

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**  
**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. február 12-i ülésére**  
**és a Képviselő-testület 2013. február 27-i ülésére**

XI/61-1/2013

**Tárgy: Fecskeház tervezése**

*Az előterjesztés tárgyalása a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 330/2012.(VIII.15.) ÖKT sz. határozatával megkezdte a Fecskeház projekt megvalósításának előkészítését, mely határozat alapján a Hivatal részletes előterjesztést készített a Képviselő-testület 2012. októberi ülésére a konkrét helyszín és az „üzleti modell” bemutatásával. A Képviselő-testület a 364/2012.(IX.26.) ÖKT sz. határozatával kiválasztotta a 4153/127 hrsz.-ú telket helyszíneként és javasolta, hogy 35 m<sup>2</sup>-es lakások valósuljanak meg az épületben. Hivatal a tervezési programról egyeztetett a Budaörsi Városfejlesztő Kft.-vel. Ennek eredményeként a lakások ¾-e lenne 35 m<sup>2</sup>-es, a továbbiak 55 m<sup>2</sup>-esek.

Az elmúlt évek során az Önkormányzattal közösen az Építész Mester Egylet Mesteriskolája több, sikeres, előremutató ötletpályázatot bonyolított le. (Az Egylet 1953. óta posztgraduális képzést folytat végzett építészek számára, neves építész mesterek közreműködésével. Részletes ismertetőjüket lsd. mellékletben.)

Az Egylet 2012. év folyamán is felkereste Hivatalunkat, hogy felajánlja segítségét a Városnak, aktuális tervezési feladat ötletpályázatként való kiírásával. Így készültek pld. felvételi feladatként ötlettervek a Piac kialakításáról a 2047-2048 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozólag.

A Fecskeház projekt szintén felkeltette érdeklődésüket, így Hivatalunk ismét felkérte az Építész Mester Egylet Mesteriskoláját zártkörű ötletpályázat lebonyolítására, a képzés XXII. Ciklusának keretein belül. A feladat azért is volt különösen érdekes számukra is, és hasznára az önkormányzatnak is, mert pontosan az a korosztály ötletelhetett azon, hogy egyáltalán hogyan működhet jól egy fecskeház, akik számára építenénk.

A felek együttműködési megállapodásban foglaltaknak megfelelően többszöri helyszíni bejárás alapján részletes tervezési programot állítottak össze a hallgatók részére (ld. melléklet: pályázati kiírás). Az ötletpályázatot 2012. október 11-én írták ki, a beadási határidő 2012. november 22-én, eredményhirdetés 2012. december 6-án volt. Az Építész Mester Egylet Bíráló Bizottsága (későbbiekben: BB.) zárójelentést készített – lásd mellékletek -, mely összefoglaló értékelést, ajánlást valamint részletes bírálatot tartalmaz a beérkezett pályaművekről. A BB. A hét tervpályázatban talált olyan értékes gondolatot, mely a továbbtervezés során figyelembe vehető, a pályázók mindegyike külföldi példákat tanulmányozva, hazai helyzetbe illesztve tervezte a fiatalok lakásait. A bírálat közben alakuló szempontrendszer alapján az 5. számú pályázat tartalmazta a legtöbb jó megoldást, mind építészeti, mind a gazdaságos megvalósíthatóság tekintetében, így a BB. ezt a tervet ajánlja az Önkormányzatnak megvalósításra.

**„5. sz. pályamű**

Pályázó a telek adottságait maximálisan kihasználva, a tervezett programot két épületre bontva telepíti. A két hosszanti tömeget arányosan, kedvező K-Ny-i tájolással helyezi el, a két épület között helyet adva a Fecskeház belső közösségi szabad terének is, de alkalmas a két határoló utca közötti gyalogos kapcsolatra is. A létesítmény így szervezheti akár, a városrész frekvenciált pozícióját figyelembe véve, a szélesebb körű közösségi életteret is.

A terepadottságokat a terv frappáns megoldással kezeli: a Puskás T. u. felől az arra az utcafrontra kinyúló épületet „lábakra állítva” teremti meg az átmenetet a szintnyi különbség között, vonja be a fedett-nyitott földszinti, szabadtéri funkciókat az utca életébe, és nem utolsó sorban csökkenti a földmunkával járó költségeket.

Az épületegyüttes gépkocsival 3 helyről is jól megközelíthető, a telken belül kialakítható a megfelelő parkolószám is, nagy része a felső épület legalsó szintjeként kijelölt parkolósínt, mely szintén a terepadottságokat használja ki.

A kert használatára a terv nagyon jó ötleteket sorakoztat fel.

A közlekedőrendszerek az udvarra vannak szervezve, ez segítheti a közösséget, hiszen állandó találkozóponként működik.

A lakások két irányba tájoltak, lehetőséget adva a kertben játszóknak, pihenők figyelésére is, és a szeparáltabb, intímabb kitekintésre is... Méretüket tekintve jól variálhatók, duplex lakások kialakításának lehetősége adott, így akár 4 féle méretben is lehet gondolkodni. Kedvező körülményeket teremthet az is, hogy a kisebb és nagyobb lakások külön-külön épületben helyezkednek el, így esetleg a lakók az eltérő életvitellel (gyermekesek kontra gyermektelenek) kevésbé zavarják egymást.

A telepített 39 lakásszám kedvező, beruházásként optimálisan használja ki a telket, és valószínűleg a helyi igényeknek is eleget tesz. Ütmezhetően is megvalósítható, ha egyelőre csak kisebb lakásszámmra lenne kereslet.”

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását arra vonatkozólag, hogy a Fecskeház az 5. sz. pályamű tartalma alapján valósuljon meg.**

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

##### **Bizottság részére**

**A Bizottság egyetért az Építész Mester Egylet Mesteriskolája ötletpályázatának eredményével és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 5. számú pályamű tartalma alapján valósuljon meg a Fecskeház.**

##### **Képviselő-testület részére:**

**A Képviselő-testület egyetért az Építész Mester Egylet Mesteriskolája ötletpályázatának eredményével és úgy dönt, hogy az 5. számú pályamű tartalma alapján valósuljon meg a Fecskeház.**

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatos  
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály

Az előterjesztést készítette: Főépítési Iroda

Vári Attila településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

Látta:

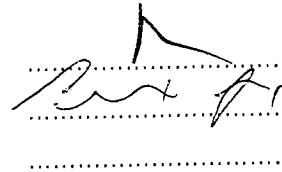
Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba Kabinetvezető:

Vágó Csaba Kabinetvezető:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:



Budaörs, 2013. február 5.



Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Mellékletek:**

- Pályázati kiírás
- Pályaművek 1-7
- Építész Mester Egylet Bíráló Bizottsága zárójelentése
- Építész Mester Egylet tájékoztató anyaga

Az Építész Mester Egylet Mesteriskolája (1957-1992-ig a Magyar Építőművészek Szövetségének Mesteriskolája), évtizedek óta posztgraduális képzést folytat diplomás építészek részére. E posztgraduális képzés 1953-ban merült fel a mesterség akkori legjobb gyakorlóinak részéről. A foglalkozások helye az akkori budapesti MÉSZ Székház volt. A hely ma is ugyanaz, a neve Építészek Háza. Az iskola felvételi rendje, időtartama hasonlatos volt a mai gyakorlathoz. A képzés két évfolyamos (4 szemeszter).

Így indult a Mesteriskola I. ciklusa 1953-1955 között id. Janáky István vezetésével, nyolc idősebb építésszel, köztük Weichinger Károllyal, Rimanóczy Gyulával, Nyíri Istvánnal és 21 fiatalal, majd 1955-1960. között Szendrői Jenő és Granasztói Pál irányításával. 1960-ban (III. ciklus) a folyamat megszakadt, az akkori hatalom leállította. Tíz év kellett ahhoz, hogy az iskola újraindulhasson, Szendrői Jenő vezetésével és az időszakonként változó összetételű tanulmányi bizottság közreműködésével.

A szelleme nem változott meg, a gondolati szabadság otthona maradt, az élő magyar kultúra számos képviselője fordult meg ebben a körben. A munkába az Iskola behívott neves építészeket, társművészeket alkotóit, magyar és külföldi szereplőit. Vállalt feladatát, a szűkebb szakma és határterületek kérdéseit tárgyaló előadások, konferenciák, műteremlátogatások, épületlátogatások szervezésével, zártkörű tervpályázatok bonyolításával, valamint helyi tapasztalatok megszerzésére lehetőséget adó hazai és külföldi tanulmányutak vezetésével biztosítja. A magyar építészet mai helyzetében az ÉME Mesteriskola egyik alapvető célkitűzése, hogy a fiatal építészeknek lehetőséget adjon az egymással és az idősebb mesterekkel együtt végzett munka hasznosságának megismerésére. Ez a képzési forma olyan európai hagyományokból táplálkozik, mely igen hosszú múltra tekint vissza, talán ezért életképes ma is. E meggyőződésünket kívánja megvalósítani a kétévenként megújuló hallgatói révén mindig friss, kicsi szakmai közösség, amit Mesteriskolának hívunk. Ma a XXI. ciklus áll a befejezés előtt.

1992. óta az Iskola a bejegyzett Építész Mester Egylet Mesteriskolája névvel folytatja tevékenységét, biztosítva az Iskola munkájának folyamatosságát.

Az 1953. óta működő Mesteriskola megfogalmazta működésének célját, mely miként a múltban, úgy a most kifejtendő és tárgyalandó feladatokban is benne rejtőzködik. Így szól: „célja a személyiség és a szemlélet alakítása, az önálló gondolkodásra nevelés, a tudatos és szuverén egyéniség kialakításának a segítése (a két alapító – Janáky István és dr. Szendrői Jenő – megfogalmazása az induláskor). Természetesen ez nemcsak általános emberi magatartásra vonatkozik, hanem e vonzaskörbe került építészek, mesterek, hallgatók gondolkodására, szándékára is.

A ciklusokban meg kívánjuk őrizni az Iskola klub jellegét, mely egy állandó szabad kapcsolat fiatalok és idősebbek, hallgatók és „befutottak” között, egy permanens dialógus a mai lét és a történelmi múlt, az improvizáció és kötöttség, a fiatalság és a megállapodottság között. E pólusok közötti ívet a mai diplomásokkal együtt közel hat évtizede (564) mesteriskolás élte és élte.

