

Új piac épület és városközpont építészeti tervpályázata	
BUDAFOK	
M=1:200	00
Műleírás	

Tartalomjegyzék:

- 1.0 A tervezési feladat
- 2.0 Elemzések
 - 2.1 Budafok tágabb környezetének, Budapest XXII. Kerületének rövid elemzése
 - 2.2 Budafok városközpont elemzése
- 3.0 Városrendezési koncepció
- 4.0 A piac épülete
 - 4.1 A tervezési terület elemzése
 - 4.2 Tervezési alapadatok
 - 4.3 Koncepció
 - 4.4 Telepítés, beépítés, koncepció
 - 4.5 Külső forgalmi kapcsolatok
 - 4.6 Belső funkcionális kialakítás
 - 4.7 Homlokzatképzés
 - 4.8 Beépítési mutatók
- 5.0 Épületgépészeti koncepció - energia a környezetből, a környezet kihasználása nélkül
 - 5.1 Nap energia hasznosítás
 - 5.2 A levegő
 - 5.3 A víz
 - 5.4 A föld

1.0 A tervezési feladat

A tervezési pályázat kiírásának értelmében a tervezés tárgya Budapest XXII. kerületében a Mária Terézia utca - Mihalik Sándor utca - Pécsi utca - Tűzoltó utca által határolt tömbben új piac épület együttes tervezése, valamint az új piac tágabb környezetének, Budafok belvárosának, a Duna utca - Budapest - Székesfehérvár vasútvonal - Városház tér déli határa - Mária Terézia utca által határolt terület városépítészeti rendezése.

A pályázat megoldást kell találjon a következőkre:

- a tömb területén jelenleg működő zsúfolt, pavilonos piac helyett új, a piac hagyományos működését megőrző korszerű épület együttes épüljön,
- az új piac kereskedelmi központ szerepét lássa el,
- a megnövekedett gyalogos forgalom kezelése,
- a gépjármű forgalom, a parkolás és a gazdasági kiszolgálás megoldása,
- a piac környezetének városépítészeti rendezése,
- városi „tér” létrehozása, a közösségi- és zöld területek rendezése

A tervezést részletes elemzéssel kezdjük, ami során a tágabb környezet vizsgálata után fokozatosan „ráközelítünk” a piac tömbjére. Ezzel a módszerrel felderíthetjük a tágabb összefüggéseket és részletesebb képet kapunk a tervezést befolyásoló tényezőkről.

2.0 Elemzések

2.1 Budafok tágabb környezetének, Budapest XXII. Kerületének rövid elemzése

Budafok Budapest Dél-nyugati határ kerületének, a XXII. Kerület igazgatási központja. Elhelyezkedése miatt jelentős szerepe van az agglomerációs övezetben lévő települések, melyek közül a legjelentősebbek Érd, Diósd, Tárnok, Törökbálint és Százhalombatta, és a főváros kapcsolatában. A peremkerületi jellegből adódóan a térségi hatásokban jelenleg elsősorban a hátrányok érvényesülnek, pedig a fővárosi belváros és az agglomerációs övezet települései közötti elhelyezkedésnek a kerület gazdasági életében a kereskedelem, szolgáltatás és a kultúra területén komoly előnyei is lehetnek.

A főváros főbb gazdasági, kulturális, kereskedelmi, és turisztikai központjainak továbbá Törökbálint, Diósd és Érd megközelítése jelenleg tömegközlekedéssel rendkívül körülményes és időigényes. Gyakorlatilag nincs tömegközlekedési kapcsolat a Dunán át a Csepel-szigettel és azon túl a pesti oldallal. A kerület főbb útjai az átmenő forgalom miatt túlszűfoltak.

2.2 Budafok városközpont elemzése

A városközpont területén:

- a meglévő zöldterületek és közterületek gondozatlanok, átláthatatlanok, nem szolgálják a kikapcsolódást, csak ideiglenes rendezvény területeket adnak,
- a meglévő kereskedelmi és szolgáltatási funkciók nem elég „vonzóak”, mert egymás közötti és a főbb közlekedési útvonalakkal való kapcsolatuk hiányos,
- Budafok történeti és turisztikai értékei egymástól és a központtól elszigeteltek, kihasználatlanok.

Összességében elmondható, hogy Budafok - Belváros nem célállomás.

3.0 Városrendezési koncepció

Ahhoz, hogy a belváros élettél teljen meg mind az átutazókat, mind a helyieket ide kell vonzanunk, magas színvonalú szolgáltatások, szórakozási és kikapcsolódási lehetőségek révén, valódi cél állomást kell teremtenünk. Ehhez egy, a régi hagyományos városközpontokhoz hasonló kereskedelmi és szolgáltató központot fejlesztünk, amely méretében és közlekedési rendszerében hasonló a mai kor sikeresen működő üzletközpontjaihoz is. Városrendezési eszközökkel az alábbi feltételeket kell megteremtenünk:

- a gyalogos forgalmat kell előnyben részesíteni a belváros területén,
- szükséges egy központi rendezvény tér, egy mindent irányító szív,
- egy mágnes szerepét betöltő új piac, kereskedelmi központ,
- nélkülözhetetlenek további vonzó kiskereskedelmi és turisztikai funkciók,

- új illetve kibővített szolgáltató és szórakoztató funkciók,
- gondozott zöld területek,
- fentieket összekapcsoló sétáló- és forgalom csillapított utcák,
- az új központ összekapcsolása a "meglévő" sétáló és bevásárló utcákkal, illetve a turisztikai látványosságokkal, helyi nevezetességekkel,
- a terület gazdasági kiszolgálását a Pécsi utcáról és a korlátozott forgalmú Mária Terézia utcáról adjuk meg,
- a megnövekedett parkolási igényt parkolóházakkal, mélygarázsokkal elégítjük ki,
- a tömegközlekedés fejlesztésével a városközpontot bekapcsoljuk Budapest és az agglomeráció vérkeringésébe,
- a tényleges központtól elszigetelt Budafok - Belváros vasútállomás korszerűsítésével, esetleges áthelyezésével,
- új, könnyen megközelíthető hajó állomás kiépítésével,
- a kerékpárút hálózat fejlesztésével, és ezek együttes kapcsolatával.

4.0 A piac épülete

4.1 A tervezési terület elemzése

Az új piac a tervezési program szerint két ütemben valósul meg. Az I. ütem a jelenlegi piac zavartalan működése mellett épül meg, a Játék utca - Mihalik Sándor utca - Pécsi utca - Tűzoltó utca által határolt tömbben, az ott található lakó épületek bontása után. Miután az új piac megnyitott, megkezdődhet a fejlesztés II. üteme a régi piac helyén, a Mária Terézia utca - Mihalik Sándor utca - Pécsi utca - Tűzoltó utca tömbben.

Tervezési terület meghatározó adottságai:

- a gyalogos és gépjármű megközelíthetőség,
- tájolás, benapozás,
- a meglévő faállomány,
- a meglévő és a KSZT szerint feltételezett jövőbeni szomszédos épületek és azok tömege,
- az új épület látványának szempontjából meghatározó sarkok,
- a Mária Terézia út, a tervezett Pécsi utca és a vasút, mint zaj és szennyezés forrása.

4.2 Tervezési alapadatok

A tervezést az alábbi alapadatok és követelmények alapján kezdtük el:

- Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) előírásai,
- Budapesti városrendezési és építési keretszabályzat (BVKSZ) követelményei,
- Kerületi szabályozási terv (KSZT)
- A pályázat kiírásban megfogalmazott tervezési program.

Építési övezet: VK-XII-10,5 (vegyes központi övezet)
alapvetően kereskedelmi felhasználású városközponti terület

Legnagyobb beépítettség:

- terepszint felett: 80%
- terepszint alatt: 100%

Legkisebb zöldfelület: 10%

Szintterületi mutató: 2,5

Építménymagasság:

- legalább: 4,5m
- legfeljebb: 10,5m

4.3 Konceptió

A tervezési alapkoncepció:

- lehetőleg minél nyitottabb, elevenebb, ember léptékű tömegalakítás,
- az épület szíve az árusító tér legyen, minden a köré szerveződjön,
- tiszta, könnyen átlátható térképzés,
- a piac funkciójához illő színes, vibráló homlokzatképzés
- a meglévő faállomány megtartása,
- minél több új zöldfelület kialakítása,

- flexibilis, a leendő árusító hely és üzlet bérlők piaci érdekeinek figyelembe vétele,
- minél gazdaságosabb és „zöldebb” üzemeltetésű épület.

4.4 Telepítés, beépítés, koncepció

A kiírásban megfogalmazott parkolási igény a tervezési területen teljes alapincézéssel, egy szintes mélygarázzsal oldható meg. A pince körvonala a Mária Terézia utca felőli fák határáig húzódik.

