

**„Szigetszentmiklós új városközpont kialakítása”
- településtervezési és építészeti ötletpályázat - 2022**



**ÖTLETPÁLYÁZATI ELJÁRÁS ÖSSZEFOGLALÓ
ZÁRÓJELENTÉSE**

Kiíró:

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata



2022.

Tartalomjegyzék

1. AZ ÖTLETPÁLYÁZAT JELLEMZŐ ADATAI.....	3
1.1. Az Ötletpályázat kiírója.....	3
1.2. Az Ötletpályázat lebonyolítója.....	3
1.3. Az Ötletpályázat pontos címe.....	3
1.4. Az Ötletpályázat helyszíne és tárgya.....	3
1.5. Az Ötletpályázat célja	3
1.6. Az Ötletpályázat lebonyolításának jogszabályi háttere	4
1.7. Az ötletpályázat fajtája.....	4
2. AZ ÖTLETPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK RÖVID ISMERTETÉSE	4
Beérkezett pályaművek értékelése, bírálata	6
2.1. Az ötletpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése.....	7
2.1.1. A díjazott pályaművek rangsorolása	8
2.1.2. A díjak és megvételek elosztása	8
2.2. Részletes szakmai bírálatok.....	9
3. ÖTLETPÁLYÁZAT HASZNOSÍTÁSÁRA TETT AJÁNLÁSOK	16
4. ELŐZETES TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY.....	17

1. AZ ÖTLETPÁLYÁZAT JELLEMZŐ ADATAI

1.1. Az Ötletpályázat kiírója

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (továbbiakban: Kiíró)

2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos utca 2.

1.2. Az Ötletpályázat lebonyolítója

Szigetszentmiklós Város polgármesteri Hivatala, Városfejlesztési és Stratégiai Iroda

2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.

1.3. Az Ötletpályázat pontos címe

„Szigetszentmiklós új városközpont kialakítása” – településtervezési és építészeti ötletpályázat – 2022.

1.4. Az Ötletpályázat helyszíne és tárgya



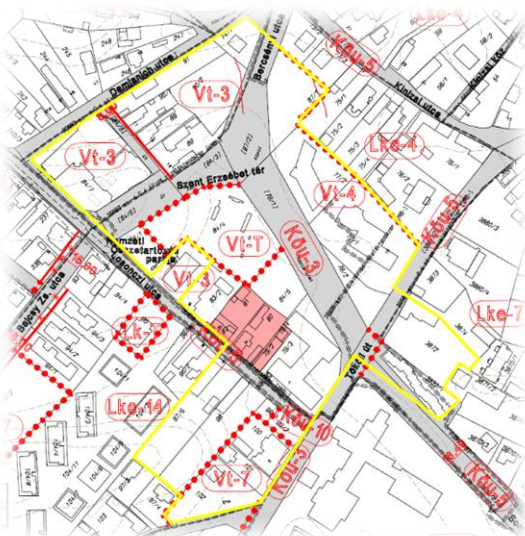
helyszín, tervezési terület:

2310 Szigetszentmiklós, Szent Erzsébet tér és környéke (Hrsz-ek: 71/1, 77/1, 77/2, 78/1, 78/2, 79/2, 79/3, 79/4, 80, 81, 82, 83/2, 84/1, 84/3, 84/4, 84/5, 84/7, 84/8, 84/9, 87/1, 87/2, 88, 89, 90/1, 90/2, 91, 97/5, 98, 99/1, 99/2, 100, 101, 102, 238, 3832/6, 3832/7, 3872 és 3881/2)

tárgy: A tervezési területen vegyes városközponti funkciók elhelyezése, ami elsősorban kereskedelmi-szolgáltató egységeket, egészségügyi-ellátó funkciókat befogadó épületeket és igazgatási-iroda funkciót is jelenthet.

A vegyes felhasználásban a beépíthető alapterület maximum 20 %-a szolgálhat lakófunkciót, de nem cél a városközpontban lakások létrehozása.

1.5. Az Ötletpályázat célja



A településtervezési és építészeti ötletpályázat célja, hogy olyan pályaművek szülessenek, melyek átgondoltságuk és magas szakmai minőségük alapján alkalmasak arra, hogy kiindulási alapként szolgáljanak az önkormányzati és magánberuházások megvalósításához, valamint az új városközponti fejlesztések elősegítése, a fejlesztésekhez szükséges közlekedési, környezetalakítási kapcsolatok feltárása, új épületek elhelyezhetőségének vizsgálata, funkciószámok kidolgozása, továbbá a pályázók által a fenti feladat megvalósítása érdekében legjobbnak tartott településtervezési, építészeti,

közlekedési és környezetrendezési eszközök bemutatása.. Az ötletpályázat eredménye során létrejövő megoldások nem helyettesítik az új épületekre vonatkozó tervezési feladatot, de

ahhoz támpontként szolgálnak, valamint az átalakuló településközpont hosszabb távú fejlesztési koncepciójának meghatározásához járulnak hozzá.

1.6. Az Ötletpályázat lebonyolításának jogszabályi háttere

- a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.),
- a 487/2016 (XII.28.) és a 476/2017 (XII.28.) Korm. rendeletekkel módosított tervpályázati eljárások szabályairól szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tervpályázati rendelet), valamint
- az Ötletpályázati Kiírás előírásai szerint.

1.7. Az ötletpályázat fajtája

A Tervpályázati rendelet 34. § (1) bekezdése alapján a Tervpályázati rendelet 30. §-a szerint egyfordulós, nyílt, titkos, a tervpályázatra irányadó nemzeti értékhatár és uniós értékhatár alatti (tekintettel arra, hogy az ötletpályázat eredménye során létrejövő megoldások nem helyettesítik az új épületekre vonatkozó tervezési feladatot, de ahhoz támpontként szolgálnak - Ötletpályázati Kiírás 3. pontja) tervpályázati eljárás.