#### *Mesterek:*

*Arnóth Lajos*

*Csontos Csaba*

*Czigány Tamás*

*Dévényi Tamás*

*Dobai János*

*Golda János*

*Getto Tamás*

*Kalmár László*

*Kapitány József*

*Lévai Tamás*

*Nagy Iván*

*Pelényi Margit*

*Pethő László*

*Roth János*

*Szabó Levente*

*Tomay Tamás*

*Mesteriskola vezetője*

*ÉME elnök*

**FECSKEHÁZ  
BUDAÖRS, PUSKÁS TIVADAR ÚT 55.  
(HRSZ.: 4153/127)**

**Zártkörű ötletpályázat**

**Építész Mester Egylet Mesteriskola XXII. ciklus**

2012. október

Kiíró: Budaörs Város Önkormányzata  
Építész Mester Egylet

## **I. TERVPÁLYÁZATI HIRDETMÉNY**

1. A tervpályázat célja
2. A tervpályázat jellege
3. A részvétel feltételei
4. A kiírás és mellékleteinek felsorolása
5. A tervpályázat ütemezése
6. A Bíráló Bizottság névsora
7. A tervpályázat díjazása

## **II. A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGOLDANDÓ FELADATOK**

1. Tervezési feladat
2. Szabályozási tervi előírások

## **III. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK**

1. Benyújtandó munkarészek
2. Formai követelmény
3. Bírálati szempontok

## **IV. MELLÉKLETEK**

1. Átnézeti helyszínrajz
2. Átnézeti helyszínrajz (Intézményekkel)
3. Helyszínrajz M = 1:250 (alaptérkép+légifotó)
4. Szintvonalas alaptérkép M = 1:250
5. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz. rendelet
6. A 4153/129 hrsz. ingatlanra tervezett Görög Katolikus Templom helyszínrajza és a Puskás Tivadar út felőli látványtervei
7. 4153/127 hrsz.-ú ingatlanon található Önkormányzati Szociális bérlakások épületének engedélyezési tervének rajzai, amik adott esetben eltérhetnek a megvalósult állapottól
8. 23/2012. (VI.22.) Ökt. rendelet (későbbiekben: Bérlakásrendelet) 30.§

Budaörs Város Önkormányzata valamint az Építész Mester Egylet ötletpályázatot hirdet az ÉME Mesteriskola XXII. ciklus hallgatói részére

### **FECSEKHÁZ PÁLYÁZAT, BUDAÖRS címmel.**

#### **1. A tervpályázat célja**

Budaörs Város Városvezetésének régóta eltökélt célja, hogy támogassa a szociálisan rászoruló lakhatási gondjainak enyhítését. Ezen cél érdekében épült meg a 4153/127 hrsz-ú ingatlan Puskás Tivadar felőli oldalán 2005-ben a 15 lakásos szociális bérlakás. Az Önkormányzat ki kívánja terjeszteni a 35 éves kor alatti fiatal házaspárokat és lakással nem rendelkező családok számára is a programot és eltökélt célja, hogy „Fecskeház” építsen a 4153/127 hrsz-ú ingatlan felső, Holdfény utca felőli, jelenleg beépítetlen részén.

Összességében a pályázat célja, hogy a pályázók realizálható ötleteket dolgozzanak ki a 4153/127 hrsz-ú ingatlan mellékletben ábrázolt 1880 m<sup>2</sup> területén a mai kor követelményeinek megfelelő, fiatal párok és családok részére élhető „fecskeház” kialakítására. A terv kidolgozása során nagy hangsúlyt kell fektetni a környezettudatos anyaghasználatra és a megújuló energiaforrások alkalmazására, a beruházás költségvetésének minimalizálását szem előtt tartva.

#### **2. A tervpályázat jellege**

A tervpályázat zártkörű, névaláírással, az ÉME Mesteriskola XXII. ciklusának hallgatóit hívjuk meg.

#### **3. A részvétel feltételei**

A tervpályázaton az ÉME Mesteriskola XXII. ciklusának hallgatói vehetnek részt mestereikkel, mint konzulensekkel együtt. A kiírók minimum 6db pályamű benyújtását várják. Ennél kevesebb pályamű beérkezése esetén a díjazásra fordítható összeg arányosan csökken.

#### **4. A kiírás tartalma és mellékleteinek felsorolása**

- I. Tervpályázati hirdetmény
- II. A tervezési területre vonatkozó megoldandó feladatok
- III. Tartalmi és formai követelmények
- IV. Mellékletek
  - Átnézeti helyszínrajz
  - Helyszínrajz M = 1:250 (alaptérkép+légifotó)
  - Szintvonalas alaptérkép M = 1:100
  - Fényképek
  - A 4153/127 ingatlanra vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv
  - A 4153/129 hrsz. ingatlanra tervezett Görög Katolikus Templom helyszínrajza és a Puskás Tivadar út felőli látványtervei

## 5. A tervpályázat ütemezése

A feladat bemutatása, ismertetése  
és helyszíni szemle:

2012. október 11.-én 14 órakor

A pályázat beadásai határideje

2012. november 22.-én 16.00 óra.

## 6. A Bíráló Bizottság

Elnök:	Csík Edina	Budaörs Város Főépítésze
Alelnök:	Arnóth Lajos építész	ÉME Mesteriskola
Előadó:	Kalmár László építész	ÉME Mesteriskola
Tagok:	Róth János építész	ÉME Mesteriskola
	Helmle Csaba építész	ÉME Mesteriskola
	U. Nagy Gábor építész	MÉK
	Vincze László építész	BME

## 7. A tervpályázat díjazása

A díjazás bruttó 1.000.000.- azaz egymillió forint, mely összeg az iskola működését szolgálja, így a teljes összeg az Építész Mester Egylet bankszámlájára kerül átutalásra.  
Sem a pályázók, sem a zsűritagok díjazásban nem részesülnek.

# II. A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGOLDANDÓ FELADATOK

## 1. A tervezési feladat

A „Fecskeház” olyan önálló ingatlannal nem rendelkező, 35 év alatti fiataloknak nyújtana segítséget, akik lakáscélú előtakarékoságot vállalnak, és 5 év után saját erőből kívánják megoldania lakhatásukat. Ebben a tekintetben a szociális jelző a város segítő szándékára utal, miszerint Budaörs Város régóta szeretné segíteni a fiatalok első lakáshoz jutását.

Ezzel kapcsolatban a Képviselő-testületi döntések alapján az Önkormányzat megkezdte az előkészítési munkákat. A testület 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: Bérletrendszerrendelet) 30.§-ban (lásd.: mellékelve) meghatározta a fiatalok lakásban történő elhelyezésének feltételrendszerét, amely tulajdonképpen a fecskeház alternatívájának kidolgozott bérbeadási jogcím. Az Önkormányzat ezek után a kellő fejlesztési potenciállal rendelkező önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat keresett a beruházás megvalósításához. Ennek eredményeként választotta ki a Testület jelen pályázat helyszínét, a 4153/127 hrsz.-ú ingatlant.

A teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlan Puskás Tivadar út felőli részén szociális bérház található 15 lakással. Az ingatlan megosztása tervezett (lásd.: mellékelve), hogy a Szociális Bérház és a „Fecskeház” épületei külön telken legyenek. Az ingatlan gépjárművel megközelíthető a Holdfény út és a Puskás Tivadar út felől, valamint a 4153/128 hrsz.-ú közterületi ingatlanok felől. Az ingatlanon értékes növényállomány nem található, így a növényállomány megtartása nem elvárás, viszont törekedni kell a rendezett kert kialakításra. Közösségi területek kialakítása javasolt.

A kiíró örömmel venné, ha a pályázók tágabb kitekintésben vizsgálnák meg a hasonló céllal épült külföldi és hazai pozitív építészeti példákat, és azokról sajátosan a jelen feladatra vonatkozó előremutató javaslatokat tennének.

A tervezési terület (az ingatlan megosztása után):

Telek terület: 1880 m<sup>2</sup>

Morfológia: A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű. A terület déli irányba lejt. A Holdfény utcai oldal beépítetlen.

Közművek: összközműves

Megközelítés: Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt kiépített. Szomszédok: mindkét oldalon magántulajdonú társasház, valamint a keleti oldalon beépítetlen, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanon Görög Katolikus Templom építése tervezett, melynek a helyszínrajzát és a látványterveit lásd a mellékletek közt.

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján

Az Önkormányzat szeretne minél több bérlakást kialakítani - akár több ütemben - az ingatlanon, ezért a beépítési potenciál maximális kihasználása javasolt. A lakások felhasználóinál számítani lehet eltérő családszerkezetű párokra (pl. pályakezdő friss házaspárok, vagy akár 2 gyermekkel rendelkező családok), ezért 3/4-ed részben ~35m<sup>2</sup>-es és 1/4-ed részben ~55 m<sup>2</sup>-es lakások kialakítására lenne igény, de ettől el lehet térni a hallgatók átgondolt és ésszerű koncepciója alapján.

#### Parkolás:

Az épület rendeltetési egységeihez szükséges személygépjármű elhelyezésénél az OTÉK és Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testületének A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011. (XI.30.) sz. rendelet (lásd mellékelve) előírásait kell figyelembe venni, mely szerint rendeltetési egységenként (lakásonként) 1 parkoló létesítendő. Fel kívánjuk hívni a figyelmet arra a körülményre, hogy a budapesti szabályozástól eltérően Budaörsön a garázsok területével nem csökkenthető a szintterület.

	M.e.	Beépítési kapacitás
Övezeti besorolás		Lk-1
Beépítés módja		SZ
Telek legkisebb terület	m <sup>2</sup>	1880
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40
	m <sup>2</sup>	752
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-
	m <sup>2</sup>	-
Maximális bruttó szintterület	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5
	m <sup>2</sup>	2820
Legkisebb zöldfelület	%	40
	m <sup>2</sup>	752
Építmény-magasság	m	12,0

## 2. A Településrendezési eszközök vonatkozó előírásai:

### Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

- Az ingatlanra jelenleg a 26/2003.(IX.08.) ÖKT. sz. rendelettel elfogadott HÉSZ és Szabályozási terv vonatkozik, melyekből az alábbiakat kell figyelembe venni (jelenleg BHÉSZ felülvizsgálat alatt van ezért az előírások egy része módosulni fog):
  - az övezetben elhelyezhető:
    - lakóépület
    - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - az övezet területén az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni
  - az építési telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója:  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - a telek max. beépíthetősége: 40%
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12m
  - a telek területének legalább 40%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. Ebből 30% teljes értékű növényzet legyen
  - előkert mérete: Puskás Tivadar út felől 5m, Holdfény utca felől: 4m
  - oldalkertek mérete: nyugat felől 3m, kelet felől (az új telekalakítás és a 4174/7 és a 4153/129 hrsz-ú ingatlanok felől) 5m
  - Kerítés létesítése sem a telekhatáron sem a telken belül nem engedélyezett.
  - Az Intézményi funkcióhoz tartozó felszíni parkolókat csak az előkertben szabad elhelyezni, védve ezzel az összefüggően zölddel fedett hátsókerteket.

## III. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

### 1. Benyújtandó munkarészek

Helyszínrajz M=1:500 (esetleg 1:1000)  
Alaprajzok M=1:200  
Metszetek M=1:200  
Homlokzatok M=1:200  
Makett  
Látványterv  
Műszaki leírás  
CD

### 2. Formai követelmény

A beadandó munkarészeket 60cmx90cm-es, 3mm vtg. habkartonra kasírozott formátumban javasolt a pályázó csapatoknak benyújtani. A beadandó tablóok száma nem korlátozott. A szöveges munkarészt A4-es fűzött formában kell a tablókhöz mellékelni.

A tablókon kívül a pályázatokhoz csatolni lehet egyéb munkarészeket is.

### 3. Bírálati szempontok

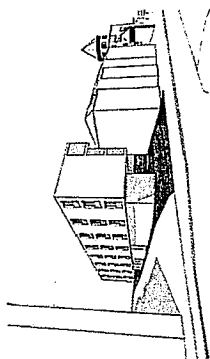
A bírálat során a Bíráló Bizottság keresi, az ötletpályázati tervjavaslat építészeti értékeit, vizsgálja

- Milyen a koncepció átgondoltsága és életszerűsége,
- Milyen mértékben felel meg a tervezési feladat feltételeinek, és a hirdetményben vázolt célkitűzéseknek,
- Mennyiben felel meg
  - a vonatkozó szabályozási terv előírásainak,
  - a gazdaságossági szempontoknak,
  - Miként oldja meg a
    - megújuló energiaforrások alkalmazását
    - a parkolást.

Budaörs, 2012. október hó

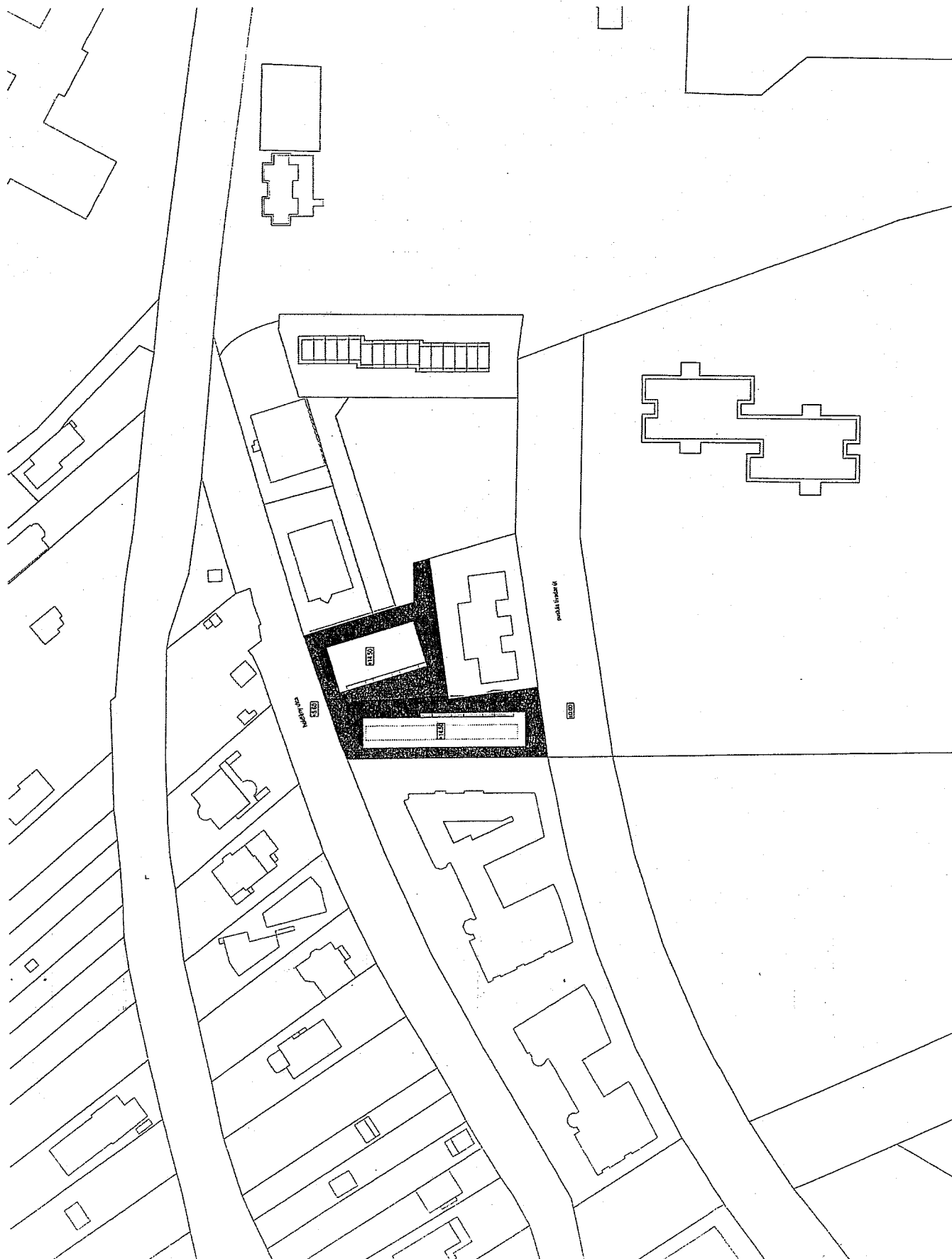
**Bíráló Bizottság**

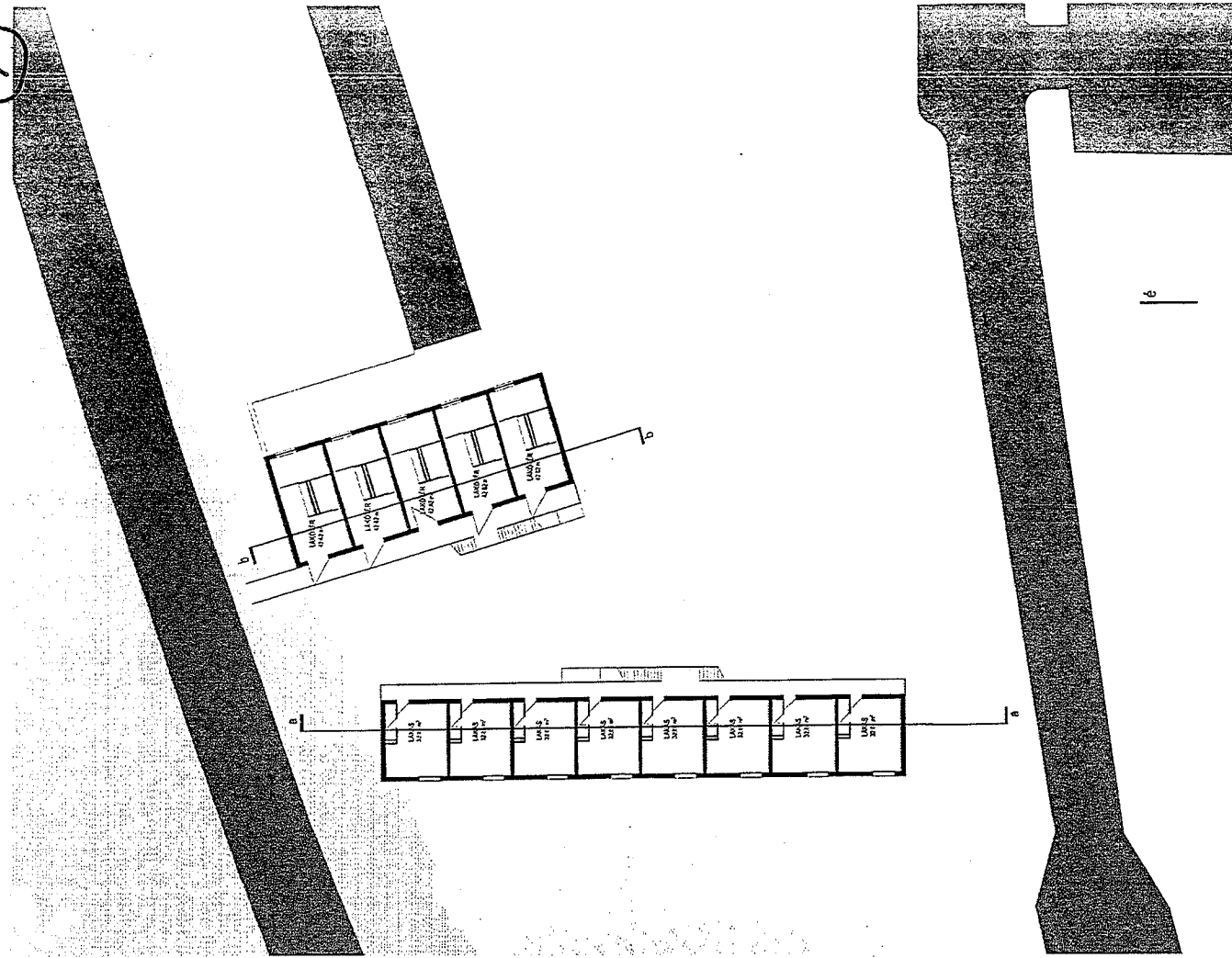
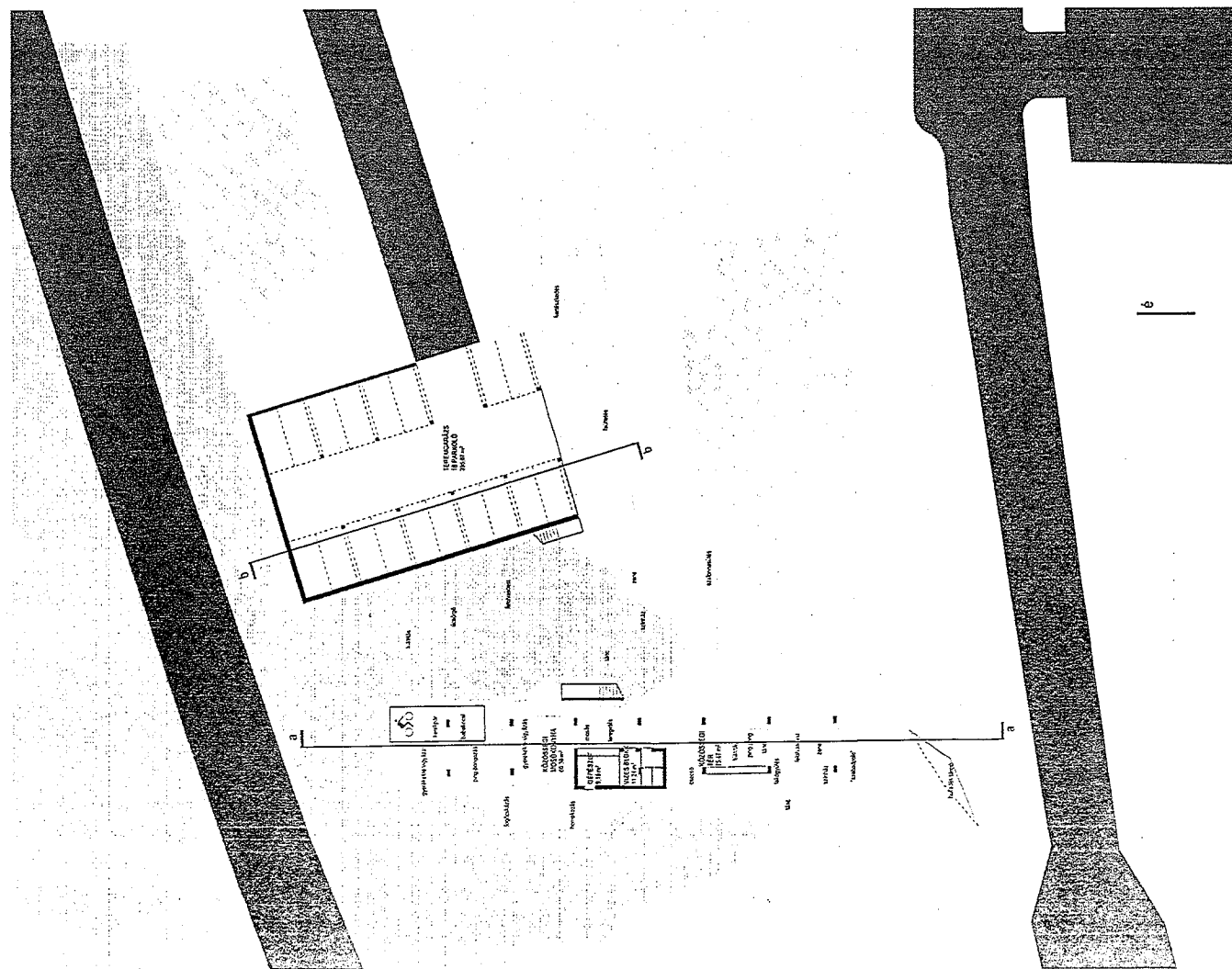
5