A tervezési terület esetleges kiterjesztésével, az első ütemtől délre, a 223603/1, 223604/1 és 223605/1 illetve északra, a 223592/1, és 223591/1 helyrajzi számú telkek bevonásával, azokon 4 szintes nyitott parkolóház építésével is biztosíthatók az igényelt parkolóhelyek. Ez a megoldás új telkek bevonásával jár, viszont elkerülhető vele egy mesterséges szellőztetéssel megoldott pince garázs.

A terveken a tervezési programnak eleget tevő pince garázs szerepel.

A meglévő pavilonos, doboz elemszerű beépítés nagyban meghatározta a beépítési koncepciót. Úgy éreztük, hogy amennyiben el akarjuk kerülni azt, hogy az új piac üzletközpont hatását keltse, minden képen oldottabb, kis elemekből építkező épülettömeget kell terveznünk. Figyelembe kellett vennünk azt is, hogy az elkészült első ütem a második ütem megépítéséig ne legyen teljesen idegen a jelenlegi piactól. A tervezett I. ütem beépítése és tömege ezért zártabb a Pécsi utca felőli fronton, és fokozatosan kisebb elemekre „esik szét” a Játék utca felé, átmenetet képezve a területet jellemző zártos beépítés és a piac pavilonjai között. A második ütem oldottabb, nyitottabb beépítéssel indul a Játék utca felőli oldalon, és szinte beépítés nélküli közpark képét mutatja a Mária Terézia utcán.

Az első ütem területén a déli, keleti és északi frontot épületszárnyakkal bezárva „U” alakú épülettömeget helyeztünk el, aminek a bejárata a Játék utca felé nyílik, és így az elhelyezett üzletek egy központi árusító teret fognak közre. A szomszédos épületek vonalát és a szabályozási tervet és a Játék utca vonalát követő két tető tömeg fedi az épületet, amit középen üvegtető fog össze.

A második ütem beépítése lazább, bumerángszerűen körbefogja a mai piac és a meglévő faállomány helyén kialakított új zöldterületet. A Játék utca felőli tömeg hangsúlyos tető eleme a piac tetőritmusát követi kiegészítve azt.

A piaci funkciók túlnyomó részét az első ütem épületében helyeztük el, hogy már önmagában is teljes értékű, jól működő egység legyen. A második ütemben további „kiegészítő” üzletek kaptak helyet, illetve annak az emeletén vendéglátó, szórakoztató, illetve rekreációs célú funkciót terveztünk, amik a már megépült első ütem által generált vásárlói forgalomnövekedés miatt lehetnek megvalósíthatóak.

A terveken ábrázolt üzlet osztás, étterem és bowling pálya természetesen csak illusztráció, a végső funkciót és kialakítást természetesen a leendő bérlők határozzák meg. A terv funkcionális és térbeli hierarchiát határoz meg, nem pedig konkrét üzlet javaslatot ad.

4.5 Külső forgalmi kapcsolatok

A gépjármű megközelítés a fentebbi városrendezési koncepció alapján jellemzően a Pécsi utca felől történik. A terület alatti mélygarázst azonban a Mária Terézia és a Pécsi utca felől is megnyitottuk, hogy a Pécsi utca elkészültéig is könnyen elérhető legyen, továbbá azért, mert így a forgalmi terhelés megoszlik a két utca között.

A piac gazdasági „udvarát”, a rakodó állásokat a közösségi és kereskedelmi területektől a lehető legjobban elválasztva, az új Pécsi utca mentén helyeztük el.

4.6 Belső funkcionális kialakítás

Az első ütem:

A bejáratot a Játék utca felől nyitottuk. Nem egy vagy több bejárati ajtót találunk itt, hanem a teljes homlokzatot megnyitottuk, amit pavilon szerű kis üzletek mint pl. virágárus, újságos, stb. szakítanak meg helyenként. Az egyik bejárati „pavilonban” kapott helyet egy pince garázs feljáró lépcső és a pince és a piac két vásárló szintje között közlekedő két személyfelvonó. Ezeket elhagyva érünk a központi árusító térbe, ahol az őstermelők standjai kapnak helyet, ez a piac „lelke”. A központi tér köré szervezve két szinten kaptak helyet az üzletek. Így a vásárlók könnyen tájékozódhatnak, a tér és az összes üzlet átlátható, a piac nyüzsgése magával ragadó, hagyományos

városi piactér hangulatát idézi. A szupermarket bejárata is ugyan ezen elgondolásból került a piactérbe.

