

**NYÍLT**  
**TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ**

BUDAÖRS  
HERMAN OTTÓ ÁLTALÁNOS ISKOLA  
EMELETRÁÉPÍTÉSSEL TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉSE, ÁTALAKÍTÁSA  
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉSI PÁLYÁZAT



**KIÍRÓ:**  
**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**2009. MÁJUS**

# TARTALOMJEGYZÉK

## 1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1. A tervpályázat kiírójának megnevezése		3
1.2. A tervpályázat tárgya, célja	3	
1.3. A tervpályázat jellege, a vonatkozó jogszabályok megnevezése	3	
1.4. A tervpályázaton való részvétel feltételei	3	
1.5. A tervpályázatról történő kizárás okai	4	
1.6. A tervpályázat lebonyolításának időtáblázata	5	
1.7. A tervpályázati dokumentáció beszerzésének módja	5	
1.8. A helyszíni szemle, a kiírással kapcsolatos kérdések és ezekre adott válaszok, a pályázati dokumentáció véglegesítése	6	
1.09. A pályaművek benyújtása	6	
1.10. A Bíráló Bizottság összetétele		7
1.11. A Bíráló Bizottság munkája, döntése		7
1.12. Pályamunkák díjazása		8
1.13. A tervpályázat eredményhirdetése és nyilvános ismertetése	8	
1.14. A továbbtervezésre vonatkozó feltételek		9

## 2. RÉSZLETES PROGRAM

2.01. Tervezési feladat részletes leírása		10
2.02. Helyszín adottságainak ismertetése		11
2.03. Tervezési program		12
2.04. Benyújtandó munkarészek, tartalmi és formai követelmények	...	18
2.05. Bírálati szempontok		19

## 3. MELLÉKLETEK

3.1. Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához		
3.2. Boríték		
3.03.1. Adatlap a pályázók adatairól		
3.03.2. Adatlap a díjazás/megvétel szerzők közötti arányáról megosztásának feltüntetésére		
3.04. Tervezési terület helyszínrajz		
3.05. Felmérési terv M=1:100		
3.06. Légifotó		
3.07. Tervezési alapadatok CD melléklete		
3.08. Tervezői szerződés minta		
3.09. 19/2002. (V. 8.) OM rendelet (iránymutatásként, már nem hatályos)		
3.10. 11/1994. (VI. 8.) MKM rendelet 7. sz. melléklete		
3.11. Herman Ottó Általános Iskola nevelési program 2008. (CD-n)		
3.12. Herman Ottó Általános Iskola helyi tanterve 2008. (CD-n)		
3.13. Területösszesítő adatlap		
3.14. Helyiséglista		
3.15. Költségbecslés adatlap		
3.16. Szándéknyilatkozat		
3.17. Statikai és általános épületszerkezeti vizsgálat		
3.18. Szabályozási terv		
3.19. Szükséges átalakítások (séma)		

### 1.1. A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
(Bonyolító: Főépítési Iroda, Tel: 23-447-989)

### 1.2. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA:

Herman Ottó Általános Iskola emeletráépítéssel történő bővítésének, átalakításának építészeti tervpályázata

### A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA:

A tervpályázat célja a tervezési feladat megvalósítására legjobban alkalmas tervjavaslat kiválasztása, illetve a tervezési feladat megoldására alkalmas tervező kiválasztása, valamint a tervezői megbízás szakmai feltételeinek előzetes tisztázása. A tervpályázatot követő továbbtervezésre vonatkozó tervezői szolgáltatás megrendelése a 137/2004. (IV. 29.) Korm. Rendelet 20. § (1) bekezdés szerint történik.

### 1.3. A TERVPÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA:

- a) A tervpályázat jellege: NYÍLT
- b) A tervpályázati eljárás formája: ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
- c) A tervpályázat: TITKOS
- d) A tervpályázat lebonyolítása a:
  - Közbeszerezésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény,
  - 137/2004.(IV.29.) Korm. rendelet,
  - a Magyar Építész Kamara Tervpályázati Szabályzata,
  - valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.
- e) Jelen pályázati kiírás a Magyar Építész Kamara Tervpályázati Szabályzatának 2008. évi 3. számú melléklete felhasználásával készült.

### 1.4. A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

- 1.4.1. A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy lehet:
- a) aki jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
  - b) aki azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
  - c) akivel szemben a 137/2004. Korm. rendelet 13.§(3) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

- d) Aki – ha magyarországi letelepedésű a pályázó – a pályázat tervezési feladatának elvégzésére – a vonatkozó jogosultsági szabályok szerint – jogosult.
- e) Aki – ha Magyarországon kívüli, de EU tagállambeli országban letelepült pályázó – a tervezési feladat elvégzésére saját országában jogosult és az erről szóló nyilatkozatot a szerzők megnevezéséhez mellékelt borítékba pályázó elhelyezte, valamint, ha a pályázó a pályázat eredményhirdetésének időpontjában a Magyar Építész Kamaránál regisztrációval rendelkezik.

A pályázó azzal, hogy a felkérést elfogadta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta.

1.4.2. A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a 137/2004.Korm. rendelet 13.§(3) szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

A társszerzők és a szerzők munkatársai (a vonatkozó etikai normák betartásával) több pályázatban is közreműködhetnek.

