

Z Á R Ó J E L E N T É S

A Transelektro Csoport tulajdonában álló Budapest, XIII. kerületben, az Újpesti - öböl és a Duna Plaza közötti területen fekvő ingatlanokon megvalósítandó épületegyüttes kialakítására kiírt meghívásos ötletpályázatról

TARTALOMJEGYZÉK:

- I. A Kiíró megnevezése
- II. A tervpályázat tárgya, célja és jellege
- III. A Bíráló Bizottságban résztvevők
- IV. Az ötletpályázat lebonyolítása
- V. A pályázat tartalmi és formai követelményei
- VI. Bírálati szempontok
- VII. A tervpályázatok részletes értékelése.
- VIII. A tervpályázat eredményének összefoglaló értékelése.
- IX. Az egyes pályaművek részletes szakmai bírálata

Melléklet: ajánlás

I. A Kiíró megnevezése

P A R T Ingatlanfejlesztő és Kezelő Kft.

1138 Budapest, Meder u.9

Levélcím: 1033 Budapest, Laktanya u. 4. Tel: 472-5055, Fax: 472-5219

II. A tervpályázat tárgya, célja és jellege

A Transelektro Csoport tulajdonában lévő, természetben Bp. XIII. kerületben, az Újpesti - Öböl és Duna Plaza közötti területen fekvő ingatlanokon megvalósítandó épületegyüttes kialakítása.

A kiíró az ötletpályázatra érkező pályázati anyagok alapján kívánja a lehetőségeket tisztázni, a végleges tervezési programot meghatározni.

- A tervpályázat jellege: egyszerű eljárás, meghívásos
- A tervpályázat formája: ötletpályázat (a MÉK szabályzata alapján „A” típusú)
- A tervpályázat: titkos
- A tervpályázat lebonyolítása a

- a 137/2004 (IV.29.) Kormányrendelet
- a Magyar Építész Kamara Tervpályázati Szabályzata
- és a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

A tervpályázaton történő részvételre az alább felsorolt – a tervpályázati feladat megtervezésére jogosult - tervezőket kérte fel a kiíró:

1. Finta József (Finta és Társai Építész Stúdió Kft.)
2. Paulinyi Gergely (Mérték Építészeti Stúdió Kft.)
3. Turányi Gábor (t2a Építésziroda Kft.)
4. Vácza István (V & M művek)
5. Vadász György (Vadász és Társai Építőművész Kft.)
6. Bán Ferenc (A Stúdió '90 Építésztervező Kft.)
7. Z. Halmágyi Judit (EEA Budapest Kft.)
8. Balázs Mihály (PlanArt Kft.)
9. Cságoly Ferenc (Cságoly Ferenc Építész Stúdió Kft.)
10. Zoboki Gábor (Zoboki, Demeter és Társai Építésziroda)
11. ir. Dick Sikkes (RS Roeleveld – Sikkes Architects Hungary)
12. Balázs Mihály (Török és Balázs Építészeti Kft.)

III. A Bíráló Bizottságban résztvevők

Elnök: Arató György – Bp., XIII. ker. főépítésze

Társelnök: Székely Gábor ügyvezető -Transelektro Vagyonkezelő Kft.

Szakmai titkár: Literáti Nagy Gabriella építész (XIII. ker. Főépítész Iroda)

Tag: Dr. Ferkai András építész (Magyar Építész Kamara delegáltja)

Tag: Aczél Gábor építész (Magyar Urbanisztikai Társaság)

Tag: András István építész (BFVT Kft.)

Tag: Péterfia Borbála építész (Kerületi Tervtanács tagja)

Tag: Skardelli György építész (Fővárosi Tervtanács tagja)

Tag: Litvai Zoltán építész (Part Kft. ügyvezetője)

Jogi szakértő: Dr. Földvári Attila

IV. Az ötletpályázat lebonyolítása

A pályázat Kiírója a tervpályázati hirdetményt, korábbi előzetes megkeresés után, eljuttatta a meghívott tervező szervezeteknek 2005. 10. 26-án. A kiíró 2005. 10. 27 -én megtartott helyszíni szemlén a Kiíró képviselője a helyszínnel kapcsolatos tájékoztatást tartott, majd az érdeklődők a helyszínt megtekinthették.

