

B U D A F O K I P I A C

É P Ü L E T E É S K Ö R N Y E Z E T É N E K,
B U D A F O K – B E L V Á R O S K Ö Z P O N T J Á N A K
V Á R O S É P Í T É S Z E T I R E N D E Z É S E



NYÍLT TERVPÁLYÁZAT

2009. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Budafok-Belváros központjának városépítészeti rendezése
- II. Az új piac kialakítása
- III. Tervlapok

Rajz megnevezése	Tervszám
• Átnézeti helyszínrajz	01
• Piac és környezetének helyszínrajza	02
• Garázsszinti alaprajz	03
• Földszinti alaprajz	04
• Emeleti alaprajz	05
• Metszetek	06
• Homlokzatok	07
• Látványtervek	08
• Látványtervek	09

I. Budafok-Belváros központjának városépítészeti rendezése

A tervezési területet rendkívül vegyes terület-felhasználás jellemzi. Városközponti, intézményi kereskedelmi, oktatási, hitéleti, lakó és zöld felületi területek kapcsolódnak egymáshoz. Karaktere ez által heterogén, beépítése alacsony intenzitású.

A terület városközponttá fejlesztése érdekében szükségesnek tartjuk:

- a közlekedés rendezését,
- a területen történő parkolás megoldását,
- intenzív városi főtér kialakítását,
- a kereskedelmi funkciók erősítését,
- piactér és játszótér rehabilitációját, fejlesztését,
- a Duna parttal való kapcsolat megteremtését,
- a városközpont feletti lakóterülettel való integráció erősítését,
- valamint a gyalogos kerékpáros forgalom biztosítását.

A közlekedés rendezése, kapcsolatok parkolás.

A városfejlesztési koncepció szellemében, amely az átmenő forgalom megszüntetését, a forgalom csillapítását és a gyalogos zóna kiterjesztését tűzi ki célul a tervezési területen csak a célirányú és áru-feltöltő forgalom biztosítását tartjuk szükségesnek. A városközpont térszint alatti parkolóinak gépjárművel történő elsődleges megközelítését és a piac áru-feltöltést a Pécsi útról kívánjuk biztosítani két közlekedési csomópont kialakításával.

Az egyik a templom és az iskola mögötti területen egy új lehajtó ág építésével készülne, biztosítva a piac mindkét irányból történő megközelítését valamint a Dunaparti területek és a 6-os úttal való kapcsolatot, a másik a Városháza bővítése mögött a városház tér alatti parkoló valamint a hivatal parkolójának megközelítését biztosítaná. A jelzett két térszín alatti parkoló mellett, az új épületeket is mélygarázzsal javasoljuk megvalósítani. A felszíni parkolást csak rövid ideig, átmeneti jelleggel biztosítanánk az iskola és az egészségügyi központ környékén.



Városház és a városi főtér

A Városház tér és a Budafoki utca között az Iskola utca díszburkolattal ellátott lakó, vásárló utcává alakulna és a város főterébe torkollana. A sétáló utca kialakításával együtt közvilágítás építését, a hiányzó üres telkek beépítését, a meglévő épületek homlokzatának felújítását, utcabútorok elhelyezését valamint új zöldfelületek kialakítását tartjuk kívánatosnak egységes utcakép megvalósítása végett.

A főtér új meghatározó 21. századi eleme a Budafok Városkapu épületegyüttes lenne. Ez az épület zárna a főteret, ugyanakkor a közlekedési tengelyek felett átvezetve biztosítaná a kapcsolatot a Duna menti területekkel. A teraszosan emelkedő közlekedő sáv köré (lépcsők, mozgójárda) kereskedelmi, vendéglátási funkciók szerveződnenek. Az épület alsó szintje az elővárosi közlekedés (buszmegálló, vasúti megálló) kiszolgáló funkcióit fogadná. A pince szinten közvetlenül kapcsolódna a Városház tér alatti parkolóhoz. Az épület 6-os út feletti szakasza kilátó sétányként vezetne a Duna felé, új látványát biztosítva az Udvarhegynek, Olajhegynek valamint a Budai belvárosnak. Az épület másfelől 6-os úton a városba érkezők számára a ma észrevehetetlen városházaként amolyan városkapuként jelezné. A távlati elképzelések szerint a komplexum a jelenlegi OMV kút területén bővíthetne további kereskedelmi- vendéglátó funkcióval, lehetőséget biztosítva a 6-os úton érkezők számára is a megállásra, egy kellemes budafoki sétához, vagy vacsorához. Ez a településrészen áthaladó autósforgalom további csökkentését is jelenthetné egyben. A Budafok Városkapu épületegyüttes úgy ad választ a főtér jelenlegi problémáira (funkcióhiány, vasút közelsége, Duna- kapcsolat megoldatlansága), hogy a kerületnek talán pénzébe sem kerül, hiszen befektetői forrásból reális esély lehet megvalósulására.

