



**TATA JÖVŐKÉPE,
FÉNYES FASORI
MINTA LAKÓEGYÜTTES KIALAKÍTÁSA**

**ÉPÍTÉSZETI, TÁJÉPÍTÉSZETI
KOMPLEX TERVEZÉS**

2022

BEVEZETÉS

Az elkövetkező két évtizedben Tata városa számára a lakosság szám 25.000 fő körüli stabilizálása, a korstruktúra fiatalítása az egyik legfontosabb demográfiai feladat. Ennek érdekében távlatos otthonteremtési programra van szükség, aminek az egyik lehetséges helyszíne a Fényes fasor menti terület beépítése, amelyet újszerű, ökológiai és közösségi eszközökkel szeretne a város fokozatosan megvalósítani. Újszerű eszköz a családok életciklusához illeszkedő lakásválaszték, amelyben jelentősebb arányban volnának 5 és több férőhelyes lakások, továbbá fiatalok számára ún. „röptető lakások” és idősek apartmanjai (bérleményként). A másik fontos jellemző, hogy a kisvárosias lakóterülethez szorosan tartozik egy közjóléti/rekreációs erdőterület, amely a minimum 320, maximum 400 lakásos lakóegység használatába kerül rekreációs és közösségi célokra.

1. A TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Az építészeti, tájépítészeti tervezés kiírója:

Tata Város Önkormányzata, 2890 Tata, Kossuth tér 1.

1.2. Az építészeti, tájépítészeti tervezés tárgya:

A Fényes fasor 1363/103, 102 és 98 hrsz. kisvárosias övezetű, hat hektáros területén egy ökológiai és közösségi szempontú komplex lakóterületi fejlesztés építészeti, tájépítészeti kialakítása

1.3. Az építészeti, tájépítészeti tervezés célja:

Konkrét ötletek beszerzése a terület végleges hasznosításához, beépítési terv készítéséhez, a részegységek továbbtervezéséhez, az intézmények kialakításához, a közjóléti erdőterület funkcionális rendjének meghatározásához.

2. JAVASOLT ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

2.1. Környezeti kialakítás, tájépítészet

Pozitívan értékelendők a következők:

- ha a pályamű nemcsak figyelembe veszi a környezet- és táj- és madárvédelmi szempontokat (Ramsari Város, madárvédelem a Réti-halastavak környezetében, a Csever-árok menti ökológiai folyosó, tájvédelmi körzet, a Fényes forrásvidék környezete, az Által-ér és a Malomárok menti ökológiai folyosó), és mindezt a tervezési területre vonatkozóan is kiterjeszti;
- ha a Kisvárosi lakóterület és a Rekreációs erdőterület kapcsolata szerves, a lakóterületi részegységek és az erdőterület funkciói egységet alkotnak;
- ha a Kisvárosias lakóterületen belül a Fényes fasortól a Rekreációs erdőig olyan átmeneteket képeznek a pályázók, amely az urbánus, azaz a sűrűbb, magasabb, többlakásos beépítéstől a rurális, természetközeli telekhasználattal rendelkező beépítésig terjed;
- ha a lakóegyüttes attraktív, változatos és jól használható szabadter-struktúrával rendelkezik és a javasolt növényegyüttesek megfelelnek az ökológiai adottságoknak és követelményeknek (tér szerkezet, fedettség, helyi klíma);
- ha az egész lakóegyüttes és a részegységek környezeti kialakítása tájépítészeti szempontból igényes, és a táji adottságokhoz jól illeszkedik;
- ha a lakóegyüttes közlekedésszervezése egyszerű, áttekinthető;

- ha a lakóterületi részegységek belül autóforgalomtól mentes, de minimum lakó-pihenő övezetként funkcionálnak;
- ha a parkolási igény (1,0 autó/lakás) kielégített, a környezetet minimálisan terheli, a lakóterületen belül csekély környezeti terhelést okoz;
- ha a kerékpáros és a gyalogos közlekedés a lakóterületen belül a fő közlekedési pályák, rendszerük világos, áttekinthető, valamennyi egységet meg lehet közelíteni általuk;
- ha a Rekreációs erdő kialakítása és berendezése világos, harmonikus, az egyes elemek kapcsolata magától értetődő.

2.2. Lakóközösség, közösségi programok

Pozitívan értékelendők a következők:

- ha a Pályázó életszerű és használható javaslatokat tesz a leendő lakóközösség bevonására a tervezési és létesítési folyamatba;
- ha a lakóközösség számára létesített közösségi terek méretrendje szükséges és elégséges, jól használhatóak, a terek flexibilisek;
- ha a pályamű a közösségi programok számára használható külső és belső tereket biztosít, melyek az együttlétet és az elkülönülést is képesek biztosítani

2.3. Építészet és tömegformálás

Pozitívan értékelendők a következők:

- ha a teljes épületegyüttes – lakóépülete és intézmények – összhatása egységes, ugyanakkor tömeg- és homlokzatformálásában változatos;
- ha az ajánlott, a családok életciklusaihoz igazított lakásválaszték helye, környezeti kapcsolatai megfelelnek az adott család igényeinek;
- ha a tatai arculat megjelenik mind a homlokzat-, mind a tömegformálásban, felismerhetőek a Tatai Településképi Arculati Kézikönyv szerinti jellemzők és az benne foglalt ajánlások;
- ha a többszintes, többalakos beépítési mód és a sorházas, illetve ikerházas, vagy szabadonálló egységek kapcsolata harmonikus;
- ha az épületek egységes összhatásban egyediséget sugárzó, innovatív külső és belső terekkel bírnak;
- ha az épületek magas építészeti minőséget képviselnek az egyszerűség mellett;
- ha az anyaghasználat természetközeli elemekkel bír;
- ha a tervlapok grafikai megjelenése könnyen érthető, látványos, informatív, műszaki szempontból követhető és a szükséges információ mennyiséget tartalmazza.

2.4. Tervezési program és funkció

Pozitívan értékelendők a következők:

- ha a pályamű teljes körűen megfelel a tervezési programban és a pályázati kiírásban megfogalmazott funkcionális igényeknek;
- ha a funkcionális kapcsolatok egyértelműek, a közösségi terek a lakóegységekhez szervesen kapcsolódnak;
- ha a használhatóság kiemelt szempont mind az egyes lakóegységek, mind a közösségi tereket illetően, különös tekintettel a közösségi terek flexibilitására, többrétű használhatóságára;
- ha a fenntarthatóság nemcsak az alkalmazott anyagokra és szerkezetekre vonatkozik, de a magas energetikai hatékonyságra és a helyi adottságok kihasználására is, ezen belül a felszíni és a mélységi vizek igénybe vételére, továbbá a közműrendszerekben a körforgásosságra is;

- ha a kivitelezhetőség reális, az együttes önállóan működő részegységekre bontható.

2.5. Létesítés és működtetés gazdasági modellje

Pozitívan értékelendők a következők:

- ha a lakó- és a rekreációs együttes létesítésére vonatkozóan olyan gazdasági modellt javasol, amely egyszerre szolgálja a város anyagi érdekeit és a kedvező megvalósíthatóságot, elkerülve a spekulációs jellegű hatásokat, felerősítve a minél olcsóbb lakáshoz jutás igényét és a közösségi szempontokat;
- ha a lakó és rekreációs együttes működtetésére vonatkozóan olyan gazdasági modellt javasol, amely a városra minél kisebb terhet ró, ugyanakkor a közösségi működtetés előnyeit kihasználja.

3. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

3.1. A Fényes fasori minta lakóegyüttes – Tata új városrésze

A tervezett lakóegyüttes helyszíne különleges. A Fényes-forrásvidék „mítoszteremtő” helyé vált (tanösvény az újra felszökő karsztforrások felett, összetett rekreációs élményt nyújtó fürdőterület, mely a langyos 18-22 fokos vizek révén gyógyászati célra is alkalmas) természeti értékei a tervezési területre is kisugároznak.

A komplex tervvel is igazolhatóan el kell érni, hogy a hely többszintű – táji, települési és társadalmi – ökológiai szempontból is vonzó mintául szolgáljon az itt tartósan letelepedő egyének, családok számára, továbbá az ingatlan- és közösségfejlesztőknek, a területen szolgáltatást nyújtóknak is kedvező adottságú legyen. Ehhez magas szellemi minőséget és összetettséget kell elérni már a tervezési program megfogalmazásában, majd a konkrét tervek készítésében, az épületek és a szabadterek kiépítésében, fokozottan figyelve a működtetési, üzemeltetési kérdésekre is.

Tata vonzása megfelelő garancia arra, hogy itt egy komplex, távlatosan működő lakó- és rekreációs együttes jöjjön létre. A Fényes fasori hat hektáros minta lakóegyüttesben a gazdaságos megvalósítást figyelembe véve min. 320, max. 400 db lakás építhető, ez mintegy 1000-1200 fő (egy kisebb méretű falu – önálló közösségi hely, nagyobb szomszédsági egység a városban) tartós letelepítését jelenti. Számukra kell a lehető legkomplexebb egyéni, családi és közösségi funkciókkal bíró lakó-, rekreációs (sport és pihenő), valamint helyi gazdasági (közösségi gazdálkodási) életteret is biztosítani, hiszen a cél nem csupán egy lakásépítési program végrehajtása volna, hanem egy komplex, a teljes élet minél több életjelenségét helyben felvállaló együttes létrehozása.

3.2. A tervezési terület alapadottságai

3.2.1. A tervezési terület elhelyezkedése a városban

A hat hektáros tervezési terület Tata északi részén, a Fényes forrásvidék közelében, a Fényes fásor mentén helyezkedik el. Északra a Fényes forrásvidék és honvédségi terület, keletre a Fényes fásor és a vasút között Tóváros északi része, tőle déli irányban vegyes intézményi (honvédségi) és lakópark, nyugatra a Csever-árok és a Réti-halastavak helyezkednek el.

A városközpont a Fényes fásoron keresztül rövid távolságon belül elérhető, ezáltal a város kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális és sport/rekreációs intézményei a tervezési területről könnyen igénybe vehetők.

3.2.2. Környezeti adottságok, természetvédelem

A tervezési terület környezet- és természetvédelmi szempontból rendkívül érzékeny helyen fekszik. A keleti oldalán húzódik az Által-ér és a Malomárok, nyugati oldalán egy véderdő

mentén a Csever-árok vízfolyása a Réti-halastavakkal a túloldalán. Mindkét vízfolyás ökológiai folyosónak minősül. A tervezett lakóegyüttesnek szoros kapcsolata legyen ezekkel a vízfolyásokkal. A Réti-halastavak közül a 8-as jelűnek a rekonstrukciója a közelmúltban megvalósult, a többié tervezés alatt. A halastavak része az őszi nagy madárvonulásnak, ezért ezek kiemelt védelmet érdemelnek.

A Ramsari terület határa a tervezési terület szélén húzódik, a környezet egésze természetvédelmi terület. A Fényes forrásvidéket rekreációs/sport és edukációs szempontból a tervezett lakóegyüttes fontos háttérterületként tarthatjuk számon.

3.2.3. A vizek jelentősége a tervezési terület környezetében

Az előzőekből is következik, hogy a tervezési területnek és környezetének kiemelt jelentőségű eleme a vizek sokrétű jelenléte (vízfolyások, patakok, csatornák, a közelben a XVIII. századi eredetű Berta vízimalom, források, tavak, védett mocsárvidék, fürdő). Ezeknek a konkrét tervezési területre, a tervezési programra vonatkozóan is kihatással kell lenni: a csapadékvíz helyi megtartásától és hasznosításától kezdve a szürke szennyvíz hasznosításon át az egész épületegyüttest a vizek jelenlétére kell tervezni (talajvíz hasznosítás az épületenergetikában, öntözési hálózatban, kutak a közösségi kertekben, a 18-22 fokos langyos vizekre alapozott közösségi üvegházakban stb.)

3.2.4. A tervezési területet érintő távolsági és helyi közlekedési hálózat

A tervezési terület jó közlekedési adottságokkal bír: az 1. számú főút és Tata vasútállomás közelsége meghatározó jelentőségű lesz a lakóegyüttes számára. A vasútállomás mellett intermodális csomópont épül középtávon, ami a kedvező hatást erősíti majd. Az új, Tatát délről és nyugatról elkerülő új főforgalmi útvonal a Fényes-forrásvidék felett csatlakozik majd az 1. sz. főközlekedési úthoz, ide csatlakozik majd a kiszélesített Fényes fasor is, új kapcsolatot teremtve a tervezett lakóegyüttesrel.

Ugyanakkor a tervezési terület alapvető jellegzetessége nem az, hogy a közlekedési hálózat közvetlenül, direkt tárja fel, hanem az egyes távolsági forgalmi elérhetőség – beleértve a városközpont megközelítését is – a tervezési területtől gyalogosan 10-15'-re, kerékpárral 3-5'-re helyezkedik el, ez ad a tervezési területnek egy bensőséges jelleget, amit tovább kell erősíteni. A tervezett lakó- és rekreációs együttes alapvetően gyalogos és kerékpáros városrész kialakítására alkalmas e jegyek alapján.

A lakóegyüttes megvalósítása kapcsán a megnövekvő forgalom miatt a Fényes fasor rekonstrukcióra kerül az Új úttól kezdve a Fényes forrásvidékig (annak a kedvezőbb megközelítése érdekében). A rekonstrukció keretében a meglévő – kettős, védett gesztenyefasor jözötti út mellé az út menti gesztenyefasor másik oldalán létesül egy útpálya, valamint az út szélén kerékpársáv épül a meglévő járda folytatása mellett. Annak érdekében, hogy a leendő lakóegyüttes minél több irányból megközelíthető legyen, szükséges egy, az Által-ér és a Malomárok felett egy új, gépjármű és kerékpáros (?) közlekedésre is alkalmas híd megépítése, melynek révén elérhetővé válik mind a az1-es számú főút városi szakasza, a Bacsó Béla út, mind a vasútállomás a melléje tervezett intermodális csomóponttal.

Az intermodális csomóponttól kiinduló eredő és az idetartó célforgalom olyan közösségi közlekedést jelentsen, amely a Fényes fasori lakóegyüttest is érinti, így közvetlenül az autóbusz, illetve közvetve a vasúti közlekedés is szerepet játszik majd az új városrész életében.

3.2.5. A tervezési terület övezeti rendszere, jelenlegi övezeti előírásai (előzetes)

- Intézményi terület (tervezett rendőrség); területe: kb. 9000 m²; övezeti mutatók: 5000 m², 10,0 méter magasság, 35% beép, 30% zöld, szabadonálló

- Kisvárosias lakóterület (ez a lakóegyüttes számára kijelölt terület); területe: kb. 60000 m²; övezeti mutatók: 1000 m², szabadonálló (irányadó jelleggel), 7,5 méter, 30% beép, 50% zöld (kötelező jelleggel)
 - Beépítésre szánt különleges terület (gyógyszálló számára javasolt terület - sport, rekreáció, vendéglátó, idegenforgalmi, stb.); területe: kb. 14000 m²; övezeti mutatók: 5000 m², 6,5 m, 30% beép, 40% zöld, szabadonálló
 - Beépítésre nem szánt különleges terület (a honvédségi védőterülettel lehatárolt) – a gyógyszálló kiegészítő területképpen; területe: kb. 16000 m²; övezeti mutatók: 5000 m², 6,5 m, 10% beép, 40% zöld, szabadonálló
 - Rekreációs erdő (a lakóegyüttes kiegészítő rekreációs és közösségi gazdálkodás céljára szolgáló területe, jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet. A Csever árok menti rekreációs, közjóléti erdő a meglévő véderdő és a lakóterület között területe: kb. 150000 m² (ezt ellenőrizni kell, valószínűleg a véderdővel együtt). övezeti mutatók: 5% beép., 70 % zöldfelület
- Az övezeti előírások tájékoztató jellegűek, a komplex terv keretében ezektől értelemszerűen el lehet térni, a pályázók koncepciói alapján módosíthatók.

3.3. A tervezett lakóegyüttes a Kisvárosias lakóövezetben

A tervezési területnek és tágabb környezetének a 7.2. pontban felsorolt három jegye: a természetközelség; a vizek sokrétű jelenléte; a jó megközelíthetőség többféle közlekedési lehetőséggel kiegészül az együttes nagyságrendje és szemlélete alapján újszerű közösségi funkciók megteremtésének az igényével. Ezek mellett az, hogy a Kisvárosias lakóterületen létesítendő lakóegyüttes kiegészülhet a Rekreációs erdőben megvalósítandó funkciókkal, kölcsönhatásukban a leendő együttesnek egyedi, markáns és újszerű jelleget kölcsönözhet. A négy karakterjegy együttesen határozza meg a tervezési program részleteit is.

3.3.1. A tervezett lakóegyüttes nagyságrendje, jellege

A mintegy hat hektáros Kisvárosias lakó övezetben a közterületek (a beközlekedő és a részegységeket összekötő utak, felszíni parkolók) kialakítása után lakóterületi fejlesztésre a terület mintegy 80%-a vehető igénybe, ez a max. 30%-os beépítettség és a 7,5 m-es építménymagasság figyelembe vételével kb. 37-38.000 m² bruttó és 31-33.000 m² nettó szintterületet jelenthet. A részlakóegységekhez tartozó közösségi területek összesen mintegy 2000 m²-t, a közösségi intézmények további mintegy 2000 m², összesen 4000 m²-t jelentenek. A lakásépítésre fennmaradó mintegy 27-29.000 m² nettó szintterület 75 m²-es átlagos nettó lakásmérettel számolva mintegy 360-390 db lakás építését teszi lehetővé. Ez igazolja a lakóegyüttesre előírányzott 320-400 db lakás építését.

3.3.2. Részegységekre bontás igénye

A terület nagysága csábítana egy „megastruktúra” létrehozására, ezt azonban messzemenően el kell kerülni, a tervezési területet fel kell bontani kisebb, a közösség számára átlátható és szervezhető részegységekre, ez célszerűen 35-50 db lakást jelentene részegységenként (az egyik példaként említett Narancslekvár utcai idill: 42 lakásos ún. co-housing lakóközösség), vagyis feltehetően 8-10 részegységet kellene tervezni; a 35-50 lakásos részegységeken belül további bontás is javasolt 12-15 lakásos egységekre – ez a megoldás kellő változatosságot kínálna és egészséges elkülönülést is biztosítana a teljes együttesen belül. A részegységek

számának, egyenkénti méretének, nagyságrendjének meghatározása a komplex tervezésben részt vevő csapatok feladata.

3.3.3. Közösségi szempontok

Az előzőekből következik az, hogy a természet- és településökológiát a társadalmi ökológia egészítse ki, vagyis az ingatlanfejlesztést közösségfejlesztéssel együtt kell kezelni már a tervezési program kidolgozása során (közösségi tervezés lehetőségét is meg kell teremteni, ezt szolgálja jelen építészeti, tájépítészeti komplex tervezés is).

A közösségfejlesztést a letelepedéstől kezdve kiemelt szempontként kell kezelni, a kisebb egységeknek ehhez közösségfejlesztő szakembert kellene biztosítani (ha lehet, az ide költözők közül). A pályázati szempontok között ezért szerepel mind a lakóterületre, mind a rekreációs és közösségi gazdálkodást biztosító területre – egymással összhangban – pl. a téli, tavaszi, nyári, őszi közösségi aktivitások tervezése is. A tervezett épületegyüttes a „közösségi lakhatás” speciális példája lehet, amelyben az építő- és lakóközösség kezdetektől részt vesz a tervezésben, a megvalósítás egyes aspektusaiban, végül a működtetésben egy speciális „szövetkezeti – pl. ún. lakástársaság – formában” (ennek részletei kidolgozandók: működtetés, karbantartás, javítások, közösségi rendezvények szervezése stb. terén).