1.4.3. A tervpályázat résztvevője – a pályázó – az a jogi, vagy jogi személyiség nélküli szervezet lehet,

- a) amely azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta,
- b) amely a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte, és a megnevezett szerző(k) a tervezési feladat ellátására jogosultak.
- c) amely szervezet a pályázat eredményhirdetésének időpontjában a szerzőkkel a pályázati feladat továbbtervezésére érvényes szerződéses megállapodással, vagy munkaszerződéssel rendelkezik,
- d) amely gazdálkodó szervezettel szemben a 137/2004. Korm. rendelet 13.§(4), illetve a megnevezett szerzőre a Korm. rendelet 13.§(3) bekezdésében felsorolt kizáró okok egyike sem vonatkozik.

1.04.4. A tervpályázaton a pályázó csak egy pályaművel vehet részt.

## 1.5. A TERVPÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

1.05.1. A Bíráló Bizottság

- a) a tervpályázatból a tervcsomag felbontása nélkül kizárja a beadási határidő után postára adott küldeményt,
- b) kizárja a titkosságot sértő pályázatot, (lásd 1.09. pont végén)
- c) kizárja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- d) kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- e) kizárja az 1.04.1. 1.04.2., 1.04.3. pontokban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

1.5.2. Amennyiben a kizárás okai (1.05.1.e.):

- a) a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a boríték bontás előtt megállapított sorrendben nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat,

- b) a Bíráló Bizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodnak be, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a részére kifizetett pályázati díj, illetve megvétel összege a kiírónak visszajár.

#### 1.6. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

- a) Tervpályázat meghirdetése .....**2009. 05.12.**
- b) Kiírás árusításának kezdete.....**2009. 05. 12.**
- c) Helyszíni szemle időpontja .....**2009. 05. 27. 14:00**
- d) Kérdések postára adásának határideje .....**2009. 06. 03. 24:00**
- e) Kérdésekre adott válaszok határideje .....**2009. 06. 12.**
- f) Pályaművek postára adásának határideje .....**2009. 07. 16. 24:00**
- g) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása .....  
.....**2009. 07. 31.**
- h) Tervpályázat nyilvános bemutatása .....külön meghirdetve
- i) Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása .....a h) pontban jelölt nyilvános bemutatást követő 30 napon belül

#### 1.7. A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ BESZERZÉSÉNEK MÓDJA

A tervpályázati dokumentációt kiíró **15.000,- Ft** (bruttó) összegért, az 1.01. alatt megjelölt címen, munkaidőben (H: 8:00–18:00, K-Cs: 8:00-16:00, P: 8:00-14:00) az Ügyfélszolgálaton (Budaörs, Szabadság út 134. Földszinti aula) árusítja. A dokumentáció kifizetése banki átutalással történjen. A dokumentáció átvételekor be kell mutatni az átutalást igazoló bizonylatot, melyen szerepeljen a közlemény rovatban a „**Budaörs, Herman Ottó Általános Iskola tervpályázat – dokumentáció ára**” jogcím megjelölés. (Számlaszám: OTP Bank Nyrt. **11742173-15390053**) A dokumentáció átvételét Kiíró elismervénnyel igazolja.

Kérésre van mód a tervpályázati dokumentáció postai úton való megküldésére is, amennyiben a dokumentáció árának banki átutalási tényét igazoló elismervényét faxon (06-23-447-989), illetve e-mailben ([foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu)) megküldik. Ebben az esetben Kiíró elismervényeként a dokumentáció postai feladását igazoló szelvénye minősül.

**A tervpályázati dokumentáció beszerzésének határideje: 2009. 07. 16. 10:00**

## 1.8. A HELYSZÍNI SZEMLE, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSE

### Helyszíni szemle

A kiíró **2009. 05. 27 -én 14:00-kor** helyszíni szemlét tart.

Találkozás: Herman Ottó Általános Iskola főbejárata

A szemlén, a kiíró képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tart, majd a felkért tervezők a helyszínt megtekinthetik.

### Kérdések

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban kérdésekkel  
**2009. 06. 03. 24:00-ig**

az alábbi címre feladott ajánlott levélben fordulhatnak a kiíróhoz:

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítész Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

A levél mellett kérjük a kérdések elküldését faxon (06-23/447-989), vagy e-mailben ([foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu)) is.

### Válaszok

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, ill. a nevében eljáró Bíráló Bizottság **2009. 06. 12 -ig** megválaszolja, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat a pályázati kiírás kivételekor megadott címekre postán, és ezzel egy időben e-mailen vagy faxon is megküldi.

A kérdésekre adott válaszokkal a kiírás módosulhat.

### A dokumentáció véglegesítése

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények (bíráló bizottság összetétele) kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a tervpályázat lebonyolításától visszaléphet. Ez utóbbi esetben a kiírás árát az azt megvásárolt pályázóknak kiíró megtéríti.

## 1.09. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt CÍMZÉSLAP (3.01. sz. melléklet) felhasználásával kizárólag ajánlott postai küldeményként nyújthatók be.

A díjazásban, megvételen nem részesült pályázatok későbbi azonosítása a feladónál maradó feladóvevény ragszáma alapján történik.

A pályaművek benyújtásának határideje: **2009. 07. 16. 24:00**

A benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni.

A késve benyújtott pályaműveket a Bíráló Bizottság a csomag felbontása nélkül a pályázatból kizárja.

