



MESTSKÝ PARK / VÁROSLIGET DUNAJSKÁ STREDA / DUNASZERDAHELY

Tájépítészeti tervpályázat

TERVPÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A TERVPÁLYÁZATI FELHÍVÁS TARTALMA

1. Cél
2. Tágabb kapcsolatok
3. Tervezett terület
4. Zöldfelület és klimatikus viszonyok
5. Közterület és aktivitások
6. Építészet
7. Mobilitás
8. További követelmények

1. CÉL

Bevezető

Dunaszerdahely Város célja egy **nagy alapterületű pihenőövezet** kialakítása a városlakók és az ide látogatók számára. Régóta fennálló probléma a városban, hogy nincs kellő mennyiségű zöldterület és szükség lenne az éghajlatváltozás negatív hatásainak csökkentésére is. Az új **dunaszerdahelyi városliget** a Kisudvarnoki úton található egykori motoros pálya és a szomszédos telek átalakításával összesen **41 565 m²-en** jön létre. E terület nagyságát tekintve egyedülálló módon alkalmas egy nagyobb területű rekreációs zöldterület létrehozására. A területet jelenleg a benne rejlő lehetőségek ellenére csak a motorsport kedvelőinek szűk csoportja használja, a város lakóinak többsége nem látogatja.

Részvételi alapú közvélemény-kutatás

A tervpályázat előkészítését bevezető lépésként **kérdőíves felmérést** készítettünk, amely a terület jelenlegi és jövőbeni kihasználására irányult (lásd az 05. sz. Tervpályázati segédeszköz). A kérdőívet online és nyomtatott formában lehetett 2022.02.21-től 2022.03.06-ig lehetett kitölteni. A felmérésbe **906 válaszadó** kapcsolódott be. A felmérésben a 35 év alatti fiatalok nagy csoportja vett részt, a kitöltők 45%-át ők tették ki. Az 51 évnél idősebb lakosok közül szintén viszonylag széles mintát sikerült bevonni a kérdőív kitöltésébe (a válaszadók csaknem 17%-a). A válaszadók többsége elmondta, hogy rendszeresen közlekedik a tervezett terület közelében. Ennek köszönhetően egy, a területtel jó tapasztalatokkal rendelkező lakosokból álló, komplex mintát sikerült kialakítani. A pályázati kiírás így több ponton a felmérés eredményein alapul.

A kérdőíves felmérés megmutatta, hogy **a terület jelenlegi kihasználtsága alacsony**. A válaszadók többsége elmondta, hogy a környéken közlekedik. Az emberek kevesebb, mint harmada sportolni, pihenni jár ide. Csupán a válaszadók kb. 8%-a használja a jelenlegi motoros pályát. A válaszadók kb. 17%-a nem azonosul az ötlettel, hogy a területen park létesüljön, ők a motorpálya felújítását tartanak jónak. A válaszadók többségének (83%-ának) a városliget létesítésének ötlete tetszett, mivel a városban hiányzik egy nagyobb területű zöld park. Néhányan azonban a tervezett területet annak fekvése, a megközelítési nehézségek és az éghajlati hatások miatt nem tartják alkalmasnak, mivel szerintük az a város beépített területén belül érzékelhetőbb lenne.

A terület jövőjével kapcsolatos elképzelések különösen a **természetes és pihenő-rekreációs jelleget** hangsúlyozzák. Az elvárások között megjelenik, hogy a területen legyen sok fa, füves terület, vízi elemek, árnyék és a parkjelleghez kapcsolódó utcabútorok, padok, szemétkosarak és piknikezőhelyek. A park nyugalma a válaszadók szerint elfogadható mértékben kiegészíthetik az **aktív sportolásra és szabadidős tevékenységre** szolgáló elemek (futóútvonalak, workout elemek a felnőttek, gyermekszark játékelemekkel a legkisebb látogatók számára). A válaszadók üdvözlőnék, ha a leendő park nem lenne túlszűfolva különböző funkciókkal, ami esetleg konfliktushoz vezetne a használók között.

