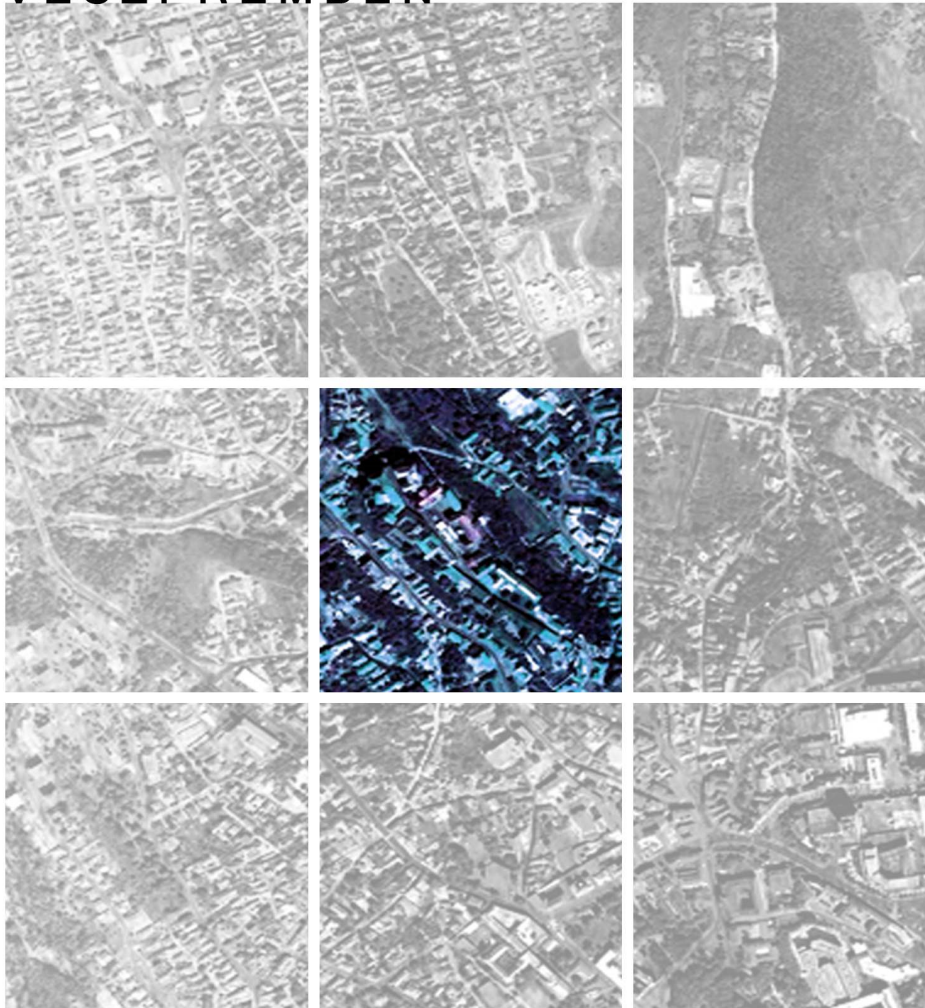




FENNTARTHATÓ VÁROSFEJLESZTÉS VESZPRÉMBEN



VÁR FELVONÓ TELEPÍTÉS

TANULMÁNYTERV

Budapest, 2014. 10. 16.

**oditus**

Tanácsadó Zrt.



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés	3
Javaslatok	4
1. helyszín	4
2. helyszín	5
3. helyszín	6
A fejlesztés becsült beruházási költségei	7
Tulajdonviszonyok	8
Környezeti elemek állapota	11
Közlekedés	12

Rajzlista:

1. Átnézeti helyszínrajz	M 1:1000
2. 1. helyszín – Helyszínrajz	M 1:750
3. 1. helyszín – Utcaszint alaprajza	M 1:250
4. 1. helyszín – Első emeleti alaprajza	M 1:250
5. 1. helyszín – Második emeleti alaprajza	M 1:250
6. 1. helyszín – Garázsszint alaprajza	M 1:250
7. 1. helyszín – Homlokzat és utcakép	M 1:250
8. 1. helyszín – Metszetek	M 1:250
9. 2. helyszín – Helyszínrajz	M 1:750
10. 2. helyszín – Utcaszint alaprajz	M 1:250
11. 2. helyszín – Bejárati homlokzat	M 1:100
12. 2. helyszín – Utcakép	M 1:250
13. 2. helyszín – Metszet, homlokzat	M 1:250
14. 3. helyszín – Helyszínrajz	M 1:750
15. 3. helyszín – Metszet, homlokzat	M 1:250

Bevezetés

A Vár Veszprém legrégebbi, legértékesebb történeti városrésze egyben a leglátogatottabb is. Jellegéből adódóan azonban a magaslaton elhelyezkedő terület nehezen megközelíthető, gépkocsival csak egy irányból, a Vár utcán keresztül érhető el. Gyalogosan több irányból, meredek kaptatókon és lépcsőkön lehet feljutni a várba.

A vár folyamatos fejlesztése, a várható újabb funkciