

ZÁRÓJELENTÉS

A „Csopak, Villapark”
című ötlet-tervpályázati eljáráshoz

A tervpályázat jellege, formája:

Meghívásos tervezési ötletpályázati eljárás

A tervpályázat célja:

Kiíró az ötletpályázatra beérkező pályamunkák alapján kívánja az építési alternatívákat tisztázni, a végleges tervezési programot meghatározni

A tervpályázat lebonyolítása:

A pályázati kiírási dokumentációt összesen 16 pályázó kapta meg, a kézhezvételt mindnyájan visszaigazolták. A pályaművek benyújtásának határidejéig összesen 9 db pályamű került benyújtásra, zárt csomagolásban, postai úton. A beérkezett pályaművek közül egyről egyértelműen megállapítható volt, hogy a kiírásban szereplő határidő után került feladásra, ezért ezt a Bb az elbírálásból felbontás nélkül kizárta. Ezt követően a többi pályaművet a Bírálóbizottság a 137/2004. (IV.29.) Korm. rendeletben foglalt feltételeknek megfelelően felbontotta. A bontásról jegyzőkönyv készült. A formai feltételek ellenőrzését követően mind a 8 pályamű elbírálhatónak bizonyult.

A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása:

A bírált pályaművek tartalmi szempontból a kiírásnak megfeleltek, formai szempontból többségében a kiírásnak megfeleltek.

Formai szempontból a kiírástól eltért a 2-es bírálati sorszámú pályamű, mely makettet is tartalmaz (ezt a kiírás lehetővé tette).

Az 5-ös bírálati sorszám alatt felvett pályamű az elektronikus adathordozót (CD) nem a zárt borítékban helyezte el, ami formai hiányosságként értékelhető. Tekintettel arra, hogy a fenti hiányosság a pályázat titkosságát érdemben nem sérti, a Bb egyhangúlag úgy határozott, hogy a pályázó emiatt nem kerül kizárásra a pályázatból. A CD tokját a bizottság a bírálat idejére leragasztotta. Az 5-ös bírálati sorszám alatt felvett pályamű további apró hiányossága, hogy a műleírást csak 1 példányban tartalmazza. A Bb egyhangú határozata alapján ez a hiányosság sem minősül kizáró oknak.

Az 6-os bírálati sorszám alatt felvett pályamű a műleírást a tervlapokra nyomtatva tartalmazza.

A 9-es bírálati sorszám alatt felvett pályamű az első szemrevételezés alapján is számottevő tartalmi hiányosságokkal terhelt (a pályázati kiírásban kötelező elemként szereplő látványterv és anyagjelölés nem szerepel benne). A Bb 8:1 szavazati aránnyal úgy határozott, hogy a fenti hiányosságok ellenére e pályaművet a bírálatból nem zárja ki.

Csopak, Villapark / Ötlet-tervpályázat
A Bírálóbizottság zárójelentése

1 / 8 oldal

A pályaművek értékelésének bírálati szempontjai a következők voltak:

- a megengedett beépíthetőség kihasználása;
- gondoskodás az egyes építmények – egymást nem zavaró – „intim” tájolásáról, telepítéséről;
- épületenként 2 személygépkocsi zárt tárolásának biztosítása;
- az épületek és a kert összekapcsolásának megoldása;
- luxust, nyugalmat, intimitást biztosító építészeti környezet kialakítása;
- a minőségi anyaghasználat;
- a fenntartó építészet irányelveinek, alkalmazási lehetőségeinek bemutatása;
- ÖKO szemléletű korszerű, környezetbarát, energiatakarékos, műszaki-gépészeti megoldások alkalmazása
- kapcsolat biztosítása a később tervezendő apartman területtel

A tervezési ötletpályázat eredményének összefoglaló értékelése:

A Bírálóbizottság a pályázatot eredményesnek minősíti és összefoglalóan az alábbiak szerint értékeli:

1. Megközelítés

A pályaművek az ingatlan megközelítésére 3 féle megoldást tartalmaztak:

a; a 485 hrsz-ú útról, ill. a telek keleti oldalán –azzal párhuzamos- kialakítandó útról (1,2,8 sorszámú pályamű)

b; a 485 hrsz-ú útról valamint a Fürdő u. felől (7-es számú pályamű)

c; a 485 hrsz-ú útról kialakított feltáró utakról (6-os számú pályamű)

Az a; változat esetében a szabályozási terv kiegészítéseként szükség volt mind a 485 hrsz-út Szépkilátó utcáig, mind a Keleti új út Gyöngyvirág utcáig történő folytatására, mely azonban csak újabb ingatlan vásárlásával biztosítható. E megoldás a megvalósíthatóságot kedvezőtlenül befolyásolja.