Annak ellenére, hogy a jelenlegi motorpálya városi parkká történő átalakítása növeli a terület látogatottságát, a válaszadók több mint fele (52%) úgy nyilatkozott, hogy a parkot hetente többször, esetleg havonta néhányszor (32%) látogatná. Ebből tehát levonható az a következtetés, hogy a park nem mindennaposan használt „kéznél lévő” terület lenne, hanem **célirányosan pihenésre és olyan tevékenységekre fogják használni, amelyekért megéri kimenni a városból, vagy odautazni a környékről.**

A felhívás kötelező ereje

A tervpályázati felhívásban foglalt leírásokat, elvárásokat és ajánlásokat az ajánlatkérő, a tervpályázati dokumentumokat készítő személy és a bírálóbizottság készítette a pályázati vízió minél pontosabb meghatározása érdekében. Az e dokumentumban foglalt **utasításokat** a pályázók a pályaműben **nem kötelesek betartani**. Ha a pályázó a pályaművében ezektől az utasításoktól jelentős mértékben eltér, az ajánlatkérő javasolja, hogy a pályázó ehhez grafikai vagy szöveges indoklást csatoljon. Azt, hogy az ilyen megoldás mennyire megfelelő, illetve mi a hozadéka, a bírálóbizottság értékeli a pályaművek elbírálása során.

2. TÁGABB KAPCSOLATOK

Fekvés

Dunaszerdahely járási székhely, amely Délnyugat-Szlovákiában Nagyszombat megyében található. A város a Duna Menti Síkság intenzíven művelt mezőgazdasági termőföldekkel körülvéve 110-120 m tengerszint feletti magasságon a **Csallóköz szívében** terül el, amely Közép-Európa legnagyobb ivóvízkészletét rejt. Dunaszerdahely város környéke sík vidék, és a meleg éghajlatú területek közé tartozik enyhe telekkel. A régió közkedvelt turisztikai célpontjai a fürdők és az egyedülálló ipari műemlékként fennmaradt vízi malmok. A városon keresztül halad a Pozsony - Komárom közötti vasútvonal.

Demográfia

A 2021-es népszámlálás adatai szerint Dunaszerdahelynek **23 044 lakosa** van: közülük 47% férfi, 53% nő. A 14 év alatti gyermekek aránya 13%, a munkaképes korú (15 - 64 év közötti) lakosok aránya 68% és a város lakosainak 19%-a 65 év feletti. A város stratégiai dokumentumai 2025-re a lakosok számának enyhe csökkenésével és a lakosság elöregedésével számolnak. A lakosok többségét jelenleg a magyar nemzetiségűek teszik ki (72%).

3. TERVEZETT TERÜLET

A terv terjedelme

A szóban forgó terület sík terepen található Dunaszerdahely központjától 1 kilométerre északkeletre. A terület jelenleg a nyilvánosság számára nyitott, **szilárd felületű motorpályaként**

működik két kis objektummal. A terület további részén elkerített **kutyakiképző** található raktárépülettel, a terület további része **mezőgazdasági művelés alatt áll**.

A terület mindkét oldalról a Kisudvarnoki útról megközelíthető, amelyen kerékpársávval és gyalogos járdával is rendelkezik. A terület tömbházas és családi házas lakóövezetek, a város széli kommunális létesítmények és a mezőgazdasági művelés alatt álló földterület határán helyezkedik el, és egy természetes földszáncsal érintkezik. Nyugati oldalról a területet egybefüggő szigetelő növényssáv határolja. A terület keleti oldalán földszáncsal elhatárolt szántóföld húzódik. A déli oldalt a Kisudvarnoki út határolja.



1. kép: A tervezett terület kijelölése

A tervezett terület **Dunaszerdahely város tulajdonát képező** földrészleten található. E telkek közvetlenül szomszédosak egy széles szigetelő növényssávval a nyugati és mezőgazdasági területtel a keleti oldalon. A szigetelő növényssáv az egykori folyómeder területén terül el, amely a város szélét szegélyezve a beépített terület körül kanyarog. **E szigetelő növényssávval** borított parcella (E 1692/1) a Szlovák Köztársaság tulajdonában van, és a jövőben potenciálisan a városliget részévé válhat (pl. parkerdő formájában), illetve a terület ún. zöld-kék folyosójaként funkcionálhat. Ezzel

lehetővé válna a **park összekapcsolása a közeli lakóteleppel** és más lakóövezetekkel. A településrendezési terv a Kisudvarnoki út és a SZNF-tér közötti közút kiépítésével számol (a tervezett területtől délnyugatra). Hosszabb távon a város beépített területének kibővítésével is számolni kell Kisudvarnok község irányába, amivel a tervezett új városliget az új beépítés részévé válna.

A pályaműveket ezért a **környező terület további fejlődésének figyelembe vételével** kell elkészíteni, és a potenciális leendő területi és közlekedési kapcsolatokra is gondolni kell. Így tehát a tervezés során a tervezett terület tágabb kapcsolataival és tájépítészeti alakításával kapcsolatos elképzelésekkel is foglalkozni kell több tíz éves távlatban.

Erre való tekintettel a **szóban forgó terület mérete** észszerű mértékben megnövelhető. A tervnek azonban az e pályázati felhívásban meghatározott területen kell megvalósulnia, tekintet nélkül a kibővítés lehetőségére, mivel az egyéb parcellák tulajdonviszonyait rövidtávon nem lehet befolyásolni.

Történelmi kontextus

1972-ben a területen **gokart-pálya** létesült, amely Csehszlovákia területén a lemodernebbek közé tartozott. A területet versenyekre és tréningekre használták. A rendszerváltást követően a pálya városi tulajdonban maradt. Korábban egy külső kezelő szervezet üzemeltette, ám mára ismét Dunaszerdahely Város üzemeltetésében áll. A közeli lakótelep lakóinak kérése és a Diósförgepatonyban kialakított modern motoros központ kiépítése következtében a pálya már nem látja el teljes mértékben eredeti funkcióját. Jelenleg autósiskolák gyakorló pályájaként és időközönként motorosport-versenyek helyszínékként szolgál.

Településrendezési terv és szabályozások

A város aktuális, 14/2021. sz. módosított [településrendezési terve](#) a szóban forgó területet sportolási célú területként határozza meg. A 2022 júniusában tervezett újabb módosítás a terület kihasználását már **elsődlegesen zöld funkciójú területként** kívánja előírni. Nagyobb területű zöldfelületek (parkerdők, közparkok stb.) kialakítására szolgál, amely kiegészítési objektumokkal és művészeti alkotásokkal egészíthető ki. Megengedett játszóterek, emlékművek, gyalogos, kerékpáros és járműközlekedésre szolgáló utak és a legszükségesebb műszaki infrastruktúra elhelyezése. A zöld funkciójú terület esetében nem megengedett a lakófunkció, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, vendéglátó egységek, szálláshely-szolgáltatók, adminisztratív épületek, óvodák és iskolák, kulturális és szórakoztató létesítmények, sport és rekreáció, nyitott sportpályák és szervezett sportok üzésére szolgáló pályák üzemeltetése.

A pályamunkák azonban tartalmazhatják olyan épületek és funkciók kialakítását a területen, amelyek a jelenleg javasolt szabályozás szerint nem megengedettek (lásd a fenti leírást és a Tervpályázati felhívás 5. és 6. pontját). Ha egy-egy pályamunka olyan funkciókkal számol, amelyek a településrendezési terv javasolt módosítása szerint nem megengedettek, új módosítást és kiegészítést lehet javasolni, amelynek keretében a konkrét parcellák funkciója megváltozna. A győztes pályamunka ebben az esetben kiindulási alapként szolgál a településrendezési terv módosításához és kiegészítéséhez.

A zöldfelületként megjelölt **Z-109** sz. funkcióra az alábbi paraméterek vonatkoznak:

- | **Maximális beépítettség: 2 talajszint feletti épületszint** (max.1 talajszint feletti épületszint javasolt)
- | **Beépítettségi együttható: 10%**
- | **Zöldfelület aránya: 70%**
- | **Építményszintek együtthatója: 0,2**

A zöldfelületként megjelölt **Z-112** sz. funkció esetében semmilyen épület építése nem engedélyezett (kivéve szilárd felületek és egyéb kisebb elemek kialakítása).

4. ZÖLDFELÜLET ÉS ÉGHAJLATI VISZONYOK

Park

A város elsőrendű célja, hogy a szóban forgó területen Dunaszerdahely és a környék lakosai számára **városligetet** alakítson ki. Jelleget tekintve természetes park kialakítását tervezzük minél több zöld növényzettel, pihenő, rekreációs és sportfunkcióval. A kérdőíves közvéleménykutatásban a válaszadók a területre vonatkozóan leggyakrabban a **zöld oázis, parkerdő, többfunkciós, többgenerációs tér** jellemzőket adták meg.

A városligetnek olyan elemeket és funkciókat kell kínálnia, amelyek a lakosokat a városból és a szélesebb régióból is idevonzzák, ilyen különösen az árnyéket és friss levegőt biztosító nagyméretű fás növényzet. A pályaműben a **meglévő fák megtartásával** érdemes számolni. A versenypályázat céljára a szóban forgó területen dendrológiai vizsgálatot végeztünk, amelynek eredménye elérhető a stromypodkontrolou.cz honlapon (ugyancsak lásd a 01. sz. pályázati segédanyagot)

A nagyközönség rekreációs igényeit figyelembe véve a parkban egy szabadtéri aktivitásokra, pihenésre, napozásra szolgáló, **szabad füves területet** kialakítására is szükség van. Felmerült az igény **díszfákkal és virágokkal beültetett felület** kialakítására is. Igény van továbbá aktívan használható vagy akár ármentesített belvizes mélyföldként (polderként) működő **vízfelület és vízi elemek** kialakítására is.

Az éghajlatváltozás káros hatásainak ellensúlyozására tett intézkedések

Az új dunaszerdahelyi városligetnek **minél nagyobb ökológiai hasznot** kell hoznia a város számára, és elvárás, hogy kialakítása **minél kisebb ökológiai lábnyommal** járjon. Ezért a pályázók számára ajánljuk, hogy megtalálják a meglévő szilárd burkolatú felületek megfelelő kihasználási módját, minimalizálják a terepmunkákat és az új utak kiépítéséhez (vagy más célra) tegyenek javaslatot **a területen lévő anyagok újrafelhasználására**. A gokart-pálya jelenlegi felületét több kavics-, beton- és felületi aszfaltrétegből álló 0,5-0,6 m mély alapozású úttest alkotja.

A pályamunkáknak a lehető legnagyobb mértékben figyelembe kell venniük **a terület biodiverzitását**, és biztosítani kell a kiültetett növények **fenntarthatóságát**, valamint a park hosszútávú, minél igénytelenebb karbantartásának lehetőségét. Követelmény a pályamunkával szemben, hogy a területen **vízmenedzsment** rendszert, esetleg vízelvezetést biztosítson

(hidrogeológiai vizsgálatot a szóban forgó területre vonatkozóan nem végeztek, az 01. sz. Pályázati segédcsomagban rendelkezésre áll a szóban forgó terület közvetlen közelében 2018-ban végzett **mérnöki geológiai vizsgálat** eredménye).

5. KÖZTERÜLET ÉS AKTIVITÁSOK

Aktivitások

A többgenerációs, többfunkciós, rekreációra és sportolásra alkalmas terület gondolata azt is magában foglalja, hogy a városligetnek a zöldfelületen kívül az aktív pihenésre is lehetőséget és eszközöket kell nyújtania. A parkban **kávéházra** vagy frissítőket árusító **büfére**, valamint **nyilvános toalett**re is szükség van. A parkban alkalmi kulturális rendezvények esetére kb. 200 személyt befogadó **füves terület** kialakítását is elvárjuk. Stabil színpad kiépítésében nem gondolkodunk; szükség esetén ez mobil berendezés segítségével megoldható.

