



Nyílt építészeti ötletpályázat – 1114 Budapest, Villányi út 11-13.
(4955/2 hrsz.)

Prémium lakóépület kereskedelmi egységekkel

2025. 06. 20

Zárójelentés

ZÁRÓJELENTÉS

1. BEVEZETÉS

A jelen dokumentum a Forestay Development Korlátolt Felelősségű Társaság (1054 Budapest, Szabadság tér 7.), mint kiíró (a továbbiakban: „**Kiíró**”) által kiírt, „**Villányi út 11-13. Ötletpályázat**” tárgyú nyílt építészeti ötletpályázat (a továbbiakban: „**Tervpályázat**”, „**Ötletpályázat**” vagy „**Tervpályázati Eljárás**”) bírálóbizottsága (a továbbiakban: „**Bírálóbizottság**”) által készített zárójelentés (a továbbiakban: „**Zárójelentés**”), amely a Bírálóbizottságnak a Tervpályázattal kapcsolatos írásbeli összegzését tartalmazza a Kiíró számára az alábbiak szerint.

2. A TERVPÁLYÁZAT ALAPADATAI, PONTOS CÍME, CÉLJA, TÁRGYA ÉS JELLEGE

2.1. A Tervpályázat Kiírója, egyben lebonyolítója

Forestay Development Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.

2.2. A Tervpályázat jogi szakértője

Sirály és Társa Ügyvédi Iroda

1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

dr. Sirály Katalin, ügyvéd, felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

www.drsk.hu

2.3. A Tervpályázat pontos címe

A Tervpályázat címe (megnevezése): „**Villányi út 11-13. Ötletpályázat**”

2.4. A Tervpályázat célja és tárgya

A Tervpályázat célja az volt, hogy a Budapest XI. kerület, Villányi út 11-13. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) beépítésére építészeti koncepciók készüljenek. Az Ingatlan a múltban több funkciót is betöltött: korábban pártház volt, majd egyetem, jelenleg vegyes funkciójú: középiskola, iroda, étterem és közösségi szálláshely működik benne.

Az Ingatlanon álló épület 2024-ben értékesítésre került, az új tulajdonos, a Forestay Group a Recorde Alapkezelővel stratégiai partnerségben, pedig magas minőségű, fenntartható, a környékkel jól kommunikáló, innovatív és élhető ingatlanfejlesztést tervez, amelynek lebonyolítását a Kiíró végzi.

A Forestay Group az ingatlanfejlesztései során mindig kiemelt figyelmet fordít az épületen túl az épület környezetének kialakítására, formálására is. A projektjei jellemzően innovatív megközelítést alkalmaznak, melyet számos szakmai díjjal ismertek el.

Az Ingatlan esetében Kiíró célja egy olyan prémium lakóegységekből álló társasház megvalósítása földszinti kereskedelmi egységekkel, amely érzékenyen reagál a helyszínre, a gazdag városi kontextusra és a hely történelmére, ugyanakkor fenntartható és népszerű az épület használói és a környéken lakók számára egyaránt.

A Tervpályázat célja az volt, hogy inspirálja a Kiíró, valamint a tervezőket a hely szellemének és történetének megértésére, miközben új és innovatív megoldásokat keres az Ingatlan építészeti

kialakítására. A tervezők (a továbbiakban: „**Pályázók**”) feladata az volt, hogy a környék építészeti, természeti és környezeti adottságait figyelembe véve olyan kreatív megoldásokat dolgozzanak ki, amelyek kapcsolódnak a szomszédos épületekhez és városrészhez, különös tekintettel a szomszédos templomra, a Feneketlen-tó környezetére, valamint a Móricz Zsigmond körtérre és a Bartók Béla út lineáris kulturális központjára. Fontos, hogy az épület illeszkedjen a domborzati viszonyokhoz, és azok adottságait kihasználva, akár az eredeti domborzati viszonyokra ráerősítve alakítson ki egyedi karaktert.

Kiíró célja, hogy a leendő épület lakói, látogatói és szomszédai egyaránt szeressék és büszkék legyenek a megvalósuló épületre, illetve, hogy hosszú távon jó és követendő ingatlanfejlesztésként lehessen hivatkozni a fejlesztésre lakossági és szakmai körökben egyaránt.

2.5. A Tervpályázat formája, jellege

Az Ötletpályázat formája **nyílt**, amelyre minden – az Ötletpályázat dokumentációjában (a továbbiakban: „**Dokumentáció**”) foglalt feltételeknek megfelelő – Pályázó jelentkezhetett. Az Ötletpályázat jellege **titkos**.

A Tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015 (X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**Tervpályázati Rendelet**”) 1. §-a alapján az Ötletpályázat nem tartozik annak hatálya alá, tekintettel a Kiíró jogi státuszára (a Kiíró a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „**Kbt.**”) alapján nem minősül ajánlatkérőnek). Így a Kiíró az Ötletpályázatot nem a Kbt. és a Tervpályázati Rendelet szerint bonyolította le. Ugyanakkor figyelembe vette a Tervpályázati Rendelet alapelveit, valamint a kizáró okok meghatározása tekintetében alkalmazta a Tervpályázati Rendeletet. Az Ötletpályázatra egyebekben a Dokumentáció rendelkezései voltak az irányadók. Tekintettel a fentiekre az építészeti és településrendezési tertanácsokról szóló 283/2024 (IX.30.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése nem alkalmazandó, azaz a Korm. rendelet hatálya – egyéb feltételek fennállása esetén – a tervezési feladatra kiterjed. Azaz az elkészülő engedélyes terv tekintetében tertanácsai vélemény megszerzése szükséges.

Az Ötletpályázatot követően nem kerül sor tervezési szerződés megkötésére a nyertes tervezővel vagy tervezőkkel a továbbtervezés vonatkozásában. Ugyanakkor a Kiíró nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az Ötletpályázat nyertes vagy díjazott tervezőjével vagy tervezőivel további tervezési (rész) feladatok elvégzéséről megállapodjon.

A fentiekben vázoltak alapján a Tervpályázat lebonyolításának konkrét ütemezésére az alábbiak szerint került sor:

Az Ötletpályázat meghirdetése, a Dokumentáció elérhetővé tétele	2025. 03. 28.
Helyszíni bejárások időpontja	2025. 04. 03. 10:00 2025. 04. 04. 10:00
Kérdések beérkezésének határideje	2025. 04. 10. 18:00
Kérdésekre adott válaszok határideje	2025. 04. 17. 18:00
Résztvételi szándék jelzésének legkésőbbi időpontja	2025. 05. 12. 18:00
Pályaművek benyújtásának határideje	2025. 05. 26. 14:00
Pályázat eredményhirdetésének időpontja, a díjak átadása	2025. 06. 25. 14:00
Díjazásban vagy megvételben nem részesült Pályamunkák visszaadása legkésőbb	2025. 07. 15. 12:00

3. A BEÉRKEZETT PÁLYAMŰVEK ADATAI, BÍRÁLATUK ÉS ÉRTÉKELÉSÜK

3.1. A pályaművek benyújtása, a beérkezett pályaművek száma

Kiíró a Tervpályázati Eljárás megindítására tervpályázati kiírást tett közzé, mely 2025. március 28. napján jelent meg.

A Kiíró által meghatározott, 2025. május 12. 18:00 óráig tartó határidőben összesen 45 db jelentkező jelezte részvételi szándékát. A pályaművek benyújtási határideje 2025. május 26. 14.00 óra volt. A Dokumentáció alapján a pályaműveket teljes terjedelemben elektronikus úton kellett benyújtani a Kiíró által megadott tárhelyre történő feltöltéssel oly módon, hogy a pályamű részét képező, feltöltött fájlok jelszóval védve legyenek. Kiíró emellett előírta, miszerint a pályaművet 1 darab A0 méretű tablón kell bemutatni, és a tablót az elektronikus feltöltés mellett nyomtatott formában is be kell nyújtani.

