



NYILVÁNOS TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

# A FERENCVÁROSI JÓZSEF ATTILA-LAKÓTELEP MEGÚJÍTÁSA – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT

2017. FEBRUÁR

# TARTALOMJEGYZÉK

## 1 TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

3-7 oldal

- 1.1 A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA
- 1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA
- 1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA
- 1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI
  - 1.4.1 Pályázó személye
  - 1.4.2 Pályázó társszerzője
  - 1.4.3 Pályázó által benyújtható pályaművek száma
- 1.5 A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS
  - 1.5.1 Borítékbontás előtt
  - 1.5.2 Borítékbontás után
- 1.6 A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA
- 1.7 A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE
- 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 BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA
- 1.11 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA
- 1.12 A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE
- 1.13 A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

## 2 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

8-12 oldal

- 2.1 TERVPÁLYÁZAT SZEREPE
- 2.2 TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS
- 2.3 TERVEZÉSI FELADAT
  - 2.3.1 A pályázat célja
  - 2.3.2 Részletes tervezési program
- 2.4 ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK
  - 2.4.1 A terület rövid története
  - 2.4.2 A város várható fejlődése
  - 2.4.3 Településrendezési eszközök
  - 2.4.4 Építészeti karakter
  - 2.4.5 Közterületek
  - 2.4.6 Tulajdonviszonyok



2.4.7 Örökségvédelem

2.4.8 Közművek

## 2.5 TERVI ELŐZMÉNYEK

2.5.1 Integrált Településfejlesztési Stratégia

2.5.2 Településszerkezeti Terv és Kerületi Szabályozási Terv

2.5.3 Típusépületek tervei

## 2.6 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

2.6.1 Benyújtandó munkarészek

2.6.2 Formai előírások

## 2.7 ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

## 3 MELLÉKLETEK

- 3.1 Címzéslap a tervpályázati csomag feladásához
- 3.2 Adatlap a pályázatok adatainak és a díjazás szerzők közötti megosztásának feltüntetésére
- 3.3 Tervezési területtel összefüggő adatszolgáltatás
  - 3.3.1 - Digitális alaptérkép (dwg és pdf) formátum, mely tartalmazza:
    - telekhatárok; épületek, építmények kontúrvonalai
    - helyrajzi számok
    - közterületek megnevezései, házszámok
  - 3.3.2 - A tervezési terület lehatárolása
  - 3.3.3 - A tervezési terület nagy felbontású légifotója
  - 3.3.4 - A tervezési terület 1963-as összefoglaló terve
  - 3.3.5 - A tervezési terület archív fotói
  - 3.3.6 - Önkormányzati és állami tulajdonú ingatlanok térképi ábrázolása
  - 3.3.7 - Integrált Településfejlesztési Stratégia
  - 3.3.8 - Településrendezési tervek:
    - Településszerkezeti terv
    - Kerületi Szabályozási Terv és Építési Szabályzat
  - 3.3.9 - Tervi adatszolgáltatások
- 3.4 Nyilatkozatminta



## 1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### 1.1 A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

### A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA

FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.

### 1.2 A TERVPÁLYÁZAT TÁRGYA

Budapest egyik legkedveltebb lakótelepe megépítése óta nem sokat változott, miközben kifejlődött jelentős növényzete komoly értékévé vált. A műszakilag előregedő típusépületek energetikai korszerűsítése, a lift nélküli épületek felvonóval történő bővítése a társasházak jogos igénye, melynek anyagi forrását a lapostetők ráépítési lehetősége rejtheti magában. Az épületek külső megújítása hozzájárulhat a lakótelep 21. századi vizuális elvárásaihoz. A zöldfelületi, közterületi rendszer sokszor esetlegesen kialakult állapota hozzáigazítandó a tényleges igényekhez. A parkok és pavilonok kialakítása szintén a kor igényeinek szintjére emelendő a gazdaságosság szempontjai mellett. A tervezési terület további funkcióváltó területek bevonását is potenciálisan lehetővé teszik fejlesztések céljára. Többek között a lakótelep hiányzó közösségi központjának rendezését, valamint az Üllői út zajvédelmének és a parkolás problémáinak lehetőség szerint megoldását.

### A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA

A tervpályázat célja hogy feltárja a tervezési terület megújítási lehetőségeit és az annak alapján elkészítendő új kerületi építési szabályzat hosszútávon biztosítsa a tervezési terület jövőjének fenntartható megújítását. Továbbá mutassa be az épületállomány típuslakóházainak és pavilonjainak esztétikus megújítási mintaterveit amelynek alapján elindulhat az egyedi létesítmények tervezése.

### 1.3 A TERVPÁLYÁZAT FAJTÁJA, FORMÁJA

- A tervpályázat fajtája: **NYÍLT**
- A tervpályázati eljárás formája: **EGYSZERŰ TERVPÁLYÁZAT**
- A tervpályázat lebonyolítása
  - a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
  - a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet),
  - valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

### 1.4 A TERVPÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

#### 1.4.1 PÁLYÁZÓ SZEMÉLYE

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes személy vagy jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet lehet, aki, illetve amely:

- jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik,
- azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- akivel, amellyel szemben a Kbt.25.§.-a ill. a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§ (3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn,
- személyében a pályázat tervezési feladatának elvégzésére a hatályos jogszabályok – különösen, de nem kizárólagosan, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet – szerint jogosult a pályázat eredményhirdetésének időpontjában.
- a pályázat szerzőit – a pályázathoz csatolt lezárt borítékban – név szerint megnevezte, és a megnevezett szerző(k) a tervezési feladat ellátására az 1.4.1. d) szerint jogosultak.

A tervpályázaton azon tervezők vehetnek részt, akik a Magyar Építész Kamara honlapján lévő hivatalos Névjegyzéken ([www.mekon.hu](http://www.mekon.hu)) szerepelnek, vagy – külföldi illetőségű tervezők esetén – a székhelyük szerinti európai uniós tagállamban, vagy olyan harmadik tagállamban, amely számára nemzeti elbánást kell nyújtani, tervezői jogosultsággal rendelkeznek.

#### 1.4.2 PÁLYÁZÓ TÁRSSZERZŐJE

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a Korm. rendelet 17. § (3) és 18.§(3)-(5) bekezdése szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn. A társszerzők és a szerzők munkatársai csak egy pályázatban működhetnek közre.

#### 1.4.3 PÁLYÁZÓ ÁLTAL BENYÚJTHATÓ PÁLYAMŰVEK SZÁMA

A tervpályázaton a pályázó csak egy pályaművel vehet részt.

## 1.5 A TERVPÁLYÁZATBÓL TÖRTÉNŐ KIZÁRÁS

### 1.5.1 BORÍTÉKBONTÁS ELŐTT

A bírálóbizottság

- a tervpályázatból a tervcsomag felbontása nélkül kizárja a benyújtási határidő után postára adott küldeményt,
- kizárja a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi követelményeket nem teljesítő pályamunkát,
- kizárja a titkosságot sértő pályázatot (lásd 1.9. pont),
- kizárhatja a bírálatból a formai követelményeket nem teljesítő, illetve hiányos pályaműveket,
- kizárja az 1.4. 1-3. pontokban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesítő pályázókat.

### 1.5.2 BORÍTÉKBONTÁS UTÁN

Amennyiben a kizárás okai (1.5.1.e.):

- a lezárt borítékok felbontásakor bizonyosodnak be, a bírálóbizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott és megvett pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázók pályázati díját, illetve megvételét nem adja ki,
- amennyiben a bírálóbizottság utolsó plenáris ülését követő két 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                                        | 2017. február 17.       |
| b. Helyszíni szemle időpontja                                       | 2017. március 7. 14:00  |
| c. Kérdések feltevésének határideje                                 | 2017. március 14.       |
| d. Lakossági fórum és a kérdésekre adott válaszok határideje        | 2017. március 21. 18:00 |
| e. Lakossági fórum jegyzőkönyvének megküldése                       | 2017. március 28.       |
| f. Pályaművek feladásának határideje                                | 2017. május 23. 24:00   |
| g. A tervpályázat eredményének kihirdetése és bemutatása            | 2017. június 13. 10:00  |
| h. Díjazásban vagy megvételben nem részesült pályaművek visszaadása | 2017. június 14.        |

A tervpályázatot követően a kiíró az első helyezett tervpályázat szerzőivel szemben megbízási kötelezettség, a pályázót vállalási kötelezettség terheli.

