

## ZÁRÓJELENTÉS

*Várpalota, Thury György tér és városközpont közterületeinek rendezése  
tervpályázati eljáráshoz*

### **A tervpályázat tárgya:**

Várpalota, Thury György tér és városközpont közterületeinek rendezése

### **A tervpályázat jellege:**

Meghívásos, egyszerű, titkos tervpályázati eljárás.

### **A tervpályázat célja:**

Várpalota történelmileg kialakult városközpontjának funkcionális rehabilitációja. Olyan közterület rendezés kialakítása, amely az élhető város központi közösségi funkciói számára biztosít építészeti és köztéri kereteket tiszteletben tartva a középkori vár és a városmag történelmi településszerkezetét és örökségét, valamint a szocialista városépítés következtében átrendeződött épített környezetet.

### **A tervpályázat lebonyolítása:**

- a Közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény,
- a 137/2004.(IV.29.) Korm. rendelet,
- a Magyar Építész Kamara Tervpályázati Szabályzata,
- valamint a tervpályázati kiírás előírásai szerint történt.

A meghívásos tervpályázatra Várpalota Város Önkormányzata, mint a tervpályázat kiírója a következő tervezőket hívta meg:

Basa Péter	É1 01-0617	Fernezeyi, Basa Iroda kft.
Csomay Zsófia	É1 01-0044/04	Cet Budapest Építéstervezési Kft.
Fejérdy Péter DLA	É1 01-0903/06	Fejérdy és Bartók Építészeti Kft.
Kovács Zsolt	É1 19-0093/04	Veszprémi Építész Műhely Építészeti és Formatervező Bt.
Molnár Csaba DLA	É1 01-1567	M Építész Iroda Kft.
Répás Ferenc DLA	É1 01-2782/12	DÉR-Építőművész Kft.
Sáros László DLA	É1 01-1826	SÁROS és Társa Építésziroda Bt.

A boríték bontások előtt a Bíráló Bizottság megállapította, hogy a felkért hét pályázótól 5 pályamű érkezett be. A csomagolások vizsgálatkor megállapítást nyert, hogy minden pályamű sértetlen állapotban érkezett. A pályaművek zárt csomagolásban, postai úton kerültek benyújtásra a pályázók megjelölése nélkül. Postára adásul időpontja a kiírásban feltételként szerepelt határidő előtti.

A pályaműveket a bíráló bizottság 2005.02.07-én a 137/2004. (IV.29.) Korm. rendeletben foglalt feltételeknek megfelelően felbontotta. A bontásról jegyzőkönyv készült. A pályaművek bontása után a Bíráló Bizottság megállapította, hogy azok a kiírás tartalmi és formai követelményeinek minden pályamű eleget tesz. Mindegyik pályamű bírálható, így a kiírás szerint a meghívási díj mindegyik benyújtott pályaművet megilleti.

### **A pályaművek értékelésének szempontja:**

- A tervezett térstruktúra milyen szervesen kapcsolódik a környező területekhez, a gépjármű és gyalogos közlekedési rendszer mennyire átlátható.
- A tervezett létesítmények hogyan illeszkednek a történelmi és épített örökséghez, mennyire fejezik ki a hely történelmi adottságait.
- Mennyire ügyelt a tervező igényes és egyben reális építészeti és környezeti minőség megvalósítására.
- A tervezett tér és zöldfelületi rendszer mennyire felel meg a funkcionális igényeknek. korszerűség
- A tervezett térrendezés mennyire fenntartható, milyen gazdaságosan és mennyire ütemezhetően valósítható meg.
- Erősítik-e a tervezett létesítmények a város turisztikai vonzerejét.

### **A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése:**

A Bíráló Bizottság a pályázatot sikeresnek ítélte.

A benyújtott pályaművek több-kevesebb sikerrel oldották meg a tervezési feladatot. Némelyik pályamű vázlatosabb, de átfogó és következetes koncepcióra fűzte fel a tervét, mások sok érdekes részletmegoldást adtak erős összefüggő vezérfonal nélkül.