6

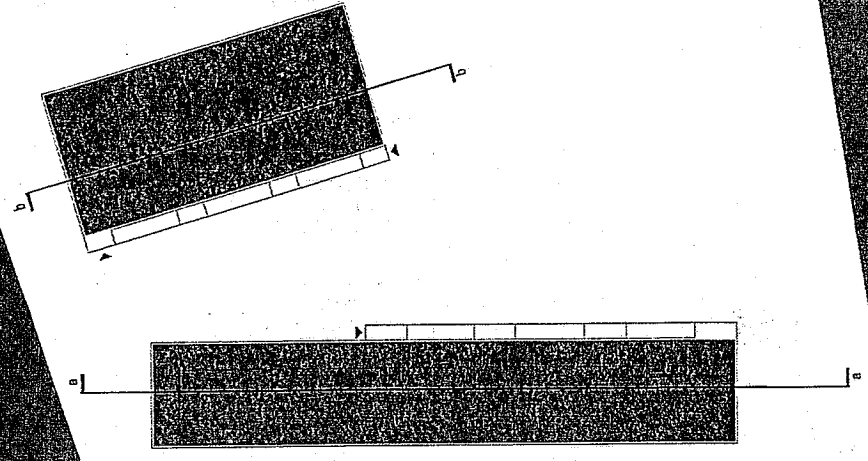
helyszínrajz\_1:500  
budábrs\_pecsenhaz  
csaki peter\_juhasz kristof attila\_kovacs d  
leval tamás



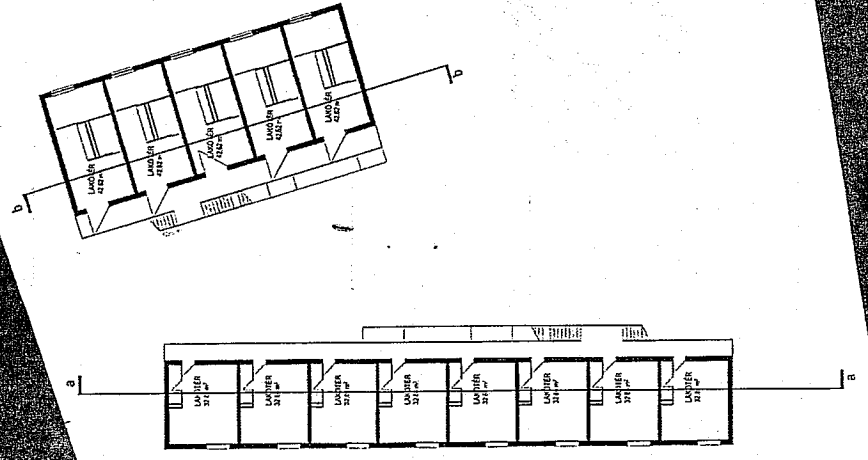


alaprajzok\_1  
budaörs\_fecskeház  
csáki\_péter\_juhász\_kristóf\_attila\_kovács\_d  
lévai\_tamás

15



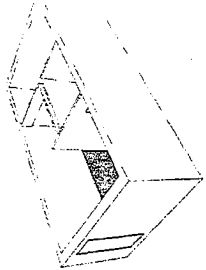
telő alaprajz\_1:200



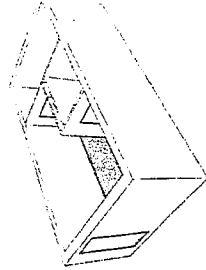
általános emelet alaprajz\_1:200

alaprakok\_2  
budáors\_ácskeház  
csáki péter\_juhász krisztof attila\_kovács di  
léval tamás

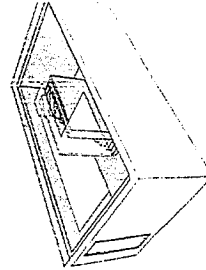
5



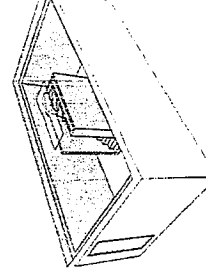
43 m<sup>2</sup>



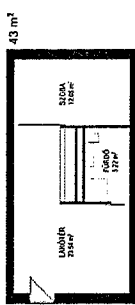
43 m<sup>2</sup>



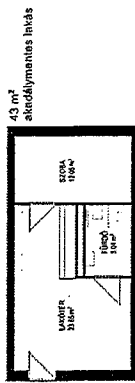
70 m<sup>2</sup>



86 m<sup>2</sup>

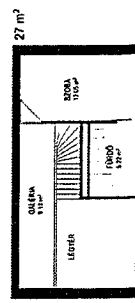


43 m<sup>2</sup>

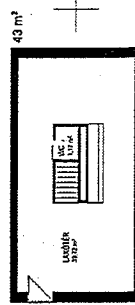


43 m<sup>2</sup>

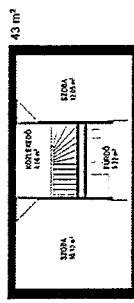
szekélymentes lépcső



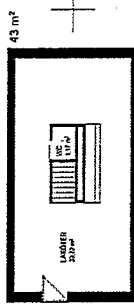
27 m<sup>2</sup>



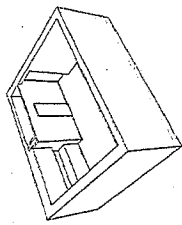
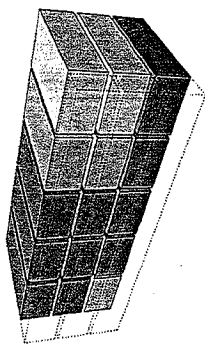
43 m<sup>2</sup>



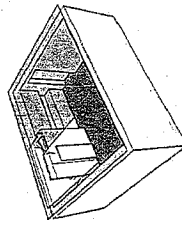
43 m<sup>2</sup>



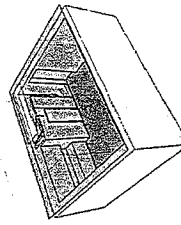
43 m<sup>2</sup>



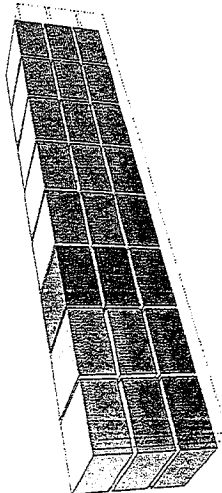
33 m<sup>2</sup>



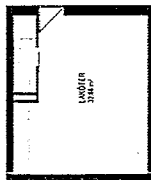
55 m<sup>2</sup>



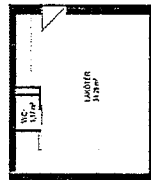
86 m<sup>2</sup>



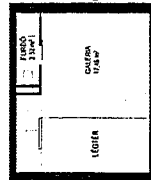
33 m<sup>2</sup>



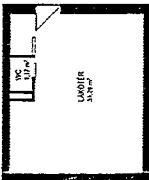
33 m<sup>2</sup>



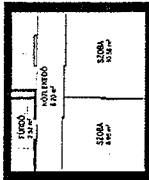
22 m<sup>2</sup>



33 m<sup>2</sup>



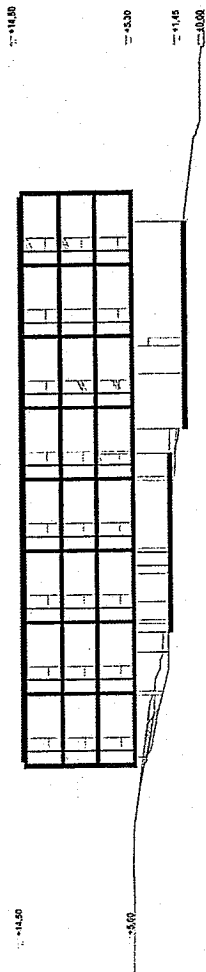
33 m<sup>2</sup>



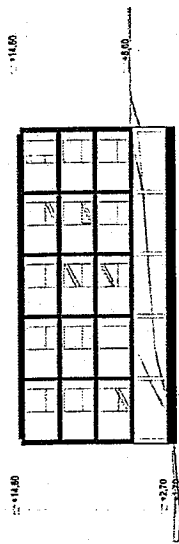
variábilis  
budaörs\_fecskeház  
csaki\_peter\_juhász krisztof attila\_kovács dt  
lével támogat