## 1.7 A TERVPÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELE

A tervpályázati dokumentáció ingyenesen, kizárólag elektronikusan letölthető a FEV IX. honlapjáról: **www.fevix.hu**

A letöltött dokumentumok kizárólag a jelen tervpályázati eljárás során beadandó pályamű készítésére, és kizárólag az eljárás során használhatók fel. Ajánlatkérő a dokumentáció egyéb célra történő felhasználását kifejezetten megtiltja.

A tervpályázaton való részvétel feltétele a FEV IX. honlapján történő regisztráció.

A regisztráció ingyenes, határideje legkésőbb **2017. május 23.**

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

### Helyszíni szemle

A Kiíró **2017. március 7. 14:00** órakor az Ecseri úti metrómegálló IX. kerületi felszíni kijáratánál helyszíni szemlét tart. 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 **2017. március 14-ig** a **tervpalyazat@fevix.hu** e-mail címen tehetnek fel kérdéseket.

### Válaszok

A Kiíró **2017. március 21. 18:00** órakor a Toronyház utca 3/b.alatti József Attila-lakótelepi Községi Házban lakossági fórumot tart. A határidőben feladott kérdéseket a kiíró, illetve a nevében eljáró bírálóbizottság a lakossági fórum keretében válaszolja meg, és az összes kérdést, valamint az azokra adott válaszokat **2017. március 21-ig** valamint a lakossági fórum jegyzőkönyvét **2017. március 28-ig** a pályázati regisztrációkor megadott e-mail címekre megküldi. A kérdésekre adott válaszok a dokumentáció részét képezik.

### 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.

### 1.9 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek a dokumentációhoz csatolt CÍMZÉSLAP (3.1. sz. melléklet) felhasználásával, kizárólag anonim ajánlott postai küldeményként nyújthatók be, vagy futárszolgálatlal küldhetők el anonim regisztrált küldeményként a megadott címre: **FEV IX. Zrt., 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.**

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

**A pályaművek feladásának határideje: 2017. május 23.**

A feladás időpontjának a postai bélyegző keltét kell tekinteni. A késve benyújtott pályaműveket a bírálóbizottság a küldemény felbontása nélkül a pályázatból kizárja. Feladáskor kérjük az anonimitásra ügyelni, a feladó neve ne szerepeljen se a küldeményen, se a feladóvevényen! A tervpályázat titkossága okán a pályaművet tartalmazó küldeményen, nyomtatott dokumentációban semmilyen titkosságot sértő felirat, jel, név, cégnév, beazonosíthatóságot elősegítő elem nem lehet. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névalírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni, vagy egyéb, a titkosságot sértő módon megjelölni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást sem tartalmazhat. A titkossági szabályokat megszegő pályaművet a bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

### A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

**Elnök:**

**Szűcs Balázs** főépítész, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata

**Tagok:**

- **Sajó Ákos** képviselő, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
- **József Attila** Városrészi Önkormányzat elnöke
- **Görgényi Máté** képviselő, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság elnöke
- **Siklós Mária** építész
- **Czebe Judit** településtervező
- **Fehér Zoltán** építész delegált, Budapesti Építész Kamara
- **Mártonffy Miklós** főépítész, Budapest Főváros Önkormányzata

A bírálóbizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt.) valamint a 310/2015.(X.28.) Korm. rend. 13§. (1) ill. 14.§(1)-(11) előírásait betartva határozta meg.

**Szavazásra nem jogosultak: Dr. Ódor Éva** jogi szakértő

### 1.10 A BÍRÁLÓBIZOTTSÁG MUNKÁJA

A bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok, az elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint végzi munkáját.

A bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza, munkájáról a jogi szakértő folyamatos jegyzőkönyvet vezet.

A bírálóbizottság az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatát a zárójelentésében rögzíti.

A bírálóbizottság munkája nem nyilvános.

A bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait zárójelentésben teszi közzé.

A bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni – a Kbt. szerinti jogorvoslati lehetőséget ide nem értve – nem lehet.

### 1.11 A PÁLYAMŰVEK DÍJAZÁSA

A pályaművek díjazására és megvételére bruttó 15.000.000 forint áll rendelkezésre.

A első díj összege: **bruttó 5.000.000** forint.

A második díj összege: **bruttó 3.000.000** forint.

A harmadik díj összege: **bruttó 2.000.000** forint.

A megvétel legkisebb összege: **bruttó 1.000.000** forint.

A bírálóbizottság a beérkezett pályázatok egymáshoz viszonyított értéke alapján a fenti értékhatárok szerint határozza meg a díjak és a megvételek összegét.