Az egyes, 35-50 lakásos részegységek számára (a lakásokkal együtt, azokkal szerves egységben megvalósuló) közösségi aktivitás és közösségi tér tervezése szükséges, ilyenek pl. home office és egyéb bérelhető home working munkahelyek, nagyobb közösségi tér teakonyhával a lakóközösség számára (30-35 főre), tanulószoba; sportolási lehetőség (pl. pingpong-, konditerem), karbantartási helyiségek, műhely(ek), raktárak; minden 35-50 lakásos részegység rendelkezzen gyermekeknek saját kis játszótérrel, felnőtteknek szabadtéri pihenőhelyekkel.

Az 1000-1200 fős lakóközösség számára szükséges közösségi infrastruktúra elemei: a 8-10 db 35-50 lakásos részegység számára indokolt családi bölcsőde/óvoda, napközi létesítése; vegyesbolt/szolgáltató egység létesítése, amely többletszolgáltatásokat is vállalna pl. egy kisbusszal szállításokat, utazást, javító szolgáltatások szervezését; egy ekkora közösség igényelhet már vendéglátó helyet is (amely a közösségi aktivitás szervező központja is legyen); az egészségügyi ellátást nagyobb körzet számára kell megszervezni – ehhez a tágabb környezetet érintő számítások szükségesek, ugyanez vonatkozik az oktatásra is; a mintegy 1000-1200 fő számára kulturális befogadóhely létesítése indokolt (előadások, filmvetítés, kiállítások, kisebb-nagyobb közösségi alkalmak – 80-100 főre méretezve); egy ekkora közösség számára egy kápolna, illetve ökumenikus imahely, elmélkedő hely létesítése indokolt lehet, szabadtéri rész csatlakoztatásával (ez lehet a rekreációs, közjóléti erdő területen is). Fontos szempont a lakóegyüttesben az itt élők számára a munkahelyteremtés, elsősorban a közösségfejlesztési, gyermekjóléti, idősgondozási területen, a saját működtetés és fenntartás miatt szükség van kertészre, közterület fenntartókra, karbantartókra, a kereskedelem-vendéglátás-szolgáltatás terén dolgozókra, valamint a közösségi közlekedés helyi megoldásainak bonyolításában résztvevőkre.

A lakóközösség kohéziójának erősítése érdekében a pályázók gyűjtsenek össze minél több évszakonként változó közösségi aktivitást, amikre a tervezés során a szükséges teret és időt biztosítani kell. Ezekbe mind a lakóegyüttest, mind a rekreációs területet be kell vonni. Figyelembe lehet venni a tágabb környezet adottságait is. A közösségi aktivitások körének meghatározásában gondoljanak az egyes korosztályokra, az ünnepekre, a helyi közösségi gazdálkodásra, a természet változásaira, a védett természeti és táji értékekre.

3.3.4. A lakásválaszték a családok életciklusának feleljen meg

A lakóegyüttesben a lakásválasztékot a családok életciklusához kell igazítani (ezzel pl. a lakáscserék helyben megoldhatók lennének, hiszen alapvető cél a tartós közösségek létrehozása) – az egyedülálló fiattól a nukleáris családon át a gyermekes, többgyermekes családokig és az egyedülálló idősekig (a lakásnagyságokat, azok darabszámát irányelveként fogalmazza meg a kiírás). A lakásválaszték egyben életmód- és ezzel együtt beépítési mód és kerthasználat-választást is jelent.

3.3.5. Fiatalok és idősek lakhatása, a belső mobilitás biztosítása

Különleges szempont a fiatalok első lakáshoz jutásának támogatása, valamint ugyanilyen fontosságú az idősek lakhatásának biztosítása is.

A fiatalok számára minden 35-50 lakásos lakóegységen belül legyen egy 3-5 kisebb apartmant, garzonlakást tartalmazó ún. „röptető lakásokból” álló lakóegység, „fecskeház”, amely alapvetően bérleményként funkcionálna konkrét szabályokkal (meghatározott, pl. max. 5 éves időtartamra, kötelező takarékoskodással otthonteremtésre, a lakóegyüttes közösségi életében való közreműködésre - a pályázók a szabályokat bővíthetik).

Az idősek számára kialakított szintén 3-5 kisebb apartmanból álló lakóegységeket úgy kellene szervezni, hogy azok ne elkülönült, szegregált egységek legyenek, hanem szerves részei az egész együttesnek (ezzel lehet a generációk közötti együttműködést is biztosítani, az idősek számára közösségi aktivitást generálva). Gondolni kell az eseti idősgondozási feladatok megoldására (a tartós gondozás már speciális felkészültséget igényel, ezt nem a lakóegyüttesben kell megoldani). Az idősek otthonhoz juttatását össze kellene kapcsolni a fiatalok első lakáshoz juttatásával, ez az elv egy olyan szolidaritási elemet vihet be az együttesbe, ami ma még ritka Magyarországon (ebbe be kell vonni természetesen az önkormányzatot is), ennek meghatározása a pályázók feladata.

