

**FECSCHEHÁZ  
BUDAÖRS, PUSKÁS TIVADAR ÚT 55.  
(HRSZ.: 4153/127)**

**Zártkörű ötletpályázat**

**Építész Mester Egylet Mesteriskola XXII. ciklus**

2012. október

Kíró: Budaörs Város Önkormányzata  
Építész Mester Egylet

## **I. TERVPÁLYÁZATI HIRDETMÉNY**

1. A tervpályázat célja
2. A tervpályázat jellege
3. A részvétel feltételei
4. A kiírás és mellékleteinek felsorolása
5. A tervpályázat ütemezése
6. A Bíráló Bizottság névsora
7. A tervpályázat díjazása

## **II. A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGOLDANDÓ FELADATOK**

1. Tervezési feladat
2. Szabályozási tervi előírások

## **III. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK**

1. Benyújtandó munkarészek
2. Formai követelmény
3. Bírálati szempontok

## **IV. MELLÉKLETEK**

1. Átnézeti helyszínrajz
2. Átnézeti helyszínrajz (Intézményekkel)
3. Helyszínrajz M = 1:250 (alaptérkép+légifotó)
4. Szintvonalas alaptérkép M = 1:250
5. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz. rendelet
6. A 4153/129 hrsz. ingatlanra tervezett Görög Katolikus Templom helyszínrajza és a Puskás Tivadar út felőli látványtervei
7. 4153/127 hrsz.-ú ingatlanon található Önkormányzati Szociális bérlakások épületének engedélyezési tervének rajzai, amik adott esetben eltérhetnek a megvalósult állapotól
8. 23/2012. (VI.22.) Ökt. rendelet (későbbiekben: Bérlakásrendelet) 30.§

I.

## TERVPÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Budaörs Város Önkormányzata valamint az Építész Mester Egylet ötletpályázatot hirdet az ÉME Mesteriskola XXII. ciklus hallgatói részére

### FECSCKEHÁZ PÁLYÁZAT, BUDAÖRS címmel.

#### 1. A tervpályázat célja

Budaörs Város Városvezetésének régóta eltökélt célja, hogy támogassa a szociálisan rászoruló lakhatási gondjainak enyhítését. Ezen cél érdekében épült meg a 4153/127 hrsz-ú ingatlan Puskás Tivadar felőli oldalán 2005-ben a 15 lakásos szociális bérlakás. Az Önkormányzat ki kívánja terjeszteni a 35 éves kor alatti fiatal házaspárok és lakással nem rendelkező családok számára is a programot és eltökélt célja, hogy „Fecskeház” építsen a 4153/127 hrsz-ú ingatlan felső, Holdfény utca felőli, jelenleg beépítetlen részén.

Összességében a pályázat célja, hogy a pályázók realizálható ötleteket dolgozzanak ki a 4153/127 hrsz-ú ingatlan mellékletben ábrázolt 1880 m<sup>2</sup> területén a mai kor követelményeinek megfelelő, fiatal párok és családok részére élhető „fecskeház” kialakítására. A terv kidolgozása során nagy hangsúlyt kell fektetni a környezettudatos anyaghasználatra és a megújuló energiaforrások alkalmazására, a beruházás költségvetésének minimalizálását szem előtt tartva.

#### 2. A tervpályázat jellege

A tervpályázat zártkörű, névalírással, az ÉME Mesteriskola XXII. ciklusának hallgatóit hívjuk meg.

#### 3. A részvétel feltételei

A tervpályázaton az ÉME Mesteriskola XXII. ciklusának hallgatói vehetnek részt mestereikkel, mint konzulensekkel együtt. A kiírók minimum 6db pályamű benyújtását várják. Ennél kevesebb pályamű beérkezése esetén a díjazásra fordítható összeg arányosan csökken.