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

A bírálóbizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra vagy megvételre alkalmasnak, és csökkentheti a díjazásra és/vagy 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.

### 1.12 A TERVPÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE ÉS NYILVÁNOS ISMERTETÉSE

A bírálóbizottság döntése alapján a kiíró **2017. június 13-án várhatóan 10:00-kor** a pályázat eredményét kihirdeti, és a pályázati díjakat, illetve a megvételeket a díjazott művek szerzőinek (vagy azok meghatalmazottjainak) legkésőbb az eredményhirdetést követő harminc napon belül kifizeti.

A nyilvános eredményhirdetés és bemutató várható helye: **Bálna Budapest**

A nyilvános eredményhirdetés és bemutató pontos idejéről és helyéről a pályázaton regisztrálókat a tervpályázat lebonyolítója értesíti.

A kiíró lehetővé teszi és törekszik hogy a pályázat eredménye megjelenjen a legkülönbözőbb médiában.

A pályázat zárójelentését a kiíró mindazoknak elektronikusan megküldi, akik a pályázaton regisztráltak.

A díjazásban vagy megvételben nem részesült pályázatokat a kiíró a pályázóknak visszaadja. A pályázó a pályaterv műleírásának végén közölt nyilatkozatban a terv bemutatását megtilthatja. Ez esetben a pályázó az eredményhirdetést követően a pályázat nyilvános bemutatása után a tervpályázat lebonyolítójánál veheti át pályázatát. A pályamű azonosítása a feladóvevény ragszáma alapján történik.

A kiíró a díjazásban, illetve megvételben nem részesült pályázatokat a nyilvános bemutatást követő 30 nap eltelte után megsemmisítheti.

A FEV IX Zrt. a kiíróval kötött megállapodás alapján a díjazott és megvett terveket az eredményhirdetés után honlapján bemutatja, és a terveket elektronikus formában archiválja.

### 1.13 A TOVÁBBTERVEZÉSRE VONATKOZÓ FELTÉTELEK

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





2 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

## 2.1 TERVPÁLYÁZAT SZEREPE

A tervpályázat szerepe hogy a légszélesebb körben – beleértve a tervezőket és a lakótelep közösségét – feltárja a tervezési terület megújítási lehetőségeit és az annak alapján elkészítendő új kerületi építési szabályzat hosszútávon biztosítsa a lakótelep jövőjének fenntartható megújítását illetve a társasházak bizalmát élvezve az épületállomány típuslakóházainak és a kiskereskedők igényeit kielégítő pavilonok esztétikus megújításának mintaterveit bemutassa amelynek alapján elindulhat az egyedi létesítmények tervezése.

## 2.2 TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁS

Budapest, IX. kerület József Attila-lakótelep és környéke az alábbi határok között: Üllői úti kerülethatár – Határ úti kerülethatár – az M5 bevezető szakasza a Határ úti felüljárónál – a 3-as villamos vonala az Egresdő út mentén – Ecseri út.

Tervezési terület pontos lehatárolását lásd a **3.3.2 mellékletben**

## 2.3 TERVEZÉSI FELADAT

### 2.3.1 A pályázat célja

Budapest egyik legkedveltebb lakótelepe megépítése óta nem sokat változott, miközben kifejlődött jelentős növényzete komoly értékévé vált. A lakosság átlagéletkora a sok ideköltöző ifjú családoknak is köszönhetően fiatalodik. Az jövőző új generációk érkezése miatt is elodázhatatlan a lakótelep megújítása. A műszakilag elöregedő típusépületek energetikai korszerűsítése, a lift nélküli épületek felvonóval történő bővítése a társasházak jogos igénye, melynek anyagi forrását a lapostetők ráépítési lehetősége rejtheti magában. Az épületek külső megújítása hozzájárulhat a lakótelep 21. századi vizuális elvárásaihoz. A zöldfelületi, közterületi rendszer sokszor esetlegesen kialakult állapota hozzáigazítandó a tényleges igényekhez. A parkok és pavilonok kialakítása szintén a kor igényeinek szintjére emelendő a gazdaságosság szempontjai mellett. A tervezési terület további funkcióváltó területek bevonását is potenciálisan lehetővé teszik fejlesztések céljára. Többek között a lakótelep hiányzó közösségi központjának rendezését, valamint az Üllői út zajvédelmének és a parkolás problémáinak lehetőség szerint megoldását.

