

**NYÍLT  
TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ**



**KÍRÓ:  
BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**2009. ÁPRILIS**

## TARTALOMJEGYZÉK

### 1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.01. A tervpályázat kiírója	3. old.
1.02. A tervpályázat tárgya, célja	3. old.
1.03. A tervpályázat jellege, formája	3. old.
1.04. A tervpályázaton való részvétel feltételei (alkalmassági követelmények)	3-4. old.
1.05. A tervpályázatból való kizárás okai	4. old.
1.06. A tervpályázat lebonyolításának időtáblázata	4-5. old.
1.07. A tervpályázati dokumentáció árusítása	5. old.
1.08. A helyszíni szemle, a kiírással kapcsolatos kérdések és ezekre adott válaszok, a pályázati dokumentáció véglegesítése	5-6. old.
1.09. A pályaművek benyújtása	6. old.
1.10. A Bíráló Bizottság összetétele	6.-7. old.
1.11. A Bíráló Bizottság munkája	7. old.
1.12. A pályamunkák díjazása	7-8. old.
1.13. A tervpályázat eredményhirdetése, és nyilvános ismertetése	8-9. old.
1.14. A továbbtervezésre vonatkozó feltételek	9. old.

### 2. RÉSZLETES PROGRAM

2.01. Tervezési feladat	9. old.
2.02. Helyszín adottságai	10. old.
2.03. Tervezési program	11-16. old.
2.04. Benyújtandó munkarészek, formai és tartalmi követelmények	17-18. old.
2.05. Bírálati szempontok	18. old.

### 3. MELLÉKLETEK

3.01. Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához	
3.02. Boríték	
3.03.01. Adatlap a pályázók adatairól	
3.03.02. Adatlap a díjazás/megvétel szerzők közötti arányáról	
3.04. Tervezési terület helyszínrajza	
3.05. Szabályozási terv kivonata	
3.06. Közműtérképek	
3.07. Talajmechanikai szakvélemény	
3.08. Geodéziai felmérés	
3.09. Légifotó	
3.10. Tervezői szerződés minta	
3.11. Szakmai Pedagógiai Program	
3.12. Területösszesítő adatlap	
3.13. Helyiséglista	
3.14. Költségbecslés adatlap	
3.15. Szándéknyilatkozat	
3.16. Tervezési alapadatok CD melléklete	
3.17. 11/1994.(VI.8.) Nevelési-oktatási intézmények működéséről szóló MKM rendelet	
3.18. 19/2002. (V.8.) a közoktatási intézmények elhelyezésének és kialakításának építészeti-műszaki követelményeiről szóló OM rendelet	

### 1.01. A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

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

### 1.02. A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA:

Budaörs Hársfa utcai 150 férőhelyes óvoda 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.

### 1.03. 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.

### 1.04. A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

- 1.04.01. A tervpályázat résztvevője – pályázó – 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 jogszabályok 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 mellékelte borítékba a 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.

1.04.02. 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.

1.04.03. 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.

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

## 1.05. A TERVPÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS OKAI

1.05.01. A Bíráló Bizottság

a) a tervpályázatból a tervecsomag 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 1.04.02., 1.04.03.a. pontokban meghatározott „résztvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

1.05.02. Amennyiben a kizárás okai (1.05.01.e.):

a) a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat,

b) amennyiben a Bíráló Bizottság utolsó plenáris ülését követő 2 hónapon belül bizonyosodik be a „résztvételi feltételek” teljesítésének elmaradása, úgy a kiíró a szabálytalan pályázó eredményét semmisnek tekinti, és ilyen esetben a pályázati díj, illetve megvétel a kiírónak visszajár.

## 1.06. A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

a) Tervpályázat meghirdetése ..... 2009.04.09.

b) Kiírás árusításának kezdete ..... 2009.04.14.

c) Helyszíni szemle időpontja ..... 2009.04.29. 14:00

- d) Kérdések postára adásának határideje ..... 2009.05.08. 24:00
- e) Kérdésekre adott válaszok határideje ..... 2009.05.22.
- f) Pályaművek postára adásának határideje ..... 2009.06.22. 24:00
- g) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása..... 2009.07.08.
- h) a tervpályázat nyilvános bemutatása ..... külön meghirdetve
- i) Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása ... 2009.08.07.