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban kérdésekkel 2005. 11. 07 –ig fordulhattak a kiíróhoz. A Bíráló Bizottság 2005. 11. 10-i ülésén adta meg a válaszokat a kérdésekre, és véglegesítette a pályázati kiírást, melyeket a kiíró eljuttatott a pályázókhoz.

A 12 meghívott közül 4 pályázó már a benyújtási határidő előtt jelezte visszalépést. A pályázatot 4 pályázó adta be a kiírásban meghatározott 2006. január 30. 16. 00 óráig.

A Bíráló Bizottság 2006. január 31 – én folytatatta le a benyújtott Tervpályázatok bontási eljárását, melynek keretében megállapította, hogy a beérkezett dokumentációk csomagolása sértetlen, megkülönböztetésre utaló jelet nem tartalmaz.

A bontás az alábbi sorrendben történt:

1. számú pályamű, érkezési száma: 3/2006/01.30.15.12., tervlapszám: 22 lap,
2. számú pályamű, érkezési száma: 2/2006/01.30.15.07., tervlapszám: 27 lap,
3. számú pályamű, érkezési száma: 4/2006/01.30.15.27., tervlapszám: 35 lap,
4. számú pályamű, érkezési száma: 1/2006/01.30.14.45., tervlapszám: 36x2 lap,

V. A pályázat tartalmi és formai követelményei

A kötelezően benyújtandó munkarészek

- egy példány digitális formában (CD,DVD),
- egy példányban papíron max. A/1 –es kartonra vagy hablémezre kasírozva,
- egy példányban kasírozás nélkül

A részletesebb kidolgozottságot érintő terület (18,19-es tömb) tervezési feladatához, mely azonosan vonatkozik mind az „a”, mind a „b” variációkhoz is:

Tervek:

- átnézeti terv, helyszínrajz: (M 1:500)
- alaprajzok: (M 1: 200) minden egyes eltérő szintről beleértve a mélygarázs szinteket is, mely alaprajzokon a funkciók jól elkülönülve értelmezhetőek
- metszetek: (M 1: 200) épületegységenként minimum 2 db
- homlokzatok: (M 1: 200) épületegységenként minden nézetből.
- látványtervek minimum 4 db

Szöveges rész:

- Műszaki leírás az alábbi fejezetekkel:
 - építészet
 - tartószerkezet, gépészet, elektromos és gyengeáram koncepciójának ismertetése
- Alapterület kimutatás funkciócsoportonként (helyiségkönyv):
- Mennyiség kimutatása.

A koncepció szintű kidolgozottságot érintő terület tervezési feladatához:

Tervek:

- átnézeti terv, helyszínrajz: (M 1:500)
- alaprajzok: (M 1: 500) minden egyes eltérő szintről beleértve a mélygarázs szinteket is, melyen a funkciók csak „folt” szerűen vannak bemutatva
- metszetek: (M 1: 500) épületegységenként minimum 2 db
- homlokzatok: (M 1: 500) épületegységenként minden nézetből. - látványtervek minimum 4 db

VI. Bírálati szempontok

- Az épületek és a tágabb környezetük kapcsolatának minősége
- Az építészeti megoldások eredetisége, színvonala
- Az épület rendeltetésének és karakterének színvonala
- A gazdaságos megvalósíthatóság, ár/érték arány szempontja
- Üzemeltetés gazdaságossága

VII. A tervpályázatok részletes értékelése.

1. SZÁMÚ PÁLYAMŰ

A pályamű koncepciója a terület legteljesebb mértékű beépítésének elérését említi célként.