A tervpályázat célja hogy feltárja a tervezési terület megújítási lehetőségeit és az annak alapján elkészítendő új kerületi építési szabályzat hosszútávon biztosítsa a tervezési terület jövőjének fenntartható megújítását illetve az épületállomány típuslakóházainak és pavilonjainak esztétikus megújításának mintaterveit bemutassa amelynek alapján elindulhat az egyedi létesítmények tervezése.

### 2.3.2 Részletes tervezési program

A tervpályázat a kiírásban kijelölt területen az alábbi kérésekre vár válaszokat :

#### 1. Lakótelep közösségi központjának kialakítása

A városnyi lakosságú lakótelepnek nincs közösségi központja, amely a lakók lakóhelyük iránt érzett kötődését tovább erősíthetné. A tervpályázatban főterként funkcionáló közterület javasoljon, távlatban középület átalakításának/elhelyezésének lehetőségével. A tervpályázati javaslatban a volt Pest-Buda mozi épülete ilyen célra nem reális.

#### 2. Zöldfelületi – közterületi rendszer megújítása

A tervezési területen a lakótelep meglévő szövetéhez igazodva biztosítani kell olyan minőségi és kortárs szabadtereket, melyek a lakótelep valós funkcionalitásához szükséges és zöldfelületi igényeket biztosítani tudja. A szabadterek rendszerének összhangban kell lennie a javasolt közterületek és magánterületek megközelítésével, feltárásával. A zöldfelületi, gyalogos és kerékpáros hálózatok illeszkedjenek a meglévő szövethez és biztosítsák az elemek folyamatosságát. A meglévő zöldfelületek megnyitása a tervpályázati javaslatban indokolatlanul nem csökkenhet, az erdőterületek törvényi védelme elsőbbséget élvez.

#### 3. Társasházak megújítása, bővítési lehetőségei

A műszakilag elöregedő típusépületek energetikai korszerűsítése, a lift nélküli épületek felvonóval történő bővítése a társasházak jogos igénye, melynek anyagi forrását a lapostetők ráépítési lehetősége rejtheti magában. Az épületek külső megújítása hozzájárulhat a lakótelep 21. századi vizuális elvárásaihoz. A meglévő lakásállomány – pl. összevonással – a magántulajdon védelme érdekében a tervpályázati javaslatban nem csökkenhet, a meglévő lakásalapterület viszont – pl. utólagos erkéllyel – növekedhet. Az energetikai szintet emelendő javítandó az épületek hőszigetelése, a városklimatológiai lehetőségeket kihasználva csökkentendő a légkondicionáló berendezések szükségességének mértéke. A kültéri klímaegységek településképet nem zavaró elhelyezése illetve a meglévő úszótelkes kialakítás újragondolása szintén része a tervpályázatnak.

#### 4. Parkoló bővítési lehetőségei

A lakótelep építési idejében a lakásszámhoz képest kevesebb parkolóhely lett kialakítva, az eltelt időszakban megszorodó gépkocsiszám a helyzetet tovább rontotta. A közelmúltban bevezetett fizetőparkolási övezet a helyben lakók javára javította az arányokat, a csupán szokásjogon alapuló P+R használat az Üllői út menti sávból kiszorult. A hatályos KSZT-ben is jelölt parkolóudvarok kialakításának lehetősége nem volt kellően kidolgozva, így a parkolás újragondolása része a tervpályázatnak.

### 5. Fejlesztési területek kialakítása

A tervezési terület további funkcióváltó területek bevonását is potenciálisan lehetővé teszik fejlesztések céljára, így többek között Üllői út mentén kéregvasútként kialakított M3-as metró felett kialakítható építési lehetőség is megvizsgálandó összefüggésben a parkolással és a zajvédelemmel is.

### 6. Zajvédelem kialakítása

A reptéri forgalommal terhelt Üllői út zajának csökkentése az előző ponttal összefüggésben megvizsgálandó.

### 7. Pavilonok megújítása

A lakótelep arculatának talán legfontosabb eleme a köztéri pavilonok, amelyek jelenleg a településképet negatívan befolyásolják. Cél egy egységes, arculatteremtő, gazdaságos pavilonmegújítási program megkezdése a tervpályázat eredménye szerint amely egyensúlyt teremt a igényes településképp vizualitása és a kiskereskedők funkcionális igényei között.