### **1.10.A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE**

#### **Elnök:**

**Csík Edina**

**Budaörs Város Főépítésze**

#### **Bíráló Bizottsági tagok:**

**Szentmáry Szabolcs**  
képviselője

Magyar Építész Kamara delegált

**Sylvester Ádám DLA**

Magyar Építőművészek Szövetség delegált  
képviselője, Ybl-díjas építész

**Wéber József**

Felkért építész

**Turcsik Viktor**

oktatási-közművelődési szakértő  
(Herman Ottó Általános Iskola igazgatója)

#### **Bíráló Bizottsági póttag:**

**Szokolyai Gábor**

Magyar Építész Kamara delegált képviselője

#### **Bíráló Bizottság szakértői:**

**Dr. Vándor András**

Budaörsi Városvédő Egyesület elnöke

**Filkey Péter**

pedagógus

**Dr. Domé Judit**

jogi szakértő

**Dr. Szivák Judit**

közoktatási szakértő

(szak. ig.sz.:OSzJ 2688)

**Karsainé Kovács Judit**

Közoktatási Irodavezető

A Bíráló Bizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt. 158.§ (1)-(3), valamint a 137/2003. Korm. rendelet 10.§ (1)-(5) előírásait betartva határozta meg figyelembe véve a MÉK Tervpályázati Szabályzatának ajánlását.

### **1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA**

A Bíráló Bizottság a vonatkozó jogszabályok (lásd 1.03.), valamint a MÉK Tervpályázati Szabályzata, az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő folyamatos jegyzőkönyvet készít.

A Bíráló Bizottság a hibás koncepciójú, vagy a gyenge építészeti minőségű pályázatokat zárójelentésében részletes bírálatban nem részesíti.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé, részletesen értékeli a megvett, illetve díjazott pályaműveket.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

## 1.12. A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó  
5.400.000,- Ft áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege: 1.000.000,- Ft

A megvétel legkisebb összege: 300.000,- Ft

A Bíráló Bizottság a beérkezett pályázatok egymáshoz viszonyított értéke alapján a fenti értékhatárok között határozza meg a díjak és a megvételek összegét.

A díjak és a megvételek 20 % ÁFA-t tartalmaznak, és adóköteles bevételek.

A Bíráló Bizottság megfelelő színvonalú pályaművek beérkezése esetén a teljes rendelkezésre álló összeget kiadja, és törekszik arra, hogy egy győztes pályázót hirdessen ki.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra, vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra, vagy (és) megvételre fordított összeget, ha a tervpályázatot a hasznosíthatóság, vagy az építészeti minőség szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, azokat részben vagy egészben további ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja a szerzői jogi előírások betartásával.

## 1.13. A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A Bíráló Bizottság döntése alapján a kiíró: **2009. 07. 31.-ig** a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott



művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő 8 banki napon belül kifizeti.

A díjazásban illetve megvételben részesült pályamunkák szerzőit – a pályázathoz csatolt zárt borítékban közölt címeken - a kiíró, az eredményhirdetés idejéről és helyéről levélben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

Kiíró a vonatkozó jogszabály előírásai szerint a pályázat eredményét közzéteszi. Kiíró lehetővé teszi, hogy a hogy a MÉK vonatkozó előírásai szerint a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján. A pályázat zárójelentését a kiíró mindazoknak postán megküldi, akik a pályázati kiírást megvásárolták.

A kiíró, - a Magyar Építész Kamarával történt megállapodás alapján - a beérkezett pályamunkákat nyilvánosan – később meghatározott helyen és időpontban – bemutathatja.

A tervpályázat nyilvános ismertetésének időpontjáról és helyéről az érdeklődőket és a pályázati kiírást kiváltókat, a díjazott és megvett pályázat szerzőit, a Bíráló Bizottság tagjait a kiíró, vagy az általa felkért szervezet értesíti.

A díjazásban, vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázónak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban a terv bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően, ha ilyen nyilatkozatot nem tett, a pályázat nyilvános bemutatása után a kiíró címén veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

A kiíró a díjazásban illetve megvételben nem részesült át nem vett pályázatokat a nyilvános eredményhirdetést követő 30 nap eltelte után megsemmisítheti.

A Magyar Építész Kamara a kiíróval kötött megállapodás alapján a díjazott és megvett terveket az eredményhirdetés után honlapján bemutatja és a terveket elektronikus formában archiválja.

#### 1.14. A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

A kiíró kötelezettséget vállal, hogy a továbbtervezésre vonatkozó tervezői szerződést a Bíráló Bizottság által I. díjasnak ítélt pályamű szerzőjével köti a Kbt. vonatkozó jogszabálya alapján, amennyiben a pályázó a Kbt-ben meghatározott alkalmassági feltételeknek megfelel és jelen pályázati kiírás mellékletét képező 3.08. sz- tervezési szerződés mintában szereplő feltételeit elfogadja. A továbbtervezésre vonatkozó jelen feltételek elfogadásáról a pályázóknak a 3.16. sz. szándéknyilatkozáti mellékleten kell nyilatkozniuk. A nyilatkozatot a 3.02. sz. mellékletként kiadott borítékba kell elhelyezni. A borítékot lezárva kell a pályázati csomagba helyezni.

Ha a Bíráló Bizottság megosztott I. díjat ad ki, vagy nem ad ki I. díjat, úgy a kiíró a Bíráló Bizottság ajánlása figyelembevételével dönt a továbbtervezési megbízásról.

A továbbtervezésre vonatkozó tervezői szerződést kiíró a Magyar Építész Kamara Építészeti Alkotások Díjszámítási Szabályzata alapján kívánja megkötni.