5

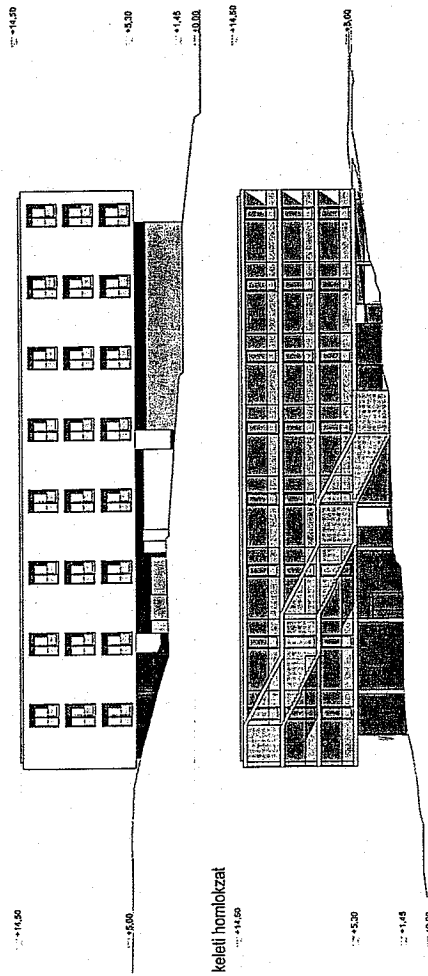
a-a metszet



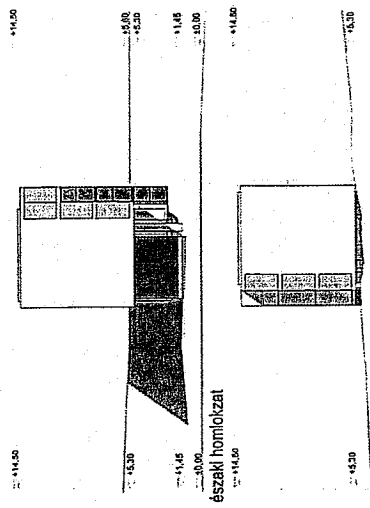
b-b metszet



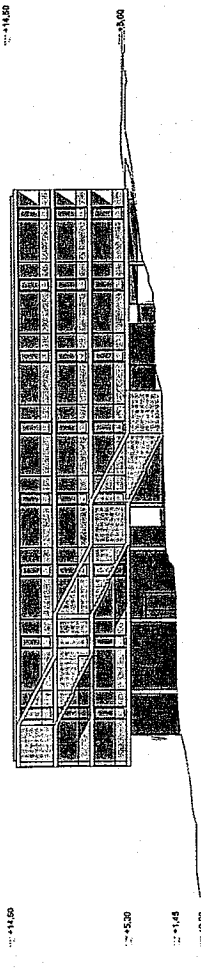
A-épület  
nyugati homlokzat



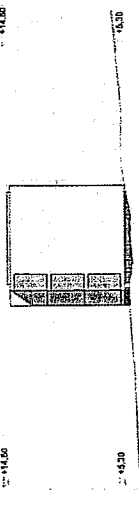
déli homlokzat



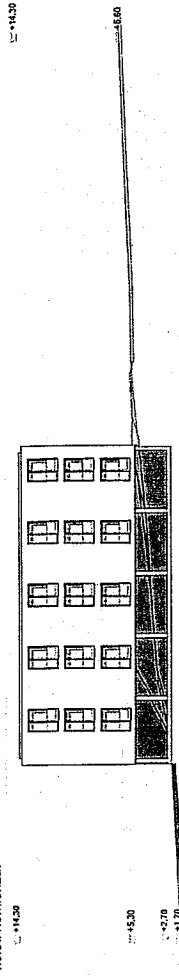
keleti homlokzat



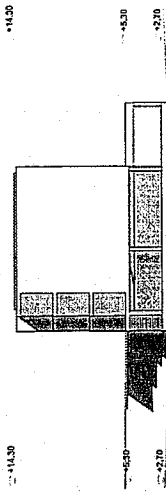
északi homlokzat



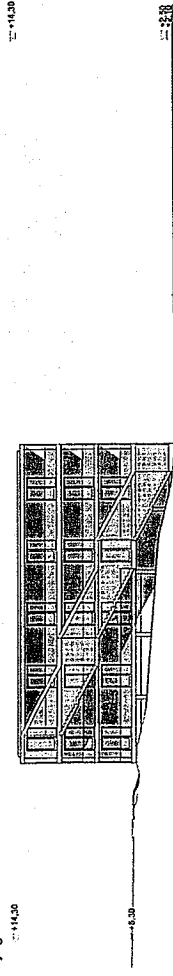
B-épület  
keleti homlokzat



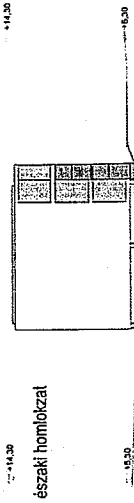
déli homlokzat



nyugati homlokzat

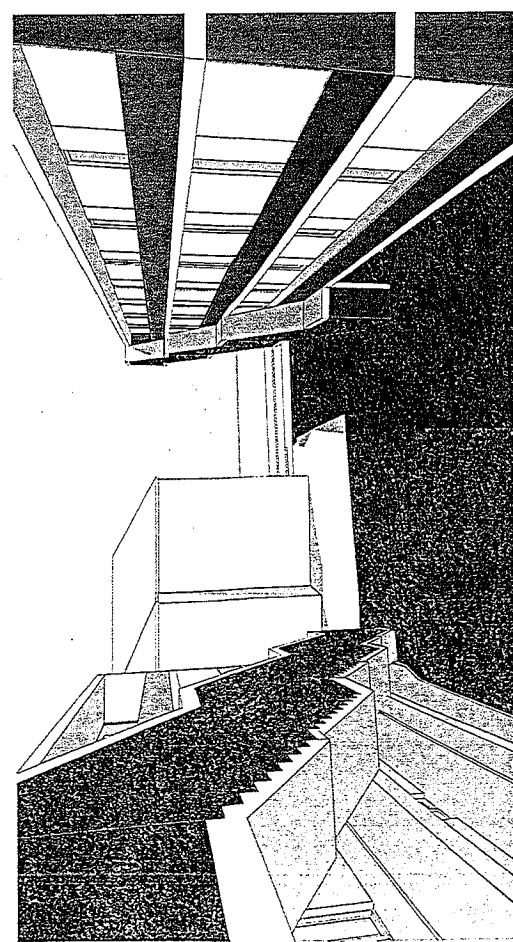
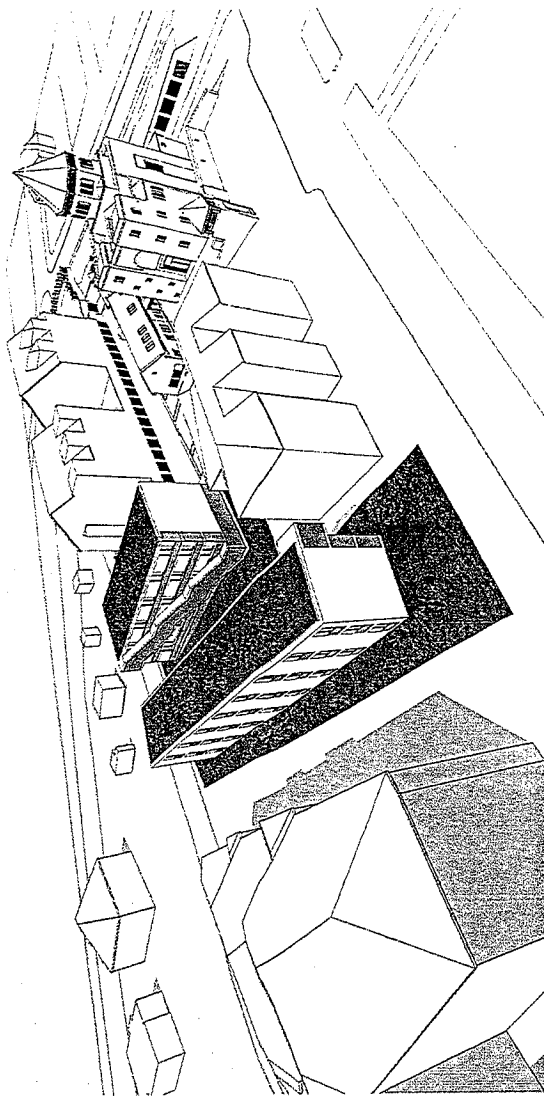
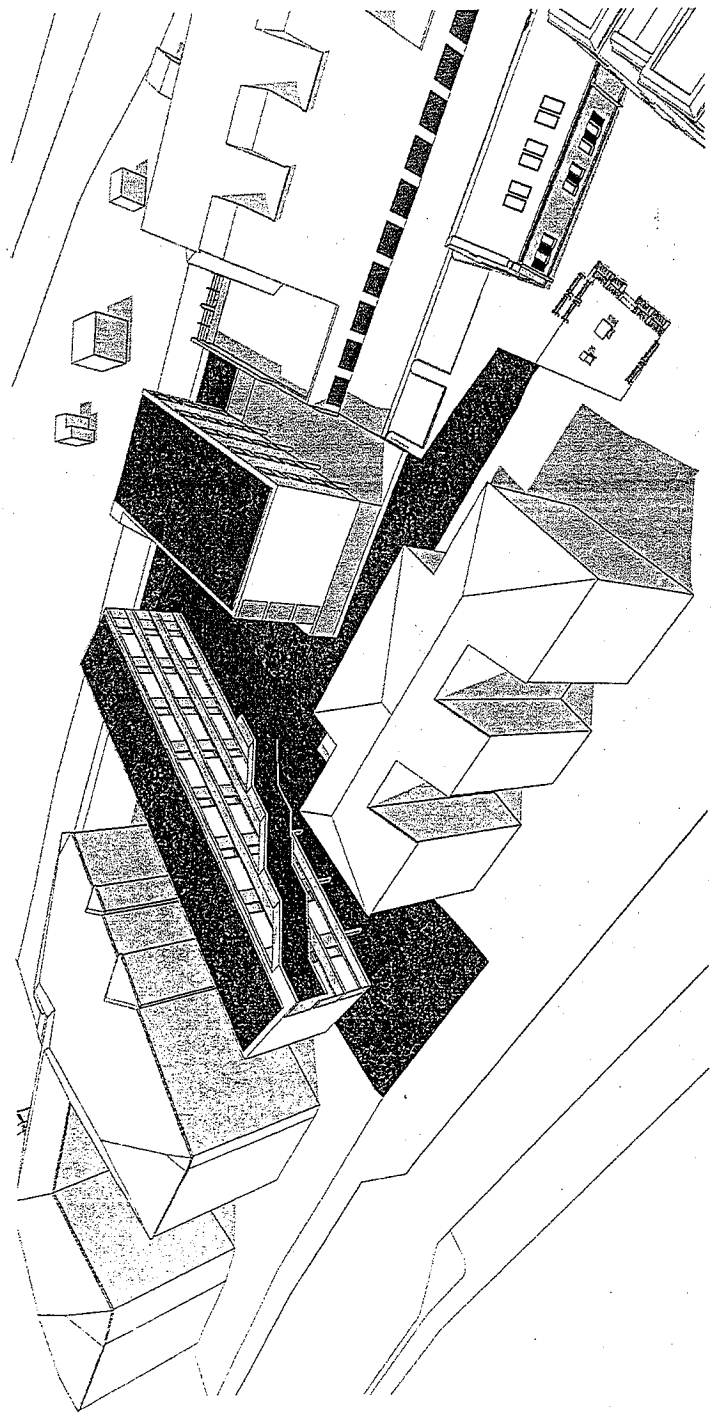