#### 4. A kiírás tartalma és mellékleteinek felsorolása

- I. Tervpályázati hirdetemény
- II. A tervezési területre vonatkozó megoldandó feladatok
- III. Tartalmi és formai követelmények
- IV. Mellékletek
  - Átnézeti helyszínrajz
  - Helyszínrajz M = 1:250 (alaptérkép+légifotó)
  - Szintvonalas alaptérkép M = 1:100
  - Fényképek
  - A 4153/127 ingatlanra vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv
  - A 4153/129 hrsz. ingatlanra tervezett Görög Katolikus Templom helyszínrajza és a Puskás Tivadar út felőli látványtervei

## 5. A tervpályázat ütemezése

A feladat bemutatása, ismertetése  
és helyszíni szemle:

**2012. október 11.-én 14 órakor**

A pályázat beadásai határideje

**2012. november 22.-én 16.00 óra.**

## 6. A Bíráló Bizottság

Elnök:	Csík Edina	Budaörs Város Főépítésze
Alelnök:	Arnóth Lajos építész	ÉME Mesteriskola
Előadó:	Kalmár László építész	ÉME Mesteriskola
Tagok:	Róth János építész	ÉME Mesteriskola
	Helmle Csaba építész	ÉME Mesteriskola
	U. Nagy Gábor építész	MÉK
	Vincze László építész	BME

## 7. A tervpályázat díjazása

A díjazás bruttó 1.000.000.- azaz egymillió forint, mely összeg az iskola működését szolgálja, így a teljes összeg az Építész Mester Egylet bankszámlájára kerül átutalásra.

Sem a pályázók, sem a zsűritagok díjazásban nem részesülnek.

## II. A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGOLDANDÓ FELADATOK

### 1. A tervezési feladat

A „Fecskeház” olyan önálló ingatlannal nem rendelkező, 35 év alatti fiataloknak nyújtana segítséget, akik lakáscélú előtakarékoságot vállalnak, és 5 év után saját erőből kívánják megoldania lakhatásukat. Ebben a tekintetben a szociális jelző a város segítő szándékára utal, miszerint Budaörs Város régóta szeretné segíteni a fiatalok első lakáshoz jutását.

Ezzel kapcsolatban a Képviselő-testületi döntések alapján az Önkormányzat megkezdte az előkészítési munkálatokat. A testület 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: Bérlakásrendelet) 30.§-ban (lásd.: mellékelve) meghatározta a fiatalok lakásban történő elhelyezésének feltételrendszerét, amely tulajdonképpen a fecskeház alternatívájának kidolgozott bérbeadási jogcím. Az Önkormányzat ezek után a kellő fejlesztési potenciállal rendelkező önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat keresett a beruházás megvalósításához. Ennek eredményeként választotta ki a Testület jelen pályázat helyszínét, a 4153/127 hrsz.-ú ingatlant.

A teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlan Puskás Tivadar út felőli részén szociális bérház található 15 lakással. Az ingatlan megosztása tervezett (lásd.: mellékelve), hogy a Szociális Bérház és a „Fecskeház” épületei külön telken legyenek. Az ingatlan gépjárművel megközelíthető a Holdfény út és a Puskás Tivadar út felől, valamint a 4153/128 hrsz-ú közterületi ingatlanok felől. Az ingatlanon értékes növényállomány nem található, így a növényállomány megtartása nem elvárás, viszont törekedni kell a rendezett kert kialakításra. Közösségi területek kialakítása javasolt.

A kiíró örömmel venné, ha a pályázók tágabb kitekintésben vizsgálnák meg a hasonló céllal épült külföldi és hazai pozitív építészeti példákat, és azokból sajátosan a jelen feladatra vonatkozó előremutató javaslatokat tennének.

A tervezési terület (az ingatlan megosztása után):

Telek terület: 1880 m<sup>2</sup>

Morfológia: A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű. A terület déli irányba lejt. A Holdfény utcai oldal beépítetlen.

Közművek: összközműves

Megközelítés: Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt kiépített. Szomszédok: mindkét oldalon magántulajdonú társasház, valamint a keleti oldalon beépítetlen, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanon Görög Katolikus Templom építése tervezett, melynek a helyszínrajzát és a látványterveit lásd a mellékletek közt.