A pályaművet tartalmazó fájl(ok)hoz tartozó jelszót a Pályázóknak a pályázatok benyújtási határidejét követő 2 (kettő) órán belül kellett megküldenie a Kiíró Dokumentációban meghatározott elektronikus levelezési címére. A Kiíró a pályaművet tartalmazó fájl(ok)hoz tartozó jelszó megérkezését visszaigazolta.

A benyújtandó nyilatkozatokat, amelyekből a Pályázó kilétére vonatkozó bármilyen információ megismerhető, szintén a Tervpályázat tárhelyére, egy fájlba fűzve kellett feltölteni úgy, hogy azok a nyilatkozatokhoz tartozó külön jelszóval védve legyenek és a tömörített, nyilatkozatokhoz tartozó jelszóval védett fájl a zárójelentés elfogadását követő azonosítás érdekében tartalmazza a pályamű 1 számú tervlapjának A4-es nagyságúra kicsinyített változatát is. A nyilatkozatokhoz tartozó jelszót a Pályázó kizárólag a zárójelentés elfogadását követően, Kiíró kifejezett kérésére küldhette meg a Kiíró részére a Dokumentációban megjelölt kapcsolattartási e-mail címre.

A benyújtási időpontig a pályaműveket teljes terjedelemben elektronikus úton fel kellett tölteni a Kiíró által megadott tárhelyre, valamint a papír alapon benyújtandó dokumentumoknak is be kellett érkezniük ezen időpontig. A benyújtás időpontjának azt az időpontot kellett tekinteni, amikor a tábló nyomtatott változata postai úton vagy futárszolgáltatás útján beérkezett, illetve a Tervpályázat tárhelyére a pályamű elektronikusan maradéktalanul feltöltésre került. Amennyiben akár a tábló nyomtatott formátumú változata, akár az elektronikus formátumú, teljes pályázati anyag a dokumentációban meghatározott határidőt követően került benyújtásra, vagy a pályaművet tartalmazó fájl(ok)hoz tartozó jelszót az arra rendelkezésre álló 2 (kettő) órán belül a pályázó nem küldte meg a Kiíró részére, a pályázat elkéssettnek számított, és a késve beérkező pályázatot a Bírálóbizottság a Tervpályázatból kizárta.

A megadott határidőig 35 db pályamű került benyújtásra elektronikus úton és papír alapon.

3.2. Tervpályázatból való kizárás

Alapvető cél volt a bontás során, hogy azokat az elemeket, amelyek egyes pályaművekben akaratlanul titkosságot sértő információt tartalmaznak, a Bírálóbizottság tagjai ne ismerjék meg, így elkerülve azt, hogy a titkosság sérelme miatt ki kelljen zárni ezen pályaműveket. Így titokgazdaként eljárva Kiíró a jogi szakértő közreműködésével biztosította a pályaművek titkosságát.

A papír alapú pályaművek bontása során nem merült fel titkosságot sértő eset.

A pályaművek elektronikus példányai között az eljáró jogi szakértő 3 pályamű kapcsán talált olyan pdf, excel és jpg fájlokat, amelyek szerzői metaadatot tartalmaztak. A jogi szakértő az érintett metaadatokat eltávolította, így a titkosság követelménye az elektronikusan benyújtott pályaművek tekintetében sem sérült.

3.3. Értékelési szempontok

A Bírálóbizottság a beérkező pályaműveket az alábbi szempontok szerint értékelte (idézet a Dokumentáció 4. pontjából):

Építészeti értékkeremtés, környezetalakítás

- az épület építészeti összhatása, tömegeinek aránya, esztétikája,
- tartós, esztétikus, költséghatékony épületszerkezetek, anyaghasználat,
- városképi megjelenés, környezetbe való illeszkedés,
- Dokumentáció szerinti beépítési paraméterek betartása, azok optimális kihasználása,
- tájolás, benapozás,
- kereskedelmi egységek és közös területek akadálymentessége,
- Pályázó által javasolt környezet alakítási, tájépítészeti megoldások,
- fenntartható zöld terek, zöld tetők és felületek létrehozása,- épület parkolójának, gépészetének, kiszolgáló helyiségeinek és földszintjének domborzatban történő elrejtése, a tömegalakítás kreatív megoldása.

Funkcionális kialakítás

- épületben szereplő funkciók hatékony és egymáshoz, környezethez történő megfelelő illeszkedése,
- épület lakásmixe,
- lakások alaprajzi minősége, korszerűsége, bútorozhatósága, bevilágítása,
- lakásméretek szintenkénti elhelyezése,
- -lakások, irodák, kereskedelmi egységek, kiszolgáló helyiségek térbeli elhelyezkedése és azok funkcionális kapcsolata,
- lakóterület maximalizálása, közlekedők minimalizálása,
- parkolózint hatékonysága,
- energiahatékony megoldások alkalmazása,
- parkoló és lobbij bejáratok elhelyezése.

Illeszkedés az Ingatlan és a terület kulturális örökségéhez

- környék épített és természeti környezetének, kulturális örökségének figyelembevétele,
- domborzati viszonyok kihasználása,
- városképi megjelenés,
- Móricz Zsigmond körtérhez és Bartók Béla út lineáris kulturális központhoz való kapcsolódás.

Gazdaságosság

- az épület kivitelezési költségének és a teremtetett érték arányossága,
- hosszútávon fenntartható, minőségi anyaghasználat, racionális, gazdaságos, kivitelezhetőség,
- ESG szempontok,
- az épület fenntartásának várható költsége, optimális üzemeltethetőség,
- lakások, közösségi terek, vendéglátás, iroda gazdaságos fenntarthatósága,
- kereskedelmi és iroda területek bérbeadhatósága.

3.4. A Tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése

A beérkezett pályaművek változatos és átgondolt építészeti koncepciókkal reagálnak a telek adottságaira és a környezet kihívásaira. Több pályamű egyedi, kreatív térszervezéssel és jól működő alaprajzi megoldásokkal tűnt ki, amelyek nemcsak a lakófunkciók, hanem a közösségi terek és a kereskedelmi egységek harmonikus kapcsolódását is biztosítják.

A tömegalakítás tekintetében több pályamű markáns és karakteres építészeti jegyeket képvisel, miközben érzékenyen alkalmazkodnak a domborzati viszonyokhoz és a városi szövethez. A tervezett épületek egy része újfajta, izgalmas térkapcsolatokat teremt a környező utcákkal és a zöldfelületekkel.

Egyes pályaművek a meglévő épület kreatív továbbgondolásával és részleges megtartásával, mások teljesen új, kortárs formavilággal nyújtottak választ a helyszínre. Az örökségtudatos megközelítés és a városképi illeszkedés jól érvényesült több pályaműnél is.

Az energiahatékonysági szempontok a pályaművek többségénél megjelentek, tükrözve a fenntarthatóság iránti igényt. A pályaművek többsége racionális anyaghasználatot és kivitelezhetőséget kínált a hosszú távú fenntarthatóságot és üzemeltethetőséget szem előtt tartva.

Összességében a Bírálóbizottság pozitívan értékelte a tervpályázat eredményét, a pályaművek átgondolt funkcionális szerkesztését és a kulturális kontextusba való illeszkedését. Több pályamű magas színvonalú építészeti érzékenységet és koncepcionális mélységet mutatott, amelyek a jelenlegi városi kihívásokra is releváns válaszokat adnak. A díjazott munkák különösen megmutatták, hogy a kortárs építészet hogyan képes tiszteletben tartani a múlt örökségét, miközben új és innovatív megoldásokat kínál.