A pályázatok megoldásai megerősítették a város rendezési terveiben lefektetett közlekedési elvek helyességét.

A pályázók legtöbbje megkísérelte rekonstruálni, de legalább megidézni a vár egykori védművét, mint attraktív tájalakító elemet.

A katolikus templom előtt kialakítandó főtér egységes kezelése azoknál a terveknél, ahol megtartották az 50-es években kialakított támfalrendszert, kevésbé sikeres útra vezetett.

### **Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok:**

#### **1. számú pályamű**

A pályázó a vizsgálati lapon részletesen foglalkozik a tervezési terület városszerkezeti adottságaival, a meglévő és megőrzendő kapcsolatokkal. Helyesen tárja föl a hiányosságokat, valamint rámutat az északi oldalon elhelyezni szándékozott szálloda beépítési problémáira is.

Az átgondolt vizsgálat ellenére a javaslatban nem sikerült a vár előtti tér valódi szerepének helyreállítása, a rendezvénytér a hozzá kapcsolódó, az egykori rondellát idéző grandiózus lépcsősorral túlméretezettre sikerült.

A katolikus templom előtti terület szintjének, kialakításának adottságként való kezelése sajnos nem teremt szervezettebb és a történelmi állapotra jobban utaló, egységes főteret.

A történelmi ábrázolásokról és részleges régészeti feltárásokból ismert egykori védművek térburkolatban vagy lépcsős támfalként való visszaidézésének szándéka méltányolandó, de a főbejárat előtti rész aránytalan és indokolatlanul patetikus.

A városközpont közterületeinek túlzott mozgalmassága és különösen az egykori várak szerepét félreértelmező sekély vízmedencék csökkentik a történelmi előzményekre való utalások hatását.

A szálloda elhelyezési terveivel kapcsolatos jogos kritikáját a pályázó a műleírásban megfogalmazza.

A Szabadság tér, Városház köz és bazársorok átépítésére tett javaslatok elfogadhatóak.

A bizottság értékelte, hogy a Szent István út Kultúrházig tervezett szakaszával is foglalkozott a pályázat.

A Táncsics Mihály utcán az üzletház elé helyezett merőleges parkolókat a bizottság nem tartotta jó megoldásnak.

A közvilágításra adott javaslat színpadias.

A zöldfelületek kialakítása csak jelzésszerűen szerepel a tervben, az utcabútorokra, részletmegoldásokra tett javaslatok sablonosak.

A túlzott méretű vízfelületek egyrészt félrevezetőek történeti szempontból, másrészt fenntartásuk gazdaságossága is megkérdőjelezhető.

A tervet alapos vizsgálati munkarészei, értékesen elindított gondolatai elismeréseként a Bíráló Bizottság kiemelt megvételre javasolja.

## **2. számú pályamű**

A kiíró által megadott történelmi adathalmaz, korelőzmény rengetegéből a tervező kiragadta azokat a hangsúlyokat, amelyek a terv koncepciójának erejét meghatározzák. Olyan struktúrát állít fel, amely nem próbál meg bizonytalan választ adni a vár körüli tér feltáratlan kérdéseire, ellenben a középkori védmű feltételezett lejtésviszonyait rekonstruálja a várak síkjainak újragondolásával. A tervezett térbeli háló érzékenyen bánik a lefinomított lejtésekkel, a domborzati váltásokat helyesen emeli ki. Az érzékenyen és nagyvonalúan megformált várak domborzat finom topográfiáját inkább egységes gyepes felületekkel célszerű kialakítani, ezért a Bíráló Bizottság nem javasolja a pályázatban megfogalmazott vizes élőhelyek alkalmazását (sás és gyévb vízi növényzet).

