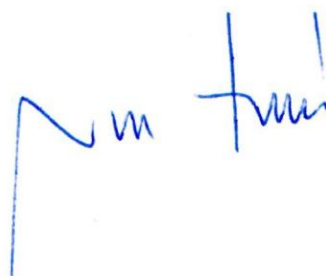


ÖTLETPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ¹

*Szociális bérlakás-együttes
beépítési
és környezetalakítási javaslatának
elkészítése*


Dr Pintér Sándor
belügyminiszter





Noll Tamás
elnök
Magyar Építész Kamara

1 TARTALOMJEGYZÉK

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

old.

- 1.1. A tervpályázat kiírójának megnevezése
- 1.2. A tervpályázat tárgya, célja
- 1.3. A tervpályázat jellege, a vonatkozó jogszabályok megnevezése
- 1.4. A tervpályázaton való részvétel feltételei (alkalmassági követelmények).....
- 1.5. A tervpályázatról történő kizárás okai.....
- 1.6. A tervpályázat lebonyolításának időtáblázata
- 1.7. A tervpályázati dokumentáció beszerzésének módja.....
- 1.8. A helyszíni szemle, a kiírással kapcsolatos kérdések
és ezekre adott válaszok, a pályázati dokumentáció véglegesítése
- 1.9. A pályaművek benyújtása
- 1.10. A Bíráló Bizottság összetétele
- 1.11. A Bíráló Bizottság munkája, döntése
- 1.12. A pályamunkák díjazása
- 1.13. A tervpályázat eredményhirdetése, és nyilvános ismertetése
- 1.14. A pályaművek és tervpályázati eredmények felhasználása.....

2. RÉSZLETES PROGRAM

- 2.1. Tervezési feladat részletes leírása.....
- 2.2. Helyszín adottságainak ismertetése.....
- 2.3. Tervezési program
- 2.4. Benyújtandó munkarészek, formai és tartalmi követelmények.....
- 2.5. Bírálati szempontok

3. MELLÉKLETEK

- 3.1. Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához
 - 3.2. Adatlap a pályázók adatainak és a díjazás szerzők közötti
megosztásának feltüntetésére.....
 - 3.3. Az I. ütem beépítési javaslata
 - 3.4. A tervezési terület helyszínrajza (PDF, DWG)....
-

1.1. A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

Belügyminisztérium (1052 Budapest, József Attila u. 2-4.)

A TERVPÁLYÁZAT TÁRSKIÍRÓJA³:

Magyar Építész Kamara (1088 Budapest, Ötpacsirta u. 2.)

A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA³:

BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt. (1146 Budapest, Istvánmezei út 1-3.)

1.2. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA:

A tervezési feladat egy 420 lakásos szociális bérlakás-együttes beépítési és környezetalakítási javaslatának elkészítése az Ócsához tartozó Alsópakony területére.

A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA:

A tervpályázat célja, hogy a kormány Ócsára tervezett szociális családház-építési programjához magas szintű településrendezési és építészeti háttérrel biztosítson, legyen esély arra, hogy a tervezett beruházás végeredménye egy mintaértékű lakóegyüttes legyen.

A tervek szerint jelen tervpályázati kiírást a lakóépületekre és a közintézmények tervezésére vonatkozó pályázati kiírások követik majd.

Korunk építészetének fő feladata szociális jellegű. A lakáskérdés korszerű megoldása, a perifériára szorult emberek kiszolgáltatottsága, az infrastrukturális hiányosságok, illetve az ezzel együtt járó súlyos települési (társadalmi) feszültségek feloldása összefogást sürget. A szolidaritás erősíti a magukra maradt társadalmi rétegek életbemaradásának lehetőségeit, javítja a társadalom önértékelését.

Magyarországon az utóbbi 20 évben nagyon kevés szociális bérlakás épült, s általában is elmondható, hogy az ország bérlakás-állománya (s ezen belül a szociális bérlakások száma) Európa többi országához viszonyítva rendkívül alacsony. Ezzel szemben a kutatások azt mutatják, hogy a családok élethelyzete alapján nagy igény jelentkezik a szociális bérlakásokra, melyek optimális mértéke az összlakásszám mintegy 8 %-a (jelenleg kb. 4 %). A szociális bérlakások számának növelése elsősorban az üresen álló magántulajdonú lakások megvásárlásával, az önkormányzati bérlakások szociális bérlakásként való hasznosításával, ill. új lakások építésével történhet. Ez utóbbiak száma a jelenlegi gazdasági környezetben csak erősen korlátozott lehet, építészeti és társadalmi hatása azonban jelentős. A tapasztalatok azt mutatják, hogy más országok új (szociális) bérlakás-együttesei mindig fontos társadalmi vitát generáltak, s azok eredményei beépültek a következő hasonló funkciójú beruházásba, melyek így nemcsak értékes településfejlesztési és építészeti folyamatot alkotnak, hanem pontosan mutatják az adott kor közgondolkodását, jövőképét.

Az ócsai beruházás egy ilyen folyamat eleme (kezdeté) lehet, így különös jelentőséggel bír. Az utóbbi évtizedekben megvalósult magyarországi példák szinte kizárólag többszintes,

többlakásos beépítések, nincsenek tehát értékelhető hazai előképek olyan telepre, amelyben a szociális lakások gazdálkodási lehetőséggel párosulnak. A politikai döntés a beruházás alapja, de annak minősége nagymértékben függ a megvalósuló környezet rendezésétől, illetve építészeti karakterétől, ennek kiérlelése a pályázat legfontosabb célja.

Fontos még tisztázni, mit jelent a szociális lakás, a szociális lakásépítés fogalma. A meghatározás erősen függ egy adott ország aktuális szemléletétől: van, ahol a hajléktalanok otthonhoz való jutása a szociális lakásépítés célja, vannak országok, ahol elvileg bárki számára elérhetőek a szociális lakások. Jelen esetben a szociális lakások azok számára épülnek, akik nagyrésztben önhibájukon kívül rászorultakká váltak, és lakhatásuk más módon nem képzelhető el. Ez azt jelenti, hogy nem univerzális rendszerről van szó, melyben mindenki igényelhet szociális lakást, nem is célzott rendszerről, ahol egy adott jövedelem alatt lehet igényelni, hanem reziduális rendszerről, ahol csak a legkiszolgáltatottabbak kaphatnak szociális bérlakást.

1.3. A TERVPÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA:

- a) A tervpályázat jellege: NYÍLT
- b) A tervpályázati eljárás formája: ÖTLETPÁLYÁZAT (a MÉK „A” típusú kiírása alapján)
- c) A tervpályázat: TITKOS
- d) A tervpályázat lebonyolítása a:
 - Közbiztosításokról szóló 2003. évi CXXIX. törvény

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. (IV. 29.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn.

1.4.2. A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a 137/2004. (IV. 29.) 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 gazdálkodó (jogi, vagy jogi személyiség nélküli) szervezet lehet,

- a) amely azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta,
- b) amely gazdálkodó szervezettel szemben a 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet 13. § (4), illetve a megnevezett szerzőre a Korm. rendelet 13. § (3) bekezdésében felsorolt kizáró okok egyike sem vonatkozik.

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

1.5. A TERVPÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

1.5.1. 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 2.4. pont végén)
- c) kizárja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- d) kizárja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- e) kizárja az 1.4. 1-3. pontokban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

1.5.2. Amennyiben a kizárás okai (1.5.1.e.):

- a) a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázók pályázati díját illetve megvételét nem adja ki,
- b) amennyiben a Bíráló Bizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „részvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel a kiírónak visszajár.