A terv 3 hatalmas épülettömeget helyez el, emberi léptékű terek kialakítása nélkül, de a városrendezési tervekben kijelölt tömbstruktúrát követve. A vízparttal párhuzamos hossz tengellyel, meander-szerű hullámzással húzódik a lakóépület-tömb, a földszintjén üzletekkel, vendéglátással. A teljes térszint alatt garázst javasol.

A part közelében elhelyezett lakófunkció egyértelműen helyes, csakúgy, mint a földszinti közösségi funkció.

A méretek az óbudai szalagházat idézik, bár az átlukasztások fogyasztathatóvá teszik a lakóépület nagyságát.

A kemény geometriai rendet a konferencia-központ amorf formájú előadói illetve a lakótorony szabálytalansága oldja.

A műemléki csarnok főszerepet kap az új épülettömegek gyűjtőpontjában, így a téren, a passzázsban sétáló ember számára megnyugvás lehet a meglévő épület emberi léptéke. Ugyanakkor a műemlékcsarnok számára nem biztosít elég teret, a Duna irányába eléépít.

A Meder utca másik oldalán álló, közösségi funkciókat befogadó tömb következetes építészeti folytatása a már említett épületeknek, annak minden előnyével és kérdőjével együtt. A 18-19-es tömbre javasolt „L” alakú tömeg nagyvonalú, a 70-es évek funkcionális modernizmusát idézi, szenvtelen hasábokból építkezve. Hatalmas kiharapások teszik átjárhatóvá, átláthatóvá.

Az irodaházzal összekapcsolt élményfürdő nem körültekintő javaslat.

A Meder utcától északra fekvő területen a műemléképület konferencia központ és öböl mentén végighúzódó lakóépület funkciókat a műemléképület jelenlegi padlószintjére süllyesztett tér köré fűzi. A hatalmas térről minden irányban teátrális méretű lépcsőkkel lehet a Duna partra, valamint a Meder utcára feljutni.

A 28 és 30-as, valamint a 27-es tömbben a Dunával párhuzamos elrendezésű épületek a vízzel való vizuális kapcsolatot gátolják. A lakóhelyiségek fele számára nem biztosít rálátást a Dunára.

Helyesen megoldott a Duna-parti éttermek kialakítása, azonban a parton tervezett parkolók nem elfogadhatóak.

A választott építészeti hangsúlyok esetlegesek, nem markánsak.

A 18-19. sz. tömbben 53.000 m², a 27-28-30. sz. tömbben 106.000 m² bruttó szintterületet tervez.

Összességében a terv sem alaprajzi rendszerében, sem homlokzati megoldásaiban nem reagál a környezeti adottságokra. Drámai vízió, az újhullámos francia filmek, az egy korszakban megépített brazil főváros hangulatát, modern ridegségét idézi meg. Mindezt ízléses építészettel, jó arányú hangsúlyokkal, sűrűsödésekkel egymáshoz illő formákkal, mátrixszerkesztésű homlokzati felületekkel, de hiányzik a városi tér, az embert csalogató, marasztaló, kiszolgáló közeg.

2.SZÁMÚ PÁLYAMŰ

Saját világot hoz létre, bevallottan hátat fordít a város hagyományos eszközökkel való folytatásának. Átvezeti a szemlélőt egy karakteresen más, külön világba, a kristályok világába, melyek laposabb vagy meredekebb metszésű lapjaikkal kifordítják a hagyományos, vízszintes - függőleges geometria világából az ide vetődőt.

A szokatlan testek, képződmények között megjelennek a megszokott városi térelemek, az utca, a tér, a sétány. Az a legnagyobb erénye ennek a tervnek, hogy létrehoz egy egységes beépítési szövetet, még ha ezt a maga sajátos eszköztárával teszi is, de megteszi. És ebben az utópisztikus világban felismerhetők a vágott, több évszázados térformák, járó felületek, városi terek.

A területnek ez az átjárhatósága, bejárhatósága magassági értelemben is létrejön, az ellapuló kristályokra felvezetnek a gyalogutak, új dimenziót, nézőpontot kínálva a városlakónak, egy új világ új terét.

