



Jászfényszaru Város Polgármestere

5126 Jászfényszaru, Szabadság tér 1. 57-520-101

jaszfenysszaru1@vnet.hu

TERVEZÉSI PROGRAM

TÁRGY

Jászfényszaru, Szentcsalád tér 3. szám (hrszt.: 315) alatti Régi Plébánia (Mazács-ház) felújításával és átalakításával a korábban benyújtott TOP-2.1.2-15-JNI-2016-00017 számú pályázati dokumentáció alapján kereskedelmi, szolgáltató információs pont és zárt piac kialakításának tervezése.

ALAPVETŐ CÉL

A Jászfényszaru Város Önkormányzata megyei TOP pályázat keretein belül pályázatot nyújtott be fenti számon, mely pályázat Jászfényszaru Zöldterületi fejlesztését tartalmazza összesen bruttó 156.000.000,-Ft támogatási lehetőséggel, ezen belül szerepel nevezett ingatlan felújítása és abban kereskedelmi, szolgáltató információs pont és zárt piac kialakítása. Az erre a célra fordítható pályázati összeg bruttó 39.500.180,- Ft, mely összeget az építésre/felújításra kell fordítani, ezen kívül akadálymentesítésre 3.525.000,-Ft a támogatás összege.

Az igény az, hogy a pályázati összeg optimális felhasználásával kialakítható legyen az épület felújításával a tervezett három funkciónak helyet biztosító tér, az épület visszanyerje régi, főtéri pompáját, központi elhelyezkedéséből adódóan szerves, hasznos része legyen a városközpontnak és szépítse azt.

ELŐZMÉNYEK

- Jászfényszaru Város Önkormányzata korábban központi fekvése miatt megvásárolta a Jászfényszaru, Szentcsalád tér 3. szám hrszt.: 315. alatti ingatlant, melyen jelenleg irattárként használt, korábban lakóépületként még korábban Régi Plébániaként és használták.
- Korábban a felújításra pályázati úton szeretett volna az Önkormányzat forrást nyerni, ám ez a pályázat elutasításra került. Ekkor elkészültek az épület állapotfelmérő rajzai.
- Jelen pályázat benyújtása előtt felvettük a kapcsolatot az illetékes Örökségvédelmi Hatósággal az épület felújításnak/átalakíthatóságának követelményeivel, lehetőségeivel kapcsolatosan.
- A Hatóság részéről Sisa Béla és kollégája a felújítással és ilyen célra történő hasznosítással egyet értettek, valamint az épületben falkutatást tartottak, ahol egy boltíves falnyílásban falfestést tártak fel.
- A benyújtott TOP pályázatban a támogatás kis részét (bruttó 39.500.180,-Ft) lehet épület felújításra fordítani, azt is nagyon meghatározott funkciókra. A szolgáltatás 3 funkcióból kell álljon: információs pont (31 m2) létrehozása, differenciált munkaerő közvetítésre alkalmas helyiség kialakítása (21 m2), valamint zárt piac kialakítása (31 m2) a helyi termékek piacra jutásának elősegítésére.
- Az épület felújításánál alapvető követelmény az akadálymentesítés mely külön költségként kerül elszámolásra és melynek összege max. bruttó 3.525.000,-Ft lehet. Az akadálymentesítésről szóló tervfejezet kidolgozása az engedélyezési terv kidolgozásával egyidejűleg kell hogy történjen legkésőbb 2017.02.18-ig.
- Az engedélyezési tervdokumentációt rehabilitációs szakmérnök aláírásával kell ellátni mely pályázati követelmény.