## 2.4 ADOTTSÁGOK ÉS TERVEZÉSI SZEMPONTOK

### 2.4.1 A terület rövid története

Lásd még a 3.3.4 és 3.3.5 mellékleteket.

A mai lakótelep több ütemben, 1957–1967 és 1979–1981 között a korábbi Mária Valéria nyomortelepeknek a felszámolása után, illetve azok helyén épült fel. A legutolsó periódusban bontották le az Üllői út mentén álló földszintes épületsorokat, hogy tízemeletes épületeket húztak fel a helyükre. Az 1990-es évek folyamán a bérlakásokat megvásárolhatóvá tették, a lakóházak társasházzá alakultak. A telep belső úthálózata által több egymástól elkülönülő lakóközre osztódik, amelyek mindegyikébe korábban saját bölcsődét, óvodát, iskolát és boltokat is építettek. A korábbi bolthálózat mára teljesen átalakult és a lakóházak földszintjéről hiányzó kereskedelmi funkciókat leamortizálódott közterületi pavilonok pótolják.

### 2.4.2 A város várható fejlődése

A lakótelep rendkívül jó közlekedési adottságokkal rendelkezik, közösségi közlekedéssel a belváros és Budapest más része is könnyen megközelíthető. A gazdag növényzet kellemes szinte kertvárosi környezetet biztosít. E kettős hatás felismerése okán már most is nagyon népszerű az ingatlanpiacon a József Attila-lakótelepi lakás, viszont a kormányzat által támogatott háromgyermekes családok számára szűkös a meglévő alaprajzi struktúra. A többgyermekes családok helyben tartása érdekében célszerű lenne nagyobb lakásokat is kialakítani, de jelentős igény van az olcsóbb kis

alapterületű lakásokra is, főleg albérlet céljára. Jelenleg a hatályos KSZT nem biztosít fejlődési lehetőséget, de a kialakult struktúra indokolatlan terhelése nélkül az új KÉSZ mértékkel nyújthat fejlesztési felületeket.



### 2.4.3 Településrendezési eszközök

A pályázat célja a településrendezési eszköz, az új Kerületi Építési Szabályzat megalkotása a fővárosi településrendezési eszközökben (TSZT, FRSZ) meghatározott paraméterek mentén. A településrendezési eszköz készítése a pályázat eredménye szerint megrendelésre kerül. A felülvizsgálat része az elmúlt években hatályba lépett, ill. módosult magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak való megfeleltetés is.

### 2.4.4 Építészeti karakter

A 21. század arculatához illeszkedő friss, korszerű, gazdaságos építészeti karakter kölcsönzése a megújítandó/építendő épületeknek, építményeknek. Cél az igényes vizuális kultúra kialakítása a tervezési területen.

### 2.4.5 Közterületek

A területen meglévő közterületek rendszere és logikája a tervezési koncepció függvényében szabadon módosítható és átgondolható, de egyrésztől figyelembe kell venni a területen meglévő közműhálózatok rendszerét és másrésztől a környező közúthálózathoz való kapcsolódás lehetőségét.

### 2.4.6 Tulajdonviszonyok

A tervpályázat által érintett terület részben állami, részben kerületi illetve fővárosi önkormányzati tulajdonban illetve részben magánkézben van a 3.3.6 melléklet szerint.

### 2.4.7 Örökségvédelem

A tervpályázat által érintett területet az örökségvédelem szempontjából fontos területek nem érintik.

### 2.4.8 Közművek

A területen minden közmű rendelkezésre áll.

## 2.5 TERVI ELŐZMÉNYEK

### 2.5.1 INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

A hatályos településrendezési eszközöket lásd a 3.3.7 mellékletben.

### 2.5.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos településrendezési eszközöket lásd a 3.3.8 mellékletben.



### 2.5.3 TÍPUSÉPÜLETEK TERVEI

Néhány jellemző lakóház levéltári terveit lásd a 3.3.9 mellékletben.

## 2.6 A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTANDÓ MUNKARÉSZEI, FORMAI KÖVETELMÉNYEK

- 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** (A/4 szabvány fehér boríték, mindenféle felirat és jelige nélkül lezárva)
  - benne: kitöltött **ADATLAP a pályamű szerzőjének/szerzőinek adataival** (3.2. sz. melléklet)
  - benne: kitöltött **NYILATKOZAT** (3.4. sz. melléklet)
  - benne: **a teljes pályázati anyag kép (doc, jpg, pdf) formátumban digitális adathordozón (CD vagy DVD)**
  - benne: **az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezése**

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet tartalmazó csomagot, az egyes munkarészeket névaláírással, 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 bírálóbizottság az értékelésből kizárja.