3.4. A tervezett együttes közlekedési rendszere, parkolás

A tervezési területen belül a részegységeket autómentes övezetként célszerű kialakítani, a parkolás ezek szélein oldandó meg részben épület alatt, részben felszíni, fásított parkolóknak, ahol lehetséges az épületek, telkek hátsó megközelítése, az autók elhelyezése garázsokban is történhet. Az előírt parkolási szükséglet kielégítése kötelező. A bírálati szempontok között kiemelt a parkolás gazdaságos, helytakarékos kialakítása (a nagyfelületű parkolók előnytelenekek).

A részegységek belső útjain csak az időszakos szállítás bonyolódhat. A részegységek megközelítése forgalomcsillapított utakkal történjen. A burkolt felületek alacsony aránya a zöldfelületek javára alapvető tervezési követelmény.

A közlekedési rendszer fő eleme a kerékpáros hálózat, kerékpártárolókat a közösségi terek és intézmények közelében kell létesíteni.

A legfontosabb a lakóegyüttes számára a gyalogos hálózat, a gyalogösvények rendszerének kialakítása a lakóterülettől a rekreációs és közösségi gazdálkodás területéig egységes és áttekinthető hálózatba szervezve.

3.5. A tervezett együttes környezetalakítása, zöldfelületek

Az épületegyüttes telepítésének alapvető jellegzetessége a zöld környezetbe ágyazott jelleg, természeti környezet, amely beépítési sűrűségben a Fényes fasortól csökkenő intenzitású a Rekreációs/Közjóléti erdő, illetve a Csever-árok felé.

A kert-és tájépítészetben, a kül- és belterjes tájépítészeti elemekkel kialakított területeken a helyi őshonos növényvilág jelenjen meg, színesítve olyan gondolatokkal, mint pl. közösségi fenntartásban és gondozásban telepített gyümölcsfasorok (német nyelvterületen pl. Apfelbaumgebiet, Pflaumenbaumgebiet).

Fontos szempont a vizek jelenlétének bemutatása, jelenlétének felerősítése. A részegységekben és a teljes együttesben is indokolt a víz megjelenése többféle formában (pl. részegységenként csobogó, vízfolyások, árokrendszer, az egész együttes központjában tó), ebben felhasználható a csapadékvíz elvezetése, az esővíz hasznosítása is.

A részegységekhez tartozó zöldfelületek és közterületek az adott lakóközösség fenntartásában működnének, a teljes együtteshez tartozó kül- és belterjes zöldfelületek, sportolási és rekreációs területek, közterületek és gazdálkodási egységek működtetése és fenntartása a teljes lakóközösség feladata volna.

3.6. Természetbarát, ökológikus közművek

Az egész együttest hassa át az energiatudatosság. A közmű- és a gépészeti rendszerekben előnyt kell élvezzenek a helyi energiaforrások (pl. földhő talajszondákkal, a 18-22 fokos langyos víz hasznosítása (Által-ér, Malom-árok, Csever-árok, Fényes-patak, valamint a Réti-halastavak vízrendszerére alapozva). Célszerű ezen rendszerek közösségi (legalább részegységenkénti) kialakítása. A gyűjtő-, elosztó rendszer szinte „középület” rangjára emelkedhet (a központi intézmények közé tartozhat). Napelem-napkollektor (a tükröződés miatt), szélmotor a madarak védelme érdekében nem jöhet szóba.

Megfontolandó a szennyvízkezelés helyi megoldása (pl. Organica Élőgépekkel), fontos szempont volna a szürke szennyvíz hasznosítása. Az esővíz gyűjtés kiemelt szempont, a Rekreációs/Közjóléti erdő területén egy tó létesülhet az összegyűlt esővízre alapozva, lefolyással a Csever-árok felé. A magasan elhelyezkedő talajvíz alkalmassá teszi a területet részegységenként öntözés számára kutak fúrására és öntözőhálózat létesítésére

3.7. A Rekreációs erdő a lakóegyüttes kiegészüléseképpen

A sportolási és rekreációs lehetőségek a tervezési terület – és tágabb környezete – alapadottságai közé tartoznak, részegységenként lehetne kisebb sportlétesítményt, pl. felnőtt fitness játszótér kialakítani a lakóközösség egyetértésével. Ezt kellene kiegészíteni a Rekreációs/Közjóléti erdőben kisebb sportközpont létesítésével pl. sportpályákkal, szertárral-öltözővel. A sport- és rekreációs igények természetesen a tágabb környezetben is kielégíthetők, mint a Fényes-fürdőben, a Réti halastavakban horgászással. A tágabb terület kerékpáros útvonalakkal feltárt (a Gerecsétől az Általér mentén egészen a Dunáig), gyalogos és futóútvonalak kialakítása is indokolt az ökológiai folyosók – mind a Csever-árok, mind az Által-ér és Malom-árok – mentén. A rekreációs lehetőségek közé tartozik a természet-, benne a madármegfigyelés, ezt speciális madárles, illetve kilátó biztosíthatja. Ezt a funkciót egészíti ki természetes módon egy elmélkedő hely, kápolna létesítése. Izgalmas lehetőség az évente – az Öreg-tó leeresztésekor szervezett, nagy népszerűségnek örvendő Mikovinyi Sámuel Vízitúra – az Által-ér mentén, amit a Fényes fasor menti terület kialakításában be kell tervezni. Izgalmas lehetőség a lakóközösségi gazdálkodás biztosítása, ennek elemei a részegységenkénti közösségi kertek, a zöldfelületek karbantartását biztosító egységek (eszközpark), a teljes területen egy nagyobb gazdálkodási egység pl. üvegházzal, kisállattartással (pl. korlátozott méretű baromfiudvarral); célszerű volna a később rekonstrukcióra kerülő halastavakat, vagy azok közül meghatározott részt a lakóközösség kezelésébe vonni.

