

TERVPÁLYÁZATI ZÁRÓJELENTÉS

a) a tervpályázat pontos címe, célja, tárgya és jellege:

Címe: Szigetszentmiklós 24 tantermes Általános Iskola, Zeneiskola, sport és rendezvénycsarnok és 6 foglalkoztató termes óvoda építészeti tervpályázata.

Célja: A megvalósítására legjobban alkalmas tervjavaslat kiválasztása, melynek szerzőjével Szigetszentmiklós Város Önkormányzata tervezési szerződést kíván kötni az épület építési engedélyezési és kivitelezési terveinek elkészítésére.

Tárgya: Szigetszentmiklós 24 tantermes Általános Iskola, Zeneiskola, sport és rendezvénycsarnok és 6 foglalkoztató termes óvoda építészeti tervpályázata.

Jellege: Általános tervpályázati eljárással lefolytatott pályaművön alapuló nyílt tervpályázati eljárás.

b) a lebonyolítás rövid ismertetése, a beérkezett pályaművek száma és állapota:

Az eljárásban az alábbi határidők érvényesülnek:

Tervpályázat meghirdetése	2008. november 17.
Kiírás árusításának kezdete	2008. november 17.
Kiírás árusításának vége	2008. január 29. 12:00
Helyszíni szemle időpontja	2008. november 28. 9:00
Helyszíni pótszemle időpontja	2008. december 9. 9:00
Kérdések postára adásának határideje	2008. december 3.
Kérdésekre adott válaszok határideje	2008. december 15.
Pályaművek postára adásának határideje	2009. január 29.
Eredményhirdetés, a díjak átadása	2009. február 25.

A beérkezett pályaművek száma: 36 db

A 8. számon beérkezett pályaművet a Bíráló Bizottság az eljárásból kizárta, mert nem került becsatolásra a műszaki leírás, az adatlap, a helyiséglista és a megvalósítás költségbeclése ütemenként. A kizárás a Rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja alapján történt, mert a Bíráló Bizottság állásfoglalása szerint a dokumentumok hiánya bírálat akadályát képezik, így azok minden kétséget kizáróan a dokumentációban meghatározott tartalmi követelmények nem teljesülésének minősülnek.

A Bíráló Bizottság megállapította, hogy a kiíróhoz 2009. február 2-ai keltezéssel (a pályázati határidő lejártát követően) nem postai úton küldemény érkezett, amelyen a kézzel feltüntetett ragszám megegyezik a 8. sorszámú pályázat ragszámával. A Bíráló Bizottság határozott arról, hogy 8. számú pályaművet a Rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján - mint elkésett ajánlatot - bontás nélkül kizárja az eljárásból.

A 15. számon beérkezett pályaművet a Bíráló Bizottság az eljárásból kizárta, mert a pályázó adatait és az egyéb csatolandó dokumentumokat tartalmazó boríték nem került lezárásra, és ekként került benyújtásra. A kizárás a Rendelet 18. § (2) bekezdés c) pont-

ja alapján történt, mert a Bíráló Bizottság állásfoglalása szerint a pályázati eljárás titkosságát sértő körülmény merült fel.

A 27. számon beérkezett pályaművet a Bíráló Bizottság az eljárásból kizárta, mert a pályázati anyagot tartalmazó CD külön és kinyitható (nem zárt) tokban, nem pedig a pályázó adatait is tartalmazó lezárt borítékban került benyújtásra. A kizárás a Rendelet 18. § (2) bekezdés c) pontja alapján történt, mert a Bíráló Bizottság állásfoglalása szerint a pályázati eljárás titkosságát sértő körülményről merült fel.

Az érdemi értékelésre 33 pályamű tekintetében került sor.

c) a tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása

A tervpályázat az Európai Unió elektronikus közlönyében (TED-en 2008/S 227-302188 számon – 2008. november 21-én) és a Magyar Építész Kamara honlapján (2008. december 9-n) közzétételre került. A tervpályázat nyilvánossága az eljárás folyamán biztosított volt.

A tervpályázati felhívás és a dokumentáció a Kbt. és a tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 137/2004 (IV.29.) Kormányrendelet előírásainak betartásával készült. A felhívást és a dokumentációt a Magyar Építész Kamara véleményezte, majd egyetértését fejezte ki a megjelenéssel kapcsolatban.

A bíráló bizottság felállítása a Kormányrendelet szerint, a Magyar Építész Kamara által jóváhagyott módon történt. A Bíráló Bizottság a tervpályázati hirdetményt és a dokumentációt megtárgyalta és jóváhagyta. A Bíráló Bizottság döntéseit testületként, a megfelelő szavazati többséggel hozta meg. A Bíráló Bizottságból senki sem fogalmazott meg különvéleményt a testületi döntésekkel szemben.

Az eljárás dokumentálása (jegyzőkönyvezése) a Kormányrendelet előírásainak megfelelően történt. A tervpályázat során az eljárás titkossága, a felbontott pályaművek megfelelő őrzése folyamatosan biztosított volt. Az eljárás során kettő titkosságot sértő esemény történt, amelyet a Bíráló Bizottság a pályamű kizárásával szankcionált.

d) a pályaművek értékelésének szempontjai:

- az óvodai, általános és zeneiskola funkciójának való megfelelés
- sportcsarnok multifunkcionális megfelelése
- ütemezett megvalósítás biztosítása
- az épület építészeti – esztétikai megjelenése
- telepítés, megközelítés optimalizálása
- megvalósítás várható költsége
- gazdaságos üzemeltetést biztosító tervezés és műszaki megoldások, környezettudatosság.

e) A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése:

A Bíráló Bizottság véleménye szerint megfelelő számú és színvonalú pályamű érkezett, a tervpályázati eljárás eredményes volt. A díjazásra javasolt tervek bármelyike a kiíró szándékai szerinti továbbtervezésre alkalmas.

A Bíráló Bizottság a beérkezett pályaművekben ajánlott tervezői megoldások alapján tette meg a továbbtervezésre vonatkozó ajánlásait, amelyeket a zárójelentés j) pontjában foglalt össze. Az ajánlások kapcsán az azok alapjául szolgáló tervezői megoldások leírása egyben a tervpályázat összefoglaló értékelését is képezi, amely részletes kifejtése a j) pont alatt történik.

f) az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálat:

Lsd. 1. számú mellékletben.

g) a díjazott pályaművek rangsorolása, illetve rangsorolás nélküli eredmény esetén a díjazott és megvételt nyert pályaművek felsorolása

I. díj nem kerül megállapításra

II. díj 31. sorszámú pályamű, amelynek díja 3,6 millió Ft.

III. díj megosztott a 30. és 24. sorszámú pályaművek között 2,2 – 2,2 millió Ft.

IV. díj megosztott a 25. és 22. sorszámú pályaművek között 1,5 – 1,5 millió Ft.

Megvételekre javasolt a 33., 34. és 17. sorszámú pályamű 1 - 1 millió Ft.

h) a díjak és megvételek elosztása, valamint ennek rövid indokolása:

31. sorszámú pályamű

A telek beépítését, az egyes funkcionális egységek elhelyezkedését ennél a pályaműnél találta ideálisnak és legkiérleltebbnek a Bíráló Bizottság.

Az épületegyüttes négyzetbe írható területen helyezkedik el. A sematizált beépítési rajz az intézmény logójának is alkalmas lenne. A beépítés képletszerű, feszes, ugyanakkor ligetes felkönnyítés jellemzi.

Az Óvoda a legmegfelelőbb, csendes É-i sarokba került, a Sportcsarnok erőteljesebb tömbje a NY-i oldalon a Tököli út mentén kapott helyet, az Iskola pedig a Szabai úti oldalon. A zajos iskolai sportudvar és az óvoda udvar egymás mellettisége továbbgondolást igényel. A tervező egy emelet magas fallal próbált javítani ezen a hátrányon. Az Iskola és a Sportcsarnok fő, nagyforgalmú megközelítése a legkedvezőbb módon a Tököli és Szabai út sarkáról történik és , részben a közparkon át. A két utca találkozásánál kialakuló részben fedett „köztér” ideális városépítészeti megoldás, ugyanakkor az épület „felvezetése” szempontjából is kedvező. A Szabai úti lakóterület felől a kisebb forgalmú Óvoda és Zeneiskola közelíthető meg. Így a két főút mentén urbanusabb a beépítés, az épülettömegek az ÉK-i lakótelkek felé alacsonyabbak. A beépítés jellemzően F+1 szintes.

A beépítést kellően levegőssé teszik a ligetes udvarok, átriumok.

A parkolók elhelyezése iránymutató módon a funkciók szerint osztottan történik, körben a telekhatárokon. A Sportcsarnokhoz tartozó parkoló terület ideiglenes – nem napi – használatú, gyeprácsos.

A funkcionális egységek egyben és elkülönítve is jól megközelíthetők és működtethetők. A konyha, az étterem és a gazdasági udvar elhelyezése jó megoldás.

Megnyerő a D-i saroknál kialakított fedett gyülekezőtér (magasságát lehetne növelni, talán kissé nyomott a tér).

Építészet. Az európai színvonalú kortárs épület barátságos atmoszférát teremt, hívogató. Egyszerűség, nagyvonalú gesztusok, elegancia, jó arányok jellemzik, ugyanakkor derűt áraszt, fiatalosan játékos – de kellően kontrollált. Több ponton tetten érhető a látvány és keménység egyensúlya, tudatosan vállalt polaritása. Az épület tagolt, de nem terjedős.

Landscape megoldások színvonalasak, az épülethez hangoltak. A tervező megoldotta az együttesnek a telek DNY-i oldalán elhelyezkedő közparkkal való kapcsolatát is. Az épületrészek közötti udvarok, „köztes terek” jól hasznosíthatóak, jó légtérarányal rendelkeznek.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete 12.318 m², mely a pályázók között a középső tartományba került.

Pályázó az ütemezhetőség terén rugalmas megoldást talált: az együttes funkcióként vagy egyben is megvalósítható, az Óvoda lehet az utolsó.

Az energiatudatos tervezést illetően a műleírás alternatív javaslatokkal él (faelgázosító kazán, vagy korszerű kondenzációs kazán, vagy generáló pellet fűtést alkalmazna), a hőszivattyús rendszert költségvonzata miatt elveti. Hűtéssel nem számol, takarékos légtechnikát a legszükségesebb helyeken alkalmaz. Körítő szerkezetek: POROTHERM 44. Bár a gazdaságos üzemeltetésre vonatkozóan Pályázó táblázatot is közöl, valamint a gazdaságos megépíthetőséget a bruttó szintterület mérete is alátámasztja, felmerülhet a nagyméretű üvegfelületek miatt megnövekvő üzemeltetési/karbantartási igény, a több-letenergia felhasználás szükségessége.

A Bíráló Bizottság a pályaművet a beérkezettek közül legjobbnak ítélve 2. díjban részesítette, melynek díja 3,6 M forint.

30. sorszámú pályamű

A telek beépítése

Az Óvoda a nagyforgalmú Tököli út felőli oldalra, a közpark mellé került, ami nem szerencsés megoldás. A Szebeni út mentén középen az Iskola és Zeneiskola tömbje található, az ÉK-i telekhatárhoz került a kissé süllyesztett Sportcsarnok. A Szebeni útról történik az együttes nagyforgalmú megközelítése. A Szebeni út mentén urbánus a beépítés, az épülettömegek a telekhatártól visszahúzza helyezkednek el, jóleső átláthatósággal. A beépítés jellemzően F+1 szintes.

A parkolók elhelyezése a funkciók szerint osztottan történik. A Sportcsarnoké ideiglenes – nem napi – használatú, gyeprácsos, az ÉK-i telekhatáron „parkoló utca” megnyitásával. A napi használatú parkolók a Szebeni út mentén vannak elhelyezve nem túl elegánsan.

A funkcionális egységek egyben és elkülönítve is jól megközelíthetők és működtethetők, lezárhatók. Minden elvárásnak megfelelnek a belső kapcsolatok, és a leválaszthatóság.

Az alaprajzi struktúra letisztult, világos, racionális. A központi aula jó gondolat, és elegáns teret ígér. Az aula elhelyezése radikálisan csökkenti a folyosók hosszát. Az

iskola főbejárata és a központi tér kapcsolata nem igazán elegáns. Azonban a konyha elhelyezéséből adódóan az óvoda élelmezése az előcsarnokon keresztül nem kedvező megoldás. Az osztálytermekhez tartozó vizesblokk nagyon alulméretezett.

Építészet. Sematikus, de fejleszhető. Az épületsávok összekötése kis nyaktaggal – átgondolandó. Az épület jól tagolt, nem terjengős.

Az Óvoda és az Iskola alaprajzai haladóak, kerüli a retrográd és sztereotíp előképek használatát.

A tömeg és homlokzaképzés az alaprajzi szerkesztésnek megfelelően racionális. Bár a homlokzati részletek elnagyoltak és sémaszerűek, a tervben „benne van” a fejlesztés lehetősége. Tiszta és világos tömeghierarchiára épít. Belső terei hűvös eleganciát, jó arányokat sugároznak.

Landscape megoldások helyenként urbánusak, lendületesek, nagyvonalúak (terep-hullámok), másutt nem igazán tervezettek (parkolók). A terepjáték miatt a kertreszek és udvarok kissé szétaprózódtak, de átgondoltak. Az épületrészek közötti udvarok, „köztes terek” szűkek, feszes légtérarányal rendelkeznek. A tervező hanyagolta az együttesnek a telek DNY-i oldalán elhelyezkedő közparkkal való kapcsolatát – illetve az átellenes telekhatárhoz csatlakozó lakótelkek városépítészeti problémáit új „parkoló utca” nyitásával gondolja megoldani. Nehezen indokolható, hogy miért lép ki az épület derékszögű geometriájából a szabadtéri sportpálya elhelyezése.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete 11.600 m², mely a pályázók között a középső tartományba került.

Az ütemezés átgondolandó: első ütemben a konyhát, Zeneiskolát és az Iskolát építené meg, a Hangversenyterem ideiglenesen tornateremként funkcionálna. Következő ütemben épül a Sportcsarnok, majd a felszabadult Hangversenyterem átalakítását végül az Óvoda építése követi. Dilatációt nem jelöl.

Az energiatudatos tervezést illetően a műleírás konkrét javaslatokkal él: megújuló és korszerű hagyományos technikákat, vegyesen alkalmaz. Korszerű kondenz kazán fűti az iskolát és az óvodát. Légfűtéssel és hűtéssel a Sportcsarnokban és a konyhán számol, takarékos légtechnikát a konyhában és a Hangversenyteremben tervez. Megújuló energiaformák alkalmazása nem kizárólagos: használati melegvíz és az Iskola elektromos rendszere napenergiával működik, de hőszivattyút is alkalmaz. A gazdaságos építést és üzemeltetés lehetőségét a bruttó szintterület mérete és racionális szerkesztés is alátámasztja.

A Bíráló Bizottság a pályaművet tiszta alaprajzi szerkesztése, az elvárásokat magas szinten kielégítő funkcionális kapcsolatai miatt megosztott 3. díjban részesítette, melynek díja 2,2 M forint.

24. sorszámú pályamű

Figyelemreméltó a tervezési elvnek szánt irodalmi idézettel indított, majd továbbiakkal átszőtt műszaki leírás.

A telek beépítése a Szebeni úttal párhuzamosan, hosszában történik, az együttes „határ” helyzetét demonstrálva: város > épület-kert > dűlő. Az épülettömegek a Tököli út felé zártabbak, a „dűlő” felé tagoltabbak. Az épület a Szebeni úttól elhúzva helyezkedik el.

Kérdéses, hogy ennyire urbánus megfogalmazásban helyén való-e a Szebeni út felőli telekhatár mentén húzódó szabadtéri rendezvénytér és parkolók kialakítása. Ugyancsak vitatható a hosszan elnyúló előtér, és az Iskolai épületszárnyak közötti udvarok légtéraránya.

A beépítés kompakt, többnyire F+2 szintes.

A parkolók csak a Szebeni út felől helyezkednek el, kissé ijesztő volumenben.

A funkcionális elrendezés képletszerű, tiszta, világos. Az alaprajzi rendszer racionális. A szabadtéri rendezvénytér mentén az egyes intézményi funkciókat közös hosszanti zárt térből nyitja. Az Iskola igen szépen komponált aulája is erre van felfűzve. Ugyanakkor minden funkció esetében lehetséges az önálló külső megközelítés, és az egyes egységek leválasztása is megoldható. Az eltúlzott hosszúságú folyosókra felfűzött osztálytermek miatt az iskola alaprajza kissé terjengős. Közlekedői hosszúak, a lökészerűen érkező forgalomnak nem tudnak megfelelni. Nem szerencsés a vizesblokkoknak a folyosó végen való elhelyezése. A vizesblokkok alulméretezettek. Zavaró, hogy az iskolai funkció az óvoda egy része fölé került.

Építészet. A város felé rendezvénytérrel nyitott az épület. A „határ” és a természet felé oldott épülettömegekkel találkozunk. A Tervező hagyományos, természetes anyagokat alkalmaz.

Az épületrészek közötti légtérarányok, udvarok, „köztes terek” feszességük ellenére kellemesek lehetnek. Hagományos és haladó mintákat követ az Iskola és az Óvoda kialakításánál. Hagománytisztelő, egyszerű, tiszta, világos, erőteljes, kicsit urbánus, a külső világra nyitott és belső fejlődés felé orientáló az épület. Csend, kultúra sugárzik belőle, már pusztán jelenlétével „nevelő” az épület.

„Alma Mater”. Belső terei, térkapcsolatai nagyon szépek. Kulturált, kiforrott építészettel találkozunk.

Landscape megoldások– elsősorban a hátsó kert - egyediek és rendkívül érzékeny módon kapcsolódnak az épület racionális szerkesztéséhez. Nem látjuk az együttesnek a telek DNY-i oldalán elhelyezkedő közparkkal - és az ÉK-i telekhatáron a hátsókerttel az együttes felé forduló lakótelkek való kapcsolatát.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete 12.000,- m²-tel a pályázók között a középső tartományba került.

Pályázó az ütemezhetőség terén rugalmas megoldást talált: lehet első ütem a Sportcsarnok, második az Iskola, de az Iskola és a Sportcsarnok együttes megépítése után a további funkciók együtt vagy külön-külön is megvalósíthatók. Óvoda az utolsó, ami a település elképzeléseivel egyezik.

Az energiatudatos tervezést illetően Tervező egyértelmű javaslatokkal él: geotermikus energia felhasználás alapvető. Mesterséges szellőztetésre csak a legszükségesebb helyeken tesz javaslatot. A tiszta szerkesztés támogatja a gazdaságos megépíthetőséget, az alapterület mérete – egyes terjedősebb épületrészek ellenére - a gazdaságos üzemeltetést.

A Bíráló Bizottság a pályaművet annak magasszintű építészeti tartalmáért megosztott 3. díjra javasolta, melynek díja 2,2 M forint.

25. sorszámú pályamű

Telepítés: a tervezett lakóútról nyílnak az iskola és óvoda főbejáratai. A leghangsúlyosabb Tököli út és Szebeni út kereszteződésébe egy nagy felületű parkolót helyez, amely funkcionálisan jól szolgálja a sportcsarnokot, de városképileg kedvezőtlen helyen van. Az óvoda elhelyezése nem szerencsés, a Tököli út várható nagy forgalma miatt. Érdekes gondolat az önálló tömegként, a Szebeni út felől telepített sportcsarnok épülete, mely azonban városképileg talán túlzottan erre a funkcióra összpontosít.

A parkoló túlzottan centralizált kialakítása nem szerencsés. Az iskola új, lakóövezeti utcáról történő megközelítése elhibázott.

Funkció: Az óvoda alaprajzi kialakítása jó. Ellenben a főbejárata szűkös és helye megkérdőjelezendő. Az aula nagyvonalú. Nem csak közösségi tér, de elosztó tér szerepét is betöltheti. Az udvarok jó léptékűek és a folyosók hossza is kedvező. A vizesblokkok jól centralizáltak. A koncertterem csak az aula igénybevételével használható. Sportrendezvény esetén a konyha, étterem nem használható.

A sportcsarnok kialakításában előnyös az önálló előcsarnok azonban belső kialakítása zavaros. Multifunkcionális működése jó. Az iskolával való kapcsolata megoldott.

Építészet: Az épület anyaghasználata megnyerő. Jó léptékű tagolt tömegekkel kellemes, barátságos kisvárosias, jóízű ház. A tradicionális szempontnak ez az épület felelt meg a legjobban. Az iskola épület homlokzatképzése, annak részletei közelítenek a kiíró által elvártakhoz.

Landscape: az iskola épülethez igazodóan jól tagolt belső udvarokat alakít ki, de a felületek képzése zavaros. A sportpálya elhelyezése esetleges, rosszul megválasztott. Az ÉK-i és a D-i telekhatáron nem vesz tudomást a kapcsolódó területek környezetrendezéséről.

Három ütemben építhető meg: óvoda, iskola zeneteremmel és sportcsarnok.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete: 13.034 m², mely a pályázók között a felső tartományba került. Leírásaiban alternatív energiahasználatról nem beszél.

A Bíráló Bizottság a pályaművet az iskola épület színvonalas és a kiíró elvárásainak legjobban megfelelő építészeti megfogalmazásáért megosztott 4. díjra javasolta, melynek díja 1,5 M Ft.

22. sorszámú pályamű

A telek beépítése egyedi a pályázók között: a tervezési terület ÉK-i oldalán elhelyezkedő lakótelkek megtükrözésével teljes értékű utca nyitását javasolja. (E hátsókerettel a tervezési terület felé forduló teleksor városépítészeti problémáját a legtöbb pályázat figyelmen kívül hagyta, többen gyeprácsos „parkoló utca” létesítését javasolták a tervezési terület felől urbánus utcaképpel – a Bíráló Bizottság egyiket sem találta igazán szerencsés megoldásnak.)