Megvalósíthatósági, gyalogos közlekedési és közművesítési szempontból javasolt a Szépkilátó u. és a Gyöngyvirág u. felé közterületi kapcsolat vagy magánút kiépítése.

2. Telekalakítás, az épületek elhelyezése

A pályaművek telekalakítás vonatkozásában 2 változatot tartalmaznak:

a; az ingatlan hálós szerkezetű továbbosztását, esetenként az új észak-déli telekhatár mentén közös használatú zöld felület kialakítását (1-9 pályamű, kivéve 7-es pályamű)

b; a terepadottságokhoz alkalmazkodó, lágy vonalvezetésű magánútról történő telkesítés (7-es számú pályamű)

A telkek karaktere zömmel szabályos négyszög alakú, kivéve a 7-es pályaművet, mely a terepadottságokat, útvonalvezetést figyelembe véve trapéz alakú ingatlanokat tervezett.

Az épületeket a pályázók szabadon álló módon, a tájolási adottságokat figyelembe véve helyezték el.

Legtöbb pályamű az épületek tömegalakításával biztosította az üdülőházak intimitását, a kerttel való közvetlen kapcsolatot.

3. Építészeti értékelés

A pályázati kiírásban megfogalmazott, magas építészeti minőséget is igénylő beruházói elvárásoknak megfelelő pályamű kevés volt. Az épületek telepítésére és kialakítására vonatkozó, szeparáltságot, intimitást biztosító megoldást elsősorban a díjazott pályaművek (7, 3-as sorszámú pályamű) tartalmazták.

A telek tájolási és kilátási adottságait is figyelembe vevő tervek általában kedvező beépítési javaslattal párosultak. Néhány pályázat kivételével az alapkoncepció, építészeti ötlet konzekvens végigvitele hiányzott.

Az épületek alaprajzi kialakítása és tömegformálása egyedileg elfogadható, néhány esetben kiemelkedő, de együttes kezelésük, az adottságokhoz való illeszkedésük csak kevés esetben volt díjazható.

Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok:

1. sz. pályamű:

A két sorban, észak-déli irányban kialakított 5-5 ingatlan közül különösen a keleti sor megközelíthetősége kétséges.

A telekhatárok mentén tervezett zöldfelület használati, üzemeltetési szempontból vet fel problémákat.

A pályamű 10 egyedi telek és a tömbbelsőben közösségi használatú zöldterület kialakításával oldja meg a telepítést. Ennek érdekében a keleti oldalon idegen területen javasolja az utak egy részének kialakítását, amely nem jó megoldás és a HÉSZ nehezen megvalósítható, szükségtelen módosítását vonja maga után. A telkek végéből megközelíthető zöldterület mérete és alakja igazodik a meglévő növényzethez, azonban a benne elhelyezett funkciók (víz-architektúra, játszótér, közösségi grillező) fenntartása és közösségi használata nem átgondolt.

Az alaprajzi elrendezésnél, tömegformálás megfogalmazásánál igyekeznek a belső intimitás biztosítására, azonban ezzel indokolatlanul terjengős közös tereket hoz létre. A két gépjármű elhelyezését részben garázsban, részben az előtte levő pergola alatt egymás mögé javasolja, amely a független használhatóságot lerontja. A tájra jellemző vörös kőburkolat, nagy üveg és fa felületek használatával törekszik a minőségi anyaghasználatra és a fenntartható építészet kialakítására, de ennek eredményessége vitatható. A terv nem tér ki részletesen a környezetbarát és energiatakarékos megoldásokra. Az extenzív zöldtető használhatósága kérdéses, a nagy, árnyékolatlan üvegfelületek alkalmazása hőtechnikai problémákat vet fel.