A jelenlegi rendőrségi épület kereskedelmi szolgáltató funkciót erősíthetné a téren. Az új és korszerű rendőrségi épület a megfelelő közlekedés kapcsolatokkal bíró területen, a Pécsi úti lejtőnél, az iskola mögött épülhetne meg.

A Városház teret másik irányban egy pavilon jellegű épülettel határolnánk, melyet zöld tető fedne. Ebben kapna helyet a BKV végállomás szolgálati irodája egy kávézó, valamint a mélygarázs függőleges közlekedője.

A Városház tér meghatározó eleme a jelenleg túlszűfolt Városháza. Az igazgatási adminisztráció elhelyezésére és ügyfélszolgálat körülményeinek javítása érdekében a régi épület bővítését javasoljuk. Az új épületrész alatt parkoló létesülne. A bővítés által keretessé váló beépítés, átjárható belső udvart biztosítana, mely szabadtéri rendezvények színhelye lehet a főtér közelében. (Nyári színház, koncertudvar)

A Városház tér jelenleg a Polgármesteri Hivatal és a Rendőrség "előszobája". A tér kizárólag átmenő forgalmat bonyolít, kialakítása öncélú, ebből következően az emberek által mellőzött, kihalt. Mellékszereplőként bújik meg a település szövetében a vasút szomszédságában. A település főutcáján végighaladva, a hétköznapi szemlélő számára szinte észrevehetetlen, egy átlagos városi zöldfelület képét nyújtja.

A zöldfelületek bizonyos szintű visszaszorításával egy multifunkcionális városi főtér alakítható ki, mely attraktív és élettel teli. A Polgármesteri hivatal tengelyére szervezett dísz tér, a templom (Iskola utca) középvonalába áthelyezett 56-os emlékmű tere szerves egységet alkotva képezi

Budafok megújult főterét, ami az újonnan megjelent kereskedelmi-, közlekedési-, rendezvény- és Duna part-feltáró funkcióknak köszönhetően emberekkel népesül be.

Piactér, piac és környezete

Sétáló utca másik vége a jelenlegi mozi épület valamint az evangélikus templomnál található. A mozi épülete, felújítás és a piactér felé történő bővítése után művelődési központként működne tovább. Meglévő épület mozi terme többfunkciós térként, az új épület a népművelés, kézműves foglalkozások, baba-mama klubok, gyermek-táncházak helyszíneként működne.

Az iskola utca által két részre szelt piaci terület elkerülhetetlenné tette a piaci funkciók ezen úti elválasztását. A jelenlegi piac területén mélygarázst, felette piactér kialakítását javasoljuk. A piacteret pergolákkal határolnánk melyek alatt a piachoz közvetlenül nem kapcsolódó, de kereskedelmi tevékenységet jelentő időszakos vásároknak biztosítanánk helyet. (Bolhapiac, fenyőfavásár, kirakodó vásár, borfesztivál helyszín stb.) Ez a piactér folytatódna az út túloldalán, de már fedett, nyitott térként a piaci épület ölelésében.