Ehhez képest nem érthető, hogy a Pályázó miért kerítésfalakkal és udvarokkal fordul az így nyitott új, mindkét oldalon beépíthető utca felé (sportpálya, Óvoda lekerített udvara). A Bíráló Bizottság ugyancsak elhibázottnak tartja, hogy a Szebeni út felőli telekhatáron - fele telekhosszon – tervezett Óvoda kerítés falat, holott ez az utcafront alkalmas városi utcakép, előtér-köztér kialakítására, a fő megközelítési irány megadására teljes telekhosszban. A telepítésnél jó Tervezői döntés volt az Óvodai épületrész leválasztása az épületegyüttesről, kár hogy a Szebeni út mellé került. Az épület 90 fokkal balra elforgatva kerülhetne a helyére. Így az egyes funkciók és megközelítésük is kedvezőbb helyzetbe kerülne: Óvoda az É-i sarokba, Sportcsarnok a Tököli út mellé, Iskola a Szebeni út mellé.) A beépítés jellemzően F+1 szintes.

Parkolók elhelyezése két telekhatár mentén történik osztottan.

Az egyes intézményi funkciókat közös aulából nyitja, ugyanakkor lehetséges az önálló külső megközelítés is. Az Iskolai szárnyaknak külön zsidobongója van, ezek leválaszthatók a közös aulából. A közlekedői megfelelnek a lökésszerűen érkező gyerekforgalomnak. Vizesblokkok mérete és elhelyezése megfelelő. Az iskolaudvarok jó léptékűek. A működést nehezíti, hogy a Sportcsarnok elkülönítése a közös aulából nem megoldott.

Építészet. A komplexum urbánus képet mutat a Tököli út felé, a Sportcsarnok tömege jól integrált. Az épület közepesen kompakt. Szép belső terekkel rendelkezik, a fények játéka a közösségi terekben varázslatos, „lágylelkű minimalista” építészettel találkozunk. A beton felületek és a faanyagúak aránya kellemes az épületen, a természetes anyagok és kertek szépen oldják a beton ridegségét. Az épületrészek közötti légtérarányok, udvarok, „köztes terek” kellemesek.

Landscape megoldások a pályázati szintnek megfelelő kidolgozásúak. Végiggondoltak, de kissé sematikusak. Nem látjuk az együttesnek a telek DNY-i oldalán elhelyezkedő közparkkal való kapcsolatát.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete 14.000,- m²-tel a Pályázók között a felső tartományba került.

Pályázó az ütemezhetőség terén rugalmatlan megoldást talált: az Iskola és Zeneiskola (tornaterem és étterem nélkül) nem lehet önálló első ütem. Csak két ütemben építhető az együttes.

Az energiatudatos tervezést és a gazdaságos építhetőséget illetően a műleírás nem igazán konkrét, alternatív javaslatokkal él. A műleírás kevésbé informatív. (Pl. nem derül ki, miből vannak a határoló szerkezetek, mit hűt, mit szellőztet, stb...) A gazdaságos üzemeltetést kétségessé teszi a viszonylag nagy alapterület.

A Bíráló Bizottság a pályaművet az oktatási területek tervezésében iránymutató gondolatokért, a tervezett épület építészeti értékeiért megosztott 4. díjra javasolta, melynek díja 1,5 M Ft.

17. sorszámú pályamű

Telepítés: Az épületegyüttest a Szebeni úttól hátrébb húzva helyezte el. Az óvoda a Tököli út felőli telekhatár mellett található. Az iskola került a Szebeni út mentén a telek közepére, a sportcsarnok pedig az É-K-i telekhatárhoz közel. A telek terület felhasználása esetleges. Nehezen értelmezhető a sportlétesítmény és az iskola közötti sikátor. A lépcsővel kombinált gyalogos hidak nem indokoltak.

A parkolókat a Szebeni út mellett helyezte el, az épületegyüttesnek így rossz a kapcsolata a város felé.

Az egyes funkcionális egységek jól megoldottak, köztük jó az alaprajzi kapcsolat, kényelmesen leválasztható a hangversenyerem és a sportcsarnok is. Az iskola alaprajza jól funkcionál, a lökészerű igénybevételt széles folyosóival jól felfogja. Az első emeletre helyezett alsó tagozatosok terasza jó megoldás, de földszinti elhelyezése jobb lenne. A zeneiskola elhelyezése jól működő. Az óvoda alaprajzában az öltöző és a közlekedő – a sédszerű hózugból jövő bevilágítás ellenére - sötétnek ígérkezik. A sportcsarnok multifunkcionális feladatát jól ellátja.

Építészeti: Nagy fesztávú közösségi terei kultúráltak. Anyaghasználatában a téglák és a fa, mint természetes anyagok választása szerencsés. Az épület egyébként vitathatatlan értékeit egyébként lerontja az additív tömegképzés, az átgondolatlan, átmenet nélküli tömegkapcsolatok. Az egymás mellé helyezett funkciók különbözősége a tömegre túlzottan kivetül, mintha három különböző épület lenne egymáshoz tolvá.

A landscape építészeti megoldásokkal a közpark területére kiterjedően is foglalkozott. Belső udvarai megfelelő arányúak, kertészetiileg a tervpályázat szintjén kidolgozott.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Az épület bruttó szintterülete: 11.904 m².

Az épületegyüttes a dilatációs hézagok mentén, jól ütemezhető. Önálló ütemek lehetnek az óvoda, az iskola a zeneiskolával és a konyhával együtt, és a sportcsarnok.

A gépészetnél alapvetően korszerű, hagyományos technológiát alkalmaz, a megújuló energiaforrások alkalmazását további vizsgálatok elvégzése után javasolja.

