épületkontúr meghatározó elemből áll, hanem a területi adottságokat, megrendelői szokásokat, 10-20 éves távlatot figyelembe vevő információhalmaz, melynek kivonatából készülnek el a szükséges és elégséges mennyiségű tervlapok- a magyar szabványok és jogszabályok szerint, illetve a Mérnöki Kamara kötelezően betartandó díjai, elvárásrendszere szerint.

### MIT NYÚJTUNK A TERVEZÉS SORÁN, AMIÉRT ÉRDEMES MINKET VÁLASZTANI?

- ✓ Sok éves tervezői és kivitelezői háttérrel rendelkezve tudjuk, mire kell odafigyelni az építkezések előkészítésénél és tervek megalkotásánál, hogy azok a megrendelő elképzeléseihez szabva, minőségben tudjanak felépülni.
- ✓ Kiemelt célunk és munkamódszerünk, hogy olyan tervek kerüljenek ki a kezeink közül, amivel a kivitelezőknek megkönnyítjük a munkáját, és amivel egyben biztosítjuk, hogy ne az építkezés helyszínén kelljen fontos építészeti döntéseket meghozni, részleteket, csomópontokat megtervezni. Ismerjük a kivitelezők általános hozzáállását, egyszerűsítési és olcsósítási megoldásait, így arra törekszünk,

hogy előre kitaláljuk és összehangoljuk azokat a részeket, melyek hibák sorának adhatna táptalajt.

- ✓ Jó adottságokkal rendelkezünk ahhoz, hogy ráérezzük a megrendelő elképzeléseire, stílusára, hogy ezáltal testesزابotton, költségkeretet tartva tervezzük meg a munkát.

## A TERVEZÉS FÁZISAI, ÜTEMEI

**Minden eleme fontos egységet képez, nem elhagyható ha:**

- fontosak az árak, és az, hogy minél inkább pénztárcánkhoz igazított megoldás szülessen;
- nem a kivitelezőre akarjuk bízni a döntéseket és a megoldási módokat;
- a kivitelezés során felmerülő meglepetések számát minimalizálni szeretnénk;
- azt és annyiért szeretnénk látni, mint amit kigondoltunk;
- időben és pénzben is szeretnénk ütemezni;

kivéve, ha nem számít a minőség, az ár, és a részletekben rejlő „kisördögök”, amik az épület használata során majd évről- évre derülnek ki.

***A tervezési ütemekre ajánlat készül, mely alapján a részleteket a megrendelés után szerződésben rögzítjük.***

## 1. FELMÉRÉS, TERVEZÉSI PROGRAM

**A felméréshez tartozik**

- a megrendelői elvárások, szokások pontos megismerése egy konzultáció alkalmával, ahol a hozott vázlatok, összeszedett igények, képek, elrendezések szerint a tervezési program alapjai kerülnek lefektetésre;
- a helyszín megismerése, és a telek kiválasztásához kapcsolódó szaktanácsadás;
- tervezési program összeállítása, melyben az energetikai jellemzők, elektromos- és gépészeti megoldások is szerepelnek az épület méreteivel, és elrendezési paramétereivel.

Felújítás, bővítés stb. esetén a helyszíni épületfelmérés és az arról készült felmérési terv készítése.

***CÉL: pontos adatokat és az elképzeléseket összegyűjteni a főbb tervezési pontok meghatározásához***

## 2. VÁZLATTERVI SZAKASZ, TANULMÁNYTERV

**A terv kidolgozásának előkészítése, megjelenés, testreszabott konstrukció bemutatása.**

- 2-3 alaprajzi, és/vagy megjelenési változat készítése, melyből a kiválasztott elrendezés kerül tovább dolgozásra a tervezési fázisban;
- tervezés előkészítése, szükséges szakági szakvélemények bekérése, talajmechanikai vizsgálat megrendelése;
- épületszerkezetek, és főbb gépészeti megoldások eldöntése;
- ellenőrző költségvetés készítése az irányadó ár megtartása érdekében;
- konzultációk.

A tervvariánsok során a Helyi Építési Szabályzat, a helyszíni adottságok, és Magyar jogszabályok szerint készülnek el, szükség szerint egyeztetve az Építéshatóságokkal.

***CÉL: a tervezési programban foglaltak megjelenítése, és a részletek letisztázása***

## 3. TERVEZÉSI SZAKASZ

**A választott elrendezési változat kidolgozása.**

Ennek a szakasznak az eredménye az épület, építmény típusától függően Magyar Jogszabályok szerint egyszerű bejelentéshez, vagy építési engedélyhez elkészített tervdokumentáció.