1.8. Ötletpályázat lebonyolításának időtáblázata:

Ötletpályázat kiírás közzétételének kezdete: **2022. január 14.**

Helyszíni szemle és bejárás: **2022. január 31. 11 óra**

Kérdések beérkezésének határideje: **2022. február 21. 23 óra 59 perc**

Kérdésekre adott válaszok közzétételének határideje: **2022. március 8.**

Pályaművek benyújtásának határideje: **2022. április 19. 14 óra**

Pályázat eredményének kihirdetése legkésőbb: **2022. május 11.**

2. AZ ÖTLETPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK RÖVID ISMERTETÉSE

A pályaművek értékelését a Kiíró által felkért, alábbi összetételű bírálóbizottság végezte:

A Bírálóbizottság szavazati joggal rendelkező tagjai:

Elnök Nagy János Szigetszentmiklós Város Polgármestere

Szakmai társelnök Dr. Nagy Béla címzetes egyetemi tanár, vezető településtervező - Szigetszentmiklós Város Önkormányzata által felkért

Tag Ladányi Sándor képviselő, Szigetszentmiklós Város Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságának elnöke

Tag Gyurcsik József képviselő, Szigetszentmiklós Város Városfejlesztési Bizottságának elnöke

Tag Vörös Gábor okleveles építészmérnök - Szigetszentmiklós Város Önkormányzata által felkért

Tag Gáspár Mátyás közigazgatásszervezési tanácsadó - Szigetszentmiklós Város Önkormányzata által felkért

Tag Tutervai Mátyás okleveles építészmérnök, a Magyar Építész Kamara (MÉK) alelnöke - MÉK delegáltja

A Bírálóbizottság szavazati joggal nem rendelkező résztvevői:

Szakértői Bizottság tagjai:

Településtervezés: Koralewsky Anikó településmérnök, Szigetszentmiklói Polgármesteri Hivatal Településrendezési Osztályának vezetője

Közlekedés: Pallaga Tamás okleveles építőmérnök, Szigetszentmiklósi Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályának vezetője
Építészet: Tétényi Éva Szigetszentmiklós Város főépítésze
Jogi szakterület: dr. Benis Péter jogász, Szigetszentmiklósi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinetének vezetője
Titkár: Pintér-Szövényi Eszter településmérnök, Szigetszentmiklósi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Stratégiai Irodájának vezetője

A kiírási dokumentáció és mellékletei

Az ötletpályázati dokumentáció térítésmentese elérhető és letölthető volt a következőkben feltüntetett internetes felületeken a Tervpályázati rendelet 20. § (6) bekezdésére figyelemmel.

Az **Ötletpályázati kiírás** megjelent **2022. január 14-én** Szigetszentmiklós Város www.szigetszentmiklos.hu című hivatalos honlapján az SZSZMPH-12/9/2022 számú ügyirat szerint a <https://szigetszentmiklos.hu/hirek/szigetszentmiklos-uj-varoskozpont-kialakitasa-nyilt-otletpalyazat-hirdetmenye-20220114155220> linken elérhetően, valamint a <http://www.otletpalyazat.szszm.hu/> aloldalán, továbbá

2022. január 17-én a Magyar Építész Kamara (továbbiakban: MÉK) www.mek.hu című hivatalos honlapján a 206/2021 számú ügyirat szerint a https://mek.hu/index.php?link=Szigetszentmiklos_uj_varoskozpont_palyazat linken elérhetően a Tervpályázati rendelet 34. § (2)-(3) bekezdéseinek megfelelően.

Az ötletpályázati dokumentáció a közzétételi internetes felületeken a következő dokumentumok kerültek feltöltésre, és vált elérhetővé a pályázók számára:

- Ötletpályázati Kiírás
- 1. számú melléklet: regisztrációs lap
- 2. számú melléklet: címezslap
- 3. számú melléklet: adatlap és nyilatkozat
- 4. számú melléklet: összeférhetlenségi nyilatkozat
- 5. számú melléklet: pályamű bemutatása
- 6. számú melléklet: tervezési terület alaptérképe (dwg)
- 7. számú melléklet: tervezési terület tulajdonosi összetételének, művelési ágainak általános bemutatása
- a beérkezett kérdések és arra adott a válaszok

A kérdések és válaszok

A pályázók a pályázattal és a kiírással kapcsolatban **kérdésekkel** regisztrációt követően, a regisztrációs azonosítójuk feltüntetésével **2022. február 21. 23 óra 59 percig** kizárólag elektronikus úton, az otletpalyazat@szigetszentmiklos.hu e-mail címen fordulhattak a Kiíróhoz.

A határidőben beérkezett kérdésekre a **válaszok 2022.02.25-én kerültek közzétételre** a MÉK hivatalos honlapján, a https://mek.hu/index.php?link=Szigetszentmiklos_uj_varoskozpont_palyazat-df615 linken, valamint

Szigetszentmiklós Város hivatalos honlapján, és a <https://szigetszentmiklos.hu/hirek/szigetszentmiklos-uj-varoskozpont-kialakitasa-c-telepulestervezesi-es-epiteszeti-nyilt-otletpalyazat-kerdesek-es-valaszok-dokumentuma-20220225142640> linken.

Beérkezett pályaművek

A pályázatokat kizárólag postai úton vagy hivatalos futár szolgáltatás igénybevételével lehetett benyújtani.

A benyújtási határidőig, 2022. április 19. 14 óráig 6 (hat) darab pályamű került benyújtásra, mindegyike postai úton.