A Bíráló Bizottság a pályaművet jó alaprajzi elrendezése miatt megvételre javasolta, melynek díja 1 M Ft.

33. sorszámú pályamű

A beadott pályaművek közül egyedülálló módon az egyes rendeltetési egységeket különálló épületekben helyezi el. Az egyediségért azonban nagy árat fizet. Az épületek földalatti összeköttetése, a tornacsarnok padlószintjének mértékadó talajvízszint alá történő süllyesztése csak nagyon komoly többletköltség árán valósítható meg. Az óvoda a

csendesebb, kisforgalmú utca felé került, a tomaterem és az iskola a Szebeni út felől közelíthetők meg. Az É-K-i és a D-NY-i telekhatáron nem foglalkozik környezeti kapcsolatokkal. Arányos, rendezett a terület felhasználás. Szintkülönbség ellenére sem szerencsés viszont a sport udvar és az óvoda udvar közvetlen szomszédsága.

A parkolókat a Szebeni és a vele párhuzamos új utca mentén elosztva, zöldbe ágyazva helyezi el.

Funkció: Az alaprajzi tagolás megfelelő. Az óvoda jól működő alaprajzú. Az általános iskola szépen, tisztán szervezett alaprajz. Zeneiskola jól kapcsolódik az előcsarnokhoz, alaprajza jól működik.

Sportcsarnok multifunkcionális kiszolgálása a nézőtér tekintetében a megfelelő (3 oldalú nézőtér). A szépen tagolt tömegek árát a föld alá helyezett alagútrendszerben kell megfizetni. A sportudvar és a sportcsarnok padozata mélyebben van, mint a mértékadó talajvízszint.

Építészeti megjelenésében szuggesszív hatású épületegyüttes, hatását fokozza a dombra helyezés, mely méltó megjelenést biztosít. Nagy üvegfelületei látványosak. Építészeti megjelenése letisztult, sztereometrikus tömegekkel komponált egységes kompozíció.

Landscape: tájépítészeti megoldásai a pályázati szintnek megfelelően kidolgozottak, viszont nem foglalkozott a telek ÉK-i és DNy-i határán környezet kapcsolatokkal.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó szintterülete: 12.275 m².

Jól ütemezhető. Ütemezése: óvoda, iskola és a zeneiskola, sportcsarnok.

A komfortos belső hőmérsékletet jelentős üzemeltetési költséggel biztosítható a nagyméretű üvegfelületek miatt. A sportudvar víztelenítése csak mesterséges úton történhet, amely költségnövelő tényező. Az adott talajvízmagasság miatt nagyobb költségigényű, sőt műszaki megvalósíthatósága kérdéses.

A Bíráló Bizottság a pályaművet a telepítés egyedi építészeti értékeiért megvételre javasolta, melynek díja 1 M Ft.

34. sorszámú pályamű

Az épületegyüttes telepítése nem igazán előnyös, hisz az óvoda a zajos, a sportcsarnok a nyugodt övezetbe került, a parkoló a frekvenciált Tököli út Szebeni sarokra került, a bejáratok előtere pedig eltolódott a Szebeni úti házak hátsó kertjei felé.

A mélyparkoló érdekes gondolat, de a megvalósítás magas költségei miatt a bíráló bizottság nem támogatta.

Funkcionálisan jól tagolt. Az óvoda főbejárata az utolsó foglalkoztatótól távol esik, helye az épület végén nem kedvező. A foglalkoztatók forgalmas út melletti telepítése nem javasolt. Az iskolának világos szerkesztésű alaprajza van, az udvarok jó arányúak. Az étterem, konyha elhelyezkedése jó, központi. Innen az óvoda és a multifunkcionális csar-

nok felé a kapcsolat biztosítható. Vizesblokkok elhelyezkedése megfelelő, de alulméretezettek. A multifunkcionális terem jól működik, a közös aula a hangversenyteremmel jó ötlet, az aula az iskolától leválasztható, így az üzemeltetés jól megoldható. A sportudvar és a csarnok kapcsolata jó.

Építészeti: jó ízű homlokzati részei vannak, az átnézeti homlokzatok elnagyoltak. Az ablak és a falfelületek jó arányúak, kedvesek és játékosak. Az ablakfelületek árnyékolásával törődik. Homlokzati arányrendje kisvárosias.

Landscape megoldások vázlatosak, a környezet rendezéssel részletesen nem foglalkozik, a bemutatott megoldások sematikusak.

A helyi szabályozó előírásokat a műleírás szerint megtartja. Bruttó beépített szintterület: 16.587 m².

Ütemezése az óvoda, iskola zeneiskola, hangversenyterem, és sportcsarnok.

A mélygarázs kérdőjelezi a gazdaságosságot, az épület szerkezeti és homlokzati kialakításában a tervező törekszik a jó hőszigetelésre, hőhídmentességre. Az ablak fal árnyok lehetővé teszik a ház gazdaságos hűtését fűtését. A magas talajvíz lehetőséget ad jó hatásfokú hőszivattyú alkalmazására.

A Bíráló Bizottság a pályaművet az épület jó arányú tömegképzésért és a terv építészeti egységes megfogalmazásáért megvételre javasolta, melynek díja 1 M Ft.

i) a tervpályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások

A BB a tervpályázati eljárást követően lefolytatandó hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásba valamennyi díjazott pályamű tervezőjét meghívni javasolja a Kbt. 125. § (5) bekezdése alapján. A bíráló bizottság 3 építész tagja részt vesz a közbeszerzési eljárás előkészítésében és a tárgyalásokon a közbeszerzési szakértői bizottság tagjaként teljes tanácskozási és szavazati jogkörrel az építész szakmai szempontok érvényesítése érdekében.

j) A továbbtervezésre vonatkozó ajánlások

1) az óvodai, általános és zeneiskola funkciójának való megfelelés

A különböző rendeltetési egységek funkcióinak épületen belüli elkülönítése kívánatos, az azok közötti megfelelő kapcsolatok biztosítása mellett.