1.6. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

a) Tervpályázat meghirdetése kiírás árusításának kezdete	2011. aug. 30.
b) Helyszíni szemle időpontja.....	2011. szept. 2.
c) Kérdések határideje	2011. szept. 5. 24h00 (mail-ben)
d) Kérdésekre adott válaszok határideje	2011. szept. 7.
e) Pályaművek postára adásának határideje	2011. okt. 3. (hétfő) 24h00
f) Pályaművek beérkezésének utolsó határideje	2011. okt. 7.(péntek) 14h00
g) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2011. okt. 14. 10h00
h) Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása	2011. okt. 28.

1.7. A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁRUSÍTÁSA

A tervpályázati dokumentáció ára:
Az összeget a BM kezelésében lévő
10032000-01483305-00000000 számlaszámra kell befizetni.

12 500 Ft (bruttó)

Belügyminisztérium

Budapest

József Attila u. 2-4.

2011. augusztus 30-tól 2011. október 3-ig

9.00-tól 16.00-ig

A tervpályázati dokumentáció letölthető a következő webhelyről: www.e-epites.hu
valamint a Magyar Építész Kamara honlapjáról: www.mek.hu
A pályázónak a letöltéssel egyidejűleg regisztrálnia kell magát a következő e-mail címen:
filo.krisztina@bmsk.hu
A kérdésekre adott válaszokat minden regisztrált pályázónak elküldjük az általa megadott e-mail címre.
Az ingyenesen letöltött dokumentáció alapján beérkező pályamunkák esetében a fent megadott számlaszámra kell befizetni a tervdokumentáció megvásárlásának ellenértékét. A befizetés határideje megegyezik a pályázat leadásának határidejével.

1.8. A HELYSZÍNI SZEMLE⁴, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK, A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ VÉGLEGESÍTÉSEHelyszíni szemle⁴

A kiíró -én helyszíni szemlét tart.

Találkozás:

A szemlén, a kiíró képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tart, majd az érdeklődők a helyszínt megtekinthetik.

A szemle vezetője:

Kérdések

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban kérdéseket

2011. szept. 5. 24h00

-ig tehetik fel.

A kérdéseket e-mailban vagy faxon lehet feltenni a következő e-mail címre:

filo.krisztina@bmsk.hu

ill. fax.számra: 325-17-51

Válaszok

A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, ill. a nevében eljáró Bíráló Bizottság

2011. szept. 7.

-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 válaszokat szintén e-mailben illetve faxon küldjük meg minden pályázónak.

A kérdésekre adott válaszokkal a kiírás módosulhat.

A megadott határidőn túl regisztráltak számára a regisztrációt követő 2 munkanapon belül eljuttatjuk a kérdésekre adott válaszokat az általuk megadott e-mail címre vagy faxra.

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 a kiíró megtéríti.

1.9. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt CÍMZÉSLAP (3.1. sz. melléklet) felhasználásával kizárólag ajánlott postai küldeményként nyújthatók be.

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

A pályaművek benyújtásának határideje:

2011. okt. 3. (hétfő)

A pályaművek beérkezésének határideje:

2011. okt. 7. (péntek) 14h00

A benyújtás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni.

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

1.10. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

	Név	Szakmai végzettség	Jelölő szervezet
Szavazásra jogosultak:			
Elnök.....	dr. Szaló Péter	okl. építészmérnök	BM
Társelnök	Ertsey Attila	okl. építészmérnök	MÉK
Társelnök.....	Horváth Tamás	alpolgármester	Ócsa
Szakmai titkár	Ráth György	okl. építészmérnök	BM
Tag	dr. Tompai Géza	okl. építészmérnök	BM
Tag	Horváth Zoltán	okl. építészmérnök	Ócsa
	Perényi Tamás DLA	okl. építészmérnök	MÉK
	Pintér Ferenc	okl. építészmérnök	MUT
	Zeke János	okl. mérnök	MMK
	<i>További max. 6 fő</i>		
Szavazásra nem jogosultak:			
Jogi szakértő	Dr. Vajon Edit	jogász	BMSK
Szakértő ¹¹			
B.B. Póttag ¹²			

A Bíráló Bizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt. 158. § (1)-(3), valamint a 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet 10. § (1)-(8) előírásait betartva határozta meg.

1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA

A Bíráló Bizottság a vonatkozó jogszabályok (lásd 1.3.), az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő – ennek hiányában a szakmai titkár - folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

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.

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

1.12. A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó

4 000 000.- 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 a törvény szerinti mértékű ÁFÁ-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 szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

1.13. A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A Bíráló Bizottság döntése alapján a kiíró:

2011. okt. 14. 14h00

-ig

a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (v. azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő 8 banki napon belül kifizeti.

Az eredményhirdetés pontos ideje és helye:

2011. 10. 14. 10h00

Belügyminisztérium, Sajtó-terem

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

Kiíró lehetővé teszi, 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 időpontban¹⁵ – 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 határidőig át nem vett pályamunkák megsemmisítésre kerülnek.

A kiíró a díjazásban illetve megvételben nem részesült pályázatokat a nyilvános bemutatást 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 PÁLYAMŰVEK ÉS A TERVPÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA

A díjazásban és megvételben részesült pályamunkák a kiíró tulajdonába kerülnek, aki a tervezési program véglegesítése céljából további ellenszolgáltatás nélkül azokat felhasználhatja. A díjazott és megvételben részesült pályaművek szerzői - a végleges tervezési program kidolgozására pályaművük beadásával szerzői művük felhasználási engedélyét megadják.

2.1. TERVEZÉSI FELADAT

A Magyar Köztársaság Kormánya komplex programot hirdetett a hazai lakáshelyzet javítására, ezen belül a szociális bérlakás-építés megvalósítására.

Ennek első lépéseként állami földterületen, Ócsa település mellett szociális bérlakások kerülnek kialakításra. Ezek első lakói a Kormány szándéka szerint azok a devizahitelezés során bajba került családok lehetnek, akik helyzetük tarthatatlanná válása során várhatólag tavasszal és 2012 nyarán elveszítik lakásaikat és vállalják a bérlakásokhoz jutás feltételeit.

A tervezési feladat ezen szociális bérlakások optimális telepítése az alábbiakban részletezett tervezési program szerint.

A terveknek nemcsak az adott feladat településrendezési és építészeti megoldása során kell életminőségi, településfejlesztési, tájépítészeti, építészeti, megvalósíthatósági, fenntarthatósági, környezetgazdálkodási és (település)gazdasági értékeket felmutatniuk, de ezen túl is kell kutatniuk olyan új lehetőségek után, amelyek a szervezett szociális bérlakásépítés során új, mintaszerű megoldásokat vetnek fel a XXI. század környezettudatos építészete, építése illetve környezet- és ingatlangazdálkodása területén.

A tervezési kiírásban ezért az autonóm településmodell elemei hangsúlyozottan kerültek megadásra. A beruházás célja a szociális bérlakások környezetterhelésének alacsony szinten tartása, a település(rész) és épület szintű autonóm működtetés elemeinek minél nagyobb mérvű felhasználása.

A devizahitelezés során ellehetetlenülő helyzetbe került családoknak sürgős segítség van szükségük. Ezért az első 80 lakás teleszerű beépítését a projektet felügyelő Belügyminisztérium saját hatáskörben megtervezte. A kivitelezésnek tavasszal el kell készülnie, így az adott területre kiadott telekalakítási tervet a Pályázónak adottságként kell kezelnie. A jelen tervezési feladat tehát a fentiekben túli 420 telek- és lakásegységre terjed ki, ennek beépítési terveit kell elkészíteni úgy, hogy a Pályázó minél részletesebben mutassa be az itt elképzelhető életformát: a bérlőknek a lakásukhoz, a telkükön való gazdálkodáshoz, szomszédaikhoz, a lakóközösség(ek)hez, természeti környezetükhöz való viszonyát egy autonóm, fenntartható és környezettudatos életmód és életszemlélet kialakítását, illetve ezek építészeti és települési környezetét.