3.5. A benyújtott pályaművek egyenkénti értékelése

A Bírálóbizottság a pályaművek vonatkozásában elvégezte az értékelést, amelynek eredményét pályaművenként az alábbiakban rögzíti.

3.5.1. Díjazásban, megvételen részesült pályaművek:

V11-114 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egy merészen új, mégis tudatosan szerkesztett koncepcióval reagál a telek és környezete adottságaira. Az alaprajzi szerkesztés különösen kiemelkedő: a terv az egyik legrészletesebb és legkoherensebb megoldást nyújtja, szellemes térszervezéssel, jól működő központi lépcsőházzal és változatos, kiváló benapozottságú lakástípusokkal. A funkcionális és praktikus alaprajzi elrendezés példaszerű, miközben az épület egészére jellemző a szerkesztettség és átgondoltság.

A földszint élő kapcsolatot teremt a városi szövetrel: loggiás nyitások, vendéglátó egységek és egy aprólékosan megformált kávézó aktivizálják a közterületet. A tetőszinten kialakított közösségi terasz szellemes kiegészítése az épület közösségi funkcióinak. A parkhoz való kapcsolódás kétirányú, a bejárhatóság jó arányérzékkel lett kezelve.

Az épület megjelenése határozott és karakteres, egyúttal a telek két oldalán eltérő környezeti viszonyokra is érzékeny válaszokat ad. Formai és tömegalakítási szempontból a javaslat markáns jelenlétet képvisel, bár illeszkedése kérdéses településképi szempontból.

A Bíráló Bizottság a pályaművet az egyedi térhasználati koncepciójáért, magas színvonalú alaprajzi szerkesztéséért és szellemes közösségi megoldásaiért megvételben részesíti.

V11-116 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű visszafogott, tudatosan strukturált javaslattal él, amelyben érzékelhető a reflektálás az eredeti tömegformálásra. A beépítés átgondolt és rendezett, a letisztult elrendezés, a jól szerkesztett belső udvar, valamint a világos alaprajzi rendszer összességében nyugodt, kiegyensúlyozott építészeti karaktert eredményez. A lakások jó alaprajzúak, a belső közlekedés átlátható, a lépcsőházanként két lift praktikus működést biztosít.

A homlokzat színe és anyaghasználata jól illeszkedik a környezethez, visszafogott megjelenést kölcsönöz az épületnek. A földszint és a közösségi terek elhelyezése jól átgondolt, a terv egészére jellemző a szakszerű megrajzoltság és konzisztens szerkesztettség. A koncepció határozott megfogalmazású, a tömegelhelyezés tudatos, stabil jelenlétet eredményez a városszövetben.

Bár az épület karaktere inkább visszafogott, és bizonyos elemei kevésbé élnek a helyszín adta lehetőségekkel, a terv alapvetően rendezett, logikus és jól működő javaslatként értékelhető.

A Bíráló Bizottság a pályaművet korrekt szerkesztettsége, kulturált alaprajzi és homlokzati megoldásai miatt megvételben részesíti.

V11-121 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egyik legfőbb értéke, hogy érzékenyen reagál a terepadottságokra: a domboldalba illesztés módja, valamint a városi tér megnyitása az épület pilléres alátámasztásával különösen szellemes, inspiratív építészeti gesztus. A beépítés ezáltal nem elvesz a térből, hanem hozzáad, újfajta kapcsolatot teremtve az utcaszint és az épülettömeg között. A domb rehabilitációjára tett javaslat és a Gellért-hegy felé való megközelítés is tudatos és helyzetre reflektáló gondolkodást mutat.

A tervben megjelenő belső udvari megoldások és privát terek – köztük játszótér és pihenőzónák – hozzájárulnak a lakók életminőségéhez, miközben városi kontextusban is értelmezhető elemeket kínálnak.

Egyes részletei további finomítást igényelnének a helyszín karakterének erőteljesebb leképezése érdekében, azonban építészeti szemlélete, terephez való viszonya és térhasználata figyelemre méltó javaslattá teszi.

A Bíráló Bizottság a pályaművet a terepadottságokhoz való kreatív alkalmazkodásáért és a lakófunkciók jól szerkesztett belső rendszeréért megvételben részesíti.

V11-122 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

Örökségtudatos és kortárs szemlélet egyaránt jelen van ebben a pályaműben, amely a meglévő épület részleges megtartásával és kreatív továbbgondolásával tesz javaslatot a beépítésre. A belső udvar kellemes lakókörnyezetet teremt, miközben jól kapcsolódik a földszinti kereskedelmi egységekhez, a tömör homlokzatot loggiás megoldással oldotta. A lakások élhetőek, alaprajzi kialakításuk átgondolt, a közlekedőrendszer szellős és jól strukturált. Az új tömegelemek és a megtartott épületrész közötti kapcsolatban elegáns gesztusok jelennek meg.

Bár a meglévő épület karakterének megtartása és az új elemek illesztése között néhol feszültség érzékelhető, a koncepció egészében véve izgalmas építészeti gondolatmenetet vázol fel. A terv értékes kiindulópont lehet egy olyan beépítéshez, amely fenntarthatósági és városképi szempontból is releváns választ ad a helyszínre.

A Bíráló Bizottság a pályaművet értékőrző szemléletéért, kreatív téralakításáért és erőteljes beépítési gondolatáért III. díjban részesíti.

V11-129 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

Merész, egyedi és kortárs megközelítés jellemzi ezt a pályaművet, amely bátran kilép a hagyományos lakóépületi sémákból, miközben több ponton is értéket ment az eredeti épületből. A földszint megtartása és újragondolása különösen kreatív építészeti gesztus: városi léptékben is jól érzékelhető kapcsolatot teremt az utca és az épület között, valamint karakteres alapot ad az erre szerkesztett új tömegnek.

A formai kompozíció határozott, az enyhe elfordítás és a szögletes alaprajzi rendszer tudatos döntések mentén alakítja az épület térbeli megjelenését. A tömegarányok nagyvonalúak, a belső udvar és a pavilonszerű téryitások lendületes, játékos hangulatot keltenek. Az anyaghasználat és a homlokzati részletek egyértelműen mai nyelven szólnak, a kortárs építészeti eszköztárával. A lakások alaprajzi szervezése többnyire logikus, és a benapozottság is kedvezően alakul.

A Bíráló Bizottság a pályaművet egyedi megformálása, kortárs karaktere és nagyvonalú téralkotása miatt II. díjban részesíti.

V11-137 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

Markáns építészeti koncepciót képvisel ez a pályamű, amely a meglévő épület továbbgondolását kortárs eszközökkel, részletgazdag és igényes módon valósítja meg. A meglévő tömeg megtartásához illeszkedő ráépítés és a hatszög alapú szerkesztés tudatos, egyedi karaktert teremt, amely mögött egyértelmű koncepcionális szándék és végiggondolt térszervezés áll. A kialakuló köztes terek, a tető architektúrája és az előtető újragondolása mind hozzájárulnak a pályamű különleges atmoszférájához.

A földszinti funkciók jól kapcsolódnak a városi térhez, a lakófunkció és a közösségi terek elkülönítése világos és praktikus. A lakásalaprajzok jól bútorozhatók, a tömegalakítás pedig lendületes és önálló építészeti választ ad a helyszín kihívásaira. A terv szellemesen idézi meg a meglévő épület karakterét, a hátsó épülettömbökkel egyedi építészeti megoldásokat nyújt, bár azok magassága nem illeszkedik megfelelően a városi szövethez.