északi homlokzat



metszetek/homlokzatok  
budavári térséghez  
csáki péter juhász krisztof atilla\_kovács d  
lével támas

5

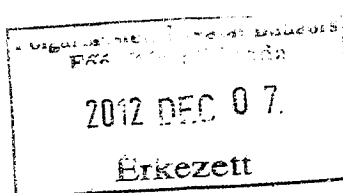


látványok  
budaörsi fecskeház  
csáki péter juhász krisztof attila kovács di  
lével tamás

nézel a puskás tivadar út felől

közkert





VAVI AA 14  
E: XI-123/2012

## ZÁRÓJELENTÉS

FECSCHEHÁZ, BUDAÖRS, PUSKÁS TIVADAR ÚT 55.,  
(HRSZ.: 4153/127.)

Zártkörű ötletpályázat

Építész Mester Egylet Mesteriskola XXII. ciklus

2012. november

XI/ 123 - 7 lok  
VAVI A.

Kiírók:

Budaörs Város Önkormányzata  
Építész Mester Egylet



20121207-1628-088166-1-00

ZÁRÓJELENTÉS  
Összefoglaló értékelés, ajánlás és részletes bírálat  
a

Budaörs, Fecskeház, Puskás Tivadar út 55. (hrs.: 4153/127)  
c. ötletpályázathoz

Az ötletpályázatot – előzetes megbeszélés és helyszíni szemle alapján – 2012. október 11-én írta ki a Budaörs Önkormányzata és az Építész Mester Egylet. A beadási határidő 2012. november 22-e volt.

A pályázat eredményhirdetése 2012. december 6-án 17.00 óra volt.

A Bíráló Bizottság ( továbbiakban BB. ) részletes elemzés, értékelés és vita után a fenti tervpályázatot

*eredményesnek*

ítélte meg.

A tervpályázatra 7 db pályamű érkezett be határidőre.

A pályaművek sorszámozását és a bontási jegyzőkönyv szignálását a BB tagok elvégezték.

A BB részletes elemző munka, értékelés és vita után a tervpályázatot elbírálta.

A tervpályázat célja: a kiírás célja, hogy fiatal párok és családok részére a mai kor követelményeinek megfelelő „Fecskeházat” terveztesen környezettudatos anyaghasználattal, megújuló anyagforrások figyelembevételével, a beruházási költségek minimalizálásával.

A tervpályázat jellege: Zártkörű, névalírással ötletpályázat, az ÉME Mesteriskola XXII. ciklusának hallgatói részére került kiírásra.

A bontási jkv. lezárása után a BB megállapította, hogy a pályaművek a kiírásban foglalt tartalmi követelményeknek megfeleltek.

A BB úgy döntött a ciklus pályázóinak és a Mesteriskola egyetértésével, hogy az ötletpályázat díjazására rendelkezésre álló összeg nem kerül kifizetésre, banki számlára megy, szolgálva a XXII. ciklus működését.

A pályatervek sorszámozása az alábbiak szerint történt:

1.sz. pályamű	Tervezők: Balázs Marcell Élő József Fajcsák Dénes Konzulens: Golda János
2.sz. pályamű	Tervezők: Baranyi Ágnes Lukács Eszter Mezey Tamás Konzulens: Pethő László
3.sz. pályamű	Tervezők: Szigeti Nóra Kozma Zoltán György Kun Tamás Konzulens: Dévényi Tamás
4.sz. pályamű	Tervezők: Beke András Páll András Sámson Rita Konzulens: Nagy Iván
5.sz. pályamű	Tervezők: Csáky Péter Juhász Kristóf Attila Kovács Dávid Konzulens: Lévai Tamás
6.sz. pályamű	Tervezők: Bujdosó Ildikó Kovács Barbara Konzulens: Szabó Levente
7.sz. pályamű	Tervezők: Frikker Zsolt Vörös Tamás Konzulens: Tomay Tamás

Az értékelésnél kiemelkedő bírálati szempontok voltak:

- a koncepció átgondoltsága és életszerűsége,
- a környezetbe illesztés,
- a pályázat válasza a hirdetményben leírt célkitűzéseknek,
- a tervezési feladat feltételeinek teljesítése,
- a gazdaságosság,
- megújuló energiaforrások alkalmazásának lehetősége,
- parkolás biztosítása.

A BB munkáját 2012. november 27-én 10.00 órakor kezdte. A pályatervek részletes szöveges bírálati november 28-án készültek el. A Zárójelentés végleges szerkesztésének lezárása és a BB döntése, az Elnök részvételével, 2012. november 28-án 20.00 órakor történt meg.

A BB az összefoglaló értékelésben és ajánlásaiban a kiírás szellemének és szempontjainak figyelembevételével foglalt állást, és az ötletpályázatot az alábbiak szerint értékelte:

I. díjas terv

5.sz. pályamű

Tervezők: Csáky Péter  
Juhász Kristóf Attila  
Kovács Dávid  
Konzulens: Lévai Tamás

II. díjazott terv

1.sz. pályamű

Tervezők: Balázs Marcell  
Élő József  
Fajcsák Dénes  
Konzulens: Golda János

Dicséretben részesült tervek

2.sz. pályamű

Tervezők: Baranyi Ágnes  
Lukács Eszter  
Mezey Tamás  
Konzulens: Pethő László

3.sz. pályamű

Tervezők: Szigeti Nóra  
Kozma Zoltán György  
Kun Tamás  
Konzulens: Dévényi Tamás

4.sz. pályamű

Tervezők: Beke András  
Páll András  
Sámson Rita  
Konzulens: Nagy Iván

6.sz. pályamű

Tervezők: Bujdosó Ildikó  
Kovács Barbara  
Konzulens: Szabó Levente

7.sz. pályamű

Tervezők: Frikker Zsolt  
Vörös Tamás  
Konzulens: Tomay Tamás

## ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELES, AJÁNLÁS

Az ötletpályázat elérte célját, mivel a pályázók a kiírásban megfogalmazott önkormányzati kívánságokat, igényeket nyitott, kutakodó szellemben követték. Valamennyi terv a „Fecskeház” fogalmával értelmezésével foglalkozott, a műszaki leírás szintjén is, melyben ezt követően terveik „vezérmotívumokként” írják le. Ezért javasolja az ajánlás valamennyi műszaki leírás elolvasását, mivel az alapelvek szándéka benne jól kiolvasható és sokszor pedig a tervekben sérülést szenved.

A fecskeház építésére kiválasztott telek kedvező és kedvezőtlen adottságai, valamint rejtett lehetőségei a hét beadott pályázatban finoman kirajzolódtak. A pályázók jó néhány általános érvényű gondolatot, és legalább ugyanennyi speciálisan erre a telekre érvényes építészeti megoldást találtak. Ezeket a BB. jó szívvel értékelte, mindegyikben az értéket, az előremutatót kereste. Ugyanakkor a tanulságokat, a célt tévesztett gondolatokat is igyekezett felismerni.

A BB. minden pályaműről részletes bírálatot készített, ezek alapján és a pályázatok értékelése során úgy ítélte meg, hogy az alábbi szempontok teljesíthetők, és ideális építészeti eredményre vezetnek:

Két beépítési javaslatot mutatnak a tervek:

- a.) észak-déli hossz tengelyű sávházak (4 db), ebben egy részben kelet-nyugati hossz tengelyű,
- b.) 2 db tömbház, azaz függőfolyosós, belső udvaros, városias variáns.

A Bíráló Bizottság véleménye szerint a tömbház variáns is megfelelő ezen a területen, és különösen akkor előnyös, ha a Fecskeház valamilyen okból nem válik életképesé, és az Önkormányzat kénytelen társasházként értékesíteni.

1. Építészeti szempontból kedvezőbb, ugyanakkor a beépítési lehetőségekkel jobban gazdálkodik, így gazdaságosabb az É-D-i hossz tengelyű telepítés, mint a K-NY-i, vagy a tömbösített. A K-NY-i hossz tengely rosszabb tájolást, és alacsonyabb lakásszámot, a tömbösített beépítés kissé eltúlzott tömeget, szűkebb udvart, vagy alacsonyabb lakásszámot eredményez.
2. A lakásokat célszerű mind K-i, mind Ny-i irányban megnyitni, hogy a lakók között közösségi kapcsolat alakulhasson ki, ugyanakkor legyen mód az intimitás megtalálására is.
3. A közlekedők lehetőleg a közös kertre nézzenek. Ez a gesztus finoman segítheti a közösség kialakulását, mindennapi életét.
4. Ugyanezen okból a közösségi tereket célszerű a kerti szinten, közvetlen kertkapcsolattal kialakítani.
5. A parkoló egy része gazdaságosan elhelyezhető az É-K-i oldalon az épület alatt.
6. Lehetőleg minden lakáshoz tartozzon tárolóhely, az ilyen kisméretű lakásoknál ez elmaradhatatlan.
7. A maximális lakásszám elérése nem elsőrendű cél, ha az más fontos szempontokkal ütközik. A fentiek azt mutatták meg, hogy a szabályozásból pragmatikusan levezetett lakásszám építészeti szempontból túlszűfolt beépítést eredményezne, ez az Önkormányzat hosszútávú érdekeivel nem egyezik.

A BB. mind a hét tervpályázatban talált olyan értékes gondolatot, mely a továbbtervezés során figyelembe vehető, de a fenti szempontok szerint az 5. számú pályázat tartalmazta a legtöbb jó megoldást, mind építészeti, mind gazdasági megvalósíthatóság tekintetében.

Egyhangúan úgy ítéltük meg, hogy az 5. számú pályázat első díjra javasolható, így a BB. a tervet az Önkormányzatnak megvalósításra ajánlja.