Az üzletek gazdasági feltöltése a Pécsi utca felőli gazdasági bejáraton és folyosón keresztül történik. Itt, rögtön a bejáratnál két teherliftet helyeztünk el. A hulladék tárolók közvetlenül erre a folyosóra nyílnak. Az épület Pécsi utca felőli traktusában az üzletek mögött áru feltöltő folyosót találunk, itt kaphatnak helyet az élelmiszer biztonsági szempontból kényesebb üzletek, mint pl. hús-hentes áru. Más üzletek, mint pl. zöldség-gyümölcs, pékség, stb. árufeltöltése nyitvatartási időn kívül, az üzlet fronton keresztül történik.

A második ütem:

A Mária Terézia utca felőli telekrészen jellemzően zöld felületű közparkot alakítottunk ki a meglévő fák megtartásával. A telek északi és déli oldala mentén széles burkolt felületek vezetnek a gyalogosan érkezőket a piac épületéhez. A Mihalik Sándor utca menti gyalogos tengelyt és a Játék utcai telekhatárt pavilon szerű üzletek szegélyezik, amikre „L” alakú emeleti tömeget helyeztünk. Az emeleti tömegben javaslatunk szerint vendéglátó, szórakoztató vagy rekreációs egységek kaphatnak helyet. A terven bowling pályát és éttermet ábrázoltunk.

Az északi telektömb:

A KSZT szerinti építési hely a többi két telektömbhöz képest sokkal kisebb volumenű tömeg elhelyezését teszi lehetővé. A piacot kiegészítő, de attól teljesen elkülönülő funkciót és épületet helyeztünk itt el, mert nem szeretnénk volna, hogy bár funkcionálisan a piac része legyen de attól tömegében leszakadjon.

A Pécsi utca felőli fronton kaptak helyet a piacot szolgáló gépészeti helyiségek. A Játék utca felé vendéglátó, vagy szolgáltató funkciót tartunk célszerűnek. Az épület két emeleti szintjén bér irodaházat alakítottunk ki.

4.7 Homlokzatképzés

Az épület koncepcionális felépítése a homlokzatokon világosan leolvasható. A piac nyüzsgését és vibrálását színes alumínium lamellákkal és színes alumínium burkolattal adjuk vissza. A színes felületeket doboz szerűen körbe futó törtfehér vakolatos keretek fogják össze, mintha nagy fehér építő téglákból épült volna a ház. A lamella rendszerek alkalmassá teszik a homlokzatot sok nagy méretű szellőző-nyíló felület beépítésére a lehető leghatékonyabb természetes szellőzés elérése érdekében. A tető sötét szürke alumínium burkolattal készül. A nagy konzolos tető felületek alatt fedett-nyitott közösségi terek alakulnak ki.

4.8 Beépítési mutatók

	I. ütem (új piac)	II. ütem	III. ütem (irodaház)	összesen
pince				9018
földszint	2985	665	670	4320
1. emelet	2710	1495	670	4875
2. emelet			670	670
összesen:	5695	2160	2010	18883
terepszint alatt:				9018
terepszint felett:				9865
telek terület:	4565	4700	963	10228
beépítési %	52%	31%	33%	48%
szintterület:	1,2	0,5	2,1	1,8

5.0 Épületgépészeti koncepció - energia a környezetből, a környezet kihasználása nélkül

Az energiatudatos piac koncepciója a mai és a holnapi feltételek figyelembevételével születik. Sok ember gondolkodik már a megújuló energiák használatán, világszerte.

Koncepciókat egy olyan energetikai rendszer kialakításával gondoltuk át, ami teljesen nélkülözi a fosszilis alapú energiák használatát. Nincs szén, olaj, gáz illetve ezek származékainak felhasználása, de semmiféle égéstermék sincs, azaz a rendszernek ZÉRÓ a káros anyag kibocsátása.

Az alap energiákat honnan is lehet előállítani ill. melyek azok a források, amelyből a megújuló energiákat tudunk igénybe venni?

NAP LEVEGŐ VÍZ FÖLD

Használjuk, (de nem kihasználjuk!) a természetet:

1. Használjuk a Nap energiáját (napkollektor és PV)
2. Használjuk a levegő energiáját (levegős hőszivattyú és szélhasznosítás)
3. Használjuk a víz energiáját (Duna folyam)
4. Használjuk a föld energiáját (földalatti csövezés)

Négy elem, KÉNYELEM!

Mind a négy elem elérhető, használható, s fent tartható fejlődéssel mindig a megfelelő mennyiségben kell csak igénybe venni a természet adta energiákat. Úgy, hogy nem szabad visszaélni az adott energiahordozó „kizsákmányolásával”!