A Bíráló Bizottság a pályaművet karakteres építészeti kísérletező szellemisége és részletgazdag kidolgozása miatt megvételben részesíti.

V11-139 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

Kifinomult arányérzővel és professzionális részletkidolgozással készült ez a pályamű, amely a meglévő épület kortárs újraértelmezésével emelkedik ki a mezőnyből. A tömb átalakítása során megőrzött, mégis frissített karakter, a loggiás tagolások és a barátságos homlokzatformálás harmonikus egyensúlyt teremt múlt és jelen között. Öncélú megoldásoktól mentes, alacsony hátsó tornyok, racionális alaprajzi kialakítással. Az előtető lakásokhoz kapcsolt, privát teraszként való hasznosítása, valamint a kerámiaburkolatok újrahasználása és a mozaikfal megtartása érzékeny, értéktartó hozzáállást tükröz.

A beépítés laza, szellős, jól komponált; az új épületrészek elegánsan illeszkednek a megmaradó szerkezethez, a közösségi terek elhelyezése átgondolt, a zöldfelületek arányosan kezelték. A lakások alaprajzi kialakítása, különösen a loft típusok, nagyvonalúságot és egyéni karaktert hordoznak, miközben a használhatóság és a funkcionalitás is megmarad. Az összkép barátságos és elegáns, a színválasztás és a formálás is a lakókörnyezet emberléptékűségét szolgálja.

A bírálóbizottság javaslata szerint a földszint utcaszintre hozásával és az utcai szárny esetén plusz egy szint érzékeny ráépítésével a pályamű értéke tovább növelhető.

A Bíráló Bizottság a pályaművet koherens koncepciójáért, építészeti érzékenységeért és magas minőségéért I. díjban részesíti.

V11-144 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

Határozott alaprajzi struktúra és jól szervezett funkcionális rend jellemzi ezt a pályaművet, amely következetes térszervezéssel reagál a telek adottságaira. A lakásokat átgondolt módon, egymástól megfelelő távolságban helyezi el, elkerülve a zsúfoltság érzetét, miközben a közlekedési rendszerek, a garázs és a bejáratok logikus, átlátható módon kapcsolódnak egymáshoz.

Külön említést érdemel a Molnár C. Pál lejtő irányába megnyitott irodablokk, amely önálló karakterű, mégis szerves része a beépítésnek. A lakófunkciók mellett közösségi terek és szolgáltatások is helyet kaphatnak. A hátsó tömbök tagolása okosan kezelt, többféle térstruktúrát alkalmaz, miközben az egész beépítés mértéktartó.

Néhány formai gesztus – különösen a saroktömb tömege és a homlokzat kialakítása, túl hangsúlyos és kevésbé karakteres megjelenést szolgál.

A Bíráló Bizottság a pályaművet jól szerkesztett elrendezéseért és átgondolt funkcionális felépítéseért megvételben részesíti.

3.5.2 Díjazásban, megvételben nem részesült pályaművek:

V11-102 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű érdekes térszervezési kísérlete a tetőre helyezett wellness és konditerem, amely – ha kizárólag lakók számára elérhető – akár működőképes is lehet. Ezen kívül a tömböket összekötő átriumos átkötés ötlete is egyedi térélményt vetít előre.

A beépítési koncepció ugyanakkor nem mutat kapcsolatot a környezetével, az építészeti megfogalmazás gyenge és nem közvetít egyértelmű karaktert. A homlokzatképzés monoton, a csipkézett erkélylemezek és loggiák idejétmúlt hatást keltenek. A főbejárat nem illeszkedik egyik épületrészhez sem, ami funkcionális szempontból is problémás. Az étterem túl kicsi, a kerékpártároló helye a Villányi út mellett városszöveti szempontból pazarló. A parkolóban kialakított zöld sziget elhelyezése nem hatékony. A dokumentáció hiányos, a műszaki leírás több ponton nem teljes, a látványtervek valósághűsége pedig megkérdőjelezhető.

V11-103 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A három épülettömeg laza elhelyezése kedvező beépítési arányokat eredményez, amely érzékenyen kezeli a terület szellősségét. A homlokzaton alkalmazott kerámia és fa burkolatok textúrája érdekes kompozíciót alkot, a földszinti alaprajz jól átgondolt, a zöldfelületek erőteljes megjelenése pedig pozitív irány.

A terv azonban túl magasra építkezik – három szinttel meghaladva a megengedettet – úgy, hogy ezzel nem tud érzékelhető többlettérteret teremteni. A C torony csak másik torony érintésével közelíthető meg földszinten. A homlokzatnál alkalmazott felfuttatott növényzet működése nem egyértelmű. A szintű alaprajzok nem elég részletesek, a liftelhelyezés költséghatékonyabb is lehetne. A lakások közötti privát szféra nem biztosított, és a közösségi terek is a legértékesebb beépíthető zónákba kerültek.

V11-104 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű alaprajzi rendszere világos, a lakások belső terei jól szerkesztettek, több helyiség ideális méretű. Az irodatér külön bejáratral és lépcsőházzal való leválaszthatósága rugalmas jövőbeni hasznosítást tesz lehetővé, a belső udvarra szervezett kert pozitív hangulatot közvetít. A terepviszonyok lekövetése jól sikerült.

Ugyanakkor több helyen racionális áttervezésre lenne szükség. A parkolás zsákutcás kialakítása nem szerencsés, a tárolók elhelyezése kérdéses gazdaságosságú. A liftek nem füstmentes előtérbe nyílnak, a gépészet helyhiányosnak tűnik. Az autós bejárat elválasztja az épületet az utcától. Az erkélyek mérete sok helyen nem optimális, egyeseknél akár eladhatósági kérdéseket is felvethetnek. A tetőn tervezett közösségi élmények alig nyernek értelmezhető térkapcsolatot. A külső design – bár korrekt – nem mutat egyedi karaktert, a műszaki dokumentáció és a látványtervek nem teljesek.

V11-105 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A CLT építéstechnológia alkalmazása fenntarthatósági szempontból figyelemre méltó, és a tervezett lakások nagy része jó adottságú kilátással rendelkezik a Feneketlen-tóra.

A terv összességében mégis számos ponton elmarad a kiírás elvárásaitól. Az épületforma és anyaghasználat túlzottan idézi a kétezres évek monoton építészetét, a földszinti kiosztás nem elég átgondolt. A lobbyba történő megérkezés nehézkes, a központi belső kert zajterhelése és privátszférájának hiánya problémás. A garázs szint az első emeletre került, ez megszakítja a kapcsolatot a közterekkel. A játszókert elhelyezése konfliktusba kerül a lakók nyugalmaival, a kávézó a lakótérbe vezet. A közösségi terek (coworking, wellness) térkapcsolatai nem meggyőzőek, fényhiányosak. A lakásalaprajzok nem következetesek, a tető nincs kihasználva. A dokumentáció nem foglalja össze kellő mélységgel a koncepciót, a látványtervek nem meggyőzőek.

V11-107 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye a Villányi út felől történő elegáns megérkezés, valamint az előregyártott építési rendszer, amely hatékonyságot és gyorsaságot vetít előre. Az épület tömegformálása Walder Gyula terveinek átgondolt újraértelmezésére tett kísérlet, a garázsszint kihasználtsága jó.