A nem megfelelő telepítés és gazdaságtalan, terjengős épülettípusok kialakítása miatt a pályázat nem tartalmaz a kiírásnak megfelelő használható ötletet, javaslatot.



2. sz. pályamű:

A két sorban, észak-déli irányban kialakított 4-4 ingatlan közül különösen a keleti sor megközelíthetősége kétséges.

A telekhatárok mentén tervezett zöldfelület használati, üzemeltetési szempontból vet fel problémákat.

A telepítés ötvözi a közös használatú - zöldterület jellegű - és önálló telkekre épülő beépítés kialakítását. Ezzel egy kompakt, költségtakarékos megoldást mutat be, törekszik az intim kertrészek elválasztására a közösség által is használható zöldfelülettől, összességében kis beépítettség biztosításával. Ez a megközelítés azonban a nagy fokú intimitásra és luxus jellegű megoldásokra vonatkozó igényt nem tudja megfelelően kielégíteni. A keleti oldalon idegen területen javasolja az út kialakítását, amely a rendezési terv rossz irányú módosítását vonja maga után. A háromféle villatípus használata – és egyébként szellemes forgatása – nem egyeztethető össze a kiíró eredeti szándékával. A belső zöldfelület tartalommal való megtöltésével adós marad, nem ad javaslatot annak fenntartására és az egyéb közterületekkel való szerves kapcsolatára, így öncélú.

Tömegképzésükben és építészeti megoldásaikban az épületek elmaradnak az alaprajzok összeszedettségének színvonalától.

Az energiatakarékos megoldásokat műszaki leírásában felsorolja, de ez az építészeti megformálásban, anyaghasználatban nem tükröződik.

A pályamű összességében a kiírásban hangsúlyozottan megfogalmazott feltételeket nem teljesíti sikeresen, ezért nem tartalmaz értékelhető megoldásokat.

3. sz. pályamű:

Az ingatlan tömbtelkes megoldásra ad kedvező javaslatot. A telek 4 oldala mentén elhelyezett üdülő egységek megközelítése a 485 hsz-ú útról belső közlekedő felületekkel biztosított. A keretes jellegű épület elhelyezés értékes tömbbelső területet eredményezett, melyen közösségi funkciók kialakításával lehetőséget ad „helyi társadalom” kialakulására.

A Bb az egyik lehetséges iránynak tartja a tervben megfogalmazott építészeti koncepciót. A kialakított épülettípusok megfelelően intim szeparáltságot biztosítanak. Az elforgatott és tagolt épülettömegek lehetővé teszik a vizuálisan leválasztott magán szféra megvalósíthatóságát. A nagyméretű üvegfelületek kedvezőtlenül hatnak a nyári felmelegedés ellen. A betervezett mozgatható árnyékolók csak részlegesen oldják meg a problémát. A terv összességében a luxus érzetét megfelelően sugallja. A kiírás szerint elvárt, zárt gépjármű tárolásnak csak részben tesz eleget. Az alaprajzi kialakítás a szintben eltérő funkciók kiosztásával előnyös, bár geometriai okokból a közlekedők kicsit terjengősek. A nappali terek kertkapcsolata nagyvonalú.

Összességében a terv tömegformálása és építészeti megformálása előremutató megoldás. Anyaghasználata minőségi és következetes. A terv nem tér ki a gépészeti megoldásokra.

A Bíráló Bizottság a pályamunkát II. díjban részesítette.

5. sz. pályamű:

A sakkáblaszerű telepítés túlzott méretű útfelületeket, „katonásan” merev épületelrendezést eredményezett, mely a meglévő terepadottságokat alig veszi figyelembe.

A terület feltárása és a belső közlekedési területek aránya kedvezőtlen.

A telekalakítás sematikus, nem veszi figyelembe a terep adottságait, csak egy telek beépítése kedvező.

Az épületek alaprajzi kialakítása jó. Az azonos alaprajzú és tömegű épületek mechanikus sorolása nem felel meg a kiírói elvárásnak.