Az óvoda kialakítása, az épület-udvar kapcsolat tegye lehetővé a korcsoport részére a játszva tanuláshoz és pihenéshez szükséges tereket és kapcsolatokat.

Mindenképpen megoldandó az óvodához kapcsolódó udvarrész elválasztása, a zavaró hatásoktól való védelme. Ez az óvoda elhelyezésénél kiemelt szempont kell, hogy legyen. Az óvoda belső tere legyen átlátható, a belső kapcsolatok biztosítsák a terek flexibilis alakítását.

Az iskola központi tere az aula. A tér a kiírás szerint legyen alkalmas iskolai rendezvények fogadására, töltsse be a „második otthon” funkciót. Legyen átlátható és biztonságos. Tartós, könnyen karbantartható anyagokból készüljön. A tantermek kialakítása a kiírás szerint történjen, a korcsoportnak (alsó- és felső tagozat) megfelelő csoportosítással. Többszintes iskolaépület esetén az alsós tantermek a földszintre kerüljenek. A közlekedők és a WC blokkok zavar nélkül tudják fogadni és levezetni az óra után egy időben jelentkező, lökészerű forgalmat. Az iskolai folyosók ne legyenek hosszúak, csőszerűek. Javasolt oldalfolyosós alaprajzi szerkesztés. A kiírásnak megfelelően nyomatékossítható az alsó és felső tagozatosok épületben és iskolaudvarban is megjelenő szétválasztása. Kerülendő, hogy az iskolai tantermek közvetlenül az óvodaudvarra nézzenek.

A sportcsarnok (mint iskolai tornaterem) az iskolából könnyen, azonos szintben megközelíthető legyen, de a délutáni, hétvégi használat érdekében különüljön is el attól. Kedvezőtlen megoldás az iskolai és rendezvény funkciók egybemosása.

A zeneiskola termeivel szemben támasztott akusztikai követelmények gazdaságos teljesítése alapvető kívánalom.

2) a sportcsarnok multifunkcionális megfelelése

A Bíráló Bizottság javasolja a továbbtervezés során sport és rendezvényszakértő bevonását. Tisztázni kell a pontos funkcionális igényeket (helyiségkapcsolatok, lelátók elhelyezése). Javasolt a sportcsarnok elválasztott megközelítése, az iskolától elzárható rendezvény előcsarnok kialakítása. Üzemeltetési szempontból nem támogatható megoldás az elválasztáshoz mobil falak alkalmazása.

3) ütemezett megvalósítás biztosítása

Az épület a kivitelezési költségek optimalizálása érdekében legyen kompakt, de ütemezhető. Az ütemezés csak horizontális értelemben elfogadható. Az ütemek: tornacsarnok, iskola (konyhával) - zeneiskola, óvoda, amely nem jelent sorrendiséget. Az egyes ütemeket szerkezeti dilatációval kell egymástól elválasztani. Az ütemezett megvalósítás olyan gazdaságos műszaki megoldásokat tartalmazzon, amelyek lehetővé teszik az üzemeltetés során is az épületrészek elválasztását. A tervezés során érvényesülni kell annak a szempontnak, hogy a későbbi ütemben épülő épületrészek ne zavarják a már elkészült funkciók rendeltetésű használatát.

4) az épület építészeti – esztétikai megjelenése

A kiírás szerint divatirányoktól mentes, klasszikus, maradandó értéket képviselő épület terveinek elkészítését kérte a kiíró. Az épülettömeg méreteiben, arányaiban és tagoltságában legyen tekintettel a környezetében meglévő és kialakítani tervezett családi házas, kertvárosias lakóterületre. A tervezett épület Szigetszentmiklós legjelentősebb középülete, ezért építészeti megjelenése meghatározó lesz. Kívánatos, hogy a várostörténeti értékek integrálása mellett a tervezett épület környezetszervező, a jövő városfejlődése szempontjából iránymutató és meghatározó legyen.

A homlokatzképzésnél törekedni kell a gazdaságos megépíthetőségre és az üzemeltetési, karbantartási szempontokra is. Javasolt tartós anyagok alkalmazása. Az épület külső megjelenése tükrözze a belső funkcionális rend logikáját. A kiíró szándékai szerint

kerülendők a high-tech építészeti megoldások. Homlokzati üvegfal az energetikai és gazdaságosság elvárásainak megfelelő mértékben kerüljön alkalmazásra.

Megoldandó a sportcsarnok épület nagyméretű tömegének a környezetbe illesztése, és a tömeg épületegyüttesen belüli megfelelő elhelyezése. A több ütemben épülő létesítménynek egységes képet kell mutatnia.

Az épület-együttes alkosson intézményközpontot. Az udvarok a kapcsolódó funkcióval képezzenek szoros egységet. Fontos szempont az udvar mérete, tér aránya. Ajánlott a minél nagyobb mértékű (tér szinten min 50%) zöldfelület létrehozása az üzemeltetési, fenntartási szempontok figyelembevételével. Jusson fontos szerep a zöldfelületek magas színvonalú kialakításának.