#### 1.07. A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁRUSÍTÁSA

A tervpályázati dokumentációt kiíró 42.000,- 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 a befizetést igazoló bizonylatot, melyen szerepeljen a közlemény rovatban a „**Budaörs, Hársfa u. óvoda tervpályázat – dokumentáció ára**” jogcím megjelölés. (Számlaszám: OTP Bank Nyrt. **11742173-15390053**)

A dokumentáció átvételét Kiíró elismervénnyel igazolja.

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

##### Helyszíni szemle

**A kiíró 2009.04.29-én 14:00-kor helyszíni szemlét tart.**

Találkozás: Budaörs, Stefánia u. – Hársfa u. sarok

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

##### Kérdések

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban kérdéseikkel **2009.05.08. 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 **2009.05.22-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 a 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, megvételben nem részesült pályázatok későbbi azonosítása a feladónál maradó feladóvevény ragszáma alapján történik.

**A pályaművek benyújtásának határideje: 2009.06.22. 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:

**Tőös György**

Magyar Építész Kamara delegált képviselője

**Lenzsér Péter DLA**

Magyar Építőművészek Szövetségének delegált képviselője

**Koris János DLA**

felkért építész

**Heppes Miklós**

felkért építész

#### Bíráló Bizottsági póttag:

**Marosi Bálint**

Magyar Építész Kamara delegált képviselője

**Bíráló Bizottság szakértői:**

<b>Dr. Domé Judit</b>	jogi szakértő
<b>Lendvai Lászlóné</b>	közoktatási szakértő
<b>Filkey Péter</b>	pedagógus
<b>Dr. Vándor András</b>	Budaörsi Városvédő Egyesület elnöke
<b>Karsainé Kovács Judit</b>	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.

**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 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, 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 13.600.000,- Ft áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege: 4.000.000,- Ft

A megvétel legkisebb összege: 600.000,- 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 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: **2009.07.08.-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.

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 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 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 megvételen nem részesült át nem vett pályaműveket 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 3.10. sz. mellékletét képező tervezési szerződés mintában szereplő feltételeket elfogadja. A továbbtervezésre vonatkozó jelen feltételek elfogadásáról a pályázóknak nyilatkozatot kell tenni. A pályázati kiírás 3.15. sz. mellékletét képező szándéknyilatkozatot kitöltését követően 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.

## 2.01. TERVEZÉSI FELADAT

### 2.01.01. Előzmény:

Budaörs Város Önkormányzata a Képviselő-testület 428/2008.(XII.18.) Ökt sz. határozatában több intézményfejlesztési beruházás mellett a Hársfa utcában a 4099/3 hrsz-ú ingatlanon egy 150 férőhelyes óvoda létesítéséről döntött. A határozat szerint az intézményt a város 2010-re kívánja megépíteni.

Az önkormányzat a város minőségi fejlesztése érdekében az M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt tömbben komplex, vegyes funkciójú terület kialakítását tűzte ki célul, ahol az intézményi, lakó, szabadidő-sport, kiskereskedelmi funkció egy városi közparkra lenne felfűzve. A terület egyik jelentős beruházásaként a városi uszoda és sportcsarnok 2008. év folyamán már megvalósult. Jelenleg épül a 4080/10 hrsz.-ú telken a 24 tantermes általános iskola, illetve az autópálya melletti telken indul majd külső tőke beruházásaként Solaris city néven egy kereskedelmi- és irodaközpont. Továbbá a Hársfa utca mentén kb. 350 lakás építésére van lehetőség, és további külsős fejlesztések is várhatók. Budaörs településfejlesztési elképzelései közt a terület új városi alközpontként szerepel, ahol nagy közösségi terek és a tömegközlekedés segíti elő a funkció a betöltését.

Ebbe az elképzelésbe jól illeszkedik a tömb újabb jelentős beruházásaként megvalósuló óvoda, amely a város intézményfejlesztési elképzeléseinek egyik jelentős eleme. Az új építmény képes biztosítani a már 2008-as évben hiányként jelentkező óvodai férőhelyszámot.