A továbbtervezés tervezési díjába a pályadíj nem számítandó be.

## 2.01. TERVEZÉSI FELADAT

### 2.01.1. Előzmény

A Herman Ottó Általános Iskola évek óta Budaörs egyik legkedveltebb, egyúttal legkeresettebb általános iskolai intézménye, évente innen kénytelenek a legtöbb gyermek felvételét elutasítani. A tantermi– és létszámbővítést az a kapacitáshiány indokolja, mely az iskolában 4. éve 32 fős osztálylétszámokat eredményez.

A 2008. év végén aktualizált szociális térkép adatai alapján a 2020-ra prognosztizált budaörsi népességszám várhatóan 34 ezer fő körül alakul. A tanulmány megállapítja, hogy az elmúlt évek tendenciája alapján a 6-13 évesek korosztálya, tehát az általános iskolások 2002 óta folyamatos létszámemelkedést mutatnak, a 2020-ig terjedő időszakban számuk további dinamikus emelkedése várható. Az iskolai férőhelyek jelenlegi és a jövőben várhatóan fokozottabb hiánya, a tartósan magas évenkénti felvételt nem nyert gyermekek száma, illetve a szintén évek óta jelentkező osztálylétszámok megemelése miatt nélkülözhetetlen az intézményhálózat fejlesztése, melynek egyik jelentős eleme a Herman Ottó Általános Iskola emeletráépítéssel történő bővítése.

Ezért Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 428/2008. (XII. 18.) sz. határozatában döntött a 2010. évre megépíteni kívánt intézményi beruházások 2009. évi tervezési munkáinak megindításáról, a Herman Ottó Általános Iskola bővítéséről.

1999-ben az Alkotó Építész Kft. statikai és általános épületszerkezeti vizsgálatot készített az iskoláról, melynek célja az UNIVÁZ szerkezetű iskola állapotának felmérése volt, hiszen már akkoriban is önkormányzati szándék volt a bővítésre, tetőtér beépítésre vonatkozóan.

Az épület statikai és általános épületszerkezeti vizsgálata alapján az alábbiak fogalmazódtak meg:

- az épület alapozási rendszerében semmiféle károsodás nem következett be
- a pillérek, gerendák, födémpanelek kifogástalan állapotúak, jelentős teherbírási tartalékkal rendelkeznek
- az épület másodrendű statikai szerkezetei közül a homlokzati panelek esetében az idők folyamán vészhelyzet állhat elő
- a külső térhatároló szerkezetekre a tanulmány javasolta a nyílászárók teljes cseréjét, a homlokzati panelek utólagos Dryvit hőszigetelését. Belső szerkezetekre új belső nyílászárókat javasolt.

Összességében a tanulmány megállapította, hogy az észlelt hibák az épület funkcionális használatát nem befolyásolják és az épületszerkezet még egy szint ráépítését elviseli.

2001-ben az önkormányzat az oktatási szárnyra magastető létesítését és tetőtér beépítését tervezte meg az Alkotó Építész Kft-vel. A tervezett bővítés azonban nem valósult meg.

A Herman Ottó Általános Iskolában működik a Budaörsi Logopédiai Intézet is.

## 2.02. HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

### Településrendezési kapcsolatok

A Herman Ottó Általános Iskola és Budaörsi Logopédiai Intézet (Ifjúság u. 6.) a 1036/24 illetve 1036/50 hrsz-ú ingatlanokon helyezkedik el, oktatási szárnya a 1036/24 hrsz-on, tornaterme, sport- illetve futópályái a 1036/50 hrsz-on.

A 1036/24 hrsz-ú ingatlan (1342 m<sup>2</sup>, művelési ág szerint kivett általános iskola 2 db), valamint 1036/50 hrsz-ú ingatlan (16 633 m<sup>2</sup>, kivett udvar és általános iskola művelési ágban) Budaörs Város Önkormányzat tulajdonai. A 1036/50 hrsz-ú ingatlan úszótelek, melynek 1036/24 hrsz-ú ingatlanhoz - melyen a főépület áll - történő egyesítését, telekalakítását a közeljövőben indítjuk el, ezért a két ingatlannal egy telekként lehet számolni (továbbiakban: telek).

Az oktatási szárnyat és a tornaterem épületét nyaktaggal kötötték össze.

Az iskolaépület a lakótelep mellett helyezkedik el, határoló utcái (Bretzföld utca, Baross utca, Ifjúság utca, Lévai utca) biztosítják jó gyalogos és tömegközlekedési megközelíthetőségét.

Az intézményi tömb szomszédságában, az Ifjúság utca túloldalán Kertvárosias Lakóterületi övezet található, melynek egy részén meglévő lakóépületek vannak.

### Tervezési terület

A Herman Ottó Általános Iskola intézményterület (1036/24, 1036/50 hrsz) nagysága összesen 17 975 m<sup>2</sup>.

A területre a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 42/2005. (IX. 22.) rendelet előírásai vannak érvényben, mely szerint a telek „VT-AL” – Alapellátás intézményeinek településközponti vegyes területe építési övezetébe tartozik. (Itt jegyezzük meg, hogy a szabályozási tervben még irányadó megszüntető jellel szereplő 4149/9 hrsz-ú ingatlan telekhatára már megszűnt, a 1036/50 hrsz területet növelve, ld. helyszínrajz)

A létesítmény bővítése során figyelemmel kell lenni az építési övezeti paraméterek betartására, melyeket a 2.3. Tervezési Program Helyi építési előírások címszó alatt részletezünk.