Eltűnteti azokat a mesterségesen meghúzott támfalakat, amelyek az '50-es évek óta jelenleg is meghatározzák a Fő tér térbeli rendjét. Jó gondolat és szép megoldás a katolikus templom előtérbe helyezése oly módon, ahogy az a szocialista városrendezést megelőzően is formálta a tér tengelyét. A vár bejárati tengelyére merőleges fő téri új tengely és térfelület a templom, valamint az egykori városházi térfal elé állított baldachin között rajzolódik ki. A baldachinnal a Zsinagóga előtt a foghíjnak tűnő sarokból új teret formál, amelyhez már jól kapcsolható a Múzeum kávéház terasza is. A templom mellett a dombra felfutó finoman hajlított sík részletei korszerűek, a megoldás elegánsan nagyvonalú.

A terv a közúti közlekedés vonatkozásában illeszkedik a rendezési tervben meghatározott szerkezeti változásokhoz úgy, hogy közben ügyel a reális megvalósíthatóságra. Az egyes városrészek közötti gyalogos kapcsolatok újraértékelését veti fel akkor, amikor a vár mögötti terület kapcsolatrendszerét taglalja. Érdekes és elgondolkodtató a hotel céljára megjelölt beépítésre szánt terület újrafogalmazása, ugyanakkor a javaslatot összhangba kell hozni az aktuális rendezési terv szabályozási elemeivel. Az evangélikus templom elgondolt kizárása a korábbi markáns háromszög alakú teresedésből nem szerencsés megoldás.

A javasolt mobil szabadtéri színpad elépíti a várkastély északi gazdasági feltárásának lehetőségét.

A kidolgozott javaslatok között szerepel a tér körüli közintézmények átszervezése, például a Polgármesteri Hivatal átköltöztetése az egykori vājáriskola épületébe, amely valóban enyhítene a funkcionális zavarokon. Átértékeli a közlekedési szabványok szigorú geometriai alkalmazását, a tér felületi váltásaival, a megválasztott burkolati rend előtérbe helyezésével jelzésszerűen tereli a forgalmat. Megtartva a köztér dominanciáját helyezi el a különböző köztéri létesítményeket: buszmegálló, kávézó, zászlórúd és a rekonstruálandó Mária-kút.

A benyújtott ütemezési javaslat reálisan megvalósítható programelemekre bontja a tervezett létesítményeket. A vár mögötti nagyvonalú zöldfelület amellett, hogy mellőzi az indokolatlan köztéri attrakciókat és megerősíti a vár hangsúlyát jól fenntartható, alacsony költségekkel üzemeltethető területet hoz létre.

A tervet nagyvonalú téralakítási javaslatai, markáns városszerkezeti és egységes színvonalú építészeti megoldásai elismeréseként a Bíráló Bizottság I. díjra javasolja.

### **3. számú pályamű**

A terv célkitűzése, hogy pontról-pontra megfeleljen a tervpályázati kiírás programelemeinek. E „pontonkénti” tervezés a terv erénye és gyengéje is egyben. Rengeteg ötletet, felvetést tartalmaz a terv, azonban ezek nem tudnak koherens egységgé összeállni, hiányzik a terv erős vezérfonala.

A tervezési programpontra adott válaszok közül van igen értékes gondolat is, ugyanakkor vannak alapvető tévedések, vagy megkérdőjelezhető állítások.

Részletesen foglalkozik a terv a történeti szobrok, templomhoz kötődő tárgyi emlékek problémakörével. Alapos kutatómunka és jó érzék alapozta meg az ide vonatkozó megállapításokat, melyek közül azonban a legtöbb eleve ismert, köztudott eredményre vezetett. Nagy gondot fordított a szerző a Mária kút rekonstrukciójára, a templommal történő kapcsolat megteremtésére, ugyanakkor a terv alapvetése, mely szerint az Újlaki út támfallal kísért vonala elszakítja a templomot a kúttól, illetve a tervezett főtértől: megkérdőjelezhető.

