

Tervezési program kiírás

1. Kiírók:

Érd MJV Önkormányzata- BME Építészmérnöki Kar, Építőművészeti Doktori Iskola

2. Tárgy:

A szerződés alapján Érd-Ófalu, volt téglagyár terület hasznosításának - öt különböző funkció elhelyezését célzó építészeti, beépítési és településrendezési koncepció terveinek elkészítése.

3. A tervezési helyszín:

A tervezési folyamat közvetlen célja, hogy az Érd Ófaluban, értékes természeti környezetben található volt téglagyári terület jövőbeli hasznosításának öt különböző változatát bemutassa, és a terület fejlesztését megalapozó településrendezési tervek készítéséhez alapot szolgáltasson.

Ófalu történeti központjából induló Molnár utca vezet a ~ 10,3 ha nagyságú egykori gyárterülethez, valamint az ~ 1700 m² volt irodaépület ingatlanához. A gyárterület délnyugati végéhez kapcsolódik a ~ 1,6 ha nagyságú volt bányaingatlan.

A közvetlen Duna parti kapcsolattal rendelkező gyár ingatlanon az ipari tevékenység már több, mint húsz éve megszűnt, a természet által „visszahódított” területen az egykori téglagyártásra már csak egy gyárkémény, és néhány téglaszárító vázeleme utal.

Az Önkormányzat, és a tulajdonos egyaránt érdekelt abban, hogy olyan tervek készüljenek, melyek bemutatják a környezeti értékeket figyelembe vevő ingatlanfejlesztés, beruházás elképzelhető irányait.

3. „Öt variáció egy helyszínre”:

1. Lakóterület
2. Kaszinó, és szórakoztató negyed
3. Tudásközpont, oktató, és környezetkímélő ipari termelőbázis
4. Sport,- és szabadidős, egészségügyi, rekreációs fejlesztés
5. Gyógyfürdő,- és wellness turizmus

4. Határidők:

Helyszíni bejárás, feladat ismertetés	- 2013. január 16. 14:00 óra
Kérdések benyújtási határideje	- 2013. január 21.
Válaszok megküldésének határideje	- 2013. január 25.
Benyújtás határideje	- 2013. február 25. 18:00 óra
Bírálat időpontja	- 2013. február 25.-március 1. között
Eredményhirdetés	- 2013. március 6.
Kiállítás ideje	- 2013. március vége

5. Résztvevők:

BME Építőművészeti Doktori Iskola hallgatóiból alakuló öt tervezőcsoport

6. Bíráló Bizottság tagjai:

Pálfy Sándor DLA	egyetemi tanár	elnök
Dr. Dani Sándorné	Budai Tégla Zrt.	tag
Ágó Mátyás	Főépítész Érd	tag
Hajduk János	nívódíjas építész	tag
Balázs Mihály DLA	egyetemi tanár	tag
Karácsony Tamás DLA	egyetemi docens	tag

Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A titkári feladatok ellátásáról az Építőművészeti Doktori Iskola gondoskodik.

7. Tervezési feladatok leírása, főbb szempontok:

7.1. Lakóterület

- A területet övező természeti értékek – Duna, Kakukk-hegy, Beliczay-sziget - figyelembevételével kialakított, elsősorban lakó és arányos közösségi funkciót tartalmazó terület
- Környezettudatos, tájba illeszkedő beépítés, az energiahatékonyság figyelembe vételével, gazdaságosság szem előtt tartásával
- Lakóterület kapcsolata a környező területekkel: közforgalom számára is nyitott dunai „sétány” kapcsolat, kapcsolat a Beliczay-sziget (tanösvény, erdei tornapálya), sánchegy irányába

7.2. Kaszinó, és szórakoztató negyed

- Egy bizonyos célközönséget vonzó, játéktermek, kaszinók, és a hozzájuk kapcsolódó vendéglátó, szállásfunkciók kialakítása, kihasználva a területek viszonylagos elszigeteltségét
- A szárazföldi megközelítés dominanciája helyett a Dunán történő közlekedés, a kikötés lehetőségének biztosítása
- A Duna parti sáv, kikötő környéke, egyes vendéglátó funkciókkal a közforgalom számára is legyen nyitott, és elérhető