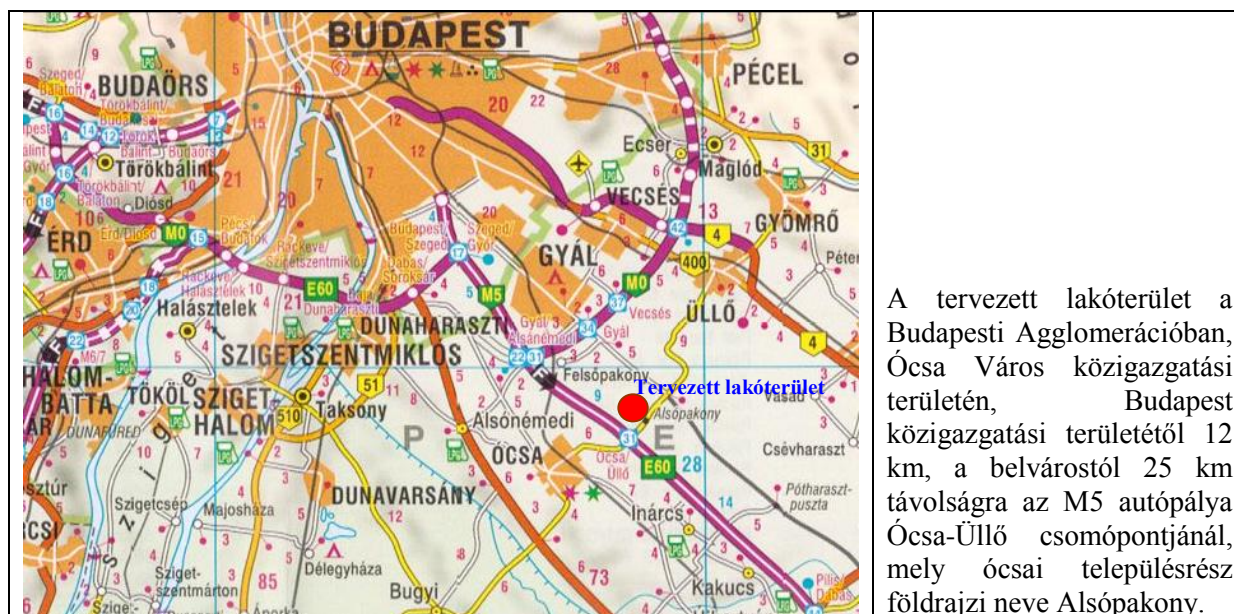
Mivel a Kormány kiemelt feladatának tekinti a szociális lakásigények kielégítését, ezért a beruházás kiemelt státuszt kapott. A lakhatás mielőbbi megoldása miatt alakult ki a szoros tervezési és kivitelezési határidő.

Természeti illetve ipari katasztrófa után már sikerült gyorsan cselekedve lakásokhoz juttatni rászoruló családokat a beregi és Felsőzsolca környéki árvíz idején, illetve Devecseren, Kolontáron. A bedőlt devizahitelek okán történő bérlakáshoz juttatás más természetű, de az érintettek számára éppúgy fájdalmas társadalmi szükséghelyzetet teremtett.

Ebben a helyzetben kéri a Magyar Kormány és a Belügyminisztérium a Magyar Építészek Kamarájának közvetítésével a hazai építésztársadalom segítségét ezen – és az ezt követő - pályázatokon való részvétellel, a rászorultakon segítő, építészetileg értékes, megvalósítható és autonóm módon, gazdaságosan fenntartható épített környezet kialakításának terveivel.

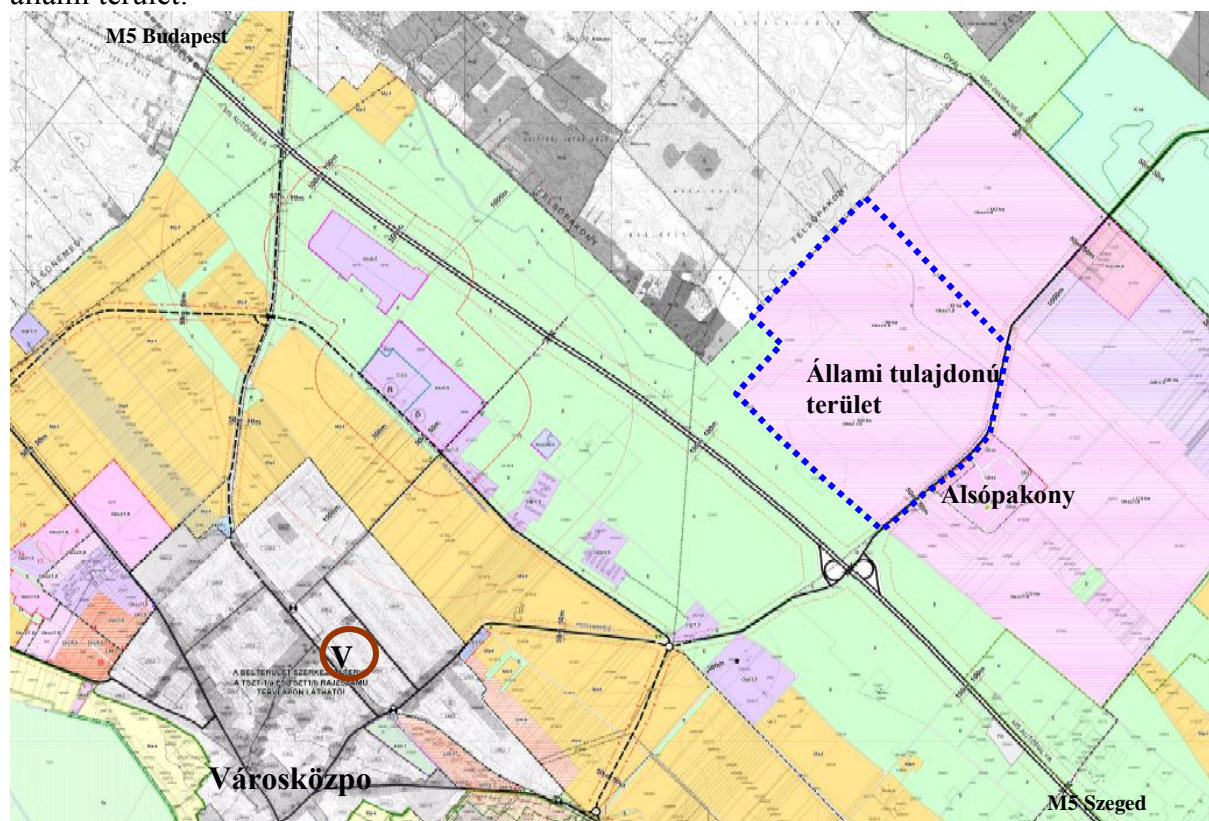
2.2. HELYSZÍN ADOTTSÁGAI (Urbanitás Kft. tanulmányterve alapján, szerzők: Berényi Mária és Kertész Beáta Borbála)

A Kormány Szociális Családiház-építési Program megvalósításáról döntött a bedőlt devizahitelek megsegítésének egyik lehetőségeként. Ennek megvalósításához Budapest környezetében olyan területet keresett, amely állami tulajdonú és ahol az építés jogi feltételei – összhangban a terület- és településrendezési tervek által meghatározott keretekkel – biztosíthatók.