A 1036/24 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi beépített területe 1086m<sup>2</sup>, a 1036/50 hrsz-ú ingatlané 2348 m<sup>2</sup>, így a teleké összesen 3434m<sup>2</sup>, ami 19,1 %-os beépítettséget jelent.

Az oktatási szárny épületének belső elrendezése: 24 db tanterem + 6 db szükség tanterem (melyek kb. 20 m<sup>2</sup>-esek és szertárakból lettek tantermekké alakítva) + 3 db szaktanterem, előkészítő (Fsz: 1100 m<sup>2</sup>, I. emelet: 1100 m<sup>2</sup>, II. emelet: 1100 m<sup>2</sup>; Összes szintterület 3300 m<sup>2</sup>). Az egy főre jutó szintterület jelenleg 5,21 m<sup>2</sup>/fő, mely elmarad az egy gyerekre jutó korszerű ellátásához szükséges, tervezési tapasztalat alapján optimálisnak tekinthető 10m<sup>2</sup>/fő értéktől.

Az épület szerkezete vasbeton váz, szendvicspanel szerelt homlokzattal. Az oktatási szárny Fsz + kétemeletes, középfolysós. Keleti oldalához csatlakozik a 24 x 48 m-es tornatermi blokk kiszolgáló helyiségekkel, valamint a 900 adagos főzőkonyha - étkezővel. Emeletráépítéssel az oktatási szárnyat kívánjuk bővíteni.

## 2.03. TERVEZÉSI PROGRAM

Jelenleg az iskola alsó tagozatának osztályai átlagban 29 fősek, de a felső tagozatos osztályokba is átlag 24-en járnak, így az intézmény a maximális telítettséggel üzemel. Mivel a *Közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. tv. 3. sz. mellékletében* (Osztály, csoport létszámhatárok) szereplő maximális osztálylétszámként az 1-4. évfolyamon 26, az 5-8. évfolyamon 30 fő van meghatározva, így a teremméreteket a maximálisan elhelyezhető érték figyelembevételével adtuk meg mindenhol, annak ellenére, hogy a felső tagozat osztálylétszáma átlagosan jelenleg 24 fő.

Az iskolások jelenlegi száma összesen 631 fő, a dolgozóké 74 fő (ebből 65 fő pedagógus, 1 fő oktató, nevelő munkát segítő, 8 fő egyéb személy). Kiszervezett feladatok: a konyhai ellátás, őrzés-védés, takarítás.

Az új szint, 3. emelet funkcionális egységei – helyiségigények (kötelező programelemek):

### **Szaktantermek**

#### **1 db Technika-életvitel terem**

- 20 fő befogadóképességgel, min. 55 m<sup>2</sup> alapterülettel, átjáróajtóval a tankonyhába, kijárással a folyosóra

#### **1 db Tankonyha**

- 10-15 fő befogadóképességgel, 2 m<sup>2</sup>/fő alapterülettel számolva (min, 20 m<sup>2</sup>), átjáróajtóval a technika-életvitel terembe, kijárással a folyosóra

#### **1 db Számítástechnika szaktanterem**

- 30 fő befogadóképességű, min. 80 m<sup>2</sup> alapterületű

#### **2 db tanterem = 1 db Tánc-dráma-konferencia terem**

- 90 ülőhely befogadóképességgel, min. 100 m<sup>2</sup> alapterülettel, hangszigetelt fallal kettéválasztható kialakítással. A kettéválasztott terem két 50 m<sup>2</sup>-es helyiséget (tanterem) eredményezzen külön-külön kijáratokkal a folyosóra. A Stúdió-szerverszoba és a Tánc-dráma-konferencia terem egymás mellett helyezkedjen el. Közvetlen átjárás nem szükséges egyikből a másikba, de az átlátást meg kell oldani. A termet a tánc funkció figyelembevételével kell kialakítani (padló, rezgés, rezonancia stb).

#### **1 db Nyelvi labor (nagy)**

- 18 fő befogadására alkalmas, min. 35 m<sup>2</sup> alapterülettel. Kijárással a folyosóra.

#### **2 db Nyelvi labor (kisebb)**

- 15 fő befogadására alkalmas. Kijárással a folyosóra. Fenti nyelvi laborok lehetőleg egymás mellett helyezkedjenek el.

### **Egyéb kiszolgáló helyiség**

#### **1 db Stúdió-szerverszoba**

- 15 fő befogadóképességű, 30 m<sup>2</sup> alapterülettel. Ide kerülnének az intézmény szervei, az iskolarádió központja (természetesen légkondicionált helyiség). Innen egy hangszigetelt féligáteresztő ablak nyílna a szomszédos, szekcionálható tánc-dráma-konferencia terembe. Kijárat a folyosóra.

## **Szertárak**

### **1 db Szertár**

- 1 fő számítástechnikus munkahelyeként és az elektronikus hulladék tárolására alkalmas helyiség, mely a számítástechnika tanterem szomszédjában átjáróajtóval vezessen nevezett tanterembe, kijárat a folyosóra.

### **1 db Takarítószertár**

- min. 10 m<sup>2</sup>. Kijárat a folyosóra.

## **Igazgatási helyiségek**

### **1 db Munkaközösségi tanári, szertár (társadalomtudomány)**

- 5 fő befogadóképességgel, min. 20 m<sup>2</sup> alapterülettel. A Tánc-dráma-konferencia terem mellett, vagy azzal szemben, ha megoldható, közvetlen átjáróval, funkcionális kapcsolatban a Tánc-dráma-konferencia teremmel, mintegy "művészbejáróként" is funkcionálva. Kijárat a folyosóra.