A koncepció azonban több helyen nem tud megfelelő válaszokat adni. A Feneketlen-tó felőli látványterv hiánya érzékeny pont, a hátsó blokkba történő megérkezés nehézkes, a lépcsőházak közötti kapcsolatok pazarló térhasználattal járnak. A csík erkélyek használhatósága korlátozott, a 7. emeleten a lépcsőházi terület aránya indokolatlanul nagy. A lakásalaprajzok több helyen magyarázatra szorulnak – például nappali előtti vastag pillér vagy nappaliból nyíló hálósobák. A paneles építészet hangulata nem illeszkedik a lokáció igény szintjéhez. A Villányi úti tömeg aránytalan, a fitness kis alapterülete nem igazán indokolt. A dokumentáció hiányos, alapterület kimutatás nincs, a megérkezés és a koncepcionális karakter összességében nem elégségesen kidolgozott.

V11-108 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnyei közé tartozik a nagyvonalúan megformált közlekedőterek természetes megvilágítása, valamint a feszes és hatékony garázsszerkesztés, amely még a tárolók és gépészeti helyiségek számára is helyet biztosít. A tervezők részletes műszaki tartalommal dolgoztak, az engedélyezési terv szintjét megközelítő kidolgozottsággal.

A pályamű ugyanakkor kevésbé reflektál a környező városi szövetre, az illeszkedés sem tömegformálásban, sem anyaghasználatban nem meggyőző. A hátsó homlokzat túl tömör és zárkózott, a mögöttes lakások gangos hatást keltenek. A lakások egy része aránytalan alapterületű, a kisebb stúdiók és kétszobások sem funkcionálisan, sem gazdaságosan nem lettek átgondolva. A belső udvar túlszűfolt funkciókkal, elveszítve a lakók intim terét, míg a lakások bejutása nem kelt elegáns érzetet. A csíkerkélyek használhatósága és a tetőterasz kiosztása is több ponton kérdéses.

V11-110 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű pozitívuma, hogy törekedett a terepviszonyokból adódó szintkülönbségek építészeti kezelésére, és a tömegformálásban érzékelhető volt a toronyra történő vizuális reakció. A földszinti funkciók elkülöníthetősége, valamint a kertkapcsolatos stúdiólakások elválasztottsága is tudatos szerkesztésre utal. A beépítés méretarányai és a közlekedőtér kezelése megfelelő, sok és jó minőségű látványterv egészíti ki az anyagot.

Ugyanakkor az épület egészének megfogalmazása nem ad elegáns, egységes építészeti karaktert. A csipkézett erkélyek túlzó ritmusa nyomasztó hatást kelt, a külső színezés és a homlokzati kialakítás inkább túlrajzolt, mintsem részletgazdag. A sok széttördelt, nehezen használható erkély nem erősíti az építészeti értéket. A homlokzati nyílások méretezése és a lamellás megoldások aránytalanul osztják fel a tömeget, nem minden esetben indokoltak. A lakások alig kapnak valódi kilátást, több esetben kizárólag belső udvarra vagy lépcsőházra néznek. A tetőtéri kialakítás nem következetes, a lakószintek között nagy a belmagasságkülönbség. A dokumentáció helyenként hiányos, a koncepció építészeti értéke nem tudott markánsan megjelenni.

V11-111 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A terv egyik pozitívuma a három tömbre osztott épületrendszer, amely megfelelő benapozottságot és kilátást biztosít a lakások számára. Emellett a tömegformálás ügyesen igazodik a lejtős terephez, így részben sikerült a tömeget „elrejtetni” a környezetbe illeszkedő módon.

A pályamű ugyanakkor számos funkcionális és formai problémát hordoz. A parkolási rendszer nem jól kiosztott, az előterek burkolása elnagyolt. A homlokzaton nincs elég részlet, a karakter megfogalmazása nem elég erőteljes. A műszaki dokumentáció nem teljes, a helyszínrajz átláthatatlan, a beépítési terv nem következetes. A lépcsőházi rendszer nincs jól szervezve, a tömbök túlságosan közel kerültek egymáshoz. A prezentáció formai megjelenítése is hiányos: az alaprajzokon több fontos adat olvashatatlan vagy nem szerepel. A koncepció összességében nem válik önálló, koherens építészeti egésszé.

V11-112 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye, hogy a lakásméretek általában nem pazarlók, és az alaprajzok szerkesztése is törekszik a racionális térhasználatra. Az igényes látványtervek vizuálisan is értelmezhető képet adnak az épületegyüttesről.

A gépészet teljes egészében a lakószintekre került, ami működés szempontjából előnytelen. A penthouse szinten elhelyezett, 1,5 mély erkélyek aránytalanul nagy helyet foglalnak, ráadásul nem biztosítanak valódi értéket a lakásoknak. A homlokzat monoton, a tűzlépcsők indokolatlanul túlreprezentáltak. A 2-3 méteres szűk sávok több lakásnál okoznak funkcionális problémát. A tervezett közlekedők mérete és helyzete pazarló, a lakások elosztása nem mindenhol következetes. A közösségi funkciók elhelyezése nem átgondolt, a kerékpártároló elhelyezése rossz térkihasználásra utal. A dokumentációban több ponton hiányzik a részletes leírás, és a prezentációból nem derül ki egyértelműen a térbeli működés.

V11-113 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egyik fő pozitívuma, hogy megtartotta a meglévő épületrészeket, ezáltal a karakteres beépítés újrahasznosításával költséghatékony megoldást kínál. A koncepcióban megjelenő zöld homlokzati növényzet, a mozaik megtartása és az optimális tárolókiosztás is átgondolt tervezésről tanúskodik. A terv szöveges leírása és dokumentálása jó minőségű.

A terv gyenge pontjai közé tartozik a fitness túl kisméretű kialakítása, valamint a közösségi tér, amely kizárólag lakók számára használható, de konkrét funkciót nem rendel hozzá. A lakáselrendezés több helyen aránytalan, az előírt minimumméretek nem mindig teljesülnek. Az étterem közelsége a garázslejárathoz és a közös terek hiánya csökkentik a lakók komfortérzetét. A földszinti irodák és a közösségi tér közötti kapcsolat nem világos. A zártosuló elrendezés miatt több lakás kevés természetes fényt kap. A parkolás alultervezett, blokkonként csak egy lift került beépítésre.

V11-115 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű koncepcionálisan jól átgondolt, a tervezők még nevet is adtak a projektnek, videó prezentáció is készült, ami figyelemre méltó elkötelezettségről árulkodik. A városi kontextushoz való kapcsolódás, különösen a Villányi úti városszövethez való illeszkedés jól érzékelhető – a beépítés karaktere kiegyensúlyozott, a tömegalakítás átlátható és lendületes. A zöldfelületek integrálása nemcsak az épület tömegének oldását szolgálja, hanem vizuálisan is markáns eleme a koncepciónak. Különösen erőteljes a homlokzati zöldfelületek alkalmazása, amelyhez részletes növényhasználati javaslat is készült.

Az épület elrendezése helyenként még további finomítást igényel – például a Villányi útról induló lehajtó forgalomszervezési szempontból újragondolható lehet, és bizonyos belső funkciók elhelyezése is ésszerűsítést kíván.

V11-118 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű pozitívumai közé tartozik az eltérő lakásszintekhez illesztett alaprajzi szerkesztés, valamint a középső tömb kisebb alapterületű lakásai, amelyek jól igazodnak a piaci igényekhez. A történeti városszövetre adott válasz is figyelemre méltó: a Szent Imre templom és gimnázium tengelyéhez illesztett tömegformálás érzékeny gesztus. A látványtervek igényesek, a gépi szellőztetés beépítésének gondolata pedig előreutató technikai megközelítést tükröz.