A tervezett lakóterület a Budapesti Agglomerációban, Ócsa Város közigazgatási területén, Budapest közigazgatási területétől 12 km, a belvárostól 25 km távolságra az M5 autópálya Ócsa-Üllő csomópontjánál, mely ócsai településrész földrajzi neve Alsópakony.

Ócsa Város hatályos **Településszerkezeti tervén** az új lakóterület céljára felhasználható állami terület:



Ócsa Város közigazgatási területén rendelkezésre áll egy kb. 234 ha nagyságú állami tulajdonú terület az M5 autópálya mellett a város központi belterületéről mintegy 3 km, vasútállomásától kb. 4 km, városközpontjától kb. 5 km távolságra, amelyet a hatályos

Településszerkezeti terv távlati kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként irányoz elő egy nagyobb tervezett gazdasági terület részeként.



Meg kell jegyezni, hogy egy-két évtizede ez a terület tartalék lakó-, vegyes és gazdasági területként volt előirányozva a hatályos tervekben, mivel felmerült az Állatorvosi Egyetem kitelepülésének szándéka, amit a közeli egyetemi létesítmények (pl. állatkórház) is indokoltak. Ez az elképzelés azonban az utóbbi években lekerült a napirendről, de a hatályos tervek az egész beépítésre szánt területet továbbra is fenntartották gazdasági területként arra számítva, hogy Budapest vonzáskörzetében autópálya kapcsolattal rendelkező állami területként egy – akár a kecskeméti Mercedes-gyárhoz hasonló nagyságrendű – beruházás helyszínévé is válhatna kiegészülve a környező magántulajdonú területekkel. Ócsa és környező települések számára ugyanis fontos a munkahelyteremtő beruházások megvalósulása.

A kormányhatározat alapján a terület állami tulajdonú részén lakóterület létesül, a környező területek gazdasági övezeti besorolása azonban fenntartja a lehetőséget, hogy ehhez kapcsolódóan munkahelyek is létesüljenek.

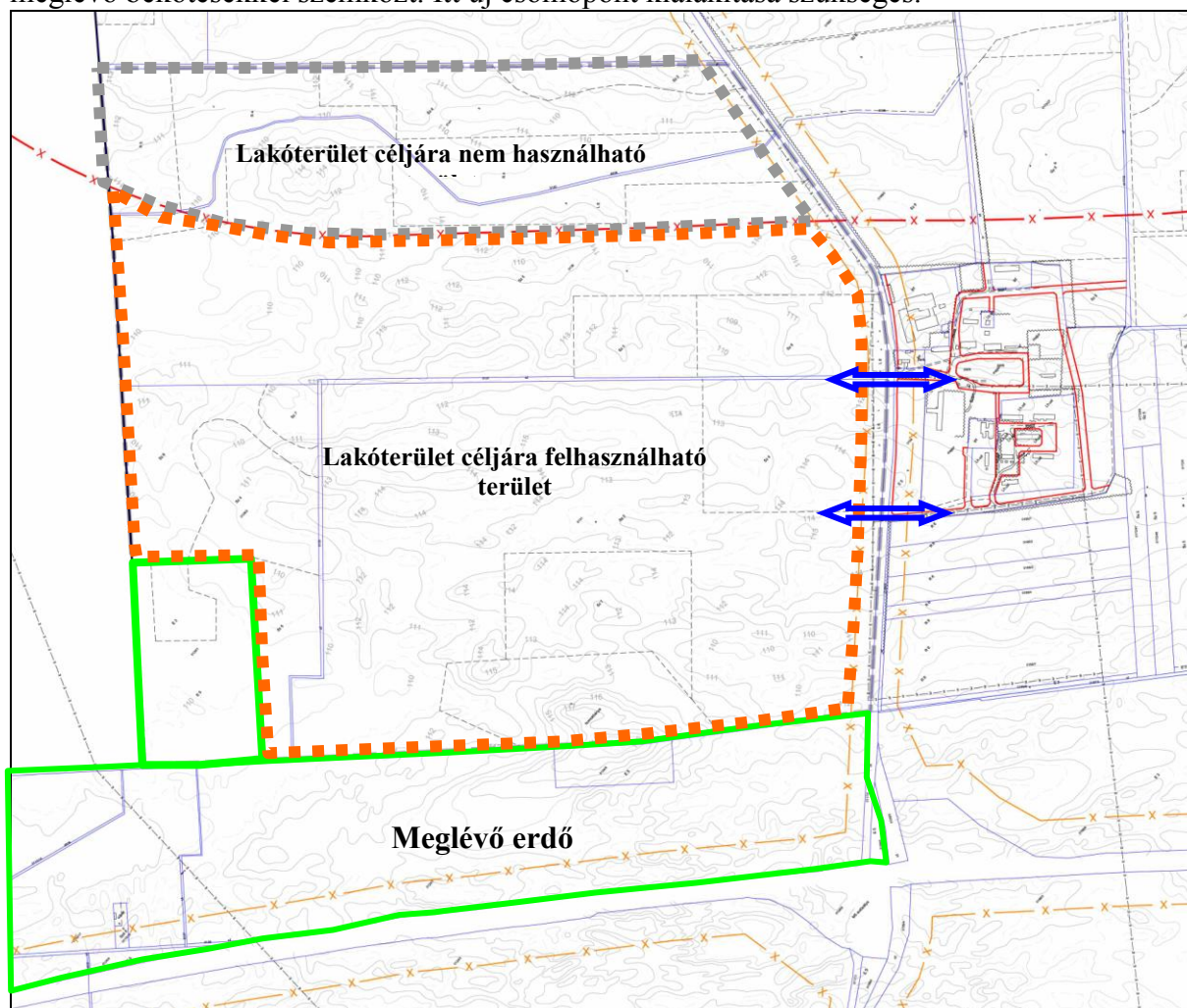
Területi adottságok, korlátok:

Az M5 autópálya ócsai csomópontjától alig 300 m-re észak-keletre kezdődik a tervezési terület. A 4603.jelű Bugyi–Üllő összekötő úttól észak-nyugati irányban, a korábbi Alsópakony-major területével átellenben található. Jelenleg szép táji környezetben lévő hatalmas szántó, homokos, nem igazán jó minőségű termőtalajjal. A látóhatárt minden irányban fás - erdős területek határolják. A terület északi részén egy homokos, gödrös, kisebb részben ligetes, nagyobb részben réti vegetációjú terület van, ahol egy rendezetlen árok is kanyarog és jelentős üregi nyúl populáció él, amely, mint állatfaj nem védett. Ez a rész a közeli HM gyakorlótér 1500 m-es védőtávolságába esik, amelyen belül lakóterület nem létesíthető, de pl. gazdasági terület céljára hasznosítható lenne.

Nyugati irányban, Felsőpakony közigazgatási határa mellett egy hiányos mezővédő erdősáv határolja. Az autópálya irányában telepített akácerdő nyúlik be a területbe és az autópálya mentén végig erdők határolják, így ennek zaja nem éri a területet. Az erdőt szegélyező sávban a korábbi homokbánya következtében néhol egyenetlen felszínű, bokros-gazos foltok is találhatóak.