Ez a térbeli mozgás feledteti a tömegeknek a programhoz való megfelelési igyekezetét, kissé mechanikus sorolását, a vízparttal való viszonyával, közelségével szembeni érzéketlenségét. A tömegek szinte egyforma sejtként részei az egésznek, nem reagálva a vízpart hatására, katonásan sorakoznak egymás mellett, mögött. Ugyanakkor kemény kristályosságuk szép kontrasztja a vízparti természetes közegnek.

Komoly dilemmát okoz, hogy az épületek így módon való viselkedése, „mozgása” milyen hatással van az emberre.

A külső formák deformálódott alaprajzú lakásokat eredményeznek. A különböző funkciók épületszintenkénti változatossága (lakás, iroda, sport, stb.) üzemeltetési, értékesítési gondokat okozhat.

A beépítés a műemlék csarnokot a víz irányából takarja, nem biztosít számára kedvező arányú teret.

A Meder utca északi oldalára tervezett beépítés, mely a parti sétány felől nyitott teret, sportpályákat javasol elhelyezni, elhibázott gondolatnak tűnik. Egyébként a Cserhalom utca mellé telepített közintézmény-funkció és az öböllel közel párhuzamosan elhelyezett lakófunkció logikus megoldás. Az épülettömegek hossza arányos. Az alaprajzi rendszer és homlokzati kialakítás nincs harmonikus egységben.

A beépítés a parti sétány számára keskeny területsávot hagy szabadon. A sétány fölé tornyosuló épülettömegek nyomasztóak.

A terv oldani próbálja a szabályozott tömbök merev rendjét, és azokat tovább tagolja. Ez a tagolás azonban monoton, a térméreték nem eléggé differenciáltak (elsősorban az emeleti szintek között), a hangsúlyos terek hiányoznak.

A 18-19.sz. tömbben 54.700 m², a 27-28-30 sz. tömbben 120.000 m² bruttó szintterületet ad.

Ez a terv egy egységes rendszert és világot kíván megteremteni egységes építészeti eszközrendszerrel, magas építészeti minőségben - kérdéses, hogy az egész területből az egy tulajdonviszony alapján meghatározott területrészt ilyen sajátos, belső világot is megteremtő egysége nem zárványként különülne – el a környező városrésztől.

3. SZÁMÚ PÁLYAMŰ

A terv formai koncepciója egy metaforára épül: az Újpesti-öbölben működő hajógyár sugallta a Cserhalom utca mentén álló épületcsoportok „nagy hajó” formáját. A „hajók” hátsó, Cserhalom utca felőli oldala magasabb, ebben kaptak helyet az irodák, a Duna felé néző alacsonyabb szárnyakban lakások vannak. Alattuk 2-3 szintben parkológarázs húzódik, az északi, illetve a déli oldalon elhelyezett lehajtó rámpával. A „hajók” belsejében üzletpasszázszt, illetve a műleírás szerint virágoskerteket alakítanak ki. Az I. ütem „hajója” előtt, a pályázó nagy önálló épületként javasolja megépíteni az A-változatban az Aquapark, a B-változatban a fitness—üzletház tömbjét. A II. ütem „hajójából” organikus formájú alacsony tömbök nyúlnak ki: a levél alakú tömegekbe uszoda, tenispálya, játszóház és egyéb sport-, illetve szabadidős létesítmények kerülnek. A Meder utca mentén egy hatalmas ék alakú tömeg mutat nyílként a víz felé. Szélesebb vége foglalja magában a műemlék csarnokot, amely fölé konferenciatermeket helyeznek, míg a tömeg kihegyesedő végében, a lejtős tető alatt apartment-szállót helyeztek el. A II. ütemhez még két hengeres (orsó formájú) lakótorony tartozik. Az I. ütem B-változatában a kikötő mellett egy „árbóc magasház” áll, lakásokkal és irodákkal. A vízparti korzót változó szélességű parkosított sáv szegélyezi, a Meder utcát vízfelülettel gazdagított sétányként képzelik el.