Postai úton történő feladás esetében a pályaművek a Kiírás 2. számú mellékletét képező CÍMZÉSLAP felhasználásával, kizárólag ajánlott, postai azonosítóval ellátott postai, vagy regisztrált gyorspostai küldeményként **voltak benyújthatóak**, a címezslapon megadott címre, a titkosság szabályainak betartásával. **A postai úton történő benyújtási határidő a postai feladási határidővel egyezett meg a Kiírásban: 2022. április 19. 14 óra.** A benyújtás időpontjának a feladó postai bélyegző keltét kellett tekinteni.

Bontás

A beérkezett pályaművek bontására 2022. 04. 25. 15 órakor került sor 4 fő Bírálóbizottsági tag jelenlétében a Tervpályázati rendelet 24. § (2) bekezdésének megfelelően. A bontásról jegyzőkönyv készült a Tervpályázati rendelet 24. § (3) bekezdésének megfelelően. A Bírálóbizottság minden pályaművet határidőn belül benyújtottnak fogadott el a postán történő feladási idő alapján. Valamennyi pályázat csomagolása sértetlen volt.

Értékelés, bírálat

A Bírálóbizottság Plenáris ülésére 2022. 04. 26. 12 órakor került sor.

Az Ötletpályázat 12. pontjának megfelelően a bírálóbizottság szakértői bizottsága az előzetes szakértői véleményezés során megállapította, hogy a 05 sorszámú pályamű részben, a 01, 02, 03, 04 és 06 sorszámú pályaművek egészében tettek eleget a Kiírásban foglaltaknak.

A Bírálóbizottság plenáris ülésén elbírálta az összes beérkezett pályaművet. Formai és titkossági szempontból a Bírálóbizottság olyan pályaművet nem talált, amely ellehetetlenítette volna az értékelést, ezért a Bírálóbizottság nem zárt ki egy pályaművet sem. A Bírálóbizottság megállapította, hogy az összes, 6 (hat) beérkezett pályamű formai és tartalmi követelményeknek megfelelnek.

A bírálóbizottság a pályaművek tekintetében előnyösen értékelte a következő, Kiírásban meghatározott értékelési szempontoknak való minél nagyobb mértékű megfelelését:

- A környezet rendezése, a városközpont kialakítására tett környezetrendezési és funkcionális javaslatok, építészeti megjelenés
- Az új városközpont köztereinek közlekedési kapcsolatai, a gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságossá tétele
- A megvalósítás módjának bemutatása, környezetbarát megoldások alkalmazása
- A tervezett költségek megalapozottsága, takarékoság

A Bírálóbizottság alapvetően az elbírálásnál kedvezőnek találta, ha a fejlesztések környezetbarát energiákkal, természetes megoldásokkal történtek, továbbá azokat a megoldásokat részesítette előnyben, amelyek Szigetszentmiklós város hiányzó központi agorájának az új városközpontban - minél racionalizálhatóbban – történő kialakítását megjelenítette, és a Kiírásban meghatározott (kereskedelmi-szolgáltató egységeket, egészségügyi-ellátó funkciókat befogadó épületeket és igazgatási-iroda) funkciókat leginkább figyelembe vette.

A Bírálóbizottság előnyösen értékelte a szükséges számú parkolók elhelyezésének módja, térbeli elhelyezkedése, a javasolt közlekedési rend, gyalogos és kerékpáros forgalom elsőbbségének biztosítása során, hogyha mindezek nem okoznak forgalmi akadályt és a gyalogosok biztonságosan közlekedhetnek.

A Bírálóbizottság kockázatosnak tartotta azokat a közlekedési megoldásokat, amelyek az eddigi meglévő forgalmat teljesen ki kívánta vezetni a tervezési területről alternatív megoldási javaslat és ütemezés nélkül, továbbá azokat a megoldásrészleteket, amelyek nem teljességgel szolgálták az Ötletpályázat célját.

2.1. Az ötletpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése

A Bírálóbizottság az ötletpályázatot sikeresnek és eredményesnek minősítette. A beérkezett 6 (hat) db pályamű a Kiírás formai -, és szinte mindegyike a tartalmi követelményeinek megfelelt. A beérkezett pályaművek szerzői a Kiírás célját általában megértették.

A beérkezett pályaművek mennyisége és minősége lehetővé tette, hogy a Kiírásban szereplő teljes, bruttó 5.000.000,- Ft összegű keret kiosztásra került. A Bírálóbizottság az összes beérkezett pályaművet díjazásban, vagy pedig megvételen tudta részesíteni.

A Bírálóbizottság 1. díjazásban azt a pályaművet (06 bírálati sorszámú) részesítette, amelyik a legkomplexebben jelenítette meg az új városközpont elvárásaira megoldási javaslatát és a legreálisabb megvalósíthatóságot irányozta elő.

A Bírálóbizottság megosztott 2. díjazásban két olyan pályaművet (02 és 03 bírálati sorszámú pályamű) részesített, amely értékelés és belső pontozás alapján nagyon közel álltak egymáshoz. Az egyiknél (03 bírálati sorszámú pályamű) a megjelenítés, az attrakció került előtérbe az ütemezhetőség erényével, a másiknál (02 bírálati sorszámú pályamű) pedig a jól megragadott tervezési koncepciója, ütemezhetősége és a megvalósítás realizálhatósága, kisvárosias jellege.

Megvásárlásban a Bírálóbizottság azokat a pályaműveket részesítette (01, 04 és 05), amelyek ugyan teljességgel nem tudták a kiírói célt elérhetőbbé tenni, de értékes rész megoldásokat tartalmaztak. Míg az egyik (01 bírálati sorszámú pályamű) az innovatív, jövőt erősen megjelenítő javaslataival, addig a másik (04 bírálati sorszámú pályamű) a letisztultsága és város identitását erősítő ökumenikus zárandokház új turisztikai vonzerejének beemelési javaslatával, majd a harmadik (05 bírálati sorszámú pályamű) a bemutatott két épület építészeti megjelenítésével érte el a megvétel szándékát.