A pályamű ugyanakkor több ponton nem tudja összehangolni a funkcionális és gazdasági szempontokat. A 55 m²-es kétszobás lakásból nehéz profitálni, a kisebb alapterületű változat nem tud érdemi lakóélményt nyújtani. A penthouse jellegű felső szintek térszervezése nem kiforrott, az egyes funkciók hiányoznak. Az épülettömegek költségoldali szempontból nehezen kezelhetők, a lifelhelyezés nem hatékony. A földszinti funkciók alultervezettek, a játszótér elhelyezése és a zöldfelületi kapcsolatok nem világosak. Az udvar zártsága korlátozza a használhatóságot, a parkoló alapterületének elosztása nem következetes. Több műszaki adat és dokumentáció hiányzik, így a pályamű teljes körű értékelhetősége nem biztosított.

V11-120 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egyik pozitívuma a szolgáltatási szint funkcióinak jó elhelyezése: étterem, kávézó, coworking és fitness jól integráltan jelenik meg a földszinten. A beépítés téri válaszai érzékenyek, a Molnár C. Pál lejtő és a Feneketlen-tó felé történő kapcsolatok megfelelően lettek kezelve. A térkompozícióban alkalmazott X-Y-Z tengelyekre épített szerkesztés egyéni karaktert ad a koncepciónak.

A terv ugyanakkor több ponton is ellentmondásos. A parkolók nem jól kihasználtak, a belső közlekedőrendszer egyes szakaszai túl szűkek. A lépcsőházi megközelítés a hátsó traktusban nehézkes. A beépítés magassága több helyen meghaladja a 30 métert, ami nem indokolt. A zöldfelület térkapcsolata nem elég karakteres, a belső terekben kevés a valódi pihenőfunkció. A terek között több zárvány keletkezik. Az alkalmazott homlokzati anyaghasználat (pl. fa a NEST-ben) hosszú távon karbantartás szempontjából kérdéses lehet.

V11-123 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű legfőbb erőssége a városszövethez való érzékeny illeszkedés, valamint a Feneketlen-tó irányába biztosított kilátás. Az árkádsoros földszinti sáv elegáns átmenetet képez a köztér és a magánterek között. A homlokzati elemek arányai és üvegfelületei harmonikusak, az árkádos szekvenciák jól szerkesztettek. A vízszintes tagolású struktúra esztétikus, építészetileg kiegyensúlyozott képet mutat.

Ugyanakkor a pályamű alacsony lakásszámot biztosít, ami gazdaságossági szempontból hátrány. A beépítési magasság több helyen túlzott, különösen a templomhoz való viszonyban vet fel arányérzékenységi kérdéseket. Az épülettömeg több helyen túlzottan egységes és sok az ismétlődő alapterületű lakás, amelyek inkább penthouse-hoz hasonló karaktert viselnek. A parkolási rendszer nem elég hatékony, a belső közlekedők kevésbé életszerűek. Több lényeges műszaki adat, például helyiséglista és metszet, hiányzik, és a helyszínrajz sem átlátható.

V11-124 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A terv pozitívuma a lakófunkciókhoz kialakított elegáns belső tér, amely a kávézó és étterem funkcióktól is elválasztva működik. A hátsó terep finom bevonása az épületbe jól kezelt, ritkán alkalmazott megoldás. Az átriumos közlekedőtér szerkesztése szép térbeli gesztus.

A pályamű ugyanakkor számos működésbeli és gazdaságossági kérdést vet fel. A teraszok sok helyen 18 m² felettiek, ami túlzónak hat. A sliding parking rendszer jelen formájában nehezen kezelhető a célcsoport szempontjából. A garázsszintet részben megtartja, ami építési szempontból nem indokolt. Az alaprajzok egy része nincs végiggondolva, a hálósobák és nappalik méretezése nem mindenhol arányos. A homlokzati oszloprend kevésbé harmonizál a tömeggel. Több lakásnak alig van kilátása, vagy a liftek közvetlen közelségében található. A prezentáció formai szerkesztése és jelölései hiányosak, a koncepcióban több elem nem áll össze koherens építészeti egésszé.

V11-125 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye, hogy a lakások nagy része a zöldfelület és a Feneketlen-tó irányába tájolt, ami kedvező kilátási viszonyokat eredményez.

A terv azonban több tekintetben kidolgozatlan maradt. A földszinti funkciók nincsenek részletezve, a műszaki leírás túl rövid és hiányos. A lakásalaprajzok túlnyomó többsége hasonló, kevés a variáció. A homlokzati tagolás és a tömegszerkesztés nem mutat elegáns megoldásokat. A szűk folyosók és a természetes fényt nélkülöző közlekedők hátrányosan befolyásolják az épület belső használhatóságát. A tárolók és a belső terek elhelyezése esetleges. A lépcsőházak elhelyezkedése a Villányi úthoz képest nem megfelelő, a meglévő épületszárny megtartásából adódó hiányosságok nincsenek építészeti szempontból kompenzálva. A dokumentáció csupán három látványtervet tartalmaz, azok minősége és kidolgozottsága nem elégséges.

V11-127 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű különleges megközelítést alkalmaz a fenntarthatóság területén: geotermikus hőszivattyúval és lakásonkénti szellőztető rendszerrel tervez, az udvarra néző homlokzatok hőszigetelése is elhagyható.

A terv ugyanakkor nem mutat valódi kapcsolatot az utcaképpel. Az építészeti megjelenés nem illeszkedik sem a környező beépítéshez, sem a városrész karakteréhez. A formai megoldások inkább kísérletezőek, mintsem használatarányosak. A különleges kupolaszerű tömegforma a valósághoz képest túlságosan elrugaszkodik, mind funkcionális, mind költségvetési szempontból. A beépítés nem reagál érdemben a közlekedési és közműhálózati kérdésekre, az ellátás problémás lehet. A lakások elrendezése és alapterületének kiosztása nem teljes körűen áttekinthető, a terv nem tartalmaz helyiségkimutatást vagy átfogó műszaki leírást.

V11-128 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A lakások tájolása kedvező, a benapozottság jól megoldott. A tömeg visszahúzása a Villányi út felől kedvező városi gesztus. A zöldtetők és passzázsba integrált növényzet pozitívan befolyásolja a mikroklimát, a szerkesztés logikusan követi a telek adottságait.

A pályamű azonban több ponton problémás. Az átriumos középfolysós rendszer miatt az alsóbb szinteken a lakások természetes fényhez és szellőzéshez való kapcsolata korlátozott. A garázs kétszintes kialakítása nem indokolt. A tömeg nem tud kapcsolatot teremteni a Feneketlen-tó és Molnár C. Pál lejtő felé, így a tájolási potenciált nem aknázza ki. Az alaprajzi rendszer nem tartalmaz egyértelmű feliratokat vagy rendeltetési jelöléseket, a prezentáció hiányos.

V11-130 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű erőssége, hogy a hátsó lejtős terepet érzékenyen kezeli és integrálja az épülettömegbe. A közlekedő terek átriumos kialakítása igényes építészeti gesztus, amely belső térélményként is jól működhet.

A terv ugyanakkor több hiányossággal küzd. Az alaprajzok egy része túl szűk, nem jól bútorozhatók. A brutalista oszlopos szerkesztés és a garázs megközelítése a homlokzat közepén

építészeti nem szerencsés. A homlokzati kialakítás és anyaghasználat nem mutat önálló karaktert. A helyszínrajzi ábrázolás és a magassági adatok hiányosak, így az egész pályamű bemutatása nem teljes.