A sajátos formavilág megjelenítése mellett, meg kell állapítani, hogy a beépítés terve számos megfontolandó elemet tartalmaz. Helyeselhető, hogy a tömegeket nem szórja el egyenletesen a rendelkezésre álló területen, hanem a Váci út felőli hátsó sávba koncentrálja a magas épületeket, és az öböl melletti sávot parkosítva szabadon hagyja. A parkba csak 1-2 szintes „nyelvek” nyúlnak bele, illetve néhány ponton toronyszerű tömegek tagolják.

A „nagy hajók” és a korzó közötti városi park jellegétől idegenek a sportpályák és a fedett szabadidő létesítmények.

A gépkocsi forgalmat nem engedi be a területre, ez annak reményével kecsegtet, hogy az Újpesti-öböl megőrizhető természetközeli állapotában.

Egyedül ebben a tervben néz valamennyi lakás az öböl felé. Igaz, hogy ennek ára van: a lakások többnyire komfortosnak nem igen nevezhető nyitott folyosóról közelíthetők meg. Az irodaházaknak jó a második vonal is: az irodák fele parkosított csöndes belső udvarra néz, s a felső szintekről még a Duna felé is nyílik kilátás, hiszen a hátsó sáv épületei magasabbak a lakóházaknál. Az épületek elsősorban a Cserhalom utca mentén helyezkednek el, változatos, kissé magas homlokzatok néznek erre.

A Meder utcát szegélyező ék-alakú épület iránya, városszerkezeti-városképi szerepe elfogadható, de az a megoldás, ahogyan magába olvasztja a műemlék csarnokot – semmiképpen. Az oszloperdővel körülvett régi csarnokot agyonnyomja a fölé kerülő szárny, pontosabban a kettő között kialakuló sötét, bizonytalan üreg.

Az Aquapark, illetve a másik változat fitness-üzletháza idegen test az együttesben. Ugyanez persze elmondható az ék-alakú épületről is, mely megint másféle hangot üt meg. A terv három fő eleme három, egymástól élesen különböző nyelven beszél. Ugyancsak ellentmondás érezhető a „hajók“ organikus beépítési formája és alaprajza, illetve konstruktivista-metabolista felépítménye között.

A Meder utcát a hatalmas tömegű csarnoképület és a vízpartra kihelyezett magasház hangsúlyozza. Ilyen értékes természeti adottságú környezetben meggondolandó lakásokat magasházban kialakítani, ráadásul a Duna-partjára kihelyezett magasház a tájban kedvezőtlen megjelenést eredményez.

A tervben kialakított vegyes funkciók (uszoda – lakás – szabadidőközpont) erőteljesen keverednek, egymást is zavaróvá válnak. A teremgarázs alaprajzi szervezése zavaros.

A javasolt beépítési rend a tömbhatároktól elszakad. A beépítés javasolt karaktere egyedi, hátránya, hogy a 20-as tömb architektúrájával nem egyeztethető össze.

A terv erénye, hogy telken belül viszonylag sok zöldfelületet alakít ki.

A 18-19. sz. tömbben 71.000 (változatként 81.000) m² bruttó szintterületet tervez.

A javasolt beépítés szoborszerű monumentalitása esélyt sem ad arra, hogy a városépítészeti együttes otthonos városrészé váljon.

4. SZÁMÚ PÁLYAMŰ

A terv egységes szellemű, a Dunára merőleges sávos beépítést javasol az egész területre. Ez a terv az egyetlen, amelyik illeszkedni próbál a környezetből legalább a már engedélyezett lakótornyokhoz és a kikötő épülethez. Igaz ez a szándéka csupán a 19 – es tömb lakótornyaira terjed ki, és ezáltal a problémát nem oldja meg, csak elodázza. A hat új torony mögött álló és a II. ütem területén húzódó sávépületeknek azonban sem tömegükben, sem architektúrájukban nincs köze a toronyépületekhez. A földszintes üzletsávok és a kikötő műleírásban említett formai rokonságát a tervek nem támasztják alá. A hat lakótorny alá pince+földszint+3 emelet magasságban beszorított élményfürdő elképesztő gondolat. A növekvő magasságú tornyok túlságosan közel állnak egymáshoz, egymástól veszik el a napfényt és a kilátást.