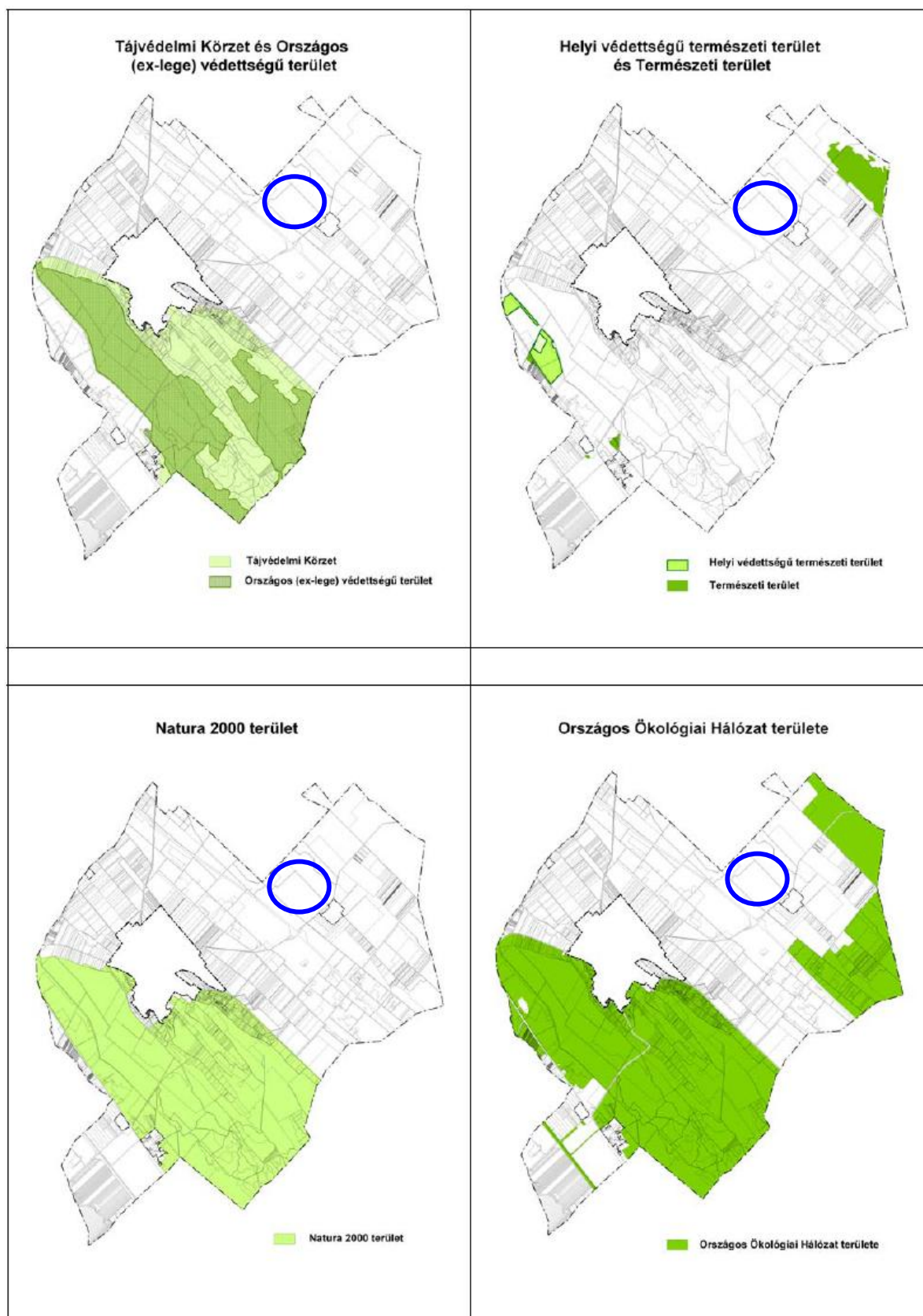
A 4603. jelű összekötő út jelentős forgalmú, az M0 autópályától keletre gyűrűsen fűzi fel a Budapesti Agglomeráció keleti településeit. Zajhatásával számolni kell. Az út jogszabályok szerinti védőtávolsága 50 m. Az utat kísérő zöldsáv hiányos, részben pótolni, részben szélesíteni szükséges.

A tervezett lakóterület megközelítéséhez egy, de legfeljebb két bekötés javasolt, lehetőleg a meglévő bekötésekkel szemközt. Itt új csomópont kialakítása szükséges.



A lakóterület céljára nem használható területen három darab régészeti lelőhelyről van adatunk, melyek a PMMI nyilvántartásában szerepelnek, azonban a KÖH Nyilvántartásában még nem kerültek rögzítésre. A lelőhelyekről adatok nem állnak rendelkezésre a régészeti szakvélemény szerint. A Településszerkezeti terven és az alaptérképen feltüntetett 28. lelőhely D-i felét elviekben érintheti a tervezett lakóterület kialakítása, bár valószínűleg megoldható a lelőhely szabadon hagyása is, de az építési helyeket fontos lenne a lelőhely területén kívül elhelyezni. Mindhárom – 27. 28. 29. ócsai számú – lelőhely azonban a tervezett szikkasztó erdő és a szennyvízkezelő műtárgy elhelyezése szánt területen belül van. A lelőhelyek veszélyeztetését figyelembe kell venni és a lelőhelyek területének megbolygatását el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor próba- és megelőző régészeti feltárás igényével kell számolni a lelőhelyek érintett részein.

Ócsa közigazgatási területe gazdag táj- és természetvédelmi területekben, azonban a beépítésre kijelölt terület közelében nincsen védelem alatt álló terület. A következő oldali ábrák mutatják be a természet- és tájvédelem alatt álló területek és a Szociális Családiház-építési Program számára kijelölt terület viszonyát.



A tervezett településrész létesítésének koncepciója:

A koncepció elméleti megalapozásánál támaszkodtunk a Magyar Építész Kamarának a tervpályázat előkészítésében közreműködő szakértője, Ertsey Attila előzetes koncepcióvázlatára, valamint Ócsa főépítészével, Horváth Zoltánnal együtt megfogalmazott véleményükre.

Ennek alapján a Szociális Családiház-építési Program keretében létrejövő új falu alapítása egy életformamoddell felvázolásán kell alapuljon. Az új falu Ócsa köldökzsinórján függ, de fokozatosan kiépülve bizonyos mértékig önállóan is működőképesnek kell lennie és meg kell teremtenie egy közösség, egy kisebb új társadalmi egység élhető és fenntartható kereteit.

A cél olyan alacsony fenntartási költségű lakóterület és lakóépületek létesítése, ahol lehetőség van az élelmiszerek nagy részének helyben történő előállítására és amelyet támogat egy helyi iparfejlesztés is.

A mintafalu működőképességének feltételei:

Ócsa központjával való kapcsolat:

A meglévő közúti kapcsolaton kívül épül egy kerékpárút a 4603. jelű összekötő út mellett Ócsa városközpont irányába. Ezen kívül lesz tömegközlekedési kapcsolat is, amely egy helyi buszjárat üzemeltetését jelenti iskolabusz funkcióval is.

Az alapintézmény-ellátás helyben és Ócsa központi belterületén való biztosítása:

Az igények függvényében az 500 telkes kiépítéshez javasoljuk, hogy helyben egy 4 tantermes alsótagozatos általános iskola, egy 50 vagy 75 férőhelyes óvoda létesüljön, esetleg egy 40 férőhelyes bölcsődével együtt. Ezen kívül egy kb. 600 nm-es szupermarket, posta, körzeti felnőtt- és gyermekorvosi rendelő, egy klub-könyvtár és egy ökomenikus templom egészíthetné ki az ellátást.

A felsőtagozatos általános iskolát és az egyéb, részben már középfokú ellátást az Ócsa központi belterületén a meglévő intézmények szabad kapacitásával vagy bővítésével, hiány esetén az itteni igényekre is méretezve javasoljuk biztosítani.