V11-132 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye, hogy a lejtős telekadottságokat jól használja ki, a zöldfelületek beemelése az épületbe több szinten is érzékelhető: belső kertek, zöldhomlokzatok és közösségi tetőtterek is megjelennek. A lépcső tengelyéből indított szerkesztés egyedi irányból közelíti meg a tömegformálást.

Ugyanakkor a pályamű több ponton túlméretezett és funkcionálisan nem hatékony. A lobby a kávézóval együtt 393 m², ami túl nagy, aránytalan. A homlokzati karakter nem eléggé artikulált, külső eszközhasználat nélkül. A szolgáltatási szint zsúfolt, funkciói között nincs elég koherencia. A közösségi kiegészítő funkciók nem illeszkednek jól az alapkoncepcióhoz. Az egyes lakások elrendezése nem mindenhol gazdaságos, a dokumentációban pedig több fontos műszaki adat, például metszetek vagy részletrajzok hiányoznak. A látványtervek alacsony részletességgel készültek.

V11-133 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű pozitívuma az ökológikus megközelítés, valamint a részletesen kidolgozott látványterv, amely vizuálisan esztétikus képet mutat.

A terv azonban jelentősen eltér a kiírásban rögzített követelményektől. A lakásszám alacsony, kevesebb mint a fele a minimumként meghatározottnak. A lakások elhelyezése és ismétlődése nem kedvező, az alsó szintek zártsága és a felsők exkluzivitása koncepcionálisan nem következetes. A tervezett beavatkozások karaktere nem illeszkedik a környezethez. A koncepció túlzottan idealista, az építészeti narratíva inkább utópisztikus, mint megvalósítható. A tabló nem tartalmaz külső látványtervet, a pályamű egy része grafikai kidolgozottságában elmarad a többitől, több alapvető műszaki és területadat hiányzik.

V11-134 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye, hogy több lakás is tóra néz, a benapozottság kedvező. A szobák arányai kiegyensúlyozottak, a térképzés következetes, bár nem túl tágas.

A terv ugyanakkor összességében kidolgozatlan hatást kelt. Az 5-ös típusú lakásbelsőik nem mutatnak életszerű megoldásokat, a szűkös és funkcionálisan kötött szobák „beszorítottság” érzetét keltik. A belső udvar, zöldfelületek, tetőkertek csak említés szintjén szerepelnek, konkrét térkapcsolat és ábrázolás nem történt. A tömegszerkesztés nem mutat erős karaktert, a homlokzatképzés nem tudja eszközeivel megfogni az épületet. A prezentáció egyoldalas műszaki leírásból áll, amely nem tartalmaz elegendő információt. A látványtervek részletezettsége gyenge, a dokumentáció több kulcseleme hiányzik.

V11-135 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egyik erőssége a földszinti megnyitás a Szent Imre templom irányába, amely kedvezően reagál a környezet városszerkezeti kapcsolataira. A lakások tájolása általában megfelelő, különösen a belső udvar felé néző egységek biztosíthatnak csendesebb lakókörnyezetet. Az átgondolt táblás szerkesztésű tömegalakítás és a homogén, sötétebb tónusú homlokzat karakteres megjelenést eredményez, amely önálló építészeti identitást kölcsönöz a tervnek.

Ugyanakkor a javasolt beépítés több ponton is problematikus. A Villányi úti kapcsolat gyenge, a vendéglátó és közösségi terek pozíciója kedvezőtlen, az utcával való párbeszéd így nem valósul meg. A hátsó tömb tömege túlságosan nagyvonalú, arányaiban monumentális, amely elnyomja a többi épületrészt és nem illeszkedik a környezet léptékéhez. A Molnár C. Pál lejtő felől zártan fordul az épület, nem teremti meg a kapcsolatot a tájjal és a közterületekkel. Az alaprajzi elrendezésben több esetben irracionális közlekedési kapcsolatok jelennek meg: szűkös, egyoldali közlekedők, valamint labirintusszerű közös terek nehezítik a tájékozódást. Emellett a középső tömb alatti, belső udvarra néző bérleményi terület és tárolóblokk a közösségi használhatóság szempontjából is kedvezőtlen elrendezésű. Az alulhasznosított parkolósínek, valamint a túlzottan pazarló kerékpártároló-méret tovább rontja az összehatást.

V11-136 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű egyik pozitívuma a gyalogos feltárások sokirányú biztosítása, amely elősegíti a terület átszellőzését és elérhetőségét. Az étterem-terasz pozíciója átgondolt, jól működő közösségi pont lehet. A lakásszám és bérleményi terület a kiírásnak megfelelő.

A terv ugyanakkor több ponton túlméretezett, különösen a hátsó tömb magasságával, amely 26 méter. A homlokzati karakter nem tud kapcsolatot teremteni sem a Villányi úttal, sem a templom irányával. A leírások irodalmiasak, de konkrét építészeti válaszokat nem tartalmaznak. A tömegosztás túl tagolt, a lakások középszerűek, sok az egymás melletti, azonos alaprajzú egység. A sliding parking rendszer a célcsoport számára nem kedvező. A garázsszint részben megtartott, bővítésre szorul. A tetőtér és a homlokzati ritmusban alkalmazott logikák nincsenek egyértelműen kifejtve. A terv vizuális megjelenítése, a látványtervek és magyarázó szövegek nem elég részletesek.

V11-141 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A terv pozitívuma az emeleteket összekötő híd ötlete, amely térben is izgalmas belső kapcsolatot hozhatna létre. A földszinten javasolt mini pláza kialakítása és fölé emelt irodatömb karakteres térhasználatot vetít előre. A vörös téglás kasírozott üvegfelületű részletek építészeti karaktert sejtetnek.

Ugyanakkor a pályamű alapvető lakófunkciós szempontokban hiányosságokat mutat. A nappaliból nyíló lakószobák és a kisméretű erkélyek nem megfelelőek. A gépkocsis bejárás és a földszint szervezése nem életszerű. A zöldfelületek karbantartása, öntözése és gondozása nem megoldott, erre nem utal a terv. A homlokzati megjelenés több ponton kidolgozatlan, és a zöldhomlokzat kezelésére sincs építészeti válasz. A leírás rövid, a műszaki dokumentáció hiányos. A pályamű nem tudja erőteljes építészeti gesztussá formálni az egyébként érdekes gondolatokat.

V11-143 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű pozitívuma a központi belső udvar igényes kialakítása, amely lehetőséget teremt a lakóközösség számára. A földszinti közösségi terek (játékszoba, coworking, könyvtár) hangsúlyosan és jól szerkesztetten jelennek meg.

A terv gyengesége, hogy a tömeg túl hosszú és nehézkes, különösen a Villányi úti homlokzati oldalon. A közlekedőhálózat túlbonyolított, a több irányból érkező hidak és lépcsőházak nem koherens rendszert alkotnak. A környező homogén beépítéshez való viszony nehezen értelmezhető, a térfalak zártsága miatt a barátságos térérzet nem tud kialakulni. A lakások tájolása sem minden esetben optimális, több egység mély traktusba került. A természetes fény hozzáférése nem mindenhol biztosított, az udvar kapcsolatát rontja a hosszú közlekedőszakasz. A műszaki dokumentáció nem teljes.

V11-145 azonosítószámú pályamű rövid értékelése

A pályamű előnye, hogy reagál a történeti helyzetre, és megtartja a meglévő épület tömegformáját. A Zsolnay-kerámia és Krizsán István üvegmozaik megtartása értékmegőrző szándékot tükröz. A felsőbb szinteken lévő panorámás lakások elhelyezése jól átgondolt, az alacsonyabb szinteken pedig piaci szempontból kedvező az elrendezés.