Mindkét ütem beépítése túl sűrűnek látszik, különösen a II. ütem sávházai kerültek túl közel egymáshoz. Hiába javasolnak a tervezők nagyvonalúan méretezett lakásokat, ha azok túlnyomó része a szomszédos ház lakásaival néz farkasszemet, ahelyett, hogy a természeti környezetet, az öbölre nyíló kilátást élvezné. A sávok bütövel fordulnak a korzó és a területet észak-déli irányban feltáró főút, a Cserhalom utca felé. Magasságuk hattól tizenhat emeletig tart. Az utóbbi méret különösen a ferde és a kifelé dőlő tömbök esetében zavaró.

A Cserhalom utca mentén, a Meder utca közelében kapott helyet a konferenciaközpont (a 2. sorban, egy konferenciateremmel) és az apartmanszálló. A négy épületsáv víz felőli részén 2x4 lakótorony áll, a földszinten üzletekkel. A középső síkátorban és az északi utca mentén földszintes üzletsort tervez, az előbbi teteje kifut a víz fölé. A többi síkátorban is megemelt pódiumszerű járószinteket javasol.

A sávok között maradó síkátorok utcának túl szélesek, térnek vagy parknak túl keskenyek, az alattuk húzódó négy szint parkológarázs miatt fasor, intenzívebb zöldfelület sem képzelhető el rajtuk. A megemelt szinten a vízhez vezető gyalogjárdák sora erőltetett gondolat. Szinte az egész területet szilárd burkolattal látják el, csak a korzó mellett marad egy igen keskeny parksáv, ami ezen a területen elfogadhatatlan. Nagyon kevés telken belüli zöldfelületre tesz javaslatot.

A sávok közötti síkátorokkal ellentétben, a Meder utca bizonytalan arányú, de mindenképpen túl széles térséggé válik. A csónakháznak szánt műemlék csarnok mögé helyezett kagylószerű sportszarnok tovább tágitja e térséget, és a javasolt funkciók nem képesek városias jelleget adni e fontos útvonalnak. A műemlékcsarnok mellé hasonló tömegű épületet helyez, ezzel a teret kedvezőtlenül tagolja.

A lakótornyok és az irodaházak tömege és homlokzatképzése oly mértékben eltérő, hogy egymás mellé helyezésük disszonáns érzést kelt. A mindkét épülettípusnál alkalmazott kéregbeton önmagában nem elég az összhang megteremtésére. Az irodaházak homlokzatának energiatudatos megtervezése említésre méltó.

A javasolt beépítésen dinamikusan átüt az építészeti koncepció, a szemlélőt magával ragadja a beépítés rendje – logikája – lendülete. Mindezek ellenére, ha kielemezzük a tervet, működésében, az épületek kemény-drasztikus megfogalmazásában egy embertől elidegenedett világot teremt a terv, kivéve a parti sétány megoldását, amely játékos és igényes kapcsolatot teremt a vízzel. Sétány-metszetei gondolatgazdagok.

Városképi szempontból különösen megkérdőjelezhető a Meder utcától délre fekvő tömb két irodaházának hatalmas, nyílás nélküli kéregbeton burkolatú bütüje, továbbá a Meder utcától északra fekvő lakóépületek ugyanígy kialakított bütüjei a vízpart felé. (Egy lakás sem vízre néző!)

A beépítés a városrendezési tervekben meghatározott tömbhatárokat feszesen követi, ezáltal utcái és terei markánsan lehatárolódnak. Az irodák és konferencia központ Cserhalom utca menti elhelyezése megfelelő megoldás.