Közcélú zöldfelületek, zöldfelületi intézmények:

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvény 2011. 09. 1.-én hatályba lépő módosítását is figyelembe véve, a tervezett lakóterület-növekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ban a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A teljes kiépítettségében (500 lakás) 65-80 ha-ra becsült új lakóterület esetén ez 3,25-4,0 ha zöldterületet jelent, amelyet célszerű több részre bontva kialakítani, s valamelyiken lehet sportfunkció is. Célszerű, hogy egy része a tervezett városrész-központhoz és a lakóegységekhez kapcsolódjon, más része (pl. egy közhasználatú focipálya) a környező egyéb beépítésre nem szánt területeken is megvalósítható.

Az alacsony üzemelési és fenntartási költségek eszközei:

A terület közmű infrastruktúrális ellátásának gazdaságosnak kell lennie.

Az élelmiszerek helyben való előállításának lehetőségei:

Az alacsony önfenntartási költségek az élelmiszerek egy részének helyben való előállítása lehetőségével teremthetők meg. A falusias lakóterület telkeinek mérete lehetőséget biztosít a kertművelésre és a kisállattartásra. (A nagyállattartás lehetőségének biztosítása nem célszerű, mivel az ehhez szükséges takarmánytermesztéshez az idetelepülők nem rendelkeznek külterületi szántókkal.) Ehhez minimálisan 1000 nm-es lakótelkekre van szükség. A gazdaságosan megvalósítható települési infrastruktúra kiépítés nem teszi lehetővé ennél lényegesen nagyobb telkek kialakítását, azonban a beépített terület környezetében azok számára, akik nagyobb kertművelésű területet igényelnek, lehetőség biztosítható kiskertterületek bérlésére.

Ócsa Város Településszerkezeti tervének módosítása:

Jelenleg folyik Ócsa Város Településszerkezeti tervének a tervezett beruházással kapcsolatos módosítása és a tervezett beépítés I. üteme szabályozási tervének államigazgatási egyeztetése és az ütemezés szerint szeptember közepén várható a jóváhagyása.

Az I. ütemű lakóterület feltáráshoz kiépítendő új csomópontot jelöli a terv és egy erdősávot irányoz elő az út 50 m-es védőterületén, amely útkísérő fásításként részben mai is megvan, de az út környezeti terhelése, elsősorban zajhatása csökkentésére a szélesítése szükséges. Meg kell jegyezni, hogy nem feltétlenül lenne szükséges körforgalmú csomópont létesítése, de ez hatékony eszköze lehetne a nagy forgalmú összekötő úton a sebességcsökkentésnek.

A homokos, szélerózióknak kitett terület miatt Felsőpakony közigazgatási határa mellett javasolt a meglévő mezővédő erdősáv kiegészítése, melyhez egy 30 m széles erdősávot irányoz elő a módosítás.

A terv a beépítés I. ütemét már meglévő falusias lakóterületként – **Lf** - rögzíti, mivel a jóváhagyás után itt már építési jogok lesznek. A további, falusias lakóterületként felhasználható területet tervezettként irányozza elő. A kormányhatározat szerinti Szociális Családiház-építési Program 500 telkes kiépítéséhez ennek a területnek csak egy kb. 65-80 ha nagyságú részére lesz szükség. A további területek felhasználásáról a terv távlatában döntenek majd.

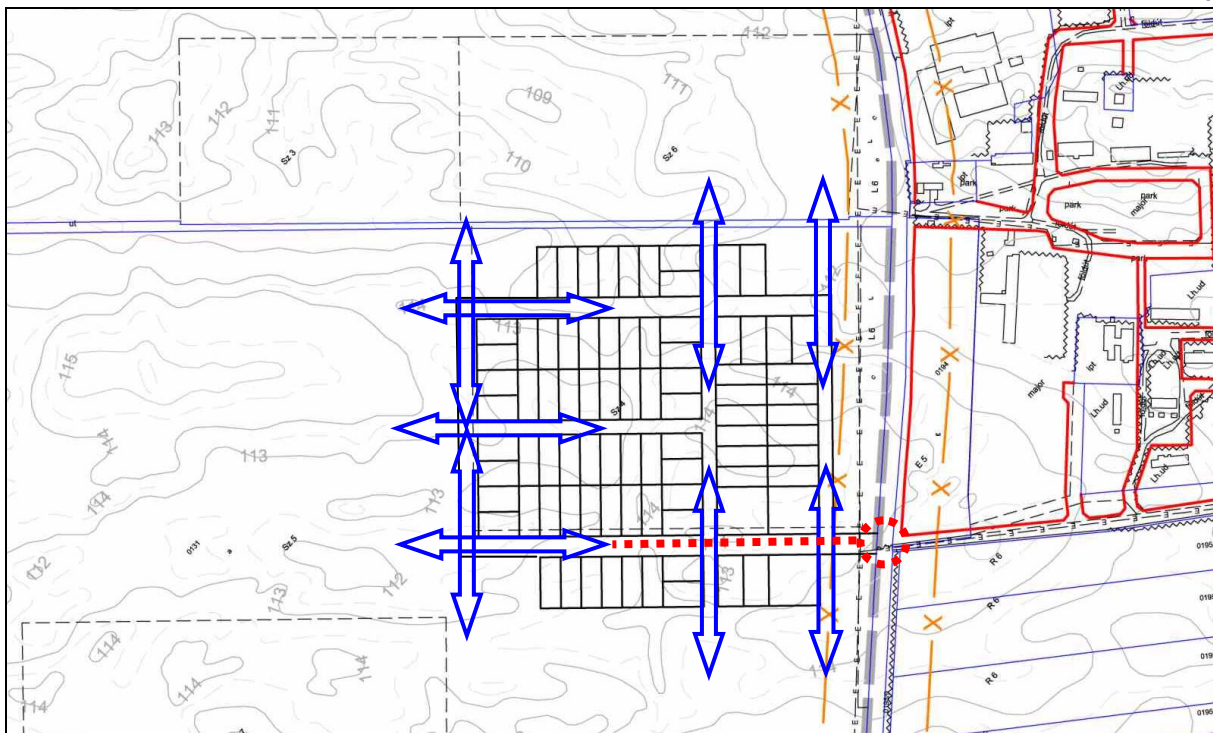
Az állami tulajdonú terület lakóterület céljára nem felhasználható északi részét beépítésre nem szánt különleges szennyvízkezelési területként – **K-szk** - irányozta elő a terv, ahol a szennyvíztisztítás védőtávolságot nem igénylő vagy azt telken belül biztosítani tudó műtárgyai helyezhetők el és a tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló üzemi területként kialakított telepített nyárfás létesíthető. Ezt energiaültetvényként is lehet hasznosítani.

A beépítés I. ütemének szabályozási terve:

Fentiekkel összefüggésben az I. ütem beépítése nyitott szerkezetű, hogy a további ütemek ehhez kapcsolódhassanak. A szándékoltan egyszerű, de nyitott szerkezet azt célozza, hogy sajátos jellegével ne kösse meg a pályázók fantáziáját, a folytatásnak számos lehetősége maradjon nyitott. A 4603. jelű összekötő úton egy körforgalmú csomópont létesítését javasoljuk a jelzett helyen, amely forgalmi szempontból megfelelő a teljes kiépítésre, de nem kizárt egy újabb bekötés sem megfelelő távolság esetén.

Az új településrész és központi belterület között kerékpárút létesül, a tömegközlekedést pedig egy helyi járat biztosítja majd a jelenleg itt megállóval rendelkező VOLÁNBUSZ mellett.