## 2.6.1 Benyújtandó munkarészek

TERVLAPOK (maximum 6 db B/1\* méretű tervlap)

Kötelezően tartalmaznia kell az alábbiakat:

- térbeli kapcsolatok értelmezése és ábrázolás a tervezési terület teljes feltüntetésével, helyszínrajz **m=1:2500**
- beépítési és környezetalakítási tervlap a tervezési terület jellemző részeinek feltüntetésével, helyszínrajz **m=1:1000**
- megújítandó típusépületek és új épületek illetve pavilonok funkció sémái (alaprajzi vázlat, metszetek a csatlakozó közterületek ábrázolásával, homlokzatok utcaképekbe illesztve) **m=1:200**
- a javasolt épületmegújítás és új épületek illetve pavilonok környezetbeillesztésének alátámasztására **minimum 4 db látványterv** a kontextus ábrázolásával;
- Műszaki leírás, (maximum 10 db A/4 oldal)
- épület és közterület-fejlesztési koncepció ismertetése (közterületek, közfunkciók, magánberuházások területei, minőségi lakóterületek) - tájépítészeti kialakítás, funkciók, burkolatok, berendezések, növényalkalmazás - ütemezés/ütemezhetőség, megvalósíthatóság - becsült költség mértéke, összesített alapterületekkel

A műszaki leírás adjon eligazítás minden olyan körülményről, amely a tervlapokról nem olvashatók le. Mutassa be a tervezett fontosabb településrendezési – tájépítészeti-építészeti megoldásokat.

## 2.6.2 Formai előírások

A tervlapokat habkartonra kasírozva kell elkészíteni, amelynek mérete szabvány **B1\* méretű (700x1000 mm)**. A tervpályázat nyelve **magyar vagy angol**. A kidolgozás módja kötetlen, a kiíró nem határozza meg az ábrázolás módját, technikáját, színezését, de valamennyi tervlappal szemben követelmény a tiszta, világos, az elbírálást segítő előadásmód.

Minden tervlapon fel kell tüntetni a tervpályázat címét;

**„A FERENCVÁROSI JÓZSEF ATTILA-LAKÓTELEP MEGÚJÍTÁSA  
– TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT”,**

a tervlap megnevezését, a méretarányt, és a tartalomjegyzék szerinti sorszámot.

*\*A tervpályázati rendeletről eltérő formai megkötések oka a tervpályázat volumene, a tervezési terület nagy kiterjedése, ami átfogó tervi vizsgálatot igényel, és aminek kifejtésére nagyobb felület szükséges biztosítani.*

## 2.7 ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

A pályaművek értékelése során a Bírálóbizottság az alábbi bírálati szempontok szerint értékeli a pályaműveket és dönt a rangsorolásról:

### Építészeti és környezetrendezési szempontrendszer

- új, karakteres városi arculat és identitás kialakítása
- funkcionális igények teljes körű kielégítése
- magas szintű térépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség
- környezethez való illeszkedés
- városképi szempontok érvényesülése

### Megvalósíthatósági szempontrendszer

- reális időbeli ütemezettség
- reális költségű, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása
- későbbi ütemekhez, más projektekhez történő kapcsolódás biztosítása

### Fenntarthatósági szempontrendszer

- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- alacsony üzemeltetési költségű, fenntartható megoldások alkalmazása
- üzleti célra hasznosítható létesítmények helyes aránya

### Közlekedési szempontrendszer

- térszervezés és közlekedési útvonalak összhangja
- kapcsolatok a szűkebb és tágabb környezet közlekedési hálózataihoz
- közlekedési ágak prioritásrendszerének érvényesítése

### Tervi szempontrendszer

- kidolgozottság, részletezettség
- közérthetőség, tervpályázati kiírás szerinti megítélhetőség
- kiírásnak való megfelelés

A bíráló bizottság a pályaművek sorrendjének megállapítása során a fenti szempontokat összességében érvényesíti, de fenntartja magának a jogot, hogy a bírálati eljárás során új aspektusokat is beemeljen a bírálati szempontok közé.