A tervezett beépítés magassági hangsúlyait jól választja meg, ezzel megfelelően hangsúlyozza a terület adottságait, a közlekedési terek kereszteződéseit. A Meder utca déli térfalát harmonikus ritmusú épületsorral folytatja.

A 18-19. sz. tömbben 54.927 m², a 27-28-30. sz. tömbben 93.700 m² bruttó szintterületet tervez.

VIII. A tervpályázat eredményének összefoglaló értékelése.

A Bíráló Bizottság 2006. 02. 09-i ülésén el fogadta, hogy a nem elvárt mértékű hasznosíthatóság, és a kevés benyújtott pályamű miatt a pályázatot csökkent értékűnek minősíti. Döntése szerint minden egyes pályaműről elkészíti a részletes szakmai bírálatot, és a beérkezett pályaművek szerzői megkapják a költségtérítést. A Bíráló Bizottság úgy döntött, hogy a kevés számú pályázatra, és a nem elvárt hasznosíthatóságú eredményre tekintettel ne kerüljön sor nyilvános bemutatásra. Döntött arról is, hogy készüljön ajánlás a kiíró számára.

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A meghívott pályázók csupán harmada, 12-ből 4 adta be építészeti javaslatát - átlagosan 35-40 tablón (!) megjelenítve azt. Mindkét szám rendhagyó és figyelmetkeltő.

Az első azért, mert ebben a helyzetben a pályázat nem értelmezhető sikeresnek, nem írható le, hogy az a kiírók szándéka szerint elérte a célját.

A második szám pedig azért, mert egy teljesen új városi terület karakterének meghatározásához – immáron belátható – nem szükséges a beadott mennyiségű rajz. A szándékok, a fő irányvonalak már néhány tablón is bemutatathatóak lettek volna.

A pályaművek értékelése alapján a Bíráló Bizottság megállapította, hogy felesleges volt ezen a szinten a 200-as léptékű rajzokat kérni, a lakások utolsó helyiségig való kiosztása nem lehet döntő ebben a tervfázisban. Egyáltalán nem ez a fő kérdés itt és most, amikor egy legújabb kori lakó-, üzleti-, szórakoztató negyed városépítészeti meghatározása a cél.

Talán a túlméretezett munka is elriasztotta a többi meghívottat.

Pedig a fő cél, egy új világ, egy új városrész víziójának megjelenítése, izgalmas és egyben tanulságos feladat. Hogyan lehet, lehet-e egyáltalán a 3,5-ös szintterületi mutatóval egy olyan városi beépítést kialakítani, mely egyrészt élhető, élvezhető környezetet nyújt nem csupán az itt lakóknak, de csábító cél az ide látogatóknak is. Az összetett funkció lista (lakás, munkahely, kereskedelem, szórakozás) nagyon alkalmasnak tűnik ennek a célnak az elérésére. Egy jól sikerült megoldás mintául szolgálhat a környező további beépítések számára is. A beérkezett négy pályamű mindegyike koncentrált a programot és így hatalmas építmények, közöttük nem városi léptékű terek jöttek létre.

A pályázók nem adtak megoldást a városi szövet létrehozására, vagyis a városi utcák – terek – sétányok – parkok átgondolt rendszerére. Az új városrész a bemutatott tervekben sem integrálódni nem tudott a környék kialakuló struktúrájába, sem nem volt képes markáns városias karaktert teremteni önmagában.

Átgondolandó a program mérete, bár a megadott szintterületi mutató alkalmasnak látszik emberléptékű városi terek, helyzetek létrehozására. Mégsem választotta ezt az utat egyetlen pályázó sem. Vajon a tervezők saját habitusa, gondolkodása okozta az útkeresés ilyen irányvételét mind a négy pályázó részéről ?

Felvetődik a kérdés, lehet-e egyáltalán egy ilyen hatalmas programot megvalósítani, megőrizve, szem előtt tartva az embert, mint léptékadót?