7.3. Tudásközpont, oktató, és környezetkímélő ipari termelőbázis

- Felidézve a terület egykori ipari hasznosítását, olyan tudásipar, oktató, kutatóközpont, és környezetkímélő ipari termelőbázis létrehozása a területen, mely alkalmazkodik a megközelítési adottságokhoz
- A beépítés, működés figyelembe veszi az értékes környezeti elemeket, az ipartelep energiaellátását a napenergia, geotermikus energia biztosítja
- A szárazföldi megközelítés dominanciája helyett a Dunán történő közlekedés, a kikötés lehetőségének biztosítása
- A korábbi ipari tevékenység még meglévő tárgyi emlékeinek – pl: gyárkémény – lehetséges megóvása, hasznosítása, bemutatása a koncepcióba illesztése
- A Duna parti sáv, kikötő környéke közforgalom számára is nyitott maradjon, a terület ipari történetét bemutató látványosság elhelyezésével pl: hajómalom

7.4. Sport,- és szabadidős, egészségügyi, rekreációs fejlesztés

- A vízi,- és evezőssportokra, kerékpáros turizmusra épülő sportcentrum, sportegyesületi székhely, edzőtábor, (sport)egészségügyi központ kialakításának lehetősége
- A sporthasznosítás mellett a szállás és kiszolgáló funkciókkal erdei iskola befogadását is lehetővé tevő rekreációs központ
- Az erdei iskolához kapcsolódóan a természeti értékek megismerését szolgáló bemutatóterem, foglalkoztató, kézműves-ház elhelyezése
- A környező, természeti értékekben gazdag területekkel való kapcsolat: Beliczay-sziget tanösvény, erdei tornapálya; Kakukk-hegy országos természetvédelmi terület; Sánchegy, halomsírmező
- A közforgalom számára is megnyitott Duna-part, mely elsősorban evezős, és kishajók számára kialakított kikötőt tartalmaz
- Vizsgálat tárgyát képezheti az, hogy a keresztény tárgyi, és szellemi emlékekben gazdag Ófalu (Szent Mihály templom, kertjében Bogner Mária Margit sírhelye, barokk plébániaház) a terület érintésével miképpen kapcsolható be a Magyar Zarándokútba - <http://www.magyarzarandokut.hu/>

7.5. Gyógyfürdő,- és wellness turizmus

- A közelben található termálvízre alapozott, gyógy,- és wellness funkciók, melyek igényes szállás, és vendéglátóhely szolgáltatással párosulnak
- A szolgáltatás nivóját a Duna közelsége, az értékes, izolált természeti környezet emelheti, az egyedi kialakítás, ismertséget hozhat a városnak
- A környező, természeti értékekben gazdag területekkel való kapcsolat: Beliczay-sziget tanösvény, erdei tornapálya; Kakukk-hegy országos természetvédelmi terület; Sánchegy, halomsírmező
- A szárazföldi megközelítés dominanciája helyett a Dunán történő közlekedés, a kikötés lehetőségének biztosítása, turista- üdülőhajók fogadása
- A Duna parti sáv, kikötő környéke, egyes vendéglátó funkciókkal a közforgalom számára is legyen nyitott, és elérhető

Az egyes pontokban felsorolt tervezési szempontok nem kötelező ajánlások, gondolatébresztőként szolgálnak, és másik programban is részben figyelembe vehetők.

Az összes tervezési variáció esetén figyelembe veendő szempontok:

- Olyan fejlesztésre szülessen javaslat, mely az értékes természeti környezethez – Duna folyam, Beliczay-sziget, Kakukk-hegy, országos ökológiai hálózat mag, ill. pufferterülete – igazodik, a tájba illeszkedik. A tervezett funkció kapcsolódási pontokkal erősítse a Beliczay-sziget jövőbeli turisztikai-rekreációs, parkerdő jellegét
- A terv kiemelten foglalkozzon az építési terület zöldfelületeinek felhasználásával, védelmével, valamint áttételesen utalhat a történelmi múlt közeli emlékhelyeire pl: római limes, halomsírok, Attila domb, szőlőtermelés, török hagyományok stb.
- A fenti szempontokon túlmenően ki kell hangsúlyozni, hogy egy intenzívebb területfelhasználás megkívánja a Dunának, mint közlekedési lehetőségnek a bekapcsolását, mivel az ófalusi történelmi településmagot, az átmenő forgalom tekintetében csak korlátozott mértékben veheti igénybe a beruházás. A hatályos Szabályozási Terv már részben tartalmazza az erre vonatkozó megoldási

lehetőséget – egy olyan tervezett utat, mely a történeti településmag kikerülésével kapcsolatot teremt az M6 autópálya ófalusi csomópontjával, valamint a Beliczay-sziget északi végénél tervezett menetrendszerinti vízibusz kikötővel.