Az új csarnok létrehozásával a jelenlegi piac területe közösségi térré alakul, ami funkcióját tekintve vásár és rendezvény helyszín. A piac állandó árusai a csarnokban kapnak helyet, míg az alkalmi árusok a megújuló piactér lombsátra alatt pakolhatják ki portékáikat mobil standjaikra. Az összesen mintegy 3700 m² kiterjedésű terület kiválóan alkalmas szabadtéri fesztiválok, koncertek, ünnepi események, és kirakodó vásárok rendezésére. Ez a funkció kiterjedt, összefüggő burkolt felületet kíván, a kiemelt zöld- és vízfelületekkel. A vásártér Budafok hangulatához illeszkedő kisvárosias, emberi léptékű arculatát az északi és déli oldalon futó szőlőlugas sor teremti meg. A Mária Terézia út felől a térhatár fellazul, kinyílván a város és a sétáló utca irányába: ide nagy lombkoronát növesztő fákból ültetett fasort terveztünk, ugyanakkor a megtartottuk a védett platánt is. A vásártér középpontjában az elmaradhatatlan ivó- és díszkút áll facsoporttal övezve. A Budafokiak számára így egy tágas, mégis barátságos léptékű, sokrétűen használható rendezvényterület jön létre, melynek jelentős hányada természetes lombsátorral árnyékolva, így nagy melegben is kellemes időtöltést biztosít.

A lakóövezettel való integráció megteremtése, gyalogos kerékpáros forgalom.

A városközpont feletti intenzív kertvárosi lakóterület morfológiai jellege a városközponttal való gépjármű kapcsolat fejlesztését nem teszi lehetővé. A meglévő gyalogos kapcsolatok fejlesztését, illetve a városközpontba történő átvezetését javasoljuk. (Kuruc köz átkötése a Városház térre, Szolgáltató ház árkádjának átvezetése a Posta elé)

Az elaprózott telekszerkezet további lehetőséget kínál gyalogos kerékpáros kapcsolatok létesítésére.

(Tűzoltó utca folytatása gazdasági épületek lebontásával és a lakóépületek melletti területek közterületté alakításával.)

A városközpont gyalogos kerékpáros tengelye az Iskola utca mely a templomnál megtörve vezetne a vasút alatt meglévő kerékpáros átvezetéshez. A 6-os út alatt is meg kell teremteni a gyalogos és kerékpáros forgalom átvezetését.

II. Az új piac kialakítása

Helyszíni adottságok

A tervezési területet a Mária Terézia utca, Mihalik Sándor utca, Pécsi utca és a Tűzoltó utca által határolt tömb képezi. Az új piac részére szánt területet az evangélikus templom tengelyében futó Iskola utca kettévágja. A tömbbel szomszédos beépítések vegyes hatást keltenek, nagyrészt hiányos térfalakat alkotnak. A jelenlegi piac rendezetlen zsúfolt helyzete és a árufeltöltési és közönségforgalmi kapcsolatok, valamint a parkolási lehetőségek mai állapota nem elfogadható.

Telepítés, koncepció, megközelítés

A Városház teret az evangélikus templommal összekötő Iskola utca tengelyt sétálóutcaként történő megtartásával a piac területe egyértelműen két részre osztott. A pályázati kiírásban szereplő leválasztható, lezárható területen elhelyezendő funkciókat a terület Pécsi utcai felén egy új épülettömbben helyeztük el, míg az Iskola utca túloldalán a Mária Terézia utca felé egy pergolákkal szegélyezett szabad vásár- illetve pihenőteret hoztunk létre.

Az új piac kialakításával szembeni alapvető követelményeink:

- a gyalogos és gépkocsi megközelíthetőség tiszta egyértelmű kialakítása
- a gépkocsi forgalom és parkolás minimalizálása a térszín felett
- az árufeltöltés észrevétlen működése, gazdasági udvar jól szeparált kialakítása a szomszédos lakó- és középületek nyugalmanak biztosítása
- a kisvárosi piac hangulatától távol eső supermarket megfelelő szeparálása és integrálása, valamint gazdaságilag életszerű elhelyezése
- az épület léptéke, anyaghasználata illeszkedjen a hely hangulatához, valamint a funkcióhoz
- a szabad vásárterület minél tágabb felhasználási lehetőségének biztosítása

Alaprajzi kialakítás

A tervezett épület pince, földszint + emelet, valamint a 2. emeleti részben beépített piacfelügleleti szint kialakítású.

A pincszint Mária Terézia utcai területén a közönségforgalmi parkolót helyeztük el. Az egyszintes parkoló rámpakialakítása lehetőséget enged többszintes mélygarázs kialakítására is, de a Városház tér alatti parkolóval együtt az egyszintes parkolók kielégítik a terület parkoló-igényét.