(Hol van a határ a megtérülési mutatók és az ember által még élhető külső és belső terek létrehozásánál? Elérhető-e egy mintaadó építészeti modell, vagy a program rezignált elfogadása kell legyen a tervezői viselkedés alapja. Az építész belső korlátai okozták-e a hétköznapi ember számára sokszor félelmet ébresztő városi jövőképet.)

A Bíráló Bizottság szerint igen! Ehhez erőteljes városrendezési koncepcióra épülő színvonalas építészet szükséges. Bebizonyosodott, hogy egy építészeti gondolat városrész méretre történő felnagyítása elembertelenedő megastruktúrákat, vagy lakótelepet idéző monotóniát eredményez – még extravagáns megoldás esetén is.

A tervpályázat rámutatott a terület településszerkezeti jelentőségéből adódó kihívásra, valamint a szabályozási terv felelősségére a beépítés struktúrájának megválasztásában.

A Bíráló Bizottság döntéseit egybehangzóan hozta.

Jogszabályba ütköző esemény, illetve erre utaló észrevétel a bírálat során nem volt.

A pályázatot a boríték bontás sorrendjében az alábbi pályázók nyújtották be:

1. sz. pályamű: Váncza Művek Építészeti Műterem Bt.
2. sz. pályamű: T2.a Építésziroda Kft.
3. sz. pályamű: Vadász és Társai Építőművész Kft.
4. sz. pályamű: Mérték Építészeti Stúdió Kft.

A zárójelentés mellékletét képezi az ajánlás.

Budapest, 2006. február 15.

Literáti Nagy Gabriella
szakmai titkár

Arató György
a Bíráló Bizottság elnöke

AJÁNLÁS

- A tervezési területen a városi szövet és a városi utcák-terek-sétányok-parkok átgondolt rendszerét kell létrehozni a gyalogos tengelyek (Duna-part, Meder utca) hangsúlyozásával. A terület beépítésének határozott struktúrát kell adni (például belsőudvaros, vagy keretszerű tömbök, egymásra merőleges sávok rendszere stb.), amely a Cserhalom utca felé zártabb, a vízparti korzó felé pedig fellazul.
- A beépítésnél a vegyes funkciók néhány hatalmas épületbe zsúfolását és a többé-kevésbé egyenletesen elszórt szoborszerű épületek halmazát kerülni kell. Megastruktúrák helyett humánus léptékű, könnyen áttekinthető épülettömegek tervezendők.
- Az öböl partján arányosan széles sávot szabadon kell hagyni és közcélú parkként használni, melyben semmiféle építészeti attrakció, szabadidős intézmény nincs, csak fű és fák, esetleg padok, nyugágyak.
- Az irodaházak és egyéb nem lakás-funkciók elsősorban a Cserhalom utca mellé kerüljenek. A lakások Dunával való közvetlen vizuális kapcsolatának erősítése helyett a Duna-part érzetet integráló városi szövet kialakítása kívánatos.
- Hétköznapi, a környezetre reagáló, visszafogott szerkesztésű, de igényes kivitelű épületekre van szükség, melyek közül kiemelkedhet egy-két, az adott helyet hangsúlyozó, egyedien megformált alkotás.
- Átgondolandó a fejlesztési program mérete, bár a megadott szintterületi mutató alkalmasnak látszik emberléptékű városi terek, illetve beépítés létrehozására.
- A pályaművek városépítészeti szempontú értékelését a készülő KSZT végleges kidolgozása során hasznosítani kell. Differenciált épületmagasságokkal célszerű a szabályozást elkészíteni.
- Szabályozandó a térfalak tagolásának módja, a földszinti helyiségekben kialakítható funkciók köre.
- A terület teljes alápincézése garázsszinttel nem elfogadható, törekedni kell a természetes talaj megtartására zöldfelület kialakítása érdekében.
- Az élményfürdő helyéül más területet célszerű kijelölni.
- A Meder utca fórum szerepét kertépítészeti eszközökkel, térszervező erejét a műemléki csarnok helyreállításával, új rendeltetésével hangsúlyozni kívánatos.