## RÉSZLETES BÍRÁLATOK

1.sz. pályamű

Tervezők: Balázs Marcell  
Élő József  
Fajcsák Dénes  
Konzulens: Golda János

A terv a Holdfény utcára zárt sorúan illeszkedő, keretes beépítésre tesz javaslatot, melynek gyalogos megközelítése az utcáról, gk megközelítése viszont a meglévő szervíz útról történik.

Az utcai építési vonalat, utcai parkolók kialakítása érdekében, visszahúzza.

Ez a megoldás – a többi terv tanulsága szerint is – egyike a jó beépítéseknek, különös tekintettel arra, hogy a háromszintes beépítés nem okoz túlzottan városias tömegképzést (ellentétben pl. a 7.sz terv megoldásával )

A koncepció megvalósítja azt az elképzelést, hogy a beépítés köztes területei – az udvar, a közlekedők – váljanak a közösségi területek, találkozási helyek kívánatos, mindennapos helyszínéivé. Az alagsori közösségi terület csak kiegészíti ezt az igényt. A délre megnyitott belső udvar légtér aránya jó. Az emeleti „függőfolyosók” rendszere lehetőséget teremt a privát és a közösségi területek értelmezésére, akár integrálására is.

Ugyanakkor az északi, udvart lezáró közlekedési, szárny sematikus kialakítású. Azon kívül, hogy ( helyesen) nem fűtött tér, semmi sem derül ki a megoldásról. Hogyan érkezünk meg a házba? Postaládák, szeméttároló stb.?

27db 34-52m<sup>2</sup> alapterületű lakásegységet tervez, a lakások alaprajzi kialakítása példamutató, de nem használja ki a hasonló elvek alapján megépíthető lakások lehetőségeit. A parkolás és a kis lakásokhoz feltétlenül megkívánt tárolók biztosítottak.

A telek berendezés szempontjából jó megoldás, hogy a közösségi területek rendezését el lehet választani a Puskás T. utca felőli további telekrész rendezésétől

Ugyanakkor ezt a déli telekrészt is bekapcsolja az új épület koncepciójába, részben az alsó szint lábakra állításával, részben az udvarról levezető rámpával.

A ház további élete (bérlakásként ) is biztosítható, arra az estre, ha a Fecskeház koncepció nem hoz sikert az Építettőnek.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet építészeti értékei miatt II. díjban részesítette.**

Mindenek előtt a befejezetlenség érzése és az építészeti kidolgozás hiányosságai, amit szóvá kellene tenni. Mintha a tervezők külön-külön irányokból indulva igyekeztek volna valamiféle remélt találkozásig eljutni, sajnos inkább kevesebb, mint több sikerrel.

A műleírásban megfogalmazott „koncepció” hangsúlyozza a tervezési program kapcsán felvethető gondolatok modellszerűségét, az elképzelt közösségi életforma kísérletisége okán kijelölhető kutatási irányokat. Ugyanakkor „önmagában működő rendszer létrehozásaként” való definiálásával talán túl is értékeli azt. A főbb, megvizsgálandók – vagyis a közösségi terek, az egyes lakóegységek és a kert – az elképzelt és a hasonló élethelyzetben együtt élő „fecske közösség” élettereinek építészeti megformálása, térbeli kapcsolatai jelenítik meg a kísérleti modell legfontosabb mikro-társadalmi kérdéseit.

A telek beépítése sematikus megformálása a környezettől való lehatárolásnak. Gesztus-szerű, ahogy az új lakóház – a szomszédjával együtt – keretet ad a közösségi tereknek, a kertnek. Ugyanakkor elviselhetetlen mértékben épül rá a meglévőre, nyilvánvalóan a tervezett magas lakásszám miatt. Ennek lett az ára a parkolók teljes hiánya és – a belső oldali közlekedőt és teraszt kivéve – a közösségi terek viszonylagos szűkössege is. Ez utóbbiak egy része a lakóegységekből hiányzó tevékenységeknek, mint pl. a mosás, más része, mint pl. a nagyobb, családi rendezvényekre is alkalmas konyha, az alulméretezett funkciók pótlására szolgál. A „működő közösség” terei az épület külső sarkában meglelt helyzetüknél természetesebb módon jelenhetnének meg a belső kerthez közvetlenebbül kapcsolódóan.

A lakóegységek „minimál téralkotása”, a javasolt bútor-lakógép megformálása olyan szigorú regulát feltételez a használatban, ami sokkal inkább hasonlatos egy kollégiumi, mint egy önálló, teljes értékű, családi élethelyzethez. Ugyanakkor – a korlátaival együtt – segítség is lehet egy időről időre megújuló – és nagyrészt véletlenszerűen átalakuló – közösség kulturális identitásának megteremtéséhez. Ez utóbbit erősítheti az épület megjelenésének sejtetően színes víziója is.

A kert vonzó és szerethető koncepciójának megfogalmazását semmiféle térformálási, elrendezési ábra nem támogatja, így ilyen formán sajnos nem több mint a tervezési program kiegészítése. A lakóegységek használatához hasonlóan a kertre is igaz, hogy a kötött működési-fenntartási szabályok keretei nagyban hozzájárulhatnak az itt lakók életformájának alakulásához, a fenntartásához szükséges együttműködések közösségépítő tanulságaihoz.

Összességében elmondható, hogy a pályamű adós a maga által felvetett ígéretes gondolatok építészeti kifejtésével. Szükszavúsága nem a letisztult formálás lényegre törő sűritése lett, hanem nagyrészt csak illusztrálása maradt annak.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet értékes építészeti gondolatai miatt dicséretben részesítette.**

Örvendetes, hogy az építész csapat alapkutató-szerű kísérletbe kezdett a fecskeház fogalmának megfejtéséhez. Ebből a szempontból egyedi a pályázók között, ennek az útkeresésnek helye van a Mesteriskolán, a BB. jó szívvel mélyedt el a tervben. A plakátszerű tervlapok mögött egy új generáció szimpatikus gondolkodásmódja rajzolódik ki. Igyekeztünk a tervet a saját maga által felállított rendszerben vizsgálni, ugyanakkor bírálat tárgyává tettük azt a körülményt, hogy a nagy pályázati lendületben a helyszín és a feladat valósága kissé hátrébb rangsorolódott.

Miközben a tömör építészeti megfogalmazás, és a makett egységes, pozitív gondolatot fejez ki, mindezek negatív oldala is kirajzolódik: belülről kifelé figyelve egy erős közösség építészeti keretei épülnek fel, de kívülről befelé tekintve furcsa elfordulás, elzárkózás mutatkozik (a Holdfény utcai homlokzat kissé túllő a célon). Felmerül a kérdés, hogy ez az ellentét feloldható-e a feladatban. A BB. meglátása szerint több pályázat (pl. az 5. számú) sikeres ebben a tekintetben. Ezzel a kérdéssel szorosan összefügg az épületszárnyak pozicionálása, tájolása. A pályázatok tanulsága alapján mindkét szempontból jobbnak tűnik az észak-déli hossztengetű telepítés. A telek felnyitása az utca felé célravezetőbb, mint az elzárása, a kelet-nyugati tájolású lakások kedvezőbbek, mint az észak-déliek, a hagyományos városszövet ugyanezt sugallja. Ráadásul e terv alapvetése, a kemény kéreg - puha belső (mely egyébként igen szép gondolat), sérül a déli oldalon célszerűen elhelyezett ablakokkal. A lakások többsége csak a belső tér felé nyílik meg, ez a terv gondolati felépítéséből alapvetően következik. Ha megfontoljuk azt a körülményt, hogy az ide költözők talán nem elsősorban közösséget keresnek, inkább gazdasági megfontolásból választják a fecskeházat, lesz akinek lételeme az új közösség, lesz akinek segítség, de lehetnek olyanok is, akiknek teher, az intim szférát veszélyeztető, elidegenítő kényszer. Ez a lakástípus talán jobban illene választott életmódnak, lakásszövetkezetnek (mint pl. a Sargfabrik).

A bírálat más pragmatikus szempontjai is megkarcolják a terv sima felszínét:

- a parkoló-kérdés negligálása jelen helyzetben a probléma megkerülésének tűnik, több pályázat megmutatta, hogy lehet erre arányos megoldást találni,
- a lakásszám maximalizálása nem volt elsőrendű cél, de a 20 lakás kevésnek, gazdaságtalannak tűnik,
- a tárolók hiánya ilyen kis lakásoknál húsba vágó probléma,
- a közlekedőrendszer építészeti szempontból kifejezetten izgalmas, a közösségi élet erősítését szolgálja, ezzel együtt nem túl praktikus.

A Bíráló Bizottság a pályaművet értékes építészeti gondolatai miatt dicséretben részesítette.

A pályamű mindenekelőtt "a beépítési potenciál maximális kihasználására" (idézet a kiírásból) törekedett, ennek rendelte alá a beépítési módot, a közlekedőrendszert, a tömegformálást, és a határoló-falak szerkezetét is. A mutatószámok tanúsága szerint a szándék teljesülni látszik, a természetes paraméterek, és különösen a lakásszám tekintetében rekordteljesítményt nyújt a terv. Ez a "kemény", elsősorban gazdaságossági szempontokat előtérbe helyező gondolatmenet akkor lett volna kerek, ha valamennyi lényeges beépítési feltételnek eleget tesz. A parkolóhelyek teljes hiánya azonban az önként vállalt célkitűzést kérdőjelezi meg.

Az ismertetésen hangsúlyozott "kemény", racionális gondolkodás helyénvaló lehet ebben a műfajban, a terv hibái nem is ebből a hozzáállásból származnak, épen ellenkezőleg, a következtetlenségek okozzák az építészeti hibákat is:

- Jó választás a szendvicspanel homlokzatburkolat, a falvastagság minimalizálása, a szerelés gyorsasága, és hőszigetelő képessége miatt. Szerencsés lett volna, ha ennek az ipari szerkezetnek az alkalmazása lényegibb módon is visszahat a tervre. A homlokzatképzési koncepció visszaigazolhatott volna egy valóban racionális, ismétlődő feszítávokkal kialakított "szép szerkezetet", modulrendszerre szerkesztett lakásokkal, rendszerszerűbben megfogalmazott épületvégekkel.

- A legalsó szint lakásai nem teszik lehetővé, hogy az "alapozási szint" elkülönüljön a falépítménytől. Ennek következményeit sem a lakófunkciók artikulálásával, sem a tömegformálás vagy homlokzatképzés tekintetében nem kezeli a terv. Talán jobb lett volna, ha az alsó szint teljes egészében közös funkcióknak ad helyet (parkolók, tárolók, közösségi helyiségek).