A terv állásfoglalása szerint a főtér alapvetően a várral keres kapcsolatot, ez adja annak háttérét, elképzelhető. A műleírás részletes történeti kutatásokról árulkodik, azonban rossz következtetés, hogy a térhez mindig is tartozó templomot támfallal, szintkülönbséggel vágja el a tervezett főtértől.

A különböző felmerülő kérdésekre a tervező „nagyszabású”, érdekes kertépítészeti ötletekkel reagál. Zöld istálló, labirintus, párafelhős fényjáték, vízenjáró szökőkutak, toporzék stb. Ezek összessége végeredményként kaleidoszkóp-szerű túlságosan színes képet vetít a területre, mely a Bíráló Bizottság véleménye szerint nem kívánatos összehatást eredményez.

A felvázolt elemek „várpalotaisága” megkérdőjelezhető, ez szintén ellentmond a műszaki leírásból több helyen nyomon követhető helyismeretnek és történeti érdeklődésnek.

A külső várat felidéző falrendszer, helyenként precíz, helyenként elhagyott rekonstrukciója félrevezető. (DK-i nagy rondella)

Az adottságként kezelt Mátyás király utcai szállodatervet, valamint az evangélikus templomot jól kapcsolja a tervébe.

Javasolt utcabútorai kellően végiggondoltak. Tér- és díszvilágítási javaslatai pontonként, felületenként, elemenként átgondoltak, de nem alkotnak az egész területre nézve összehangolt megoldást.

A „vérbő”, érzelmekkel telített terv sok elemében értékes gondolatokat vet fel, egységesnek nem nevezhető stílusa ugyanakkor kissé idegen a területet uraló várkastély nagyvonalúságától, erejétől.

A tervet érdekes részletmegoldásaiért a Bíráló Bizottság megvételre javasolja.

#### **4. számú pályamű**

A szerzők a tervezett térstruktúra kialakításánál elsődlegesnek tekintik annak a táji környezetnek az (ősi) adottságait, amelybe a vár – építése idején, tudatos helyválasztással – beépült. Második helyen kiemelten kezelik a kialakult művi környezet hagyományos természet közeli elemeit: a kőből épült támfalakat, a terep finom játékát és hasonlókat. A város történetileg kialakult szerkezeti adottságai – sajnálatos módon – láthatólag kevésbé hatottak a tervre: ennek tudható be, hogy bár a terv a pályázati programot teljesíti, markánsan új struktúrát csak öncélúságában eredményez. Ugyanígy, a szerzőket nem inspirálták az építéstörténeti előzmények: a vár erősítési vonalai – néhány båtortalan, utcabútor-szerű utaláson túl - nem jelennek meg a tervben. Egyedül a vár északkeleti oldalán futó vízfolyást igyekeznek a várárokra történő utalásként megformálni: a részleteiben is kidolgozott, eredeti ötletet tartalmazó javaslat azonban inkább attraktív, de kifejezetten urbánus vízzjátékra emlékeztet.

A pályamű az eredeti terepviszonyokat a várat övező közterületek határán markánsan megváltoztatja: támfalakkal és határozott rézsúkkal, a meglévő beépítéshez illesztett „elő-építményekkel” keretezi a vár környezetét. Ezzel a gesztussal ugyan (legalább részben) takarni tudja a mögöttes, többnyire roncsolt városi környezet látványát, azonban a várat így, a hiteles szituációnak ellentmondóan mélyedésbe helyezi. A javasolt megoldás a leginkább zavaró módon a katolikus templom előtt kialakított támfalnál jelentkezik: így a templom előterét véglegesen elzárja a kialakuló rendezvénytől.

A terv kitüntetett városszerkezeti tengelyként indítja a Kossuth Lajos utca felől, a Szabadság téren át a vár főbejáratához vezető gyalogutat. Ezt – helyesen – átvezeti a várudvaron, azonban ettől felfelé a tengely elhal, fokozatosan feloldódik a zöldfelületben. A térség jellemző délkelet-északnyugat irányú mozgásait a javaslat a terület peremén, vegyes-használatú utcákon vezeti, ahol számos attraktív elemmel gazdagítja ezek környezetét – így azonban éppen a város kiemelkedő turisztikai látványosságát, a várat nem képes szervező erőként bevonni. A várudvar, valamint a vár körüli területen kialakított nemeskő zúzalékos térség ezt a bizonytalanságot tükrözi.