Az intézményt véleményünk szerint az utcanév alapján lehetne Hársfa Óvodának hívni, mely megnevezés meghatározhatná az óvoda identitását is. A név szépen illeszkedne Budaörs többi óvoda hangulatos neveinek sorába (Vackor, Csicsergő, Mákszem, Pagony óvoda...).

## 2.02. HELYSZÍN ADOTTSÁGAI

A 4099/3 hrsz-ú telek Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában áll. A tervezett óvoda 4099/3 hrsz-ú telke 5307 m<sup>2</sup> nagyságú. A telek művelési ága a tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, a valóságban fás terület. Tervezési szempontból üresnek tekinthető.

A telek északi telekhatára mellett található egy használaton kívüli szennyvízáttemelő, melynek teljes rekultiválására még év elején sor kerül. A területen 2,5 m vastag hulladékfeltöltés található, alatta homokos agyag, amely talajvízben áll. (Isd. talajmechanikai szakvélemény)

A telek az M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt tömbben található. A tömb településszerkezetileg jelentős helyet foglal el a városban. A városközpont közelsége, valamint a tervezett M1-M7 autópálya tehermentesítő útjának megvalósítása, kitűnő közlekedési helyzete indokoltá teszik egy városi közparkra felfűzött vegyes funkciójú terület kialakítását, ahol intézményi, lakó, szabadidő-sport, kiskereskedelmi funkciók kaphatnak helyet. Ezen belül a tervezett óvoda telke a tömb északi-keleti sarkán a Hársfa utcával határosan helyezkedik el. A Hársfa utca a város központjából a Stefánia utcáról, a telek a gyalogos és a gépjárműforgalom számára is a Hársfa utca felől közelíthető meg.

A területre a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005 (V.25.) számú rendelet (továbbiakban: szabályozási terv) van érvényben. A városi uszoda és sportcsarnok a terv jóváhagyása óta elkészült, a telket érintő szabályozások, telekalakítások megtörténtek, a telek beépítésének településrendezési szempontból nincs akadálya. A létesítmény elhelyezésénél figyelemmel kell lenni az egész tömb vonatkozásában vázolt településrendezési elképzelésekre, egyes területhasználatok funkcionális kapcsolataira.

A telektől északra kisvárosias lakóterületet határoz meg 42/2005.(IX.22.)ÖKT számú rendelettel jóváhagyott Budaörs egyes területeire vonatkozó szabályozási terve. A telektől nyugatra szintén kisvárosias lakóterületet, míg tőle délre különleges sportterületet jelöl a szabályozási terv. Ez utóbbi területen épült fel a városi uszoda és sportcsarnok épülete, keletre most épül a 24 tantermes általános iskola. A tömb belsejében a szabályozási tervnek megfelelően kialakítandó közpark biztosítana lehetőséget a környéken dolgozóknak, intézmények látogatóinak és a város lakóinak a rekreálódásra.

Az uszoda építésével párhuzamosan jelentős út- és közműberuházásokat hajtott végre az Önkormányzat. A múlt évben épült meg a Hársfa utca uszoda melletti, É-D-i irányú szakasza. A Hársfa utca már meglévő K-NY-i irányú szakaszát idén újítják fel. A tömb déli oldalán megépült a szervízút a Budafoki utcától a Csata utcáig.

A Hársfa utca K-Ny-i és É-D-i szakaszán az uszodáig D315-ös víz és gravitációs szennyvízvezeték építettek ki. Az új szennyvízcsatorna kiépülésével lehetővé vált az óvoda telkén található szennyvízáttemelő teljes kiváltása, rekultiválása azonnal megkezdődik, így a tervezés során, ezzel már nem kell számolni.

Az utca É-D irányú szakaszán egy 1400mm átmérőjű csapadékvíz-elvezető csatorna épült a korábbi árok helyett, valamint egy 20 kW-os villanyvezeték és gázvezeték is halad az utcában.