- A haránt irányú összekötő traktus lakásai valószerűtlenül keskenyek, itt a lakóterek aránya kedvezőtlen, a hűlő felületek aránytalanul nagyok. A déli tájolás következtében kézenfekvő szoláris nyereség illetve védelem megoldására nem nyújt megoldást a terv. A harántszárny alapterületét talán gazdaságosabban lehetett volna használni a két hossztraktus hízalására.

- Az épület egyetlen változó keresztmetszetű déli szárnyának szélesedése nem hoz annyi alapterületi pluszt, mint amennyire szétzilálja a szerkesztést.

A pályázó csapat a kiírás lényeges szempontját emelte ki, ennek megfelelően a pályamunka fontos eredményekkel szolgál:

- Pontos képet kapunk a szabályozás által meghatározott volumenről.

- A munka során tudatosan végigpróbált, és a tervben is bemutatott beépítési módok, a hozzájuk tartozó rövid volumen-elemzésekkel a többlakásos lakóépületek tervezésének fontos munkafázisai, szintén tanulságosak.

- A megtalált közlekedési rendszer gazdaságos, egy lifttel és két lépcsőházzal valamennyi felmerülő igényt kiszolgál.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet értékes építészeti gondolatai miatt dicséretben részesítette.**

Pályázó a telek adottságait maximálisan kihasználva, a tervezett programot két épületre bontva telepíti. A két hosszanti tömeget arányosan, kedvező K-Ny-i tájolással helyezi el, a két épület között helyet adva a Fecskeház belső közösségi szabad terének is, de alkalmas a két határoló utca közötti gyalogos kapcsolatra is. A létesítmény így szervezheti akár, a városrész frekvenciált pozícióját figyelembe véve, a szélesebb körű közösségi életteret is.

A terepadottságokat a terv frappáns megoldással kezeli: a Puskás T. u. felől az arra az utcafrontra kinyúló épületet „lábakra állítva” teremti meg az átmenetet a szintnyi különbség között, vonja be a fedett-nyitott földszinti, szabadtéri funkciókat az utca életébe, és nem utolsósorban csökkenti a földmunkával járó költségeket.

Az épületegyüttes gépkocsival 3 helyről is jól megközelíthető, a telken belül kialakítható a megfelelő parkolószám is, nagy része a felső épület legalsó szintjeként kijelölt parkolósínt, mely szintén a terepadottságokat használja ki.

A kert használatára a terv nagyon jó ötleteket sorakoztat fel.

A közlekedőrendszerek az udvarra vannak szervezve, ez segítheti a közösséget, hiszen állandó találkozáspontként működik.

A lakások két irányba tájoltak, lehetőséget adva a kertben játszók, pihenők figyelésére is, és a szeparáltabb, intimebb kitekintésre is. Méretüket tekintve jól variálhatók, duplex lakások kialakításának lehetősége adott, így akár 4 féle méretben is lehet gondolkodni. Kedvező körülményeket teremthet az is, hogy a kisebb és nagyobb lakások külön-külön épületben helyezkednek el, így esetleg a lakók az eltérő életvitellel (gyermekesek kontra gyermektelenek) kevésbé zavarják egymást.

A telepített 39 lakásszám kedvező, beruházásként optimálisan használja ki a telket, és valószínűleg a helyi igényeknek is eleget tesz. Ütemezhetően is megvalósítható, ha eleinte csak kisebb lakásszámra lenne kereslet.

A makett tanúbizonysága szerint a házak tömegükben nem emelkednek szomszédjaik fölé, de izgalmas színfoltot jelenthetnek a városszövetben.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet építészeti értékei miatt I. díjban részesítette, az Önkormányzatnak a terv megvalósítását javasolja.**

6.sz. pályamű

Tervezők: Bujdosó Ildikó  
Kovács Barbara  
Konzulens: Szabó Levente

Két pályamű a 6.os és az 5-ös szinte azonos, egybevágó beépítési koncepciót dolgozott ki. Mindkettő helyes feltételezésből indult ki, amikor két lineáris, egymással szinte párhuzamos tömböt hozott létre. Kitűnően használja a rendelkezésre álló szabálytalan oldalhatárokkal kitűzött, Déli irányba lejtő területet.

Az épületek helyének kijelölésével egy Észak-Déli irányú átlátható, jól feltárható zöldfelület született mindkét pályaműben, mely nagyvonalú, összefüggő, ugyanakkor két oldalról zárt, átlátható a lakóközösség számára sokoldalúan használható szabad ég alatti tér.

Egészséges törekvés e tér megnyitása az utca, valamint a Budaörsi hegyek irányába! Még akkor is, ha északi tájolással és nagyobb zajterheléssel kell számolni! A zsűri fontosnak ítélte a koncepciókban az épületen belüli parkolók reális mennyiségű elhelyezését, a csak utcán, közterületen történő parkoltatást nem tartja korszerűnek.

A terv a legnagyobb számú épületen belüli - alatti - parkolót szolgáltatja, de ezt az udvar irányába fallal lezárja, és kihagyja a lábakra állítás kínálta lehetőséget, a lejtős terep és a ház finom elválasztását. A kétoldali felnyitás, átszellőztetés kedvezne a parkoló szinti épületgépészet kialakításánál. Indokolatlanul, gazdaságtalanul használ 2 lépcsőházat a nyugati tömbben. Egyetlen, középen elhelyezett lépcsőházi maggal megoldható a faladat.

A magas parkoló szám mellett kevés, 23 db lakást helyez el. A keleti tömbben a nagyméretű lakások alaprajzi kialakítása korszerűtlen. A kis lakások alaprajzi kialakítása megfelelő.

Tervezők kívül helyezik el az oldalfolyosókat, szándékuk vélhetően a lakások belső udvar felé fordítása, azok belátás elleni, klasszikus védelme. A Fecskeházasi közösségi udvar épp a fordított, belső oldali, udvar felőli közlekedőt igényli, az erősebb artikuláció (mint pl. a középkori kerengőknél). Funkcionális zavart természetesen nem okoz, de veszít a koncepció erejéből.

A nyugati tömb furcsa módon „ráfut” az önkormányzati társasházra, ez kedvezőtlen. Az átlátás a közel azonos korosztály által birtokba vett fecskeházi lakások között megengedhető, de idegen, szomszédos ingatlanok között nem előnyös.

A terv erőssége a jó diszpozíció megtalálása, a beépítési ötlet.

Szép, grafikailag magas színvonalú tervlapok mutatják be az épületet.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet értékes építészeti gondolatai miatt dicséretben részesítette.**

A pályázók által kedvelt két beépítési variáns közül a városias, - fecskefészket idéző - megoldást választották. Eredménye egy kompakt, tömör, szikár megjelenés, mely belvárosi, függőfolyosós belső udvaros házra emlékeztet, sok, háromféle alaprajzú lakást eredményez.

A terület bejáratát a Holdfény utcai járdaszintre helyezi és a Puskás utcáról is tereplépcsőkkel jól megközelíthető, sőt a megoldás olyan, hogy, kapcsolatot teremt a már megépült szomszédos társasházzal is. A -1 szinten gépkocsitárolót nem létesít, jelezvén, hogy a telek környezetében van elégséges hely az autók parkolásához, így a telken 4 szolgálati gépkocsinak hagy lefedett helyet, szállítás, költözés, bevásárlás, stb. célokra. Így a kiírás garázs igényeit nem teljesíti. A teleknek be nem épített területét és a távolabbi részeket egységesen tisztán hagyja meg, mert a pályázók véleménye szerint folyamatosan átalakulva használandó a cserélődő be- és kiköltözők miatt. Ugyan a belső udvarban található egy 3 oldalról elzárt felső világítós köztér, mely véleményük szerint találkahely. Ezt a közösségi kíváncsiságot csak „túl praktikusán” teljesíti. Ezen a szinten található a gépészet, mely a ház installációs kiszolgálást biztosítja (táv hő, stb.). A déli oldalon még két lakás is található „tájközelí” elhelyezéssel, de így védtelenebb és kiszolgáltatottabb is.

A magas lakásszám miatt, amit a terv igen fontosnak tart háromféle lakástípust tervezett. A: 4 db 29,5 m<sup>2</sup>, B: 38 db 38 m<sup>2</sup>, C: 8 db 55 m<sup>2</sup>.

Ez 36 lakást jelent, amely talán túlzott kíváncsiságot elégít ki. A háromféle m<sup>2</sup>-es lakás árnyaltabb létszámú használatot tesz lehetővé, amely ha nem is volt előírás, de előnye a tervnek. A három lakószint egyforma elrendezésű, a negyedik szint a déli oldalon nyitott tetőszintként jelentkezik, mely napelemek elhelyezésére is alkalmas a műleírás szerint, így az energiatakarékosság elve az épületben megjelenik. A lakások oldalára helyezett szinteken elhelyezett lépcső és lift a függőfolyosókról jól elérhetőek és az áttört északi üvegfal világítást tesz lehetővé a belső udvarba, mely udvar a négy szint miatt sötétebbnek ítéltető. A belső függőfolyosókról közelíthetők meg a lakások, olyan alaprajzi elrendezéssel, hogy az intimitás biztosítható legyen. A függőfolyosó korlát vonalában elhelyezett sodronyháló készül, melyre a növény befuttatható és a lakók a lakásaik előtt lévő területeket ápolni képesek. Így a földszinti udvar ezekkel és lakásokban lévő elég mély kinyúlású erkélyekkel együtt a háznak viszonylagos zöld világot (kerti világot) nyújt. A lakótömb egységes, szikár, árnyalt, építészeti megjelenése igényes, ablakok és erkélyek egyszerű ritmusa jelenik meg a magas homlokzatokon.

Összességében a lakásszám talán túlzott volta, az emeletszám négy szintje több, mint ehhez a pályázathoz szükséges lenne. Maga a városiasságot mutató beépítés e környezetben lehetséges és értékes variáns, különösen akkor, ha a Fecskeház sikertelensége miatt az Önkormányzat társasházként kell, hogy eladja.

Összehasonlítva a másik, hasonló megoldású épülettel (1. sz. pályázat), a kritikai észrevételek miatt a BB. a tervet kedvezőtlenebbnek ítélte.

A pályázók a szakirodalomból példákat mutatnak be, Portugáliából, Szlovéniából, Ausztriából és Franciaországból. Ezzel is bizonyítva, hogy ez a háztípus Európában

elfogadott és a BB véleménye szerint itt is javasolható, mint olyan gondolat, amit a többi sávós beépítési megoldással együtt ajánlható az Önkormányzatnak.

**A Bíráló Bizottság a pályaművet értékes építészeti gondolatai miatt dicséretben részesítette.**

Budapest, 2012. december 5.

Bíráló Bizottság