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján

Az Önkormányzat szeretne minél több bérlakást kialakítani - akár több ütemben - az ingatlanon, ezért a beépítési potenciál maximális kihasználása javasolt. A lakások felhasználóinál számítani lehet eltérő családszerkezetű párokra (pl. pályakezdő friss házások, vagy akár 2 gyermekkel rendelkező családok), ezért <sup>3</sup>/<sub>4</sub>-ed részben ~35m<sup>2</sup>-es és <sup>1</sup>/<sub>4</sub>-ed részben ~55 m<sup>2</sup>-es lakások kialakítására lenne igény, de ettől el lehet térni a hallgatók átgondolt és ésszerű koncepciója alapján.

#### Parkolás:

Az épület rendeltetési egységeihez szükséges személygépjármű elhelyezésénél az OTÉK és Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz. rendelet (lásd mellékelve) előírásait kell figyelembe venni, mely szerint rendeltetési egységenként (lakásonként) 1 parkoló létesítendő. Fel kívánjuk hívni a figyelmet arra a körülményre, hogy a budapesti szabályozástól eltérően Budaörsön a garázsok területével nem csökkenthető a szintterület.

	M.e.	Beépítési kapacitás
Övezeti besorolás		Lk-1
Beépítés módja		SZ
Telek legkisebb terület	m <sup>2</sup>	1880
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40
	m <sup>2</sup>	752
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-
	m <sup>2</sup>	-
Maximális bruttó szintterület	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5
	m <sup>2</sup>	2820
Legkisebb zöldfelület	%	40
	m <sup>2</sup>	752
Építmény-magasság	m	12,0

## 2. A Településrendezési eszközök vonatkozó előírásai:

### Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

- Az ingatlanra jelenleg a 26/2003.(IX.08.) ÖKT. sz. rendelettel elfogadott HÉSZ és Szabályozási terv vonatkozik, melyekből az alábbiakat kell figyelembe venni (jelenleg BHÉSZ felülvizsgálat alatt van ezért az előírások egy része módosulni fog):
  - az övezetben elhelyezhető:
    - lakóépület
    - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - az övezet területén az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni
  - az építési telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója: 1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - a telek max. beépíthetősége: 40%
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12m
  - a telek területének legalább 40%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. Ebből 30% teljes értékű növényzet legyen
  - előkert mérete: Puskás Tivadar út felől 5m, Holdfény utca felől: 4m
  - oldalkertek mérete: nyugat felől 3m, kelet felől (az új telekalakítás és a 4174/7 és a 4153/129 hrsz-ú ingatlanok felől) 5m
  - Kerítés létesítése sem a telekhatáron sem a telken belül nem engedélyezett.
  - Az Intézményi funkcióhoz tartozó felszíni parkolókat csak az előkertben szabad elhelyezni, védve ezzel az összefüggően zölddel fedett hátsókatékat.

### III. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

#### 1. Benyújtandó munkarészek

Helyszínrajz M=1:500 (esetleg 1:1000)  
Alaprajzok M=1:200  
Metszetek M=1:200  
Homlokzatok M=1:200  
Makett  
Látványterv  
Műszaki leírás  
CD

#### 2. Formai követelmény

A beadandó munkarészeket 60cmx90cm-es, 3mm vtg. habkartonra kasírozott formátumban javasolt a pályázó csapatoknak benyújtani. A beadandó tablók száma nem korlátozott. A szöveges munkarészt A4-es fűzött formában kell a tablókhoz mellékelni.

A tablókön kívül a pályázatokhoz csatolni lehet egyéb munkarészeket is.

### 3. Bírálati szempontok

A bírálat során a Bíráló Bizottság keresi, az ötletpályázati tervjavaslat építészeti értékeit, vizsgálja

- Milyen a koncepció átgondoltsága és életszerűsége,
- Milyen mértékben felel meg a tervezési feladat feltételeinek, és a hirdetményben vázolt célkitűzéseknek,
- Mennyiben felel meg
  - a vonatkozó szabályozási terv előírásainak,
  - a gazdaságossági szempontoknak,
  - Miként oldja meg a
    - megújuló energiaforrások alkalmazását
    - a parkolást.

Budaörs, 2012. október hó

**Bíráló Bizottság**