4. A TERVEZÉSI PROGRAM

4.1. A Kisvárosi lakóterületen lakóegyüttes tervezési programja

Megtervezendő 320-400 db lakást tartalmazó lakóegyüttes. Az egyes épületek elhelyezése, konfigurációjának meghatározása a pályázók feladata. A részegységekre tagolás követelmény.

A családok életciklusaihoz igazodó lakásválaszték 320-400 db lakásra

- 15%, azaz 48-60 db 2 férőhelyes
- 15%, azaz 48-60 db 3 férőhelyes
- 15%, azaz 48-60 db 4 férőhelyes
- 30%, azaz 96-120 db 5 férőhelyes
- 5%, azaz 16-20 db 6-8 férőhelyes
- 10%, azaz 32-40 db apartman fiataloknak (bérlemény)
- 10%, azaz 32-40 db apartman időseknek (bérlemény)

Ezeket az arányokat a részegységeken belül is meg kell tartani. Az arányokat a pályázók megalapozott indoklással megváltoztathatják.

4.2. Közösségi terek a részegységekben

A részlakóegységben a lakóépületen belül ki kell alakítani közösségi tereket az alábbi funkciókra (flexibilis kialakításban, könnyű, gyors átrendezés lehetőségével): társalgó-étkező; közösségi konyha; tanulóhely; sport- és rekreáció számára alkalmas hely; kisebb gyűlés, rendezvény, előadás, családi ünnepség; gyermekmegőrzés; idősgondozás

A közösségi tér méretének és elrendezésének meghatározása a pályázók feladata, a funkciók az ésszerűség határain belül alakíthatók (csökkenthetők, bővíthetők, összevonhatók).

Célszerű a lakóközösség tagjai számára bérelhető irodák, egyéni munkahelyek (home office, homeworking) kialakítása, raktár (pl. a közösségi tér bútorzatának tárolására), kisebb barkácsműhely létesítése, térigényük meghatározása a tervezők feladata. Figyelemmel kell lenni a lakóegyüttesben a lakóközösség tagjaiból verbuválódott munkavállalók térigényére is.

4.3. Intézményi program, közterek a teljes lakóegyütteshez

A teljes lakóegyüttesben elhelyezendő 320-400 lakásban mintegy 1000-1200 fő telepíthető le. Számukra szükséges egy olyan kisebb alközpontot kialakítani, ahol a következő funkciók számára biztosítunk helyet: családi napközi (óvoda/bölcsőde) 30-40 gyermek számára (ez a részegységek közösségi tereiben is elhelyezhető); közösségi tér, kulturális befogadó hely 80-100 fő számára kiszolgáló terekkel; elmélkedő hely, kápolna (a Rekreációs/Közjóléti erdőben is elhelyezhető, annak központi részében); kifőzde, amely egy 30-40 fős étkező résszel is rendelkezik, ez nyújthat étkezési szolgáltatást a közösségi rendezvények számára is; kereskedelmi-szolgáltató egység, amely a lakók flexibilis igényeinek biztosítására egy beszerző-intéző funkcióval is bír, egy kisbusz segítségével (a falubuszok mintájára).

Az alközpont funkcionális és méretrendjének meghatározása a pályázók feladata, fontos szempont a multifunkcionalitás, ami az adott terek többféle kihasználását is lehetővé teszi térben és időben.

4.4. A Rekreációs erdőterület kialakításának és berendezésének programja

Ritka lehetőség az, hogy egy lakóterület olyan Rekreációs/Közjóléti erdőterület szomszédságában helyezkedik el, amelyet a lakóközösség szolgálatába lehet állítani. Ez is ennek az új városrésznek az egyik vonzó adottsága, különleges lehetősége, amelyet ki kell aknázni az természet- és tájvédelmi, ökológiai szempontok figyelembe vételével. Arra kell törekedni a kialakítás során, hogy a lakóegységektől a véderdő és a Csever-árok menti ökológiai folyosó felé haladva a terület erdőszültségét is biztosítsuk (70%-os zöldfelület, 5%-os beépítettség).