## 2.03. TERVEZÉSI PROGRAM

Budaörsön jelenleg 9 óvoda működik, összesen 1028 férőhellyel. Az elmúlt négy évben egyre növekedett az óvodába felvett gyermekek létszáma. 2004. óta a jelenleg biztosított férőhelyeknél minden évben többre lett volna szükség. Tavaly 1154 gyermeknek kellett helyet biztosítani a város óvodáiban. Ez a létszám 126 fővel, 12%-kal haladta meg a maximális kapacitást, és 36 fővel marad el a budaörsi óvodáskorúak 1190 főre becsülhető létszámától.

Ezért Budaörs Város óvodáiban negyedik éve kéri meg az Önkormányzat az Oktatási Hivatal engedélyét, hogy 20%-kal meghaladhassa a felvett gyermekek létszáma a törvényben meghatározott maximumot.

A közelmúltban életbe lépett jogszabályok (a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvényt módosító 2007. évi LXXXVII. törvény előírja, hogy 2010. augusztusáig az önkormányzatoknak minden óvodai felvételre vonatkozó igény kielégítésének feltételeit meg kell teremteniük.

Budaörs 2008 végén aktualizált szociális térképe megállapítja, hogy az elmúlt évek tendenciái alapján a 2020-ig terjedő időszakban a 0-2 évesek és a 3-5 évesek létszáma dinamikusan tovább fog nőni. A két korcsoport lényegében egyenlő számban van jelen a budaörsi lakosságban, ez az arány a következő években is maradni fog. Az intézményfejlesztési koncepció prognózisa szerint 2015-ben mintegy 1340-1360, 2020-ban pedig 1460-1500 óvodai férőhelyre lesz szükség.

Ezen korosztályok ilyen mértékű és tartós növekedése magával vonja az őket ellátó intézmények (bölcsőde, óvoda) fejlesztésének szükségességét.

A fent említett okok miatt, tehát az óvodai ellátás iránti igény fokozódása miatt nélkülözhetetlen az intézményhálózat fejlesztése. Ennek egyik jelentős eleme a Hársfa utcában új óvoda építése.

A Közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. tv. 3. sz. Osztály, csoport létszámhatárok megnevezésű mellékletében szereplő maximális csoportlétszám 25 fő, így az új intézményben - a 150 férőhelynek megfelelően - 6 csoportszoba alakítandó ki.

Habár a 19/2002. (V. 8.) a közoktatási intézmények elhelyezésének és kialakításának építészeti-műszaki követelményeiről szóló OM rendelet hatályát veszítette, az abban foglaltak irányelveit figyelembe véve az óvoda helyiségigényét az alábbiak szerint határozzuk meg:

### Funkcionális egységek – helyiségigények

Főbb funkcionális egységek	Helyiségek száma (db)	Mennyiségi mutató 1 db helyiségre (m <sup>2</sup> )		Egyéb tervezési előírások
		Min.	Max.	
<b>Foglalkoztató egység</b>				
Csoportszoba	6 db Gyermekcsoportonként egy	50 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Vízvételi lehetőséget biztosítani kell. A helyiségben konnektor több helyen és internet hozzáférés legyen biztosítva. Homok-víz asztal és interaktív