2.1.1. A díjazott pályaművek rangsorolása

A pályaművek részletes bírálatát és értékelését követő bírálóbizottsági szavazás alapján az alábbi döntés született:

A Bírálóbizottság az ötletpályázati Kiírásban meghirdetett célt legjobban megvalósító három pályaművet 1. és megosztott 2. díjazásban részesítette.

1. díj: 06 bírálati sorszámú pályamű,

2. díj: 02 bírálati sorszámú pályamű

2. díj: 03 bírálati sorszámú pályamű

A Bírálóbizottság jelentős részeredményeket tartalmazó három pályaművet megvételben részesíti a következők szerint:

megvétel: 01, 04 és 05 bírálati sorszámú pályaművek

2.1.2. A díjak és megvételek elosztása

A pályaművek díjazására és megvételére szánt összeg: (bruttó) **5.000.000,- Ft.**

A díj legnagyobb összege: (bruttó) **1.500.000,- Ft**

A megvétel legkisebb összege: (bruttó) **500.000,- Ft**

A bírálóbizottság a pályázatot sikeressége és eredményessége miatt a kiírásban szereplő teljes, bruttó 5.000.000,- Ft összeget kiosztotta a következők szerint:

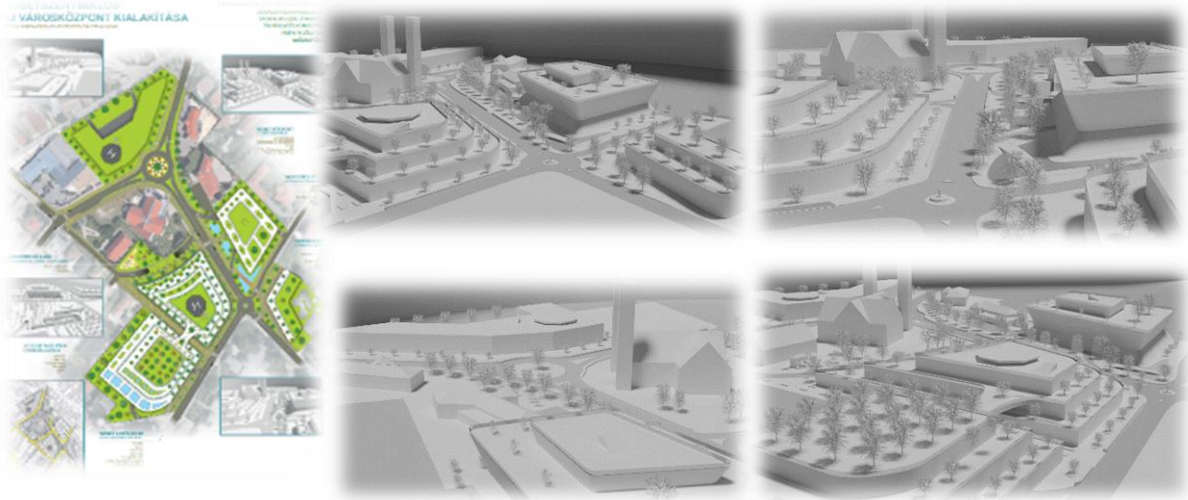
1. díj: bruttó 1.500.000,- HUF,

2. díj: bruttó 1.000.000,- HUF pályaművenként

megvétel (pályaművenként): bruttó 500.000,- HUF

2.2. Részletes szakmai bírálatok

01 bírálati sorszámú pályamű



A pályamű városszerkezeti javaslata a meglévő elemek kiegészítésére és továbbfejlesztésére épül. Ugyanakkor az épületek alatti parkolók és az önálló funkcionális egységek viszonylag „zártan”, jellemzően a környezettől függetlenül működő egységek, a környezetrendezési javaslatok és az építészeti megjelenés nem teszi lehetővé a felszíni terek közösségi használatát, amelyek nem feltétlenül szolgálják a terek közösségi igénybevételét. Így a közöttük kialakított teret a zöldfelületi elemek inkább kitöltik, és nem annyira koncentrálnak a szervezésre. A pályamű nem kezeli a templom környezetének jelenlegi problémáit, de alapvetően minden olyan funkcióval rendelkezik, amely egy új városközpont működéséhez és vonzóvá tételéhez szükséges, továbbá ezek a javaslatok figyelembe veszik a többgenerációs használhatóságot, jövőbe mutató ötletekkel szolgál, ugyanakkor a nagyon vegyes meglévő építészeti környezethez történő illeszkedés helyett egy markánsan elrugaszkodó, futurisztikus városközpont megjelenését vetíti elő a terv. Az épületek léptékei nem is próbálnak illeszkedni a meglévő épített környezethez és a kisvárosias hangulat léptékrendszeréhez. A megvalósítás módját a koncepciónak megfelelően adja meg, amelyből a funkciók és azok elhelyezkedései szolgálják a célokat.

A közlekedési kapcsolatok fejlesztése (kerékpáros, gyalogos) kedvező, de a főútvonal elvágja a tervezett egységeket, kapcsolatokat, így nem alakulhat ki funkcionálisan összefüggő köztérhálózat. A pályamű a jelenlegi gépjárműforgalomra alapoz, leginkább utakban és épülettömbökben gondolkodik, amellyel a betervezett funkciók elhelyezkedése és a városközpont megosztottá válik, de a gyalogos forgalom biztosított, mindezzel a terület forgalom csillapítására nem tesz javaslatot, inkább a meglévő kereszteződések biztonságosabbá tételére fordított hangsúlyt.