A pince Pécsi utcai területén található a piac gazdasági udvara. A szükséges belmagasságot a földszinti padló megemelésével biztosítottuk. A pincszinten kialakított supermarketet is kiszolgáló gazdasági udvar ebben a helyzetben a Pécsi utca lámpás csomópontján keresztül mindkét irányból, valamint a 6-os úttal kapcsolatot teremtő - az iskola mögött kialakított - új utcáról is a belváros érintése nélkül megközelíthető. A hátsó rámpáról is biztosítottuk a közönségparkoló megközelíthetőségét.

A supermarket ebben a helyzetben önálló egységet képez, mégis szerves része a piac területének, mindezek mellett a vevők bevásárlókocsikkal is közvetlenül eljuthatnak a gépkocsikhoz.

A nyitott piactértől 0,9m-t kiemelt földszinti terület egy széles olasz-lépcső, valamint egy enyhe rámpán közelíthető meg, melyek hídként ívelnek át a pincszinti supermarket előtereként szolgáló átriumon. A kiemelt földszint eredményeként a supermarket bejárat homlokzata nincs teljesen kitakarva, de mégis szeparált a piaci üzletek kisebb léptékű világától.

Az „U” alakú épület hátat fordít a Pécsi utcának és a vasútnak és a vásártér felé nyílik ki, hangsúlyozva a kettéosztott terület funkcionális összetartozását. Az épületszárnyakban helyezkednek el a különböző üzlethelyiségek a hozzájuk kapcsolódó kiszolgálóegységekkel, a belső fedett téren pedig az őstermelői nyitott standok kaptak helyet.

Az emeleti szintre lépcsők, liftek és egy-egy mozgólépcső visz fel, ahol az üzlethelyiségek előtt végigfutó változó szélességű közlekedőn további őstermelői standokat, fogyasztóttereket lehet kialakítani.

Az épület személyzeti és közönségforgalmi útvonalait szétválasztottuk és biztosítottuk a szükséges előírt vizesblokkokat (közönség, személyzeti, mozgáskorlátozott).

A Pécsi utcai traktus 2. emeletére helyeztük a piacfelügleleti blokkot. Innen jól figyelemmel követhető a piac területe, mégis nyugodt körülményeket biztosít az irodai munka végzésére.

Az épület mögött egy személyzeti parkolót is kialakítottunk a piaci dolgozók részére.

Ütemezés

A kiírásban alapvető igényként felmerült ütemezhetőséget az alábbiak szerint javasoljuk:

- I. ütem: a Pécsi utcai területen felépül a piac épülete a supermarket előtti átriummal együtt. (Az ideiglenes parkolóhelyeket az új rendőrségi épület területén javasoljuk biztosítani.
- II. ütem: a régi piac elbontásával megépül a közönségparkoló és a pergolákkal szegélyezett vásártér.

Tömegformálás, homlokzatok, anyaghasználat

A tervezett épület tömegformálását tekintve törekedtünk alapvetően egyszerű, a funkcióhoz illeszkedő logikus áttekinthető épülettömeg létrehozására. A szomszédos épületek érdekében a piaci nyüzsgést, zajokat és egyéb zavaró hatásokat kivédő viszonylag zárt tömeget hoztunk létre, amely kizárólag a nyitott pergolás vásártér felé tárul fel. A belső tér felett lebegő felülvilágítókkal áttört vasbeton héj védi az őstermelőket az időjárás viszontagságaitól.

A piac bezárása az átrium felett húzódó, a lépcső és a rámpa végében lévő acél rácsos kapuval könnyedén véghezvihető.

Az épület tartószerkezetét tekintve vasbeton vázas szerkezetű.

A ház külső homlokzati anyagaival - a vágott mészkő falak a csiszolt mészkő betétekkel - igyekszik a hely hangulatát visszaidézni, de a belső egyszerű vakolt és nyersbeton felületek a funkcióhoz igazodnak.

Területi adatok

Pince alapterület:	9.486 m2 ebből parkoló 5.579 m2
Földszint alapterület:	3.299 m2 (24 üzlet, 50 db őstermelői stand)
1. emeleti alapterület:	3.292 m2 (24 üzlet, 5 db őstermelői stand)
<u>2. emeleti alapterület:</u>	<u>318 m2 (piacfelügyeleti irodák)</u>
Épület összes nettó alapterülete:	16.394 m2