A Rekreációs/Közjóléti erdő berendezése hasonló tagolt legyen, mint a lakóegyüttes részekre bontása. Az egyes részegységekhez tartozó sport-, rekreációs és közösségi gazdálkodási funkciók a következők lehetnek: közösségi kertek (magaságysokkal, fűt kúttal, elektromos csatlakozással, kisebb tárolóépülettel, wc-mosdóval), piknikező, tűzrakó hellyel,

komposztálóval, vízgyűjtővel, időszakos medence elhelyezésének lehetősége stb. minden részlakóegységhez külön-külön; korcsoportos játszóterek a részlakóegységekhez csatlakoztatva;

A teljes lakóegyütteshez tartozó funkciók: felnőtt fitnessz, kisebb sportpályák szertárral és raktár épülettel, wc-mosdóval; futó, gyalogló, nordic walking ösvények (a tágabb környezetbe kivezetve); tanösvény, madár-, flóra és fauna megfigyelő helyek gyermekek számára; kisállattartásra alkalmas udvar, illetve ólak (baromfi, nyúl), hozzátartozó kiszolgáló épülettel; aszaló, füstölő, közösségi kemence; szabadtéri közösségi étkezőhely mintegy 80-100 főre; elmélkedő hely, kápolna, szabadtéri kapcsolattal.

Ez a funkciósor szabadon kezelhető, a cél az, hogy a Rekreációs erdőterület berendezése a lakóközösség számára minél élettelibb legyen és olyan funkciókkal egészüljön ki a lakóegyüttes, ami a teljes életet kínálja fel közösségi formában. A funkciók méretrendjének és kapcsolatrendszerének meghatározása a pályázók feladata (az arányosság, a szükséges és elégséges mérték biztosításával).

5. MELLÉKLETEK

5.1. A Kíró által rendelkezésre bocsátott mellékletek:

A helyi lakáspolitikával kapcsolatos kivonat Tata Város Településfejlesztési Konceptió 2021-2050 dokumentumból (a teljes TFP is megtekinthető)

- 1:10000 átnézeti térkép a tervezési helyszín tágabb környezetében tervezett fejlesztésekről (intermodális csomópont a vasútállomás mellett, új híd az Által-ér felett, a Fényes fasor fejlesztése (erre a pályázók is tegyenek javaslatot), Fényes forrásvidék fejlesztése, Réti-halastavak II. ütem, új rendőrség, gyógyszálló stb.)
- 1:1000 alaptérkép, átnézeti helyszínrajz
- Övezeti térkép és övezeti előírások
- Térkép a tervezési területet és tágabb környezetét érintő környezet- és természetvédelmi területekről, egyéb korlátozásokról
- Talajadottságok, előzetes talajmechanikai szakvélemény
- Ortofotó és drónfotó állomány (a távlati képekhez)
- Kivonat Tata Arculati Kézikönyvéből
- Tatai követendő példák a közelmúltból

5.2. Példagyűjtemény:

5.2.1. Átfogó tanulmányok:

- A kimaxolt város - Erő Zoltán cikke Építészfórum 2021
- Glatz Zsófia Községi lakóhelyek Magyarországon DLA értekezés 2016
- Holland szociális lakásépítés

5.2.2. Egyéb hazai és külföldi példák hasonló lakóegyüttesekre

- Aachen-Laurenberg, Németország
- BedZED-London, Nagy-Britannia
- Cambridge, Narancslekvár utcai idill, Nagy-Britannia
- Csóka Balázs, Zichyújfalu, Magyarország
- Dán példa, Koppenhága, Dánia
- Dán példa, újszerű forma, Dánia
- Donnybrook negyed-London, Nagy-Britannia

- Dragon Court Village, Japán
- Eindhoven, Geestenberg, Hollandia
- Freiburg-Vauban, Németország
- Lahnerliget Lakóegyüttes, Magyarország
- München Sending, Németország
- Newcastle, The Malings, Nagy-Britannia
- Norwich, Goldsmith Street lakóegyüttes, Nagy-Britannia
- Ortsrandbebauung, Heistersiek, Spenge, Németország
- Pondok Kacang Housing, Indonézia
- Projekt Pollard Hill, Nagy-Britannai
- Sieben Höfe Strasse, Németország
- Sikatebukuro, Japán
- Steenbrugge-Deventer, Hollandia
- Wilddawohnen-Bécs, Ausztria

5.2.3. Közösségi példák

- Ditzendy Károly Arisztid: Partnerségi egyeztetés, közösségi tervezés (kézikönyv)
- Bécsi példa - Gebietsbetreuung, Stadterneuerung – konkrét esetek
- Hollandia Első Lakástársaság

5.2.4. Zöldváros, ököváros témakör

- Környezetbarát várostervezés és példák
- Városi zöld könyv – kulcs a fenntartható városhoz
- EdiCitNet eszköztár <https://toolbox.edicitnet.com/>
- Ehető város – Incredible Edible Todmorden
- Urban Forestry témakörben:
 - o Városi erdőgazdálkodás https://en.wikipedia.org/wiki/Urban_forestry
 - o Terápia kert Nacadia (Dánia) <https://irynaklixbull.wordpress.com/2012/07/18/therapy-garden-nacadia/>
- Konkrét példák:
 - o Vízáteresztő burkolatok
 - o Klímaadaptív gyepgazdálkodás a városban

5.2.5. További javasolt irodalom, rövidfilmek

- XXII. Mikoviny Sámuel Által-ér Vízitúra 2018
- Által-éri kerékpárútról kisfilm