A nagy összefüggő épülettömegek nehezebbé teszik az ütemezett megvalósítást, a meglévő épületekhez csatlakozó térfalakkal alakítják ki a városépítészeti környezetet. A környezetbarát megoldások a műleírás szintjén érvényesülnek. A terv nagy hangsúlyt fektet a változó környezeti hatások kezelésére, a zöldtetős épülettömegei jó megoldás lehet az épületek fűtési-hűtési fenntarthatóságára.

A költségek nagyrészt az épületek megvalósítására koncentrálnak, melyhez a térszín alá vezetett új belső út kialakításának költségei adódnak még nagyobb mértékben hozzá, takarékosagra törekszik ugyan, de a tervezett költségek alul becsültek, kimunkálása nem részletes.

Összességében a kiírásnak tartalmilag megfelel, a tervezési területet jelentősen kihasználja, azonban megoldásai, a megvalósítás módja a mai kort meghaladja, megoldásai első sorban nem a külső, hanem a belső terek használatát részesíti előnyben, építészeti megfogalmazása zárt tömböket alkot, ami nem teszi lehetővé a nagyobb közösségi terek kialakítását. Mivel közlekedési szempontból nem segíti az átmenő forgalom mérséklését illetve kiszorítását, ezért nem alakulhat ki egybefüggő közösségi tér. A térfalak rendezési javaslatainak kedvező javaslatait gyengítik a javasolt – ma még – futurisztikus megoldásokra épülő javaslatok, a jelentősen alábecsült költségek és egyes funkciók üzemeltetésének várható költségei. A pályaművet újszerű építészeti megjelenése, továbbá értékes részletmegoldásai miatt a bírálóbizottság **megvételen** részesítette.

02 bírálati sorszámú pályamű



A pályázat alaposan elemzi azt a problémakört, amely az ötletpályázat kiírását is indokolta. A pályamű értékes környezeti analízisre épül. A városszerkezeti elképzelés a Szent Erzsébet tér átmenő forgalmának megszüntetésére épül, és összefüggő gyalogos „tér-fűzért” alakít ki, vízfelülettel. A leírásban szereplő jól körülírt, városi identitást erősítő program ellenére a helyszínrajzon ábrázolt kialakítás ennek kevés elemét valósítja meg. A kijelölt tengelyek további finomításra szorulnak. A létrejövő térrendszer sokrétű hasznosításra ad lehetőséget, felvállalva azt a döntést is, hogy a Bajcsy-Zsilinszky út feletti területet csak parkolóként veszi figyelembe. A pályamű környezeti elemei előre mutatóak, jól megfogalmazottak, ugyanakkor a viszonylag kevés épületberuházás nem jelent megfelelő mértékű kortárs építészeti beavatkozást a területen, az épületarányok megfelelőek. A nagykapacitású észak-keleti parkolóterület kissé leválik a területtől, távol esik a súlyponti funkciótól. A funkcionális javaslatok megjelenítik a zöld és a kultúra találkozását. Foglalkozik a templom és annak tágabb környezete formálásával. A leendő igazgatási épületek és rendezvény helyszínek kialakítására ad lehetőséget. A városias épülettömegek a meglévő épületekhez csatlakozó térfalakkal egységesítik a térszerkezetet. A környezetbarát megoldások (útburkolatok csökkentése, fásítás, vízfelületek stb.) kedvezőek, a burkolt felületek egyes helyeken túlzóak.

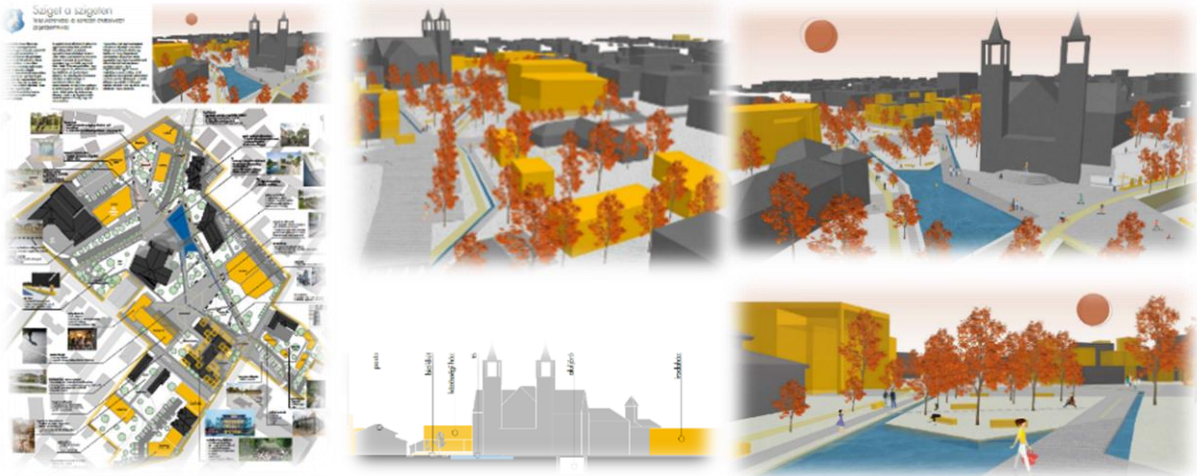
Megvalósíthatóságának legjelentősebb kihívása a megszüntetendő út kiváltása. A területen belül tervezett két burkolt tér (templom előtti és új művelődési ház előtti terek) kapcsolata nem elég nagyvonalú, így a központ nem alkot egységes egészet. A zöldfelületek ligetes elhelyezkedése inkább egy pihenő park hangulatát keltik a nyüzsgő kisvárosias terek helyett. ezt erősíti a területen elhelyezett új épületek tervezett funkciói is.