A park **különböző generációkhoz tartozó látogatók** számára kínálna programot. **Több játszótér**, különböző korosztályú gyermekeknek, köztük tinédzsereknek is szóló **aktivitások és játszótéri elemek** elhelyezését képzeljük el. A közvélemény a terület sportolásra való kihasználása keretében **futópálya és szabadtéri kondipark** kialakítására is javaslatot tett. Ne legyenek a területen sportklubok által szervezett sportágakra kialakított pályák (például futballpályák, hokipályák, kosárlabdapályák), mivel ezek a városban máshol már megtalálhatók.

Ugyancsak felmerült az igény a gyermekeknek és fiataloknak szóló játszóelem, mégpedig **közlekedési park** kialakítására. A közlekedési park képe akár Dunaszerdahely meglévő városképét is idézhetné. Az azonban nem követelmény, hogy a játszóelem megfeleljen a közlekedési parkokra előírt hivatalos paramétereknek.

A **kutyakiképző** funkciót a szóban forgó területen meg kell tartani mégpedig szabad, esetleg bekerített kutya-futtató formájában, és elhelyezése során figyelembe kell venni, hogy az más típusú tevékenységeket esetlegesen zavarhat.

Utcabútorok és anyagok

A park egyes részein egymástól megfelelő távolságra formatervezett utcabútorokat - padokat, szemétkosarakat, kerékpár-állványokat stb. kell elhelyezni. Dunaszerdahely város az utcabútorok paramétereit is előíró **saját arculati kézikönyvvel nem rendelkezik**. A pályaműben tehát típusos vagy formatervezett utcabútorokkal kell számolni.

A park ökológiai karakterének a választott anyagokban is meg kell mutatkoznia. Előnyben részesítjük a fát, az újrahasznosított anyagokat, a vízáteresztő felületeket, ugyanakkor az anyagoknak tartósnak és fenntarthatónak is kell lenniük.

Művészet

A pályaműben **új művészeti alkotás vagy installáció** elhelyezésére is megfelelő helyet kell kialakítani. A művészeti alkotás javaslata ugyanakkor nem tárgya a tervpályázatnak.

6. ÉPÍTÉSZET

Többfunkciós épület és kisépítészeti objektumok

A park egy egyszerű épületben kínálna alapvető infrastruktúrát a látogatók számára. Az épületben helyet kapna egy **kávéház vagy büfé** kinti terasszal és a nyilvánosság számára egész nap nyitva tartó **toalett**. E funkciók egy épületbe integrálhatók, vagy akár több pavilon formájában is megvalósíthatók a park területén. A kávéház áruellátását úgy kell megoldani, hogy az a park üzemeltetését ne zavarja.

Ha az **egyéb funkciók** a parkban helyiséget, raktárt vagy más zárt területet igényelnének, javasoljuk, hogy e helyiségek egy épületen belül kerüljenek kialakításra, ill. azokat minimalizálják.

7. MOBILITÁS

Gyalogosok és kerékpárosok

Annak ellenére, hogy a terület légvonalban nincs messze a városközponttól, a kérdőíves válaszadók szerint előnytelen, hogy a park a város szélén helyezkedik el. A válaszadók jelentős hányada ennek ellenére a gyalogos vagy kerékpáros megközelítést részesítené előnyben. A pályaművek koncepciójánál ezért számolni kell, hogy a leendő parknak **jó összeköttetéssel kell rendelkeznie a várossal a meglévő gyalogos és kerékpáros útvonalakon keresztül**, és az alternatív közlekedést kell elsőrendűnek tekinteni. A városligetben megfelelő mennyiségben **lehetőleg fedett kerékpár-állványt** kell elhelyezni, amely közvetlenül rákötődik a Kisudvarnoki úton vezető kerékpárútra.

A szélesebb környezet fejlődése szempontjából a jövőben számolni kell a gyalogos és kerékpáros összeköttetés kialakításával a területtől északnyugati irányban a SZNF-tér lakóövezetével, amelynek kiszélesítését a területrendezési terv is támogatja.