A központi belterülettel a kapcsolatot egy új kerékpárút is biztosítani fogja, amely a 4603. jelű összekötő út mellett épült ki. I. ütemben a csomóponti szakaszon közös útpályán halad a főúttal, de a további ütemekhez már önálló kerékpáros hídon lesz átvezetve az M5 autópálya fölött a meglévő közúti híd mellett.

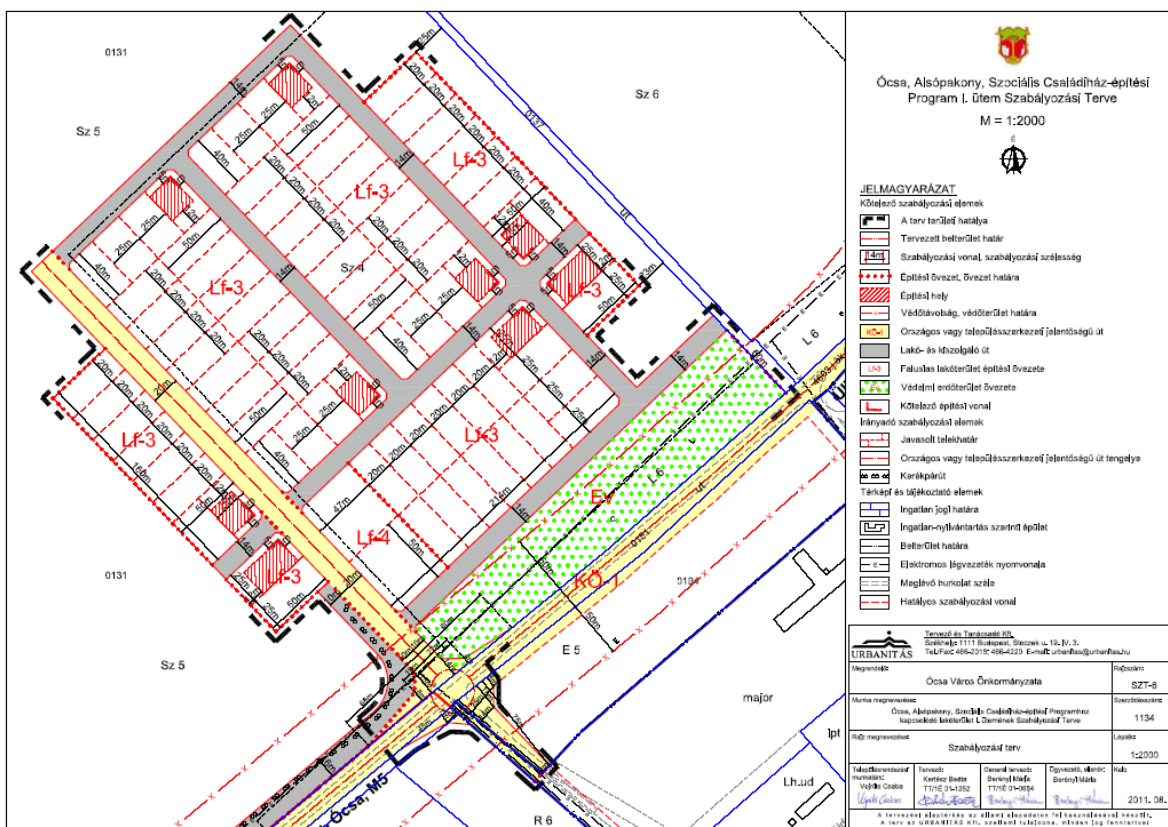


Az I. ütemhez nem épül ki intézményellátás, ez Ócsa központi belterületén lesz biztosítva, de egy kisebb üzlet és egy játszótér elhelyezésére javaslatot tettünk. A teljes kiépítéshez előirányzott településrész-központ helyének meghatározása a pályázat feladata, de a prekonceptió bemutatja az egyik lehetséges helyét.

Az I. ütem környezetalakítási javaslatán a tervezett telkek 1000 nm-esek, 20x50m vagy 25x40 m mérettel. Az **Lf-3** jelű építési övezete előírásai rögzítik, hogy a beépítési mód előkertes, oldalhatáron álló. A lakóépületet az oldalhatáron álló építési helyen belül a beépített telekhatártól 1 m-re (csurgótávolságra) kell elhelyezni, kivéve a saroktelkeket, ahol a szabályozási terv határozza meg az építési helyet és az építési vonalat a tájolás figyelembe vételével. Az építési előírás az építési helyet az alábbiak szerint határozza meg: előkert - 5m, oldalkert - 5,5 m, hátsókert - 12 m. Az építési övezetben létesíthető legkisebb teleknagyság 900 m², a legnagyobb beépíthetőség 20 %, a legkisebb zöldfelület arány 40 %, a legnagyobb építménymagasság 5,5, m.

Az építési előírások alapján a beépíthető oldalhatárt a legkedvezőbb tájolás figyelembe vételével, az észak-nyugati és észak-keleti telekhatáron kell kijelölni, kivéve, ahol ezt a szabályozási terv rögzíti.

A kiegészítő funkciójú épületeket – pl. állattartási épületek, tároló, műhely, stb. – az építési helyen belül kell elhelyezni. A tervezett beépítés városépítészeti együttesként való megjelenése és a bérlakással járó rendezett jogi viszonyok miatt szükséges, hogy a kiegészítő funkciójú épületek is egységes módon épüljenek meg, akár a lakóépülethez kapcsolódva, akár önálló tömegként.



Ócsa, Alsópakony, Szociális Családiház-építési Program I. ütem Szabályozási Terve
M = 1:2000

- JELMAGYARÁZAT**
- Közelítő szabályozási elemek
 - A terv területi hatálya
 - Tervezett belterület határ
 - Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési hely
 - Védőöv, védőterület határa
 - Országos vagy településszerkezetif jellegű út
 - Lakó- és kiszolgáló út
 - Felújítás leendő területi építési övezete
 - Védőfal védőterület övezete
 - Kötelező építési vonal
 - Irányító szabályozási elemek
 - Javasolt telekhatár
 - Országos vagy településszerkezetif jellegű út tengelye
 - Körképűt
 - Térkép és módosított elemek
 - Ingatlan jogi határa
 - Ingatlan-nyilvántartás szerinti épület
 - Belterület határa
 - Elektronos légszűrők nyomvonalja
 - Meglévő burkolat azala
 - Helyes szabályozási vonal

Tervező és Tervezői Iroda Szabványos 1111 Budapest, Széchenyi u. 12. II. 3. Tel/Fax: 466-2319; 466-4229 E-mail: E.urbant@urbant.hu	
Megnevezés: Ócsa Város Önkormányzata	Részlet: SZT-5
Munka megnevezése: Ócsa, Alsópakony, Szociális Családiház-építési Program I. ütem Szabályozási Terve	Szerzőszám: 1134
RÖ-megnevezés: Szabályozási terv	Lapszám: 1:2000
Tervezők: Körtész Balázs TITK: D-1-152	Tervezők: Borod Balázs TITK: D-1-152
Döntéshozó: Borod Balázs	Döntéshozó: Borod Balázs
Dátum: 2011. 08.	Dátum: 2011. 08.

