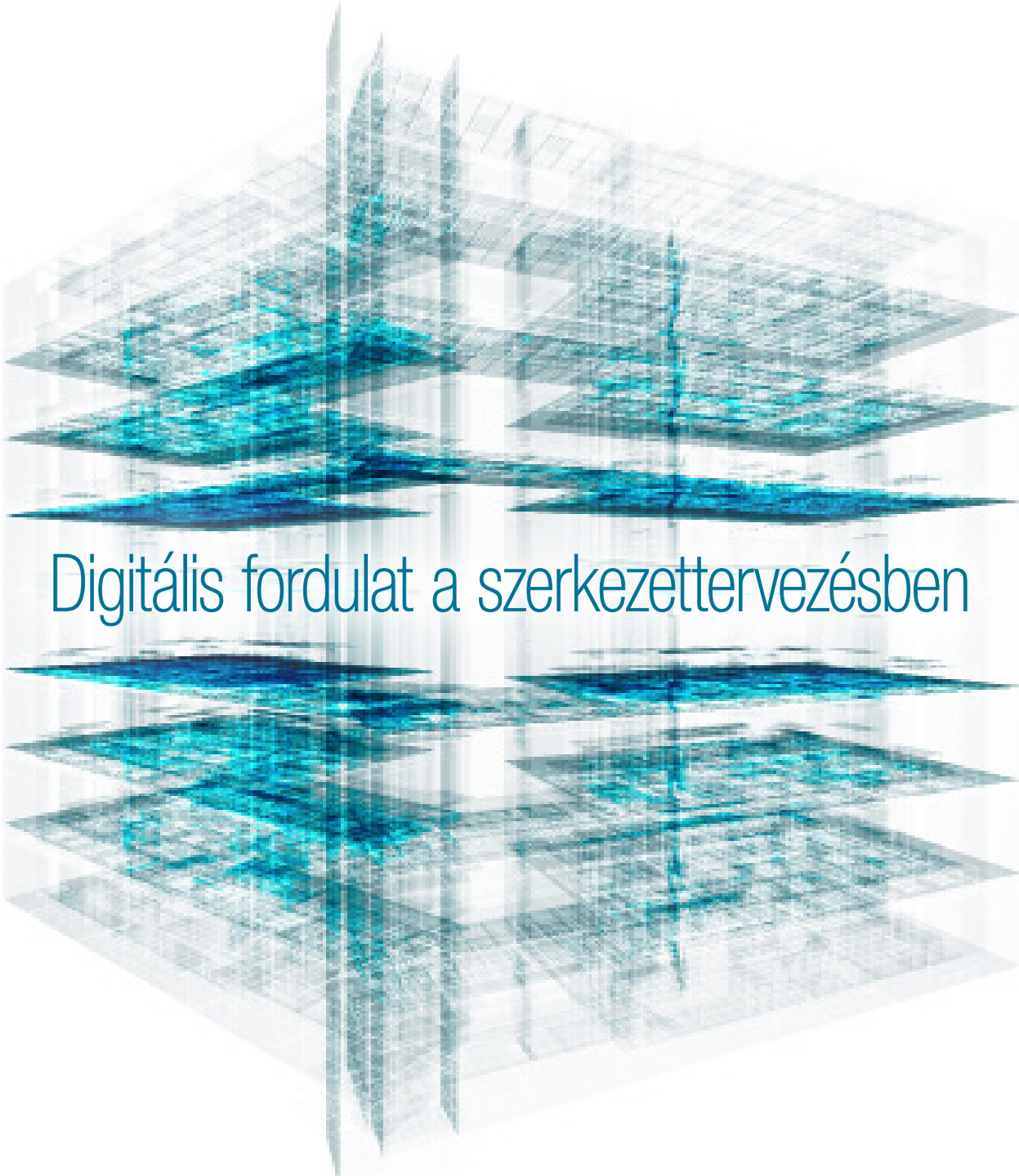


mérnök újság

| A MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA LAPJA

| XXXII. évfolyam, 6. szám, 2025. június – Ár: 980 Ft



Digitális fordulat a szerkezettervezésben

MÉRNÖKI
CSAPATÉPÍTŐ



SZEMLÉLETVÁLTÁS?