- *Fentiek okán egy olyan terv szükséges, amely a pályázati feltételek betartása, valamint a sikeres megvalósítása mellett, a fenntarthatóságot tűzi ki célul azáltal, hogy figyelembe veszi a telken az optimális kialakítás és elhelyezés követelményét.*
- *Mindhárom funkció esetében kérjük a szabványok és előírások szerinti minimum feltételek betartása mellett azt, hogy ne szigorúan a minimális feltételeknek való megfelelésre törekedjenek, de mindenképp tartsák szem előtt a gazdaságos fenntarthatóságot, valamint a pályázati felhívásban rögzített feltételeket.*

TERVEZÉSI TERÜLET, HELYSZÍN, ADOTTSÁGOK

- *A tervezési terület alatt a Jászfényszaru, Szentcsalád tér 3. szám hrsz.: 315. alatti ingatlan telekhatárain belüli rész értendő.*
- *Az ingatlan területe:*
 - *315. hrsz-ú ingatlan : 1032 m², művelési ága: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*
- *Az ingatlan övezeti besorolása a hatályos településrendezési terv szerint : Vt4- azaz településközponti vegyes övezet, melynek részletes előírásai a következők:*

Településközponti Vegyes terület építési övezetei **13.§**

- (1)¹A város területén a vegyes területek a sajátos építési használatuk szerint – a szabályozási terven jelölt helyeken – településközpont vegyes területbe tartoznak.”
- (2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, kulturális valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen parkolóház és üzemanyag töltő építmények helyezhetők el.
- (3) Kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény és termelő kertészeti építmény.
- (4)²
- (5) A településközpont vegyes területek egyes építési övezeteinek előírásai:

Építési övezeti jel	Vt4-Oe/50/5,5/500
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	50
Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	5,50
Kialakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	500

Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	16
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20
Beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	teljes

Az építési övezeti jelben szereplő „O” oldalhatáron álló beépítést, az „e” az épület előkertés elhelyezésére az „u” utcafronti elhelyezésre utal, a „*” jelzés építési övezeti jel megkülönböztetésre utal.”

(6)¹

(7)¹ Az épületek tetőidomai – a Vt11 építési övezet kivételével – csak 38-45° közötti tetőhajlásszögűek lehetnek¹

(8)

(9)¹ Településközponti vegyes területek telkein kialakítható épületekre a 16. § előírásait be kell tartani.¹

(10) Meglévő épülethez - toldalékként – előkertben még akkor sem helyezhető el üzlet (stb) ha az övezeti előírás utcavonalon álló beépítést tartalmaz.”

A 16.§-ban található általános előírások a kivonatban mellékelve találhatók.

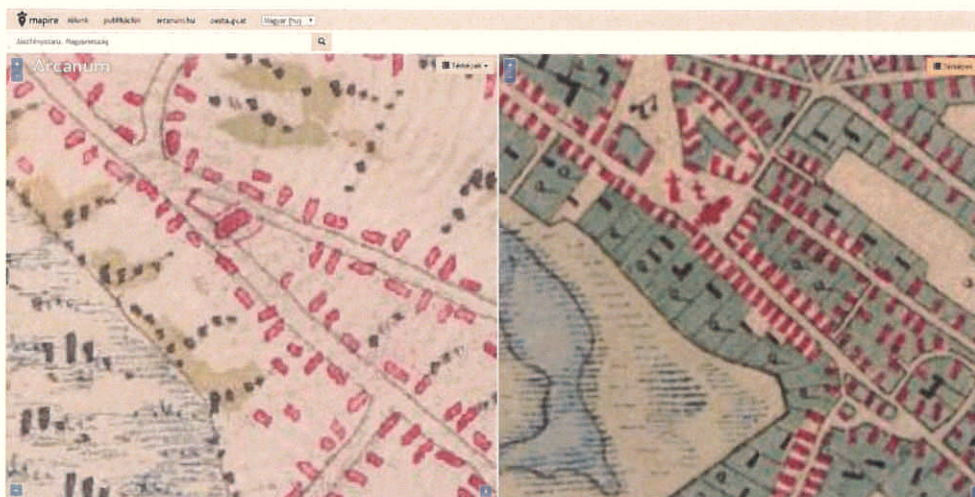
- Az ingatlan vízszintes, sík, összközműves, rajta egy meglévő lakóépület és melléképület található. Ezen kívül található rajta egy hatalmas méretű helyszínrajzon ábrázolt nyugati ostorfa, mely megtartandó.
- Az ingatlan szomszédságában a nyugati oldalon az Új Plébánia épülete található, egyéb irányból földszintes/tetőterbeépítéses kialakítású családi házak , illetve azok kertjei határolják. Szemben közvetlenül az út túloldalán a templom bejárata ill. a templomkert található.