A terv azonban több szempontból elmarad a kiírásban elvárttól. A látványtervek nem elégségesek, a tömeg nem tud kapcsolódni a közterekhez. A műszaki tartalom részben hiányzik, a beépítési adatok és metszetek nem szerepelnek. A belső terekben a bútorozás és funkciók nem világosak. A főbejárat nem jól pozícionált, az épület átjárhatósága korlátozott. A lépcsőházi kapcsolatok nem logikusak. A prezentáció alapján a pályamű nem tudott karakteres építészeti kijelentést tenni, a visszafogott formai világ nem használja ki a hely adottságait.

4. A PÁLYAMŰVEK RANGSOROLÁSA**4.1. Díjazás és megvétel**

A 3. fejezetben ismertetett értékelések alapján a Bírálóbizottság az alábbi pályaműveket részesítette díjazásban:

Díjak meghatározása

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| I. díjban részesül: | A V11-139 azonosítószámú pályamű; |
| II. díjban részesül: | A V11-129 azonosítószámú pályamű; |
| III. díjban részesül: | A V11-122 azonosítószámú pályamű. |

A 3. fejezetben ismertetett értékelések alapján a Bírálóbizottság úgy döntött továbbá, hogy az alábbi pályaműveket megvétélben részesíti:

Megvétélben részesül:

- A V11-137 azonosítószámú pályamű;
- A V11-114 azonosítószámú pályamű;
- A V11-116 azonosítószámú pályamű;
- A V11-144 azonosítószámú pályamű;
- A V11-121 azonosítószámú pályamű.

A Bírálóbizottság pénzbeli díjazással nem járó dicséretben vagy egyéb jellegű dicséretben nem részesített pályaművet.

4.2. A díjak és megvételek elosztása

A Bírálóbizottság a díjazottak részére kifizetendő összegeket az alábbiak szerint állapította meg figyelemmel a díjazásra rendelkezésre álló keret összegére:

I. díj: bruttó 10.000.000,- Ft;

II. díj: bruttó 8.000.000,- Ft;

III. díj: bruttó 5.000.000,- Ft.

A Bírálóbizottság a megvétélben részesített pályaművek részére fizetendő megvételi összegeket az alábbiak szerint állapította meg:

Megvétél: bruttó 1.000.000,- Ft.

A díjak és a megvételi összegek bruttó összegek, melyek a hatályos magyar jogszabályok alapján keletkezett adót, illetve minden egyéb fizetendő közterhet tartalmaznak.

Pályázó forintban köteles kiállítani számlát, melyet a Kiíró forintban, átutalással egyenlít ki.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Bírálóbizottság felhívja a Kiírot, hogy a díjazott és a megvétélben részesült pályaművek tekintetében a felhasználási jogok átruházására vonatkozó szerződéseket kösse meg.

Végezetül a Bírálóbizottság felhívja a Kiíró figyelmét, hogy a jelen Zárójelentés – mint a szakmai bírálatokat rögzítő dokumentum – elkészítésekor a benyújtott pályaművek alkotóinak adatait a titokgazda még nem ismertette.

A Bírálóbizottság rögzíti, hogy a jelen Zárójelentés Bírálóbizottság általi elfogadását követően kerül sor a pályaműveket benyújtó Pályázók azonosítására a Tervpályázat honlapján elvégzett megfelelő informatikai műveleteket követően. A Pályázók azonosítását követően elkészítésre kerülő, pályázati azonosítószámokat, eredményeket és a Pályázók tényleges személyét, valamint

a tervezőket tartalmazó táblázat utólagosan kerül a jelen Zárójelentéshez 1. sz. mellékletként csatolásra.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A Pályázók azonosítását követően elkészített pályázati azonosítószámokat, eredményeket, tervezőket tartalmazó táblázat.

Budapest, 2025. június 20.

A Bírálóbizottság tagjai a jelen Zárójelentéshez hozzájárulásukat a Bírálóbizottság és szakértői testület munkarendje alapján visszakereshető és azonosítható elektronikus úton, elektronikus levélben adták meg.

Németh Péter Balázs
elnök

Lánszki Regő
társelnök

Schreffel János
tag

Szalay Tihamér
tag

dr. Krähling János
tag

Botos Bálint
tag

Kutas Gábor
tag

dr. Gutai Mátyás
tag

1. számú melléklet

A Pályázók azonosítását követően elkészített pályázati azonosítószámokat, eredményeket, tervezőket tartalmazó táblázat

Azonosítószám	Díjazásra, megvételre vagy kizárásra utalás	Pályázó	Nevesített részt vevő tervező, szakértő
V11-102		Studio Adek Kft.	Csiha András, Tóth-Varga Zoltán, Vass Réka, Veres Vica
V11-103		n.a.	
V11-104		B3 Építész Stúdió Kft.	Bózsó Csongor
V11-105		Medek Gyula	Medek Gyula
V11-107		P8 Műhely Kft.	
V11-108		4 N Építésziroda Kft.	
V11-110		BTR Design Műterem Kft.	Batári Attila
V11-111		Arcad-Szabó Kft.	Szabó Márton, Szabó Kornél István
V11-112		Plant-Atelier Peter Kis Kft.	Kis Péter
V11-113		IBJ Architect Kft.	Ivony Balázs, Halmos Sarolta, Rempert-Sas Csilla, Soós Krisztina, Dobos Dénes
V11-114	Megvétel	DPI Design Kft.	
V11-115		AAND3 Design Studio Kft.	Rajnai Csaba
V11-116	Megvétel	SPP Architecture Kft.	
V11-118		Céh Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt.	Santos Dániel, Bartus Tamás, Furmann Lőrinc, Horváth Gábor Balázs, Koletár Eszter, Nagy Attila, Tenki Melinda
V11-120		AÁ Projekt Építész Kft.	Balázs Anna, Karlovecz Ádám
V11-121	Megvétel	Oroszvály Építész Stúdió Kft.	Oroszvály László, Nietsch Márta, Szöbölödi Anita
V11-122	III. Díj	ARCHI-KON Kft.	Nagy Csaba
V11-123		REVOLI	Süle Orsolya, Goda Levente
V11-124		DAW Építész Stúdió Kft.	
V11-125		Hild György	Hild György
V11-127		Fazakas Gábor	Fazakas Gábor
V11-128		CPM Critical Path Management Kft.	
V11-129	II. Díj	BORD Építész Stúdió Kft.	Bordás Péter
V11-130		Építész Kaláka Kft.	Pásztor József, Kalo Emese, Szulovszky Brigitta, Igar Péter, Szabó Eszter
V11-132		NITEO Tanácsadó és Tervező Kft.	
V11-133		Arkt Építész Stúdió Kft., Projectroom Kft.	Fábián Gábor, Fajcsák Dénes, Juhász Veronika
V11-134		Kishonty Kata Judit	Kishonty Kata Judit
V11-135		Pék Elemér	Pék Elemér
V11-136		n.a.	

Azonosítószám	Díjazásra, megvételre vagy kizárásra utalás	Pályázó	Nevesített részt vevő tervező, szakértő
V11-137	Megvétel	LAB5 Kft.	Dobos András
V11-139	I. Díj	Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft.	Vikár András, Lukács István
V11-141		Studio KVARC Kft.	Haraszti Livia
V11-143		ARCHIFLEX Stúdió Bt.	Csomay Zsófia, Eke Dániel, Heppes Miklós, Szabolcs Kira, Schmeisel Csilla, Gáspár Tibor, Kiss Benedek, Novák László
V11-144	Megvétel	Stúdió'100 Építészeti Kft.	Szász László
V11-145		Forma Bella Kft.	Márki Gabriella