HÁROMDIMENZIÓS
LÁTÁSMÓD



ÉRTELMEZÉSI
TARTOMÁNY

Szerződéses (v)iszonyaink

A projektalapító dokumentum – útmutató tervezőknek és beruházóknak

Amikor új épületet, beruházást tervezünk vagy felújítunk egy régit, a projektalapító dokumentum (PAD) olyan, mint az építési útítárs. Nemcsak papírdarab, hanem stratégiai tervezési eszköz, amely végigkísér minket az építkezés bonyolult útján. Gondoljunk csak bele: hány építési projekt késik vagy lép túl a költségkereten, mert nem volt megfelelően kidolgozva az alapidokumentáció! A jó PAD éppen ezeket a buktatókat segíti elkerülni – nem csak az állami beruházásokon.



Zsigmondi András

Miért olyan fontos ez a dokumentum?

A projektalapító dokumentum (PAD) a beruházások, infrastruktúra-fejlesztések és építési projektek elindításának alapvető jogi és szakmai alapja. Ez a dokumentum összegzi a projekt céljait, jogi kereteit, gazdasági hátterét és műszaki tartalmát, valamint tartalmazza a szükséges engedélyezési és finanszírozási feltételeket. A PAD elkészítése során számos jogszabályt figyelembe kell venni, különösen a magyar építési és beruházási szabályozást. Az állami építési projektek hatékony lebonyolításának alapja a jogszabályi keretekhez igazodó, átfogó PAD, amely a projekt teljes életciklusát szabályozza. A 2023. évi LXIX. törvény és kapcsolódó miniszteri rendeletek szigorú előírásai alapján készülő dokumentum nem csupán formális kötelezettség, hanem stratégiai eszköz a kockázatcsökkentéshez és a transzparens projektvezetéshez.

A PAD elkészítéséről és tartalmáról számos jogszabály rendelkezik, köztük:

- 2023. évi LXIX. törvény (Ábtv.) – az állami építési beruházások rendjéről

- 2023. évi C. törvény (Méptv.) – a magyar építészetéről (alapvető építési szabályozás)
- 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM-rendelet – a beruházások előkészítésének és lebonyolításának szabályairól (projekttervezési és engedélyezési folyamat)
- 19/2024. (XII. 19.) ÉKM-utasítás – a projekttervezési követelményekről (műszaki tartalom és szabványok)
- 148/2024. (VI. 28.) Korm.-rendelet – a környezeti hatások vizsgálatáról (környezetvédelmi előírások)
- 2/2022. (XII. 28.) ÉKM-utasítás – az építési engedélyezési eljárásokról (engedélykérdő dokumentumok kötelező elemei)
- 15/2023. (IX. 14.) ÉKM-utasítás – a közbeszerzési szabályokról beruházások esetén (finanszírozás és beszerzési eljárások)
- 191/2009. Korm.-rendelet – tervezési szerződés tartalmi követelményei (pl. műszaki követelmények, díjazás), ezért hatással van a PAD tervezési szakaszra.

A jogszabályok egy része csak a közbeszerzésekre, más része minden beruházásra vonatkozik.

A projekt céljainak és sikerkritériumainak meghatározása

A célok és sikerkritériumok meghatározása átlátható, mérhető és ellenőrizhető alapot ad a projekt teljes életciklusára. A célok meghatározása az építési beruházások

eredményességének egyik legfontosabb alapköve. A 25/2024. ÉKM 18. §-a kiemeli, hogy a PAD-nak konkrét és mérhető célkitűzéseket kell tartalmaznia, nem általános állításokat. A jogszabályi előírások betartása mellett a célok és kritériumok pontos kijelölése biztosítja a sikeres megvalósítást, a felelőségek egyértelműségét és a projekt eredményességének objektív értékelését.

A projektalapító dokumentum tartalmi elemei

Általános adatok: A projekt megnevezése, helyszíne; megvalósítás jogalapja (pl. fejlesztési koncepció, önkormányzati határozat); konzorciumi szerződés (amennyiben releváns); miniszteri eltérés engedélye az Ábtv. pontja(i) alól (amennyiben releváns).

Alapvető funkció és szükséglet azonosítása: A projekt kiindulópontja, hogy világos legyen, milyen társadalmi, gazdasági vagy infrastrukturális igényre ad választ az adott beruházás. A mérföldköveket, a megfelelőség és mérhetőség biztosításával, a sikerkritériumok feltüntetésével.

A projekt célja és indoklása: A célok egyértelműnek, mérhetőnek, elérhetőnek, relevánsnak és időhöz kötöttnek kell lenniük. A PAD egyértelműen meghatározza a projekt céljait, terjedelmét és korlátait, így minden érintett fél számára világossá teszi, mit kell elérni. A PAD fontos eleme a készítését megelőző döntések ismertetése is.