	(legfeljebb 25 gyermek részére)			tábla elhelyezésére legyen lehetőség.
Egyéni fejlesztőszoba, logopédiai foglalkoztató	1	24 m <sup>2</sup>		
Gyermeköltöző	6	15 m <sup>2</sup>		Másik gyermekcsoporttal közösen is kialakítható, ha a helyiség alapterülete, illetve a gyermekek száma ezt lehetővé teszi.
Gyermekmosdó, WC	6	15 m <sup>2</sup>		Másik gyermekcsoporttal közösen is kialakítható, ha a helyiség alapterülete, illetve a gyermekek száma ezt lehetővé teszi. Az elválasztás biztosítása oly módon, hogy a gyermekek ellenőrzése is biztosítva legyen.
Szülői öltöző, mosdó, WC	1			OTÉK szerint.
Szertár	1	18 m <sup>2</sup>		
<b>Igazgatási egység</b>				
Óvodavezetői iroda	1	18 m <sup>2</sup>		
Óvodavezető-helyettesi iroda	1	15 m <sup>2</sup>		
Óvodatitkári szoba	1	15 m <sup>2</sup>		
Nevelőtestületi szoba (15 fő)	1	2,0 m <sup>2</sup> /fő Min. 15,0		Vízvételi lehetőség, minikonyha kialakításának feltételei biztosítva legyenek.
Nevelői öltöző	Többszintes épület esetén szintenként	15		
<b>Egészségügyi és szociális egység</b>				
Orvosi szoba	1	18 m <sup>2</sup>		
Elkülönítő szoba, mosdó, WC	1	12 m <sup>2</sup>		
Felnőtt öltöző, mosdó, zuhany, WC	1			Méretezése OTÉK szerint.
Személyzeti szoba	1	15 m <sup>2</sup>		
Szülői fogadó - tárgyaló	1	20 m <sup>2</sup>		A helyiségben internet hozzáférés biztosítva legyen.
<b>Sport- és szabadidő egység</b>				
Tornaszoba	1	alapterület: 60,0 m <sup>2</sup> szélesség: 6,0 m magasság: 3,0 m		Berendezés: a korosztály adottságainak figyelembevételével. Természetes bevilágítással egyenletes, szórt fényű káprázatmentes megvilágítást kell kialakítani (az esetleges

				<p>mozgatható térelválasztók leengedett állapotára is tekintettel kell lenni).</p> <p>A tornateret minden oldalról fal vagy legalább 1,0 m magas palánk határolja.</p> <p>Határoló falak (palánkok) legalább 3,00 m magasságig sima, függőleges sík felületűek legyenek, a beépített nyílászárók tok és szárny felületeit a falsíkkal azonosan kell tervezni.</p> <p>Kilincseket, egyéb működtető szerkezeteket falba süllyesztett vagy eltávolítható módon kell szerelni. A fal és nyílászáró felületeknek horzsolásos balesetek elkerülésére simának és egyben labdaállónak kell lenni, azon legfeljebb 0,8 cm széles rés engedhető meg. Rögzített bordásfalakat falfülkébe kell beépíteni.</p> <p>A tornaszoba határoló szerkezeteibe és légtérébe „labdaálló” anyagokat és szerkezeteket kell beépíteni vagy a sérülékeny szerkezeteket külön védelemmel kell ellátni.</p>
Sportszertár	1	alapterület: 15,0 m <sup>2</sup> , belmagasság: 2,4 m, alaprajzi méret: 2,4 m, ajtónyílás méret: 1,6/2,0 m.		<p>Közvetlenül vagy legfeljebb közlekedőtéren keresztül kapcsolódjon a tornaszobához. Padlószintje egy szintben legyen a tornaszobával legfeljebb 10%-os lejtő engedhető meg.</p> <p>Ha a terem több célra (művelődési, közösségi stb.) használható, úgy az ehhez szükséges berendezések (pl. szék, dobogó stb.) tárolását is meg kell oldani.</p>
Játszóudvar	1			
<b>Közösségi tér</b>				
Többcélú nagyterem (aula)	1			<p>Padló, oldalfal és mennyezet burkolatát, kiegészítő berendezéseit (pl. vetítő fülke) úgy kell kialakítani, hogy a többcélú használatot biztosítsa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oktatás-nevelés,</li> <li>- továbbképzés,</li> <li>- közösségi (szülők-gyerekek közös rendezvénye),</li> <li>- művelődési,</li> <li>- sport-, szabadidős</li> </ul> <p>funkciótartományokban</p> <p>A helyiségben internet hozzáférés biztosítva legyen.</p>
Bejáratok, közlekedők, lépcsők, felvonók				<p>A közlekedő területeket lehetőleg összevontan kell kialakítani (pl. kis közösségi térré összevonni) így lehet biztosítani a terület többcélú hasznosítását (pl. közös játéktér, sportcélú használat stb.).</p>