A jelenlegi parkolót cca. 300 méterre helyezi el, a 74 parkoló egy tömbben való elhelyezése a jelenlegihez hasonló megvalósítást eredményezne, ami a jelenlegi problémákat konzerválja. A pályamű bemutatásának terjengőssége miatt a hasznos információk nehezen kiemelhetők, de részletességre törekszik. Nem vizsgálja ilyen alaposan azt, hogy a közlekedésbe történő beavatkozások milyen hatással lehetnek a környező területek közlekedési infrastruktúrájára, mekkora anyagi forrásokat igényelnek az esetleges fejlesztési igények. A koncepció megoldásai érzékenyek a környezetvédelemre és a fenntarthatóságra.

Mivel a koncepció viszonylag kevés új épületet hoz létre, így a költségei is alacsonyabbak, törekszik a költségek hatékony elköltésére, viszont a megvalósítási költségek tervezése túl alacsony, amennyiben a Polgármesteri Hivatal és egyéb intézmények is elhelyezhetőek lesznek a területen további költségvonzattal járhat. A mennyiségi adatok hiányában nem ellenőrizhetőek a költségek.

Összességében a koncepció a Kiírásnak megfelel. A pályamű értéke a részletes analízis, a látványtervek kedvező környezeti bemutatása. A Szent Erzsébet tér forgalmának kiváltása kedvező, de a pályamű nem használja ki az ebben rejlő előnyöket. A városközpont térszerkezete, városépítészeti arculatának megfogalmazása hiányérzetet hagy a pályaműben. A koncepció mindenképp alkalmas arra, hogy egyes elemei alapos átgondolást, finomítást követően beépüljenek egy későbbi fejlesztésbe. A pályamű értékes rész megoldásai, nagyon jól megfogalmazott tervezési koncepciója és ütemezhetősége miatt a Bírálóbizottság a pályaművet **megosztott 2. díjban részesítette.**

03 bírálati sorszámú pályamű



A koncepcióterv igényesen és radikálisan nyúl hozzá a területhez, jó tengelyek, értékes felületek alakulnak ki. A funkcionális javaslatok elfogadhatóak, sokszínűek, amelyek a tervezési terület határára kerülnek. A koncepció erénye, hogy magas minőségű teret hoz létre a templom előtt, illetve hogy a 2. ütem megépültével izgalmas térkapcsolatok alakulnak ki a templom előtti tér, és az új városháza előtti tér létrejöttével. Az „A” jelű terület bekapcsolása a rendszerbe jó gondolat, ugyanakkor az utca lesüllyesztése a meglévő nyomvonalon nem reális (közút problémák, talajvíz, stb.). Funkciók szerint mindent figyelembe vett, amit a Kiírás kezdeményezett. A tervezett vízfelületek, csatornák és zöldfelületek egységes teret alkotnak, a térfalak építészeti összehangolására javaslatot nem adott. A koncepció kellemes közösségi tereket hoz létre a gyalogosok számára.

A pályamű megszünteti a Szent Erzsébet téri átmenő forgalmat, ezzel párhuzamosan az akadálymentes gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása érdekében külön szintű keresztezést javasol a Bajcsy-Zsilinszky utca érintett szakaszán. Részletesen vizsgálja a város közlekedési hálózatrendszerét, feltárja az abban rejlő problémákat. Az átmenő forgalom megszüntetésére vonatkozó javaslat radikális, nagy kockázatot jelent a megvalósítás során, a jelenlegi gépjármű forgalmat a területről a környező utcákra vezeti el, a templom előtti új tér átvezetésre kerül egy aluljáró építésével a leszakadó északi területre. A koncepcióban hosszútávú megoldásra törekszik, ütemezve mutatja be az ábrázolt kialakítás megvalósíthatóságát. Az ennek érdekében kialakított aluljáró fenntarthatósága, hangulata megkérdőjelezhető. A felszíni parkolási lehetőségek csökkennek, így szükséges a térszín alatti parkoló létrehozása is, a parkolás megoldására adott javaslat pontosítandó.

A pályamű fő erénye az ütemezhetőség, ennek megfelelően minden ütemben önállóan is működő terek jönnek létre, és a beruházás kiteljesedésével a komplex térkapcsolatok kialakíthatóak. A környezetbarát megoldások (útburkolatok csökkentése, fásítás, vízfelületek stb.), kedvezőek, a burkolt felületek egyes helyeken túlzóak. Zöldfelületeivel és a közpark részét képező nagyvonalú vízfelületével kellemes, élhető környezetet biztosít a nyüzsgő városközpont látogatóinak.

A költségek összességében magasak, de a tervezett költségek kellőképpen részletezettek, javaslatot adnak magánbefektetői beruházások igénybevételére is, amelyek növelik a pályamű realitását, és minőségi épületállományt valamint köztér kialakítást feltételez. A költségek a mennyiségi adatok hiányában (m², fm stb.) nem ellenőrizhetők.

Összességében a pályamű sok értékes gondolatot tartalmaz, jó térszervezéssel. Fő erénye az átgondolt ütemezhetőség. A központban elhelyezett utca lesüllyesztése utópisztikus (mélyépítés, talajvíz stb.) és a teljes közműhálózat áthelyezése, gazdaságilag nehezen védhető megoldás. A városközpont építészeti arculatának megfogalmazására tett javaslatok további finomítást igényelnek. A pályamű a Kiírásnak eleget tesz, értékes rész megoldásai és megjelenítése valamint ütemezhetősége miatt a Bírálóbizottság a pályaművet **megosztott 2. díjban részesítette.**

04 bírálati sorszámú pályamű



A templom előtti tér kialakítása erénye a pályaműnek, ugyanakkor az új és meglévő térfalak együttes megjelenése esetleges. Differenciált és egymással kapcsolatban levő városi köztereket és azok rendszerét hozza létre, új funkciókat csak minimális mértékben helyez el, figyelembe véve a meglévő sportolási lehetőségeket is. A zöldfelületek kialakítása, szabdaltságával nem éri el célját. A városközpont jellegre a javasolt kialakítás csak annyiban utal, hogy gépkocsi forgalommentes a terület, a megjelenés sokkal inkább egy parkra utal. A parkolókat félszint eltolással illetve parkolólemezen helyezi el, a parkolás tekintetében jól értelmezhető megoldást nem tartalmaz a koncepció. Az épületek megjelenése sematikus, inkább azok tömegére adnak iránymutatást. A differenciált közösségi terek kapcsolatrendszere jó, a város identitását erősítő ökumenikus zarándokház új turisztikai vonzerőt hoz a városközpontba.