## **Adminisztrációs blokk:**

A következő helyiségek lehetőleg egy közös előtérbe (váróba) nyílnak és az épület északi végében csoportosuljanak.

### **1 db Tárgyaló („szülői fogadó” terem)**

- 20 fő részére, min. 30 m<sup>2</sup> alapterülettel.

### **1 db Tanári pihenő**

- 30 fő befogadóképességgel, min. 70 m<sup>2</sup> alapterülettel, amerikai konyhával, étkezőhelyiség funkcióra is alkalmas kialakítással.

### **2 db Tanári öltöző- mosdó-WC (zuhanyzóval, 1 női-1 férfi)**

- min. 30 m<sup>2</sup>. Átjáróval a tanári pihenőbe.

### **1 db Gazdasági iroda**

- 2 fő befogadóképességgel, min. 15 m<sup>2</sup> alapterülettel

### **1 db Titkárság**

- 3 fő részére, min. 20 m<sup>2</sup> alapterülettel

### **1 db Igazgatói iroda**

- 1 fő részére, 20 m<sup>2</sup> alapterülettel

### **1 db Igazgatóhelyettesi iroda**

- 3 fő részére, min. 20 m<sup>2</sup> alapterülettel

### **1 db Logopédiai Intézet irodája**

- 2 fő részére, min. 20 m<sup>2</sup> alapterülettel

Az alábbi két helyiség a folyosóról nyíljon:

### **1 db Pénztár helyiség**

- 1 fő részére, 15 m<sup>2</sup> alapterülettel. Izolált helyiség legyen.

## **1 db Orvosi szoba**

- min. 20 m<sup>2</sup> alapterülettel.

### **Szociális blokk, vizes helyiségek**

## **2 db Tanulói mosdó és WC (1 fiú-1 lány)**

- min. 30 m<sup>2</sup>. Kijárat a folyosóra.

Értelemszerűen minden szinten gondoskodni kell takarítószerterről, tanári WC és gyermekekre méretezett mosdó-WC helyiségekről.

### **Feljutás a szintre:**

Amennyiben tűzrendészetileg megoldható, a középső lépcsőfeljáró elhagyható, az új szintre elegendő csak a két szélső lépcsőn történő feljárás.

### **Az emeletráépítéssel történő bővítés következtében az alsóbb szintekről az új szintre felkerülő funkciók miatt helyiségek szabadulnak fel, így azok új funkciót kapnak, illetve át kell őket alakítani az alábbiak szerint (ld. 3.19. sz. melléklet):**

Az alaprajzi átalakítások során a helyiségek alapterülete és kijáratai nem változnak, kivéve az első emeleti meglévő Tanári szoba átalakítását, ahol 3 helyiség egybenyitásával 2 db tanterem alakul ki, valamint a második emeleti jelenleg Logopédiai irodát, ahol falkibontás történik.

### **Földszint:**

A jelenleg gondnoki szobaként funkcionáló Stúdió és Orvosi szoba új funkciót kap: Fejlesztő (logopédiai foglalkoztató) helyiséggé alakítandó, nyitható ablakkal. A büfé melletti tanterem új funkciója Tanári szoba (alsó tagozat 12 fő részére).

### **1. Emelet:**

A Tanári szoba, igazgatóhelyettesi iroda, igazgatói iroda az iroda falainak bontásával és középen fal felhúzásával 2 db tanteremmé alakul át (a szemközti tanterempárosnak megfelelően). Kijárat a nevezett irodák kijáratára, a jelenlegi tanári kijáratot be kell falazni.

A lépcsőfeljáróval szemközti Földrajz Szertár új funkciója Fejlesztő (logopédiai foglalkoztató) helyiség legyen.

### **2. Emelet:**

A 3.19. sz. mellékleten jelzett 21,39 m<sup>2</sup>-es tanterem (szükségterem) idegennyelvi tanári szoba új funkciót, a 21,05 m<sup>2</sup>-es tanterem (szükségterem) irattár funkciót kap.

A jelenlegi Logopédiai helyiség a fal kibontásával alakuljon folyosó-beugróvá.

A Gazdasági iroda helyisége Tanári szoba (rajz-földrajz) funkciót kap 5 fő részére.

További átalakítást igényel a jelenleg alulméretezett iskolabejárat rendezése, megfelelő méretű fogadótér (aula) kialakításával. (oldalkert: 7,3 m).

## **Homlokzat-átalakítás**

A meglévő homlokzat átalakítása szintén a pályázat tárgyát képezi. A homlokzat lehetőség szerinti alakításával komolyan foglalkozni kell a célból, hogy az oktatási intézmény sajátos építészeti megjelenésével, egyéniségével, homlokzati játékaival méltó módon járuljon hozzá Budaörs Város arculatához.

Az iskolát a helyi lakosság „*Kék iskolaként*” nevezi, bár oktatási szárnya bordó színű. Az intézmény helyi lakossági körben elterjedt megkülönböztető elnevezését az oktatási szárnyhoz 1981-ben hozzáépített tornacsarnok kék színe alapján nyerhette. A kék szín – fenti előzmények miatt - az iskola zászlajában, logójában és az intézmény honlapján is dominál.