Közreműködői lista: A közreműködők adatai, feladata és felelőssége, a felelősség korlátozása. A tervellenőr kijelölése (ha szükséges az építető részére) és felelősége.

Koncepcionális tervezés: A célokat a beruházás alapvető funkciója, helyszíne, legfontosabb paraméterei és tervezett ütemezése mentén kell konkretizálni. BIM (építményinformációs modell) követelmények meghatározása, amennyiben releváns, a BIM alkalmazásának célja, követelményei.

Részcélok és alprojektek kijelölése: Nagyobb beruházásoknál a fő célokhoz kapcsolódóan részcélokat és mérföldköveket kell meghatározni (pl. engedélyezési tervek elkészítése, kiviteli tervezés, megvalósítás, üzemeltetési célok). A mérföldkövek teljesítéséhez szükséges feladatokat és az azokhoz tartozó felelősöket és költségkezelést kell meghatározni. A határidők meghatározásánál figyelemmel a (köz)beszerzési eljárások időigényére is.

Főbb műszaki paraméterek: A projekt által megvalósítandó létesítmények, rendszerek, szolgáltatások főbb jellemzői, műszaki tartalma. Tervezési alapelvek (funkcionális követelmények, tervezési szabványok); műszaki elvárások (építmények jellemzői, anyaghasználat, szerkezeti megoldások); környezetvédelmi szempontok (zöldtervek, energiatakarékosság).

Gazdasági és finanszírozási terv: Finanszírozási források megjelölése, felosztása (állami támogatás, bankhitel, önköltség); támogatási szerződés és/vagy kormányhatározat.

Projekt költségterv: költségbecslések (tervezési, építési, kivitelezési költségek, projekt szervezetek költségei).

Kockázatelemzés és időterv: Lehetséges kockázatok (pl. engedélykésések, anyaghiány). A projekt általános ütemezése (tervezési, engedélyezési, kivitelezési fázisok, ajánlati időszakok). A kockázatelemzés segít a potenciális problémák korai felismerésében és megelőzésében.

”

A PAD a projekt teljes életciklusát meghatározó alapidokumentum, és a későbbi szerződéses, műszaki és szervezeti kereteket is előre rögzíti, ami minden beruházás sarokköve.

Kötelező mellékletek: Építtetői kijelölés, támogatási szerződés vagy kormányhatározat, összeférhetetlenségi nyilatkozatok, műszaki tartalom, helyszínrajz, ütemterv, költségterv, közreműködői lista, konzorciumi szerződés (ha van), miniszteri eltérés engedélye (ha van).

Tervezőknek és mérnököknek különösen fontos tartalmi elemek

A mérnökök és különösen a tervezők számára a PAD több kulcsfontosságú információt tartalmaz, amelyek jelentősen befolyásolják munkájukat. Az alábbi tartalmi elemekre érdemes különös figyelmet fordítani:

1. Tervezési program részletes definiálása

A tervezési program az építtető által előkészített és jóváhagyott dokumentum, amely az Ábtv. 30. § szerint – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben foglaltakon kívül – tartalmazza szükség szerint a szakági tervezői és szakértői feladatok körét. A 266/2013. (VII. 11.) Korm.-rendelet 16. § (3) bekezdése alapján a tervezési programban – amelyet az építtető és tervező (vagy beruházáslebonnyító) közösen készít elő – ismertetni kell: a tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését; a tervezés előzményeit (előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatai).

2. A tervdokumentációk tartalmi és formai követelményei

A Magyar Mérnöki Kamara tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló szabályzata szerint „valamennyi tervet olyan mélységben, részletességgel kell kidolgozni, hogy a tervek alapján – funkciójában, megjelenésében, alapvető geometriájában és működésében – egyértelműen csak egy bizonyos végleges létesítmény legyen megvalósítható”. A PAD-ban érdemes hivatkozni az alkalmazandó tervezési szabványokra és előírásokra is.

3. BIM-követelmények részletezése

Az Ábtv. 38. §-a alapján az uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű tervezési szolgáltatások esetén kötelező az építményinformációs modell (BIM) alkalmazása. A PAD-ban részletesen meg kell határozni a BIM-mel szemben támasztott követelményeket és az alkalmazásának célját, ideértve az „építményinformációs modell (BIM) alapú megvalósítási koncepciót” is.