				A fogyatékosok sajátos igényeit fokozottan figyelembe kell venni. Tervezési program, illetve OTÉK szerint.
<b>Üzemeltetési egység</b>				
Általános raktár	1	18 m2		A vegyszertárolást elkülönítetten kell megoldani.
Szakmai szertár	1	18 m2		
Karbantartó műhely	1			Az intézmény közműellátása szerint - a vízellátás, - a szennyvízelvezetés, - a villamosenergia-ellátás, - a fűtés, - a szellőzés, - a melegvíz-ellátás, - a gázellátás, - a felvonóüzem biztosítása, - takarítás, - a szeméttárolás és -elszállítás stb. terén jelentkező valamennyi üzemeltetési, karbantartási, fenntartási munka elvégzéséhez. Az intézményfenntartónak az üzemeltetésre vonatkozó elhatározása szerint kell a helyiségek számát és alapterületét a tervezési programban meghatározni.
Konyha, tálaló-mosogató	1			Melegítőkonyha Konyhatechnológiai terv alapján.
Felnőtt étkező	1			
Mosléktároló	1			
Mosoda, szárító, vasaló	1			

A gyermekek számára nem kell étterem, a csoportszobában való étkezés megoldható.

A játszóudvaron elhelyezendő funkciók, játékok:

Kerti asztal	6 db
Kerti pad	12 db
Babaház	6 db
Udvari homokozó	6 db
Takaróháló	6 db

Udvari játéktároló 2 db

Az egyéb játékok szintén a csoporthoz igazodó darabszámban:

- különféle játékformák (mozgásos játékok, szerepjátékok, építő-konstruáló játékok eszközei
- gyermekcsoportonként a gyermekek 30%-ának megfelelő mennyiségben csoportszobai és udvari eszközök külön-külön
- mozgáskultúrát, mozgásfejlődést segítő, mozgásigényt kielégítő eszközök gyermekcsoportonként a gyermeklétszám figyelembevételével csoportszobai és udvari eszközök külön-külön.

## Helyi építési előírások

A területre a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 31/2005 (V.25.) számú rendelet (továbbiakban: szabályozási terv) vonatkozik.

A terv az érintett telket az Lk-2 jelű építési övezetbe sorolja.

### **Az Lk-2 építési övezetre vonatkozó előírások:**

Az építési övezet elhelyezhető épületek:

- lakóépület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület.

A beépítés paraméterei:

- |                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| - beépítési mód:                     | szabadonálló                       |
| - legkisebb kialakítható telekméret: | 2000 m <sup>2</sup>                |
| - beépítés legnagyobb mértéke:       | 30 %                               |
| - szintterületi mutató:              | 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - zöldfelület legkisebb mértéke:     | 45%                                |
| - legkisebb oldalkert:               | 4,0 m                              |
| - legkisebb előkert:                 | 5,0 m                              |
| - legkisebb hátsóker:                | 6,0 m                              |
| - legnagyobb építménymagasság:       | 10,5 m (7,5 m)*                    |
| - legkisebb építménymagasság:        | 6,0 m                              |

\* - A Hársfa utca északi szakasza mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig 7,5 m.

A zöldfelület 75 %-át háromszintes növényállományként kell kialakítani.

A szabályozási terv jelen előírása alapján a 4099/3 hrsz-ú telken a tervezett óvoda elhelyezésének településrendezési szempontból akadálya nincs. Mind a telek mérete, mind a szabályozási paraméterek lehetővé tesznek egy korszerű intézmény építését a területen.

## Telepítés

Az épület telepítése a szabályozási terv előírásainak megfelelően történjen.

Az óvoda gyalogosan és gépkocsival is a Hársfa utca felől megközelíthető. A játszóudvar a forgalmas utcától az épülettel elhatároltan a tömbbelső felé eső telekrészen legyen kialakítva.

## Épület kialakítására vonatkozó egyéb kritériumok:

Az épület kialakításánál mindenhol alapvető követelmény az akadálymentes használat biztosítása.

A tervezés során környezetvédelmi szempontok feltétlenül érvényesüljenek, előnyben részesüljenek a környezetbarát technológiák és az

energiatakarékosság. Az épület energiaellátásának biztosítására követelmény a megújuló energiaforrások alkalmazása.

Az aula és a játszóudvar méretei akkorák legyenek, hogy ott nagyobb rendezvények megtartására is nyíljon lehetőség.

A parkolóterületen fedett kerékpártároló létesítése is kívánatos.