Egyszerű bejelentéses tervdokumentáció ugyan „kiviteli tervnek” számít, - így egy „kis bővítés” során is *komplett tervdokumentációt szükséges a hatóságoknak leadni*-, de valódi kiviteli tervcsomag csak részletes műszaki leírás, csomópontok, javasolt kivitelezési megoldások után fog rendelkezésre állni.

A szakági terveket, szakvéleményeket az építészeti tervekkel összehangoltan készítünk el.

**Építészeti tervcsomag:**

- Alaprajz véglegesítése;
- metszetek, homlokzatok, helyszínrajz, szükséges tervlapok elkészítése;
- rétegrendek, anyagminőségek meghatározása;
- csomópontok készítése;
- településképi bejelentéshez szükséges tervanyag elkészítése;
- energetikai számítás;
- műszaki leírás;
- árazatlan költségvetés készítése;
- bontási terv és/ vagy fennmaradási tervdokumentáció készítése szükség szerint.

### **Szakági tervecsomag részei:**

- statikai terv és/vagy műszaki leírás készítése;
- gépészeti terv és/ vagy műszaki leírás készítése: víz-csatorna, szellőzés, hűtés-fűtés;
- elektromos terv és/vagy műszaki leírás készítése: világítás, elosztó, villámvédelem;
  
- gyengeáramú terv készítése: kamera, riasztórendszer, informatikai hálózat;
- tűzvédelem, spinklerhálózat terve;
- veszélyes anyagok ártalmatlanítási terve;
  
- belsőépítészeti terv;
- kertépítési terv;
  
- falldiagnosztikai szakvélemény;
- épülettörténeti dokumentáció;
- faanyagvédelmi szakvélemény;
  
- építési telken kívüli közmű, vagy közút csatlakozás terve;
- gyártmánytervek;
- és/ vagy egyéb szakvélemények szükség szerint.

Egyszerű bejelentéssel készülő lakóház, bővítés, stb. során a kötelező szakági elemek: statikai-, gépészeti-, elektromos műszaki leírás.

Teleki pályázat, örökségvédelmi, műemlékvédelmi épület esetén az épületre vonatkozó falldiagnosztikai-, épülettörténeti-, faanyagvédelmi szakvéleménye, tervdokumentációja is szükséges.

### **Külön árajánlat tárgyát képezi jogszabály szerint:**

- az árazott költségvetési kiírás- *melyet mi minden esetben javasolunk elkészíteni már a tervezés során;*
- a tervezői művezetés díja- *melyet az új törvényjavaslat szerint várhatóan kötelező lesz;*
- kivitelezői árajánlatok értékelése;
- műszaki ellenőri feladatok;
- ütemterv készítése;
- talajmechanikai szakvélemény elkészítése.

***CÉL: kivitelezéshez szükséges minden fontos információ és részlet meghatározása, a megrendelő elvárásai és költségkerete szerint.***

## TERVEZŐI DÍJAZÁS

A kitűzött cél, a tervezési program és pénzügyi keretek szerint összeállított tervdokumentáció minőségi megvalósításának irányadó díjszabása, mely figyelembe veszi a Magyar Építészkamara díjtételi irányzásait.

Az adatok tájékoztató jellegűek, nem minősülnek ajánlattételnek!

### Lakóépület tervezése egyszerű bejelentéssel, minimum tervecsomaggal:

100m<sup>2</sup> esetén

- kivitelezési bekerülési ár 2,5% m<sup>2</sup> szerint (jelenleg kb. 850.000,- Ft+ áfa/m<sup>2</sup> áron)
- 850.000,- Ft \* 100m<sup>2</sup>= 85 M Ft + áfa (magánszemélyeknél ez lehet 5% is generálkivitelezés esetén)
- tervezési díj (kiviteli terv): 85 M \*0,025= 2,125 M Ft + áfa (egyszerű bejelentéshez tervek elkészítése: kb. 1,2 M Ft+ áfa)
- árazott költségterv: bekerülési érték kb. 0,2% -a : 85\*0,002= 170.000,- Ft (+ Áfa)
- szakági műszaki leírások: 80-100.000,- Ft + áfa/db-tól
- szakági tervek típustól függően: min. 350.000,- Ft + áfa/db- tól (a terv tartalmától függően).

Külön kell venni az egyes munkarészeket, így a statikánál, gépészetnél 2-3 fázisból is állhat a terv!

### Konzultáció, helyszíni kiszállás:

- 20.000Ft/ óra + 150Ft/ km oda-vissza úttal számolandó