A PAD-ot folyamatosan aktualizálni kell a projekt változásainak megfelelően. Javasolt a tervezői módosítások kezelésének rendjét is meghatározni.

4. Közmű-egyeztetési és engedélyezési követelmények

Az Ábtv. 39. § (1) bekezdése alapján az engedélyezés iránti kérelem benyújtása előtt a tervező a projektvezető közreműködésével köteles beszerezni a kérelemhez tartozóan valamennyi érintett közmű nyilatkozatát. A PAD-ban érdemes meghatározni az ehhez kapcsolódó felelősségi köröket és határidőket.

5. Minőségbiztosítási követelmények és tervellenőrzés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7. § alapján az építési folyamat minden résztvevője, beleértve a tervezőt is, úgy köteles tevékenységét végezni, hogy szem előtt tartja a saját és mások életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét. A PAD-ban javasolt meghatározni a tervellenőrzés, tervszűri folyamatát és ütemezését.

6. Adatszolgáltatási és kommunikációs rend

A PAD-ban célszerű rögzíteni a projektagyakorlat közötti kommunikáció módját, dokumentumok elérését és jogosultjait, a tervezők adatszolgáltatási kötelezettségeit, a dokumentumkezelés rendjét és a közreműködők jelentéstételi kötelezettségeit, amelyek jelentősen megkönnyítik a tervezők munkáját és a projekt koordinációját.

7. Tervezői módosítások kezelése

A 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM-rendelet alapján a PAD-ot folyamatosan aktualizálni kell a projekt változásainak megfelelően. Javasolt a tervezői módosítások kezelésének rendjét is meghatározni, beleértve a jóváhagyási folyamatot és a hatásértékelést.

A PAD általános használata

A magyar építészettről szóló törvényben és 191/2009. (IX. 15.) Korm.-rendeletben nem szerepel a „projektalapító dokumentum” kifejezés. A Méptv közvetetten érinti a PAD-ot, mivel általános elveket fogalmaz

meg az építési folyamatok, felelősségek és minőségbiztosítás kapcsán. A 191/2009. Korm.-rendelet közvetetten, de jelentősen befolyásolja a projektalapító dokumentum tartalmát, mert előírja, hogy a projekt indításakor rögzítsék azokat a műszaki, szervezeti és szerződéses alapelveket, amelyek a tervezési szerződésben is megjelennek. Ez biztosítja a projekt jogszabályi megfelelést, a szerződéses biztonságot és a projekt sikeres megvalósításának alapjait. A Korm. rendelet – amely az építési beruházások előkészítésének és megvalósításának részletes szabályait tartalmazza – közvetlenül a tervezési szerződések tartalmi követelményeit határozza meg, de ezek a követelmények visszahatnak a projektalapító dokumentum (PAD) tartalmára.

Ez nem csak az állami építési beruházásokra igaz, a PAD a projekt teljes életciklusát meghatározó alapidokumentum, és a későbbi szerződéses, műszaki és szervezeti kereteket is előre rögzíti, ami minden beruházás sarokköve. Ennek okán hasonló dokumentum kezdeti elkészítése minden beruházásnak és beruházónak érdeke. Vagyis az Ábtv-ben és végrehajtási rendeleteiben jól meghatározott alapokat érdemes minden beruházáson alkalmazni, amihez az ÉKM oldalán feltett közbeszerzési mintát lehet az adott projektnek megfelelően átalakítani.

Összefoglalás

A projektalapító dokumentum az állami és magán építési beruházások előkészítésének és sikeres megvalósításának elengedhetetlen eszköze. A jogszabályok által előírt kötelező tartalmi elemek mellett érdemes olyan további információkat is beépíteni, amelyek kifejezetten a mérnökök és tervezők munkáját segítik. A jól elkészített PAD nemcsak a jogi megfelelést biztosítja, hanem jelentősen hozzájárul a hatékony projektmegvalósításhoz, a kockázatok csökkentéséhez és a minőség javításához. A projektalapító dokumentum nem statikus, hanem dinamikus dokumentum, amelyet a projekt előrehaladásával rendszeresen felül kell vizsgálni és aktualizálni.

A tervezők és beruházáslebonnyító mérnökök aktív részvétele a PAD kialakításában és későbbi aktualizálásában biztosítja, hogy szakmai szempontjaik már a projekt korai szakaszában beépüljenek a tervezési és kivitelezési folyamatba, ezáltal is növelve a beruházás sikerességének esélyét.