5) telepítés, megközelítés optimalizálása

Megközelítés szempontjából a Tököli út – Szebeni út sarok irányából való feltárás a legelőnyösebb. Az épületegyüttes elhelyezkedése biztosítsa az utca és az épületek közötti átmenetet és rálátást. A bejáratok könnyen és egyértelműen azonosítható helyen legyenek. Rövid távon a Tököli út meghosszabbítása kiépül, megnyitva ezzel egy új városkaput. Ez – mint ahogyan a terület bejárásán is elhangzott – jelentős forgalomműveléssel jár, ezért az óvodát ettől a telekhatártól minél távolabb kell elhelyezni. Az udvarokat lehetőleg az épületegyüttes ölelje körül, azok ne nyíljanak a Tököli utca és a Szebeni út felé.

Mindenképpen javasolt a fő megközelítés helyén – a nagyforgalmú iskolai és rendezvényfunkciókat is figyelembe véve – városi tér létrehozása. Erre a legmegfelelőbb hely a tervezési területnek a két várhatóan nagyforgalmú utca (Szebeni utca és Tököli út) felé eső része. Az itt létrehozandó tér részben fedett kialakítása előnyös.

A legideálisabbnak – a továbbtervezés során javasolt telepítésnek - a bíráló bizottság a 31. számú pályamű épület elhelyezését tartotta. Határozott igény az óvodai funkció északi teleknegyedben, a tervezett főbb közlekedési útvonalaktól legtávolabbi területre történő elhelyezése. Előnyös az épülettömeg tervezett főbb közlekedési útvonalaktól történő hátrahúzása. Jó megoldás lehet az egyes funkcionális egységek bejáratainak Szebeni út felé történő tájolása is. Semmiképpen nem javasolt a bejáratoknak a későbbi lakóutcák (É-Ny-i, É-K-i oldalon) felé történő elhelyezése.

A sportcsarnok telepítésének az önálló bejárathoz csatlakozó, megfelelő nagyságú parkoló problémájára is megoldást kell nyújtania. Alapvető a környezeti kapcsolatok szempontjából is kulcsfontosságú kérdés – az épületegyüttest is kiszolgáló – nagyszámú parkolóhely elhelyezése. Javasolt a parkolók funkciók szerinti szétosztása, elhelyezése. Kedvezőtlen megoldás az egy tömbben elhelyezett gépkocsi parkoló. A telken belül, kizárólag gépkocsi közlekedésre használt területek minimalizálандók. Kivitelezési költségek miatt nem támogatott mélygarázs építése, illetve az alapozás kivételével semmilyen épületszerkezet elhelyezése a mértékadó talajvízszint alatt. A konyha gazdasági kiszolgálását a közösségi funkcióktól teljesen külön kell választani.

6) a megvalósítás várható költsége

Tekintettel arra, hogy a pályamunkák mellékleteként benyújtott költségbecslések számítási elvei nagy eltéréseket mutattak, a bíráló bizottság a pályamunkák bírálatánál, a vár-

ható építési költségeknél a bruttó szintterületet vette figyelembe. A továbbiakban az épület költségeit a Magyar Építész Kamara hivatalos honlapján közzétett tervezési díjszámítási díj-kalkulátorban közölt egységárakkal javasolt számítani. A kiíró szándéka szerint a bruttó beruházási költség nem haladhatja meg a 3,5 mrd Ft-ot.

7) gazdaságos üzemeltetést biztosító tervezés és műszaki megoldások, környezettudatosság

A kiíró határozott szándéka az épület üzemeltetési költségeinek, ezen belül energetikai jellemzőinek minimalizálása, különös figyelemmel a közeljövőben bevezetendő uniós építésügyi - energetikai normákra (PHPP). A környezettudatos műszaki tervezés meghatározó eleme az épület építészeti kialakítása. Bíráló bizottság kiíró számára javasolja a fenti építészeti megfontolások mellett, hogy a továbbtervezés során épületgépészeti rendszerek kialakításánál a megújuló energiaforrások alkalmazását minél nagyobb mértékben vegye figyelembe.

8) egyéb, kiíró számára megfogalmazott ajánlások

A Bíráló Bizottság a beruházás előkészítésének és a kivitelezés mielőbbi megkezdésének érdekében az alábbi javaslatokat teszi:

- A tervezési terület Ny-i oldalához kapcsolódó két lakótelek átminősítése és hozzákapcsolása a közparkhoz (szabályzási terv módosítása).
- Helyi parkolási rendelet megalkotása, mely meghatározza az intézmény létesítéséhez szükséges parkolószámot. Javasolt az OTÉK szerint számított parkolószám csökkentése.
- Szebeni út rendezése, szilárd burkolat készítése, Tököli út meghosszabbítása a rendezési terv szerint.
- A tervezési díj megállapítása a Magyar Építész Kamara díjszámítási táblázata alapján történjen.
- A tervező team érdekeit is figyelembe vevő, minőség centrikus tervezési szerződés.

I) építési engedélyezési terv készítésére irányuló tervpályázat esetén az építési engedélyezésre vonatkozó ajánlás

Nem releváns, mert a tervpályázat eljárás nem engedélyes tervek elkészítésére irányult.

A 137/2004. (IV.29.) Kormányrendelet 18. § (9) bekezdése alapján készült jegyzőkönyv a zárójelentés mellékletét képezi.

A jegyzőkönyv 15 számozott oldalt tartalmaz.

Szigetszentmiklós, 2009. február 20.

Szabó József
elnök

Sallai Gábor
társelnök

Pongrácz Gábor
titkár

Szabadi Imre
tag

Torday Krisztina
tag

Tima Zoltán
tag

Ráth András
tag

Varga István
tag

dr. Somogyi Botond
tag

dr. Hortobágyi Zsolt
pót tag

dr Borók Dóra
jogi szakértő

dr Fülöp Zoltán
közbeszerzési tanácsadó