A zöld tetők és „zöld-falak” alkalmazása az egyenként jó arányú épületeken – a klimatikus adottságokat tekintve – megkérdőjelezi a fenntarthatóságot.

A gépészet kültéri elemeinek a látványra való hatását nem kezeli.

A telekalakításra és a beépítésre vonatkozóan nem tartalmaz újdonságot.

6. sz. pályamű:

A szabályos, négyzethálós elrendezés merevségét ellensúlyozza a rendkívül gazdaságos minimális méretű közlekedési felület.

A műszaki leírás alapvetésének megfelelően a tervezési területet a pályázó egyedi telkekre és utakra osztotta. A telekosztás racionális, az érvényes szabályozásnak megfelel.

A pályázó a telkekre több épülettípust tervezett, reagálva az eltérő adottságokra. Az egyes nyaralóépületek funkcionális kialakítása átgondolt, rendezett. Minden villa maradéktalanul kielégíti a gépkocsik tárolásával szemben felmerült igényeket.

A pályamű külön erénye a mértéktartó, néhol feszes alaprajzi szervezés. A terek nem túlméretezettek, azonban mindig kellően tágasak és világosak.

Az építészeti alapkoncepció értékes, egyedi épületek kialakítását teszi lehetővé. A variálhatóság változatos és színes tömegekhez vezet, valamint megkönnyíti az egyedi igények kielégítését is. A tervező újszerű, mai építészeti megoldásokat alkalmaz.

A terv adós marad a nyugodt, elvonult pihenést biztosító kerttel. Sem a telekosztás, sem az épület külső architektúrális elemei nem alakítanak ki védett területrészeket.

A javasolt épületgépészeti kialakítás a realitás talaján maradt, szem előtt tartva a korszerű, energiatudatos tervezési elveket. Külön megemlítendő a nagyméretű üvegfelületek jó hatásfokú, külső árnyékolásának megoldása.

A pályaművet a Bb mértéktartó, egyedi és értékes építészeti gondolatai miatt megvételen részesíti.

7. sz. pályamű:

A pályaművet az ingatlan két meglévő helyen történő feltárása és a szépen formált, a terepadottságokat és a meglévő növényzetet figyelembe vevő útvonalvezetés emeli ki a pályaművek sorából.

A változatos telekforma „izgalmas” épület elhelyezést és ezáltal mozgalmas utcaképet is eredményezhet.

A tömbbelső közlekedési felületei a használók számára változatosságot biztosítanak.

A pályamű a tervezési területet önálló telkekre osztja, de a feltáró utat a telekhatárokon lezárja. Az így kialakított telkek és villaházak mindegyike módot ad a zavartalan pihenésre, miközben a terület egysége nem csorbul.

A gépkocsik elhelyezése zárt garázsban illetve pergola alatt biztosított. A pályázó külön vendégparkolót tervezett a terület bejáratánál is.

A villaépületek alaprajzi szervezése jó, a belső terek tágasak, világosak (néhol terjengősek is). Az épületek külső megjelenése alapvetően megfelelő, azonban a túl sok építészeti elem rontja az összképet. Minden épülettípus lehetőséget és teret biztosít a zavartalan pihenés számára. A pályamű rengeteg luxusigényt kielégítő jó ötletet vonultat fel – emeleti medence, átrium, szabadtéri vízfelület, napozóterasz – valamint tele van újszerű építészeti megoldásokkal.

Üdvözlendő, hogy a pályamű szerzői elsősorban a gondosan tervezett épületszerkezetek, vízfelületek, pergolák rendszerével hozzák létre a megfelelő lakókomfortot, minimálisra csökkentve egyéb gépészeti rendszerek szükségességét. A tervezett épületgépészeti megoldások mind korszerű, energiatudatos gondolkodásról tanúskodnak.

A pályaművet a bíráló bizottság jó terület-felhasználási javaslata és értékes építészeti megoldásai miatt 1. díjban részesíti.