A leendő városliget környéke jelenleg **városi tömegközlekedéssel** nem megközelíthető. Igény esetén Dunaszerdahely város alkalmi járatok indításával (például hétvégenként), vagy új városi megállóhely kialakításával segítené a közlekedést. További lehetőség a városnéző kisvonat útvonalának meghosszabbítása a szóban forgó terület irányában. A pályaműben tehát számolni kell a városi tömegközlekedés új megállóhelyének kialakításával.

Parkolás

Tekintettel arra, hogy az érintett terület a város szélén helyezkedik el, számolni kell azzal, hogy a látogatók egy része autóval is érkezhetsen. Az új városligethez közlekedő autósok a temető melletti parkolón parkolhatnak, amely a szóban forgó területtől mintegy 500 méterre található. Ez a távolság azonban bizonyos lakossági csoportok esetében túlságosan nagy lehet. Ezekre az esetekre **parkolót (ill. Leállóhelyet)** kell kialakítani, amely azonban kizárólag a városligetet szolgálná, nem funkcionálhat a város gyűjtőparkolójaként.

Az autók számára fenntartott parkoló (leállóhely) **kapacitása** a parklátogatók és a személyzet szükségleteire kell, hogy szolgáljon (10-20 parkolóhellyel számolunk - javasoljuk azonban, hogy e számot az érvényes szlovák műszaki norma és a szóban forgó terület felszereltségére tett javaslat alapján még pontosítsák). A parkolásra szolgáló felületnek minél természetesebb jellegűnek, növényzettel vagy megfelelő árnyékolással ellátottnak kell lennie. Ajánlott, hogy a parkoló csak minimális mértékben jelentsen beavatkozás a szóban forgó területen, és így csökkenjen az adott felületek közlekedési jellege a parkos övezeten belül.

A területre való **behajtást** a jelenlegi elhelyezkedése szerint meg kell tartani, és a tervezett funkciók-objektumok ellátását fogja szolgálni. Szükség szerint a járművel történő behajtás másként is elhelyezhető. Az ilyen eljárást indokolni kell.

8. TOVÁBBI KÖVETELMÉNYEK

Közműhálózatok és védőövezetek

Jelenleg a tervezett területre semmilyen közmű nem vezet. A területen keresztül halad egy magas feszültségű **földalatti elektromos vezeték** védőövezettel. Elképzelhető e földalatti vezeték terepszint alatti áthelyezése a nyugat-szlovákiai villamos energiaelosztó társaság (ZSDIS) műszaki követelményeinek teljesítése mellett.

A pályamunkákra nézve követelmény, hogy biztosítsák a közvilágítás, a többfunkciós épületek, a közlekedési park és más tervezett elemek csatlakozását a Kisudvarnoki út alatt húzódó közművezetésekre. A pályázati felhívás öntözőrendszer telepítésével a városligetben nem számol.

A szóban forgó terület, ahogy a város nagy része is, vízvédelmi területen fekszik.

Szakaszolás

Tekintettel a beruházási költségek összegére és arra, hogy a projekt kombinált finanszírozással, azaz részben közpénzből, részben pedig dotációs forrásokból valósul meg, a terv esetleges szakaszolása tárgyalásos eljárás tárgyát fogja képezni. Az építési munkálatok esetleges szakaszolását a pályamű keretében úgy kell kialakítani, hogy a tervezett terület már az első szakaszban teljes értékűen használható legyen. **A szakaszolás javaslata nem része a pályaművekkel szemben támasztott követelményeknek.**

Beruházási költségbecslés

A tervezett terület mérete:	41 565 m²
A beruházás teljes becsült költsége:	2 900 000 € / nettó

A beruházási költségbecslés a feltételezett mérhető költségvetési mutatókon alapul a pályázati felhívás figyelembe vétele mellett. A pályázat eredménye kiindulási alapként szolgál a beruházás becsült költségének esetleges aktualizálásához. Erre az összegre maximális költségkeretként kell tekinteni, amelynek túllépését alaposan meg kell indokolni.