A mellékelt talajmechanikai szakvélemény birtokában szükséges eldönteni az épület alapozásának, esetleges terepszint alatti létesítmények elhelyezésének módját.

## Építészet

Az épület egy épülettömegként alakítandó ki, tetőforma megkötés nincs. A tetőtér beépítése esetén a tetőtérben legfeljebb egy szint alakítható ki. További építészeti megkötés nincs, de követelmény a magas építészeti minőség megvalósítása, és elsődleges a funkcionális-építészeti-esztétikai összhang megteremtése.

Budaörs új alközpontjának presztizsét az ott elhelyezett funkciók mellett az épületek építészeti színvonalával is kívánjuk emelni, ennek megfelelően kell az új intézményépületet építészetiileg megformálni. Továbbá fontos, hogy az óvoda minden tekintetben feleljen meg a városban élő, és gyermekeik igényeinek. Az új városi uszoda és sportcentrum és épülő iskola épületéhez, telepítéséhez illeszkedő építészeti megoldásokat és színvonalat várunk.

## Parkolás

A szükséges parkoló mennyiséget telken belül kell biztosítani. Fontos szempont, hogy minél több terület maradjon a zöldfelület kialakítására. A parkoló kialakítás módjának meghatározásánál szükséges figyelembe venni a költségigényt, valamint az építésföldtani adottságokat. A parkolószámot a létesítmény általános befogadóképességéből határozza meg a terv.

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.

## Gépészet, energiaellátás

Vonatkozó jogszabályok szerint.

Az épület energiaellátását a megújuló energiaforrások felhasználásával kell tervezni.

## Vonatkozó jogszabályok:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1996. évi LXXVIII. törvény,
- Köznevelésről szóló 1993. évi LXXIX. tv.
- Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet,
- 11/1994. (VI.8.) Nevelési-oktatási intézmények működéséről szóló MKM rendelet,

Iránymutató, hatályon kívül helyezett jogszabály:

- 19/2002. (V. 8.) a köznevelési intézmények elhelyezésének és kialakításának építészeti-műszaki követelményeiről szóló OM rendelet.



## 2.04. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

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

**a) Helyszínrajz**

M = 1:500 méretarányban

**b) Az épület alaprajzai**

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

**f) Műszaki leírás:**

amely tartalmazzon egy általános építészeti koncepciót, az épület és környezet kialakítását, rövid szakági leírást, a megújuló energiaforrások felhasználási lehetősége vizsgálatának rövid leírását és indoklását, továbbá a parkolási igény kielégítését maximum 10 oldalban

**g) Adatlap**

(3.12. sz. melléklet) a műszaki leírás része, mely tartalmazza az alábbi adatokat:

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

**h) Helyiséglista**

(3. 13. sz. melléklet) a műszaki leírás része

**i) A megvalósítás költségbecslése, a megvalósítás időigénye, járulékos költségek tervezése (3. 14. sz. melléklet)**

A fenti kötelező munkarészeken felül további magyarázó, kiegészítő anyag (pl. funkcióséma, tömegvázlat, környezeti kapcsolatok sémái, stb.), a pályamű műleírásával egybefűzve csatolható.

A kötelezően benyújtandó munkarészekon kívül makett is benyújtható.

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, megvételben vagy költségtérítésben 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 3.03.01. sz. ADATLAP a pályamű szerző(i)jének adataival  
benne: kitöltött 3.03.02. sz. ADATLAP a díjazás/megvétel arányáról kiadott adatlapon

benne: 3.15. sz. mellékletként kiadott cégszerűen aláírt SZÁNDÉKNYILATKOZAT  
benne: a teljes pályázati anyag kép formátumban (doc, jpg, tiff, pdf) digitális adathordozón (CD)

benne: jogosultság igazolása a 1.04. bekezdés hatálya alá tartozó pályázók esetén

benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése.

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, jelígével, 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 óvoda funkciójának való megfelelés
- az épület építészeti – esztétikai megjelenése
- telepítés, megközelítés optimalizálása
- megvalósítás várható költsége
- környezetvédelem, energiatakarékosság, megújuló energiaforrások alkalmazása.

2009. április 10.

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