A pályamű radikális közlekedési beavatkozásaival teljes autómentesítéssel számol, aminek a megvalósítása kockázatos a környező úthálózatra háruló forgalomteher miatt, ezért a forgalom áthelyezésének városszerkezeti, közlekedési és közmű következményeinek vizsgálatával azonban adós maradt. Kedvező, hogy összefüggő gyalogos- és kerékpáros felületeket alakít ki.

A megvalósítás feltétele lenne, hogy előzetesen elkészüljenek azok az infrastruktúra fejlesztések, amelyek lehetővé teszik a közlekedési rendszer módosítását. Ugyancsak problémát jelent az ütemezhetőség, mivel a nagy, összefüggő központi tér körül az épületeknek célszerűen egy ütemben kéne megvalósulniuk. A környezetbarát megoldások (útburkolatok csökkentése, fásítás, vízfelületek stb.), kedvezőek, a burkolt felületek egyes helyeken még túlzóak.

A tervezett költségek összességében elfogadható nagyságrendűek, de nem tartalmazzák a Bajcsy-Zsilinszky utca kiváltásával, valamint a bontással összefüggő költségeket. A költségek magánbefektető bevonásával részben csökkenthetők.

Összességében a koncepció elsősorban a településközpont közösségi tereire koncentrál, amellyel a kiírásban foglaltakat jól megvalósítja és a zöldfelületet is növeli. Az ide telepítendő funkciók tekintetében új lehetőségeket is bemutat. A városközpont építészeti arculatának megfogalmazására tett javaslatok további finomítást igényelnek, a városépítészeti elképzelések sematikusak. A pályázat érdekes felvetései, értékes rész megoldásai miatt a bírálóbizottság **megvételben részesítette.**

05 bírálati sorszámú pályamű



A pályamű törekszik arra, hogy minél kisebb módosítással lehessen kialakítani új város központot, ugyanakkor sokkal inkább két tervezési terület hasznosítására vonatkozik, mint egységes városközpont kialakítására. A tervezési terület kis részével foglalkozik, megőrizve, továbbfejlesztve a kialakult közlekedési és közmű adottságokat. A tervezett épületek, együttesek építészeti kialakítása kedvező, de nem egy több mint 40.000 fős város központjának megfogalmazására törekszik. Az építészeti tömegformálás Szigetszentmiklós egykori falusias beépítésére utal, ezzel barátságos, kisléptékű tereket hozva létre. Nem ad javaslatot a jelenlegi úthálózat átalakítására, valamint a templom előtti kritikus térkapcsolat átfelműlésére.

A pályamű megőrzi a Szent Erzsébet téri kialakult forgalmi rendjét, a parkolási rendszer pontosítandó, mivel jelenleg nem ad javaslatot a közlekedési rendszer átalakítására, felülvizsgálatára.

A koncepció legnagyobb előnye a jelenlegi épített környezetben történő minimális beavatkozás, amivel jelentős költségmegtakarítás érhető el. Ezzel azonban nem oldja meg a jelenlegi közlekedési problémákat és kevésbé ad választ az új városközponttal kapcsolatos,

kiíró által támasztott elvárásaira. A környezetbarát megoldások elsősorban az épületek szintjén értékelhetők, de a burkolt felületek helyenként túlzóak. A bemutatott ábrázolás figyelembe veszi a fenntartható tervezés szempontjait.

A tervezett költségek összességében kedvezőek, de a beavatkozások is a kialakult közterületekkel határolt területeken belülről korlátozódnak. A költségek szinkronban vannak a beavatkozás mértékével, ugyanakkor ez csak korlátozott erény, mivel a beavatkozás nem a teljes tervezési területre vonatkozik.

Összességében a pályamű értéke a (város)építészeti beavatkozások igényes és érzékeny megoldása, de nem ad javaslatot a városközpont arculatának (újra)definiálására, inkább az új épületekre koncentrál és a meglévő adottságok figyelembe vételével alakít ki kisebb léptékű városi tereket. A pályamű bemutatott épületeinek építészeti megjelenítése miatt a bírálóbizottság **megvételben részesítette**.

06 bírálati sorszámú pályamű



A pályamű olyan ésszerű változtatásokra tesz javaslatot, amelyek jelentős és radikális beavatkozások nélkül, ütemezhetően is megvalósíthatják az új városközpont kialakítását, jó arányban alkalmazza az új zöldfelületeket és városi tereket, megfelelő térstruktúrákat alakít ki. A városháza- városháza tér periferikus elhelyezése, egyes épületek funkcionális kialakítása (például: északi terület) további pontosítást igényel. A koncepció funkcionális javaslatai jól illeszthetők a településközpont funkcióhoz, sokrétű, jól szeparált hasznosítási javaslatokat ad, például a templom előtt egy díszteret hoz létre, a környékére pedig egy új városi parkot kis tóval kialakítva, illetve az új igazgatási központ létesítése. Az építészeti megjelenés kissé elnagyolt, inkább csak tömegvázlat jellegű, de hordozza a későbbi igényes építészeti megjelenés lehetőségét.