8. sz. pályamű:

A telken túlzottan szétszórt épülettömegek kaotikus közlekedési rendszerhez vezetnek. A tömbbelső közösségi zöldje és a magánkertek kapcsolata is bizonytalan, megoldatlan.

A telepítéssel kapcsolatos véleményen túl, a gépjárművek „zöld-tető” alá helyezése jó gondolat, de a második gépkocsi parkolóinak az üdülőegységtől távoli kijelölése nem szerencsés. Az újszerű kubusos tömegalakítás a kialakult környezetbe nem illeszthető. A kocka jellegű tömegek együttes kezelése látványos, de részleteiben nem következetes.

A homlokzati nyílások kezelése kellemetlen szintre rontja az együttes tömegformálását.

Az adott helyszínen a beépítés és az építészeti tömegkezelés –gazdasági szempontból- sem támogatható.

9. sz. pályamű:

Bár a telepítés a tereplejtés adottságain alapul a választott sorházas beépítési mód, a közlekedési rendszer, a garázsok elhelyezése esetén.

A terep legmagasabb pontján kialakított kert, szökőkút használata bizonytalan, megformálása kezdetleges.

A Bíráló Bizottság pozitívan értékelte a telepítés kilátás irányába történő megnyitását. Ugyanakkor a sorházi jelleggel kialakított épület az elvárt luxus és intim szféra kialakítását nem biztosítja. Kedvezőtlen a parkolók épülettömegetől való elválasztása. Az alsó épülettömeg ötletesen használja ki a lejtésvizonyokat, de az épületbe kerülő lakások intimitása nem valósul meg. A kialakítandó szerkezet érdekes, de megvalósítása jelentős problémákat vethet fel. (pl. fafödémre zöldtető) Az elvárt zárt gépkocsi tárolás csak részben biztosított.

Sajnos a tervi feldolgozás színvonala lényegesen elmaradt a többi pályaműétől.

A díjazott és megvételt nyert pályaművek:

1. díj 7-es számú pályamű, 1.500.000 forint

2. díj 3-as számú pályamű, 1.000.000 forint

Megvétel 6-os számú pályamű, 360.000 forint

A Bb javasolja, hogy a kiíró a díjazott és megvételt nyert pályaművek által tervezett megoldások alapján és az alábbi ajánlások figyelembevételével terveztessen tovább a beruházást.



A továbbtervezésre vonatkozó ajánlások:

A Bb a továbbtervezés során elsősorban a 7-es számú pályamű megoldását javasolja figyelembe venni, amely az egyedi telkes és tömbtelkes kialakítást egyaránt lehetővé teszi és amelynek közlekedési javaslata –kedvező megoldást eredményezve- maradéktalanul felhasználható.

Felhívja a figyelmet arra, hogy a terület morfológiai adottságai miatt a telek délkeleti részéről a gravitációs közművek (csapadék- és szennyvízelvezetés) csatlakozását a meglévő hálózatokhoz biztosítani kell, lehetőleg közterületi kapcsolattal. Funkcionálisan indokolt lenne ugyanezen a közterületen gyalogos nyomvonal kialakítása is a strand felé.

A tervezési terület gépjárművel történő megközelítését és feltárását –a telek nyugati oldalán- az Árpád utcáról induló kiszolgáló úttal célszerű elsősorban biztosítani. A területen belül –az épületenként kért 2-2 gépkocsi elhelyezésén túl- vendégparkolók kialakítása is indokolt.

Legalább gyalogos közlekedési kapcsolat kialakítása szükséges a terület nyugati oldalán a Szépkiútó utca felé is.

Az épületek telepítése és tájolása során kiemelt figyelmet kell fordítani a Balatonra történő kilátás biztosítására, melynek érdekében a területen 10 vagy annál kevesebb telek kialakítása javasolt.

Az épületek kialakítására a telkenként is tájolt beépítést tartalmazó és szeparált belső udvart biztosító 2. díjas terv figyelembevételét javasoljuk.

A Bb tagjai az alábbiakban aláírásukkal hitelesítik a jegyzőkönyvben foglaltakat.

K. m. f.

The image shows six handwritten signatures in black ink, arranged in two rows of three. The signatures are stylized and vary in complexity, representing the members of the jury.