- A Helyi Építési Szabályzatban a volt gyárterület övezeti besorolása Gip-3, ipari gazdasági övezet. Jelen pályázat kiírása a terület hasznosítási irányvonalainak kijelölése, mely alapján a településrendezési terveket az Önkormányzat módosítani kívánja. A tervezési munka során tehát nem kell igazodni a jelenlegi övezeti paraméterekhez. A hasznosítási javaslat készítése során kérjük azonban figyelembe venni a Szabályozási Terven jelölt, ökológiai hálózati elemeket – ökológiai hálózat puffertterülete, ökológiai folyosó - a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján – ezt a területet megtartandó zöldfelület, faállomány jelöléssel ábrázolja a hatályos Szabályozási Terv.
- A tervek készítése során – a jelenlegi övezeti paraméterek helyett - kérjük az alábbi beépítési paraméterek figyelembe vételét:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	Legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m)
SZ	5000	30-40	40	0,6-0,8	-9,5

A koncepció jobb érvényesülése érdekében - nem kizáró ok - a mutatóktól történő, kisebb eltérés lehetséges +/- irányban. Az eltérés okát részletesen indokolni kell.

8. A tervek kidolgozásához felhasználható anyagok:

- Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Területrendezési tervek (Rendszer honlapján - <http://www.terport.hu/>)
- Településrendezési tervek (Érd MJV Önkormányzata honlapján - <http://www.erd.hu/nyitolarap/kozugyeink/onkormanyzat/teleprend>)
- A területet bemutató melléklet CD

9. Bírálati szempontok:

- Építészeti, telepítési, értékteremtés, minőség vizsgálata
- A terület, és környezete természeti értékeinek figyelembe vétele, kapcsolat a Duna, a Beliczay sziget és egyéb környezeti értékek irányába
- Környezettudatos, gazdaságossági szempontokat figyelembevevő beépítés
- Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok

előnyt jelenthet továbbá:

- Alternatív szárazföldi, vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok

10. Beadandó munkarészek:

- Műleírás, mely tartalmazza a pontos beépítési paramétereket az esetleges eltérés indoklását a kiírásban szereplő mutatóktól.
 - Átnézeti helyszínrajz - a pályázó által fontosnak tartott - környezeti, megközelítési kulturális, régészeti kapcsolatok bemutatásával M=1:5000 léptékben
 - Helyszínrajz M=1:1000
 - Beépítési- és környezetalakítási terv, látványterv M= 1:500, M=1:1000
 - Építészeti tervek (alaprajzok, metszetek, homlokzatok, utcaképek, látványtervek) az építészeti gondolat bemutatásához szükséges számban M=1:500
 - 3D modell
- A pályaműveket azonos méretű, 70x100 cm álló lapokon, kiállításra alkalmas módon felkasírozva kell benyújtani.

11. Díjazás:

A tervezési feladat teljes költségkerete: 1.574.800,- Ft + 27% áfa = 1.999.996 Ft

A Bíráló Bizottság a benyújtott tervekben elsősorban a fenti bírálati szempontok teljesülését vizsgálja, és ezután dönthet arról, hogy minden érdemi munkát beadó csoportot díjaz vagy megvesz

A tervjavaslatok a megbízás lezárását (az értékelést) követően a Megbízók tulajdonába kerülnek. A megbízás részeként elkészített tervjavaslatokhoz szerzői jogok nem kötődnek. A Megbízók a költségkeret átutalásával jogosultságot szereznek arra, hogy a tervjavaslatokat a szerződésben meghatározottak szerint a későbbiekben projekt előkészítő munkák során, valamint a beruházással kapcsolatos önkormányzati (vezetői) döntések, szabályozási tervek koncepcionális megalapozása céljából szabadon felhasználják, illetve a tervjavaslatokat nyilvánosan bemutassák.

12. A Megbízó adatszolgáltatása:

A tervek elkészítéséhez szükséges dokumentumok (térképek, légifotók, hatályos településrendezési tervek, egyéb adatok) CD adathordozón a helyszíni bejárás után kerülnek átadásra

13. A tervek benyújtása:

A terveket a BME Központi épület K299 alatt, a Középülettervezési Tanszék titkárságán, zárt csomagolásban, személyesen lehet leadni legkésőbb 2013. február 25-én 18:00 óráig.

Érd, 2012. december.

Ágó Mátyás
főépítész