2.3. TERVEZÉSI PROGRAM

Tervezés célja:

- önálló település(rész) felépítése, a környezettudatos életmód épített környezetének kialakítása

Tervezés adottságai:

- a terület adottságait részletesen lásd külön
- a területen lévő első 80 lakásegység telekosztási terve adott, ehhez kell csatlakoznia a kialakítandó megoldásoknak
- a tervezési terület a kiadott tervezési térképeken jelölésre kerül
- a terület infrastrukturális ellátottságával kapcsolatos információkat lásd a kiadott tervanyagokon
- a területre történő útsatlakozásokat a kiadott tervek tartalmazzák

Tervezendő telekosztás:

- 420 darab 1000 m²-es területegység – a modulonkénti megépíthetőség lehetőségét fenntartva 5 db min. 60, illetve max. 100 lakóteleknyi modulban. Az egyes modulok (szomszédsági egységek) lehetnek eltérő kialakításúak, de a településrésznek egységes települési és építészeti arculatot kell hordozniuk
- közlekedési infrastruktúra
- zöldterület, közpark
- a közfunkciók területei

Épület nagyságrendek az első 80 lakóegységre vetítve (adottságként kezelendő):

- 16 db 40 m²-es,
- 35 db 50 m²-es,
- 16 db 60 m²-es,
- 9 db 70 m²-es,
- 4 db 80 m²-es lakóépület

Tervezendő épület nagyságrendek a lakóterületen a 420 lakóegységre vetítve:

- 84 db 40 m²-es,
- 185 db 50 m²-es,
- 84 db 60 m²-es,
- 46 db 70 m²-es,
- 21 db 80 m²-es lakóépület
- a fenti lakóegységek nettó négyzetmétert jelentenek, amelytől +- 10%-kal el lehet térni a konkrét tervek kialakítása során úgy, hogy összességében nem lehet több a lakóterület
- lakóegységekhez típusonként bemutatandó elhelyezésben gazdasági melléképületek: tüzelő- és kertszerszám-tároló, kisállattartás, növénytermesztés épületei, stb. a fentiekkel azonos léptékben

Tervezendő területek a közfunkciók ellátására:

- 80 lakóegység: üzlethelyiség (adottság)
- a további kiépítésnél: négytantermes alsótagozatos iskola, 50-75 férőhelyes óvoda, 40 férőhelyes bölcsőde, 600 m²-es kereskedelmi egység, posta, körzeti felnőtt- és gyermekorvosi rendelő, klubkönyvtár és ökumenikus templom
- zöldfelület (közpark, vagy közkert, focipálya) 3,25-4 ha

KÖVETELMÉNYEK

Beadandó rajzi munkarészek:

- településszerkezeti és terület-felhasználási tervjavaslat 1:4000 léptékben, (jelölések eltérhetnek az OTÉK településrendezési eszközök jelkulcsára vonatkozó előírásaitól a pályázó által javasolt elvi megoldások minél jobb érthetősége érdekében a Pályázó által választott módon). Ábrázolni kell legalább: a terület-felhasználási egységeket, a közlekedés elemeit, a megadott intézményi funkciókat, valamint a kialakítandó modulok (szomszédsági egységek) határait és megépítésének javasolt sorrendjét. Javaslatokat várunk továbbá a tartalékterületek későbbi felhasználásának lehetséges módjairól, a megvalósuló településrészrel való kapcsolatairól. (1 db A/1-es lapon, amely két darab A/2-es lapból illeszthető össze.)
- környezetalakítási javaslat 1:2000 léptékben legalább az alábbi tartalommal a léptéknek megfelelő részletezettséggel: tömb- és telekrendszer, épületek tetőidommal, szintszámmal funkcióval, a közterületeken és a közintézmények telkén az utak és a zöldfelületek rendszere, lakótelkenként minimum egy parkoló biztosítása a telken belül (1 db A/1-es lapon, amely két darab A/2-es lapból illeszthető össze)
- legalább egy, legfeljebb 3 db lakóegységet tartalmazó beépítési terv 1:500 léptékben, valamint legalább két jellemző látványtervet tetszőleges technikával, amelyek bemutatják a tervezett településrész arculatát, hangulatát (1 db A/2-es lapon)
- a kiadott térkép elforgatható úgy, hogy a tervezési terület ráférjen a megadott lapnagyságra (összesen maximum 5 db A/2-es felkasírozott lap)

Beadandó szöveges munkarészek:

- a szöveges munkarészt tartalmazhatják a rajzi munkarész lapjai is.
- a szöveges munkarészt (fedőlappal együtt) legfeljebb 12 db A/4-es oldalon lehet benyújtani. Ebben szerepelnie kell a megoldás elveinek és főbb elemeinek, ideértve a terület- és környezetgazdálkodással, fenntarthatósággal kapcsolatos tervezői ötleteket, elképzeléseket és javaslatokat.
- a Pályázónak be kell mutatnia a szöveges anyagrészen a felhasznált területek nagyságát a következő bontásban: lakótelkek, infrastruktúra és utak, burkolt közterületek, zöldfelületek és közparkok, közintézményi- és szolgáltató területek. Ezen kategóriák terület felhasználásának abszolút mérőszámait és a teljes terület-felhasználáshoz mért arányát is kérjük megadni:
 - o lakóterület
 - o út
 - o zöldfelület
 - o intézményi terület
 - o tartalékterület

- 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 (3.2. sz. mellékletként kiadott borítékot kötelező alkalmazni) lezárva benne: kitöltött ADATLAP a pályamű szerző(i)jének adataival (3.3. sz. melléklet) benne: a teljes pályázati anyag kép (doc, jpg, tiff, pdf) formátumban digitális adathordozón (CD)*
benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése.

* A digitális adathordozón szolgáltatott anyag csak a zárt borítékba helyezve kérhető, mert háttér információként tartalmazhatja a készítő adatait, ezzel sértheti a titkosságát.

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, jeligével, 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.

A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.

2.5. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

Értékelési szempontok

ad 1. – településszerkezeti és területfelhasználási rendszer és az épített környezet minősége

Azok a pályaművek részesülnek kedvező elbírálásban, amelyek:

- funkcionálisan jól működő szerkezetet hoznak létre,
- a lakóegységek elhelyezése, csoportosítása erősíti a szomszédsági kapcsolatok kialakítását
- a településen belül építészeti érdekes, élhető és izgalmas terek jönnek létre
- a közterületek, zöldfelületek sajátos és egyedi kialakítása segíti a területhez való kötődés, a helyi identitást kialakulását

ad 2. – terület- és környezetgazdálkodás

A zsűri a területgazdálkodás következő szempontjait részesíti előnyben:

- a telekegységek kialakítása gazdaságos területfelhasználással és közműellátással történjen meg úgy, hogy a Pályázó bemutatja az esetleges bővíthetőség, továbbépítés lehetőségeit

ad 3. – fenntarthatóság

Azokat a pályaműveket értékeli a Zsűri fenntarthatóknak, amelyek:

- megfelelő keretet biztosítanak egy több lábbon álló életmódhoz, mely a természeti erőforrások – megújuló energiaforrások, talajvíz, csapadékvíz, termőföld – fenntartható egyéni és kooperatív használatára támaszkodik, a mezőgazdasági tevékenységet kiegészítő jelleggel ismét az életmód részévé teszi, megalapozza a helyi gazdaság működését, mely – nem elszakadva a tágabb gazdasági környezettől – csökkenti a külső erőforrásoknak – energia, élelmiszer - való kiszolgáltatottságot
- az egyes lakóegységek közüzemi díjai az autonóm megoldások alkalmazásával a minimálisra csökkennek
- lehetővé válik – a területgazdálkodással összefüggésben – a közös munkavégzés azonos jellegű termelési vagy szolgáltató tevékenységek csoportosításával
- a település ökológiai és karbonlábnyoma a környezeti egyensúly fenntartását biztosítja