A homlokzat-átalakítás során fontos szempont az iskola identitásának, „kékségének” erősítése. Az épület homlokzati megjelenítésében tükrözze a „*KÉK ISKOLA*” elnevezést, legyen méltó az idők során kialakuló imázsához.

A tervpályázat feladatát képezi a két épületrész közötti nyaktag újjáépítése tetőterasszal, valamint lift építése az épület északi végén, helytakarékossági okokból a falon kívül.

## **Egyéb**

Igényként fogalmazódott meg továbbá:

- a lépcsőházi- és világítóablakok cseréje
- a nyaktag újjáépítése
- a gyengeárammal kapcsolatban: a számítástechnika hálózat kialakítása, az iskolarádió hálózat kialakítása, a telefonhálózat kialakítása, a tűzvédelmi rendszer kialakítása, a riasztó rendszer kialakítása, valamint kamerás védelmi rendszer kiépítése.

## **A bővítésre vonatkozó egyéb kritériumok:**

Mindenhol alapvető követelmény az akadálymentes használat biztosítása.

Fontos, hogy érvényesüljenek a környezetvédelmi szempontok, környezetbarát technológiák alkalmazása, az energiatakarékosság szempontja.

A terv az alternatív energiaforrások beépítésének lehetőségeit vegye számba, annak figyelembevételével készüljön el.

A méretek kialakításánál a termekbe, csoportszobákba elhelyezni kívánt eszközök és felszerelések helyigényeit is figyelembe kell venni a 11/1994. (VI. 8.) MKM rendelet 7. sz. melléklete szerint.

## **Gépészet, energiaellátás**

Az ingatlan teljes közművel rendelkezik.

A jelenleg a Fsz-en a Gondnoki szobában üzemelő stúdió gépészetét az új harmadik szinten kialakítandó Stúdió Szerverszobában kell biztosítani.

Az iskolaépület központi fűtését és használati melegvíz-ellátását a városi távfűtő hálózatra kapcsolt hőközponton keresztül oldják meg. A BTG (Budaörsi Településgazdálkodási Kft.) tájékoztatása szerint az emeletráépítés során fellépő többlet hőigényt a jelenlegi hőközpont ellátni képes, azonban a hőközpontban a fűtési hőcserélő teljesítményét bővíteni, valamint a fűtési szivattyúkat cserélni szükséges. Ugyancsak felülvizsgálandó a szekunder oldali hidraulikai rendszer. Az épület központi fűtése részére időjárásfüggő szabályozással ellátott központ



szivattyús melegvízfűtés szolgál. A méretezési hőfoklépcső (-15 ° külső hőmérséklet esetén) 75/60 °C.

Természetesen az intézményt a távhőellátásról leválasztani nem kívánjuk, de a terv vizsgálja meg, hogy az iskola jelenlegi rendszere (vagy annak egy része) átalakítható-e megújuló energiaforrások használatára.

### Építészet

Az emeletráépítéssel történő bővítés a jelenlegi intézményépülethez funkcionálisan és esztétikailag is jól illeszkedő módon alakítandó ki.

A homlokzatátalakítás során létrejövő új homlokzat legyen újszerű, modern, izgalmas, igényes.

A tetőidom kialakítása szabadon választható, nincs erre vonatkozó megkötés (lapos, magastető egyaránt lehetséges).

Az intézmény arculata legyen minőségi, tükrözze a dinamikusan fejlődő várost. További építészeti megkötés nincs, de követelmény a magas építészeti minőség megvalósítása és elsődleges a funkcionális-építészeti-esztétikai összhang megteremtése.

### Parkolás

A bővítés következtében fellépő többlet parkolási igényt telken belül kell biztosítani. A reggeli és a délutáni csúcsforgalomban, a forgalom akadályoztatásának elkerülése miatt szükséges egy külön „Kiss and drive” sáv kialakítása a gyermekek gyors ki-és beszállásához (lehetőleg a tornacsarnok - Bretzfeld u. közötti sávon belül)

A parkoló kialakítás módjának meghatározásánál szükséges figyelembe venni a költségigényt, valamint fontos a minél nagyobb zöldfelület megőrzése.

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 4. számú melléklete alapján az alsó és középfokú nevelési-oktatási egység minden foglalkoztatója nettó alapterületének minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>-e után egy gépkocsi helyezendő el.

Az akadálymentes parkolók biztosítása az épület végébe, falon kívül tervezendő lifthez közel történjék, a jelenlegi gazdasági bejárónál.

Az étterem közelében biztosítani kell valahol az intézmény ételkihordó nagy értékű gépkocsijának zárt védelmét (garázs).

### Helyi építési előírások

A területre a Budaörs, egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 42/2005. (XI. 22.) rendelet vonatkozik. Az ebben meghatározott építési övezeti paraméterek biztosítják a létesítmény elhelyezésének lehetőségeit, így azok betartandók.

Vt-AL – Alapellátás intézményeinek településközpontok vegyes területe előírásai:

beépítés módja: szabadonálló beépítési mód

a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 40 %

a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke: 40 %

a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke: 30 %

az épület megengedett legkisebb építménymagassága: 5,0 m

az épület megengedett legnagyobb építménymagassága: 12,5 m

az építési övezetben az előkert mérete: 5,0 m

oldalkert mérete: 6,25 m

hátsókert mérete: 6,0 m.

A szabályozási terv jelen előírásai alapján az ingatlanon az iskola emeletráépítésének településrendezési szempontból akadálya nincs. Mind a telek mérete, mind a szabályozási paraméterek lehetővé teszik fent említett intézménybővítést.