- Az OTÉK szerinti parkoló számot, a köztisztaságról és közterületek használatáról, valamint a parkolóhelyek létesítéséről szóló Jászfényszaru Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2004. (IV. 30.)rendeletének 18.§-a alapján az épület 500 m-es körzetében közterületen kell biztosítani.

MEGLÉVŐ ÉPÜLET

- Az ingatlanon a meglévő lakóépület ill. Régi Plébánia épület oldalhatáron álló, előkertes kialakításban helyezkedik el az ingatlanon, ezen kívül az ingatlanon 1db melléképület található. Az épület már az első Katonai felmérési térképen (1763-1787) is megtalálható. (forrás: mapire.hu)



- A meglévő Régi Plébánia épületet korábban bővítették. Az épületről korábbi pályázat kapcsán készített állapotrögzítő tervek állnak rendelkezésre, ennek birtokában valamint az épület állapotának felmérését követően a felújításra tervek készíthetők.
- A melléképület gazdaságosan nem felújítható, a funkcióbba nem illeszkedik, ezért annak bontásáról is gondoskodni kell.

FUNKCIONALITÁS

Az épület felújítása központi elhelyezkedéséből adódóan élettel, tartalommal, fenntartható módon történő megtöltése, már hosszú évek óta egyeztetések tárgya. Jelen pályázat benyújtásával igyekeztünk mindezen elvárásoknak megfelelni és hasznos funkciókat kialakítani a felújított épületben, melyek a Város, az itt élő emberek, az épület javát és a településképet javulását egyaránt szolgálják.

Az információs, kereskedelmi és szolgáltató pont valamint a zárt piac kialakítása egyaránt hiánypótló a településen, mivel jelenleg a településen nem található ilyen jellegű épület/intézmény. A településen lévő rengeteg munkalehetőség indokolja a munkaerő közvetítés/információs szolgálat szükségességét és a helyi termékek piacra jutásának lehetősége kívánatos mind a termelők mind a lakosság szempontjából.

TERVEZÉSI FELADAT

- A meglévő Régi Plébánia épületének felújításával és átalakításával kereskedelmi, szolgáltató, információs pont kialakítása.
- A tervezés során be kell tartani az általános és vonatkozó Építésügyi jogszabályokat, előírásokat, különösen az 1997. évi LXXVII. Törvény (ÉTV), a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) a 312/2012.(XI.8.) Korm.rendelet, a 191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet, továbbá figyelembe kell venni a tervezésnél vonatkozó jogszabályt, szabványt és előírást, amelyek a tárgyi tervezést érdemben befolyásolhatják. Továbbá meg kell felelni a **TOP-2.1.2-15-JN1-2016-00017** kódszámú „Jászfényszaru főúti- és

kapcsolódó zöldterületeinek rehabilitációja a település lakosságának megtartása, a fenntartható fejlődése, és a közterületek környezettudatos család- és klímabarát megújítása jegyében-1.ütem” tárgyú pályázati felhívásban szereplő feltételeknek.