A vártól északra egy markáns, egyenes gyalogút vezet északkelet-délnyugati irányban: ennek mind helye, mind irányultsága kevésbé indokolt. A felette elhelyezkedő zöldfelülettel a pályamű láthatólag nem tud mit kezdeni: a – bár érzékenyen vezetett, de zsákutcaként végződő – utacskákra helyezett padok és „ülésre alkalmas kőszavok” gondolata nem elég erőteljes.

A pályaműben bemutatott környezeti részletek – támfalak, folyókák, vízzjátékok, utcabútorok és hasonlóak – finoman kidolgozott, szerethető javaslatok.

A tervjavaslatban a terület módosított forgalmi rendszere részletesen kidolgozott, jól szolgálja a forgalom csillapítását, miközben a terület járműves megközelítését és ellátását megoldja.

A javasolt zöldfelület-arány kedvező, az alkalmazott megoldások létesítési és üzemeltetési költségei elfogadhatóak, bár – különösen a vízzjátékok tekintetében – egyes elemek fenntarthatósága nem problémamentes.

A tervet finoman kezelt részletmegoldásaira, általánosan magas építészeti kultúrájára tekintettel a Bíráló Bizottság kiemelt megvételre javasolja.

## **5. számú pályamű**

A terv funkcionális és formai szempontból egyaránt erőteljesen hangsúlyozza a vár közvetlen környezetében a módosított zöldfelületek és a megteremtett architektúrák történeti jellegét, hangulatát. (Pl. vizes várakok, vízesés-medencék, lovagi játékok, vár grund.)

A vár környezetét sokcéluán használható városi közparkként fogalmazza meg a terv.

A Szent István út –Thury György tér – Szabadság tér találkozási pontjába tervezett háromágú körforgalom forgalomtechnikai szempontból sem szerencsés, hiszen egyik ága forgalomcsillapított útszakasz.

Ez a közúti csomópont az egységes téralakítás gátját képezi, ami a jelenleg is szabdalt térhelyzetnél még kedvezőtlenebb eredményt adna. A műszaki leírásban közöltekkel ellentétben a tervek csak kevéssé tükrözik a forgalomcsillapítási megoldást. Elmarad pl. az egységes burkolat architektúra alkalmazása.

A hibás közúti megoldás miatt nem jön létre egységes tér a vár előterében.

A vár főhomlokzata elé javasolt vízesés medencerendszer igen költséges, nehezen fenntartható és túlépítettsége miatt idegen a vár előtti tér léptékétől, inkább nagyvárosi köztér hangsúlyos eleme lehetne. (A medencék látvány érteke a téli félévben a külterjesség hangulatát keltenék.)

A vár előterének megfogalmazása, a térburkolati raszterek és növényávok alaprajzi geometriájára tett javaslata a reneszánszra utalóan a homlokzat jellemző tagozatainak, elemeinek továbbvetítésének szándékát jelenti. A tervezett magasságok, a vízesés medencerendszer kitarló áthatása miatt ez a szándék a valóságban azonban kevéssé érvényesülne.

A keleti oldalon javasolt árok átépítés (műtárgyba helyezett vízmosság árok, felette külön vízmedence) jelentős építési költséggel és fenntartási gondokkal járna, ezért a Bíráló Bizottság ezt nem tartotta jó megoldásnak.

A vár északi oldalára javasolt szabadtéri színpad lelátója a terepbe illeszkedik, de a híd alatti túlépített aréna-bejárat szárnyfalai más dimenziót idéznek, harsány beavatkozás lenne ez a megoldás.