A pályamű racionális választ ad a helyszíni közlekedési anomáliákra, megfelelő mértékben avatkozik be a meglévő közlekedési rendszerbe, jól átlátja a fennálló közlekedési kapcsolatrendszer hibáit, hiányosságait. A pályamű átalakítja a Szent Erzsébet téri kialakult forgalmi rendjét, a közterületek racionalizálásával jelentős összefüggő területet nyer a templom előterében és a Tököli út felé vezető szakaszon. A forgalom átszervezését a korrigált nyomvonal és a Losonci utca utcapár biztosítja, ami szintén kedvező megoldás. Létrehozza a szükséges gyalogos zónákat a megfelelő közlekedési kapcsolatokkal és a kerékpáros közlekedés korszerűsítésének lehetőségét is biztosítja. Egyes épületek gyalogosforgalmat nem

zavaró árufeltöltése, kiszolgálása (például kávézó) és a parkolási rendszer további finomítást igényel.

A pályamű pontosan megfogalmazza a tervezési területtel kapcsolatos feladatait. A megvalósítás ütemezhető, a Szent Erzsébet tér időszakos lezárhatósága fő erénye a megoldás megvalósítás módjának. A tervezett épületállomány megvalósításához magántőke is bevonható, így, bár magasak a költségek, de azok megoszthatóak az önkormányzat és a külső szereplők között. További erénye az összefüggő, ugyanakkor elemenként is jól működő városi terek kialakítása, megfelelő léptékű területeket biztosítva kisebb-nagyobb szabadterei városi rendezvények céljára is. Jó érzékkel vizsgálja a bontandó és megtartandó épületeket. A korszerű épületszerkezeteken túl, ezzel válik „környezetbaráttá”. A környezetbarát megoldások, mint például a csapadékvíz-gazdálkodás, a mikroklíma, a növényzet, stb. kedvezősége mellett a burkolt felületek helyenként túlzóak.

A tervezett költségek összességében magasak, ugyanakkor a magánbefektetői beruházásban megvalósítható projektek növelik a pályamű realitását. Az ütemezhetőség biztosítja a költségek megfelelő tervezését, a lehetőségekhez igazított beruházási ütemterv megvalósítását.

Összességében a pályamű értéke a városközpont arculatának (újra)definiálása, a közlekedési rendszer és a terület átalakításának racionális átgondoltsága, ugyanakkor egyes funkciók helyének, az épületek alaprajzi kialakításának, városépítészeti részleteinek véglegesítése további finomítást igényel. A közlekedési rendszerbe történő minimális, racionális beavatkozáson túl, a benyújtott pályaműben kialakított terek mindegyike megfelelő térfalakkal rendelkezik. A tereket övező épületek funkciói kielégítik a közönség szerteágazó igényeit. A terek kapcsolatai megfelelőek, az épületek léptékei jó arányúak, illetve a hozzájuk tartozó parkolóhelyek a területen elosztva megfelelő mértékben biztosítottak. A pályamű a kiírás feltételeit szinte teljeskörűen, magas színvonalon teljesítette, ezért a bírálóbizottság **I. díjban részesítette** és tovább gondolásra javasolja.

3. ÖTETPÁLYÁZAT HASZNOSÍTÁSÁRA TETT AJÁNLÁSOK

A bírálóbizottság a Kiíró számára javasolja, hogy a 06 bírálati sorszámú pályamű javaslatait jövőbeni iránymutatásként a majdani tervezés során alkalmazza. A Bírálóbizottság a szabályosan beérkezett 6 (hat) pályamű részletesen értékelésével, megállapítása szerint az Ötletpályázat sikeres volt, eredményeinek felhasználása, javaslatának hasznosítása célszerű. Javasolja ezért Kiírónak a tervezési terület megújítására vonatkozó előkészítő munkák folytatását, elsődlegesen a díjnyertes pályaművek beavatkozási javaslatának és a megvásárolt pályaművek értékes rész megoldásainak értékelésével és összehangolásával, az akcióterületre vonatkozó tervezési programot összeállítani, véglegesíteni.

Javasolja a Bíráló Bizottság a Kiírónak, hogy lehetősége szerint a további tervezői munkába a díjazásban részesült 06, 03, és 02 bírálati sorszámú pályaművek szerzőit vonja be, illetve kérje fel, továbbá a megvételnél részesített 01, 04 és 05 bírálati sorszámú pályaművek sikeres rész megoldásait az igényeknek megfelelően alkalmazza.

4. ELŐZETES TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

A Bírálóbizottság a Tervpályázati rendelet 25. § (3a) és (3b) bekezdése alapján – figyelemmel a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezéseire a díjazásra és megvételre javasolt pályaműveket előzetes településképi vélemény kialakítása céljából a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter rendelkezésére bocsátotta.

A Miniszterelnökség 2022. május 4-én a Szakmai ajánlás – 030/2022 számú országkép- és településképvédelmi véleményét megküldte valamennyi díjazott és megvételre javasolt pályamű tekintetében, amely szerint szakmai véleménye alapján **a tervpályázat eredményes, a zárójelentés kiadása támogatható.**

k.m.f.

Nagy János s.k.
bírálóbizottság elnöke

Dr. Nagy Béla s.k.
bírálóbizottság társelnöke

Gáspár Mátyás s.k.
bírálóbizottság tagja

Vörös Gábor s.k.
bírálóbizottság tagja

Tutervai Mátyás s.k.
bírálóbizottság tagja

Ladányi Sándor s.k.
bírálóbizottság tagja

Gyurcsik József s.k.
bírálóbizottság tagja

Tétényi Éva s.k.
építész szakértő

dr. Benis Péter s.k.
jogi szakértő

Pallaga Tamás s.k.
közlekedési szakértő

Koralewszky Anikó s.k.
településtervezési szakértő

Pintér-Szövényi Eszter s.k.
titkár