- Vizsgálandók tágabb kitekintésben a hasonló céllal tervezett, sikeresen megvalósult külföldi és hazai építészeti példák, vázlattervi szinten rögzítendőek azokból a sajátosan a jelen feladatra vonatkozó előremutató javaslatok.
- Vázlattervi szinten több irányból bemutatott, az épített környezetbe illesztett látványterv készítése és bemutatása szükséges a tényleges építési engedélyezési terv kidolgozását megelőzően.
- A tervezés során minden tervezéssel érintett feladatrészt költséghatékonyan az energiahatékonyság és a gazdaságos üzemeltethetőség figyelembevételével kell kialakítani.
- A tervezési ütemek során, az ütemnek megfelelő részletezettséggel az építési költségek alakulásáról az Építetőt folyamatosan tájékoztatni kell, a pályázat által meghatározott költségek túllépése nem megengedett. Építésre bruttó 39.500.180,-Ft +akadálymentesítésre 3.525.000,-Ft fordítható.
- Energhiahatékonysági szempontból elvárás legalább az épület „A” (energiatakarékos) osztályzatának elérése.
- A tervezési feladat az esélyegyenlőség elvén alapuló, kizárólag földszintes, akadálymentes épület kialakítása.
- A különböző funkcionális egységek tájolását a rendeltetésnek megfelelően kell meghatározni, úgy hogy mesterséges klimatizálás lehetőség szerint ne váljon szükségessé. Az épület árnyékolását elsődlegesen az épület tömegalakításával kell megoldani. Az épület kialakításánál fontos szempont a könnyed, természetes szellőzés lehetőségének biztosítása.
- Az Örökségvédelmi szempontokat és kéréseket úgy kell figyelembe venni, hogy a pályázati támogatásból megvalósítható legyen a felújítás és a 3db funkcióra alkalmas helyiségek kialakítása. A meglévő helyiségek a főfalak áthelyezése nélkül erre alkalmasak.
- A szolgáltatás 3 funkcióból kell álljon, melyre 3db külön helyiség szükséges:
 - információs pont ~31 m2 kialakítása, (007.szoba helyiségből) utcafronti megnyitással
 - differenciált munkaerő közvetítésre alkalmas helyiség kialakítása ~21 m2. (008.szoba helyiségből)
 - zárt piac kialakítása ~31 m2, a helyi termékek piacra jutásának elősegítésére. (006.szoba helyiségből)udvari megnyitással, néhány fedett kinti elárusítóhely biztosításával az udvarban a tető kinyújtásával.
- Természetesen az ezen tevékenységekhez szükséges vizesblokk helyiségek kialakítása is szükséges, melyet a többi meglévő helyiségből, külső megközelítéssel (piacra járók, közforgalom részére) is el kell látni.
- A régi pincét kérjük megtartani, szellőztetését megoldani, lejáratainak felújítását tervezni, költséggelni a későbbi hasznosíthatóság miatt.
- Az udvar parkosítását és zöldfelületi rendezését a tervnek tartalmaznia kell, melynek szintén az építési költségekbe kell beleférnie.

A további szükséges helyiségkialakítás tekintetében a vonatkozó jogszabályoknak és előírásoknak megfelelő helyiségkialakítást kérünk tervezni.

SZAKÁGAK MINIMÁLIS ELVÁRT KÉPVISELŐI:

- Építész tervező
- Tartószerkezeti tervező
- Épületgépészet
- Épületvillamosság (erősáram, gyenge áram, automatika, épületfelügyelet)
- Tűzvédelmi szakértő
- Pályázati előírás a rehabilitációs szakmérnök általi jóváhagyás

SZAKÁGAK SZÜKSÉG SZERINTI KÉPVISELŐI:

- talajmechanika, geotechnika
- geodézia
- belsőépítész
- épületfizikus szakértő
- költségvetés készítő
- külső-belső közműtervező
- táj-és kertépítész

Mellékletek:

- Térképmásolat
- Tulajdoni lap
- Beépítési előírások (hatályos szabályozási terv és HÉSZ kivonat)

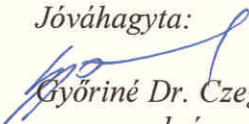
Készült: Jászfényszaru, 2017. január 03.

Összeállította:



Kiss Katalin
Főépítési Iroda irodavezető

Jóváhagyta:



Győriné Dr. Czeglédi Márta
polgármester



Dr. Voller Erika
jegyző



Illés Péter
projektiroda vezető