5.1 Nap energia hasznosítás

A Nap 1 m² felületre 1 kw energiát sugároz. Amikor dolgozik. De hát tudjuk, hogy nem mindig dolgozik, de azért jól számolható statisztikai adataink vannak, hogy ebből mennyit tudunk jelenlegi technikai szintünkön hasznosítani évente. A nap a legfontosabb alap-energia a föld számára. A mi kis rövid életünkben korlátlan lehetőségnek tekinthető, kimeríthetetlen.

Hasznosítható a hő és a fény energiája.

A hőt, napkollektorokkal tudjuk „megfogni”, s számunkra hasznosítható alakra átalakítani. Fűtés rásegítésre, melegvíz előállításra, hasznosítható. A fény (ami nem csak a teljes napsütéskor, de a fedett felhős napokon is jelen van /nappal!/), szintén hasznosítható. Ennek az alapeszköze a köznyelvben: NAPELEM néven ismert eszköz, ami tulajdonképpen a PhotoVoltaik, azaz a fényt közvetlenül elektromos árammá átalakító panelek fogalma.

A nap tulajdonképpen további nagyon komoly segítséget ad a kezünkbe energetikai területen, csak tovább kell gondolni, hogy miként is? Melegen tartja a levegőt, de még fontosabb, hogy mozgásban tartja a víz körforgását! Ebből adódik a hatalmas vízfelületeink párolgása, a felhők, az esők, a levegő mozgása, a szél, s a leeső csapadék, a vízgyűjtő területek által összegyűjtött vizek, patakok, folyók, ... s a tengerbe folyik vissza a víz. S mindez összefügg azzal, hogy van GRAVITÁCIÓ.

5.2 A levegő

A levegőből két módon kívánunk energiát előállítani:

- 1.) A szél mozgását tudjuk közvetlenül felhasználni. (szél rotorok segítségével, ill. egészen új elvű, lassú áramlást is hasznosítani képes berendezést is alkalmazva)
- 2.) A levegő hőtartalma, pontosabban a levegőben lévő energiákat is tudjuk hasznosítani. Ennek eszköze a levegős hőszivattyú. A levegőben lévő párákat és a környezetben mozgásban lévő levegő hőtartalmát „átszivattyúzva” az épületbe, a fűtés és a melegvíz előállítás még télen is megoldható. A berendezések működtetése elektromos árammal történik, amit szintén helyben állítunk elő.

5.3 A víz

A víz több módon is a segítségünkre van.

- 1.) Hasznosítani kívánjuk az esővizet.
- 2.) A Duna közelsége is ad további érdekes és új lehetőséget.

Azt a fogalmat, hogy „vízáram-gép”, még valószínűleg nem sokan ismerik, pedig ez egy jegyzett magyar szabadalom. Reméljük, hogy ez rövidesen világszabadalomként hasznos lesz egész országunk (és a világ) számára is. A szabadalmat jegyző /hasznosító/ cég székhelye a XXII. Kerületben van. Érdeemes ezt az elsők között használni. A berendezés segítségével a lassan áramló folyó mozgási energiájából villamos energiát tudunk előállítani. Ezzel a megoldással a piac szükséges villamos energia igénye teljes mértékben kiszolgálható.

Az a víz, ami a ház alatt van, ... „talajvíz” is hasznosítható. Ennek is van energia tartalma. Télen melegebb, mint a mi környezeti levegőnk, nyáron viszont éppen, hogy hűvösebb, hiszen a talajvíz hőmérséklete viszonylag „állandó” 10-15 fok körüli érték. Ezt a lehetőséget azonban már inkább a talaj, azaz a föld energia hasznosítás körében szokták megemlíteni, pedig ez is víz.

5.4 A föld

Az előző 3 elem (nap, levegő és a víz), mind nagyon gyorsan regenerálódik, gyorsan visszaáll a környezet eredeti állapota, azaz megújul, s ezzel számunkra lehetővé válik, hogy ismét használjuk. Nem is történik más, mint a környezet energiáját felhasználjuk az épület hőmérsékletének „temperálására”, hogy az embernek ne kelljen a természet sokkal nagyobb hőingadozását elviselni. A természetben, nálunk Magyarországon, a nyár már többször 40 fok meleget, télen -20 fok hideget produkált. Az ember télen is szereti, ha a közvetlen környezete 20-22 fok felett marad, s nyáron sem nagyon megy ez az érték messzebb, mint 26-28 fok. A nyári időszakban a legkézenfekvőbb a talaj hűvösét felhasználni az épület hűtésére. A természet 60 fokos hőkülönbséget idéz elő, de az ember csak 5-8 fok különbséget visel ebből szívesen. A többit ki kell védeni, illetve energiatermelésre kell fogni.