Bár az oktatási szárny és tornaterem magassága ~ 10,5 m, az építménymagasság számításánál a nyaktag is beszámítandó, így teljesíthető a 12,5 m-es előírás.

### **Vonatkozó jogszabályok**

- *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1996. évi LXXVIII. törvény*
- *az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet*
- *a 1/1998. (VII. 24.) OM rend., 16/1998 (IV.08.) MKM rend., 8/2000. (V.24.) OM rend. és a 30/2004 (X. 28.) OM rendeletek által többször módosított 11/1994. (VI. 8.) Nevelési-oktatási intézmények működéséről szóló MKM rendelet*
- *Irányelvként lehet alkalmazni a 32/2008 (XI.24.) OKM rendelet 18 §. (4) c) pontjával hatályon kívül helyezett 19/2002. (V. 8.) a közoktatási intézmények elhelyezésének és kialakításának építészeti-műszaki követelményeiről szóló OM rendelet előírásait.*
- *Valamennyi helyiség kialakításánál és funkciónak megfelelő berendezésénél az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeket, a közegészségügyi előírásokat, a tűzvédelmi, egészségvédelmi és a munkavédelmi követelményeket figyelembe kell venni.*
- *Az iskola épületében üzemel a Budaörsi Logopédiai Intézet, mely szakmailag a jelentkező igényeket jól kielégíti, de a 14/1994. (VI. 24.) MKM rendelet a logopédiai intézet vonatkozásában is tartalmaz kötelező előírásokat, melyet a bővítés során érdemes figyelembe venni.*

## 2.04. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

**A pályaművet 1 példányban, magyar nyelven kell benyújtani.**

**a) Helyszínrajz**

M = 1:500 méretarányban

**b) Alaprajzok**

M = 1:200 méretarányban - a léptéknek megfelelő részletezettséggel -, melyek legalább az alábbiakat tartalmazzák:

- az épület főbb méreteit
- a helyiségek megnevezését, jellemző méreteit
- berendezési vázlatot.

**c) Az épület jellemző metszetei**

M = 1:200 méretarányban - a léptéknek megfelelő részletezettséggel -, melyek tartalmazzák az alapvető magassági adatokat

(padló-, terep-, párkány-, gerinc-, belmagasságok, szintkülönbségek)

**d) Homlokzatok:** M = 1:200 méretarányban - a léptéknek megfelelő részletezettséggel - az épület jellemző homlokzati magassági adataival, a homlokzat színének és anyagának meghatározásával

**e) Látványterv:** Kötetlen méretarányban, minél több nézetből (kiemelt tekintettel a homlokzatokra)

**f) Műszaki leírás (maximum 10 oldal terjedelemben):** amely tartalmazza az emeletráépítés kialakítását, a homlokzatátalakítás, az építészeti-, szerkezeti-, és gépészeti megoldások, továbbá a megújuló energiaforrások felhasználási lehetősége vizsgálatának rövid leírását és indoklását, a parkolási és egyéb igények kielégítését

**g) Adatlap** (3.13. sz. melléklet) mely tartalmazza az alábbi adatokat:

- beépített alapterület
- bruttó szintterület
- hasznos alapterület
- a hasznos alapterületből közlekedő terület nagysága és %-a
- beépítettségi mérték %-ban (beépítési százalék)
- út és térburkolat tervezett mennyisége
- zöldterület aránya
- parkolási mérleg

**h) Helyiséglista** (3. 14. sz. melléklet)

**i) A megvalósítás költségbecslése, a megvalósítás időigénye, járulékos költségek tervezése** (3. 15. sz. melléklet)

Ajánlott tartalmi és formai követelményként a tervlapok színes feldolgozását, minél több látványterv, fotómontázs, makett készítését javasoljuk.

- Ha a beadott pályaterv a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről – a megoldás tartalmának megnevezése nélkül – a műleírás elején kell a szerzőnek nyilatkoznia.
- Ha a pályázó a díjazásban, vagy megvételben nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a műleírás végén, külön oldalon kell nyilatkozatot tennie.
- BORÍTÉK (3.02. sz. mellékletként kiadott borítékot kötelező alkalmazni) lezárva
  - benne: kitöltött 3.03.1. sz. ADATLAP a pályamű szerző(i)jének adataival
  - benne: kitöltött 3.03.2. sz. ADATLAP a díjazás/megvétel arányáról kiadott adatlapon
  - benne: kitöltött cégszerűen aláírt SZÁNDÉKNYILATKOZAT (3.16. sz. melléklet) a továbbtervezésre vonatkozóan
  - benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése
  - benne: jogosultság igazolása a 1.04. bekezdés hatálya alá tartozó pályázók esetén
  - benne: a teljes pályázati anyag kép formátumban (doc, jpg, tif, pdf) digitális adathordozón (CD).

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, jelígyével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bíráló Bizottság az értékelésből kizárja.

## 2.05. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

A tervjavaslat milyen mértékben elégíti ki a részletes építészeti program követelményeit, ezen belül:

- az épület építészeti – esztétikai megjelenése
- funkcionális belső elrendezés megvalósítása
- megvalósítás várható költsége
- környezetvédelem, energiatakarékosság, megújuló energiaforrások alkalmazása.

.....  
**Csík Edina főépítész**  
**a Kiíró és a Bíráló Bizottság nevében**  
**a Bíráló Bizottság Elnöke**

2009. április 28.