A szabadtéri színpad északi oldalára helyezett „szezonális zöld parkoló” lerontja a park értékét, az év nagy részében általában kihasználatlan lenne ez a terület, továbbá megterhelné a tervezett szálloda tömbjének környezeti kapcsolatait is. (A parkoló „zöld” jellegének megtartása fenntartási okok miatt kérdéses.)

A tervet az alapos vizsgálatokból kiinduló gondolataiért a Bíráló Bizottság megvételre javasolja.

**A díjak és megvételek elosztása:**I. díjat nyert**2. számú pályamű**

meghívási díj: bruttó 360 000 Ft  
 1. díj bruttó 2 000.000.-Ft

szerzők:

Vezető építész tervezők:

Fejérdy Péter DLA  
 Benárd Aurél DLA

Szakági tervezők:

Dr. Balogh Péter István

Munkatársak:

Bartók István DLA  
 Nagy Árpád  
 Nagy Katalin  
 Natta Anikó  
 Sárosi Zita

Kiemelt megvételt nyert**1. számú pályamű**

meghívási díj: bruttó 360 000 Ft  
 kiemelt megvétel: bruttó 900 000 Ft

Vezető építész tervezők:

Kovács Zsolt György

Munkatársak:

Gaschler Gábor  
 Kovács Dávid  
 Beránková Jana

**4. számú pályamű**

meghívási díj: bruttó 360 000 Ft  
 kiemelt megvétel: bruttó 900 000 Ft

Vezető építész tervezők:

Csomány Zsófia  
 Nagy György

Szakági tervezők:

Heckenast Judit  
 Csontos Csenge  
 Balogh Andrea  
 Klosz András

Megvételt nyert**3. számú pályamű**

meghívási díj: bruttó 360 000 Ft  
kiemelt megvétel: bruttó 600 000 Ft

Vezető építész tervezők:  
Sáros László DLA

Szakági tervezők:  
Rhorer Ádám  
Illyés Zsuzsanna

Munkatársak:  
Pusztai Róbert  
Kovács Dániel Dávid  
Varjasy Anikó  
Kiss Ádám

**5. számú pályamű**

meghívási díj: bruttó 360 000 Ft  
kiemelt megvétel: bruttó 600 000 Ft

Vezető építész tervezők:  
Répás Ferenc DLA

Szakági tervezők:  
Andaházy László  
Fekete Zsolt

Munkatársak:  
Szabó Ádám



**A továbbtervezésre vonatkozó ajánlások:**

- A Bíráló Bizottság a tervpályázat tapasztalatai alapján úgy véli, hogy a város turisztikai vonzerejének letisztulása érdekében a környező középületek funkcióváltása mellett a vár környékén kerülni szükséges a köztéri funkciók halmozódását, köztéri vendéglátó és kereskedelmi árusítóhelyek elszaporodását.
- A rendezési terv átgondolt közlekedési szerkezeti rendjében megvizsgálandó a vár mögötti terület és város környező tömbjei közötti gyalogos kapcsolatok rendszere, valamint a jelenlegi „közpark” beépítésre szánt területére tervezett hasznosítás nagyságrendje.
- A Bíráló Bizottság javasolja a Kiírónak, hogy a vár déli homlokzata előtti fák ritkításával, a történeti hangulathoz és a tájtörténeti adottságokhoz sem illeszkedő fák és a várat kitakaró lombtömeg eltávolításával (pl. ezüstoffenyők) teremtsék meg az épület hangsúlyának, zavartalan látványának érvényesülését a kialakítandó térrel összefüggésben.
- Javasoljuk az önkormányzatnak az I. díjas pályamű szerzőivel a tervezés folytatására irányuló tárgyalás megkezdését.

*Várpalota, 2009. április 16.*

**Lenzsér Péter**  
elnök

**Dr Fiala István**  
tag

**Németh Katalin**  
tag

**Szabó Gábor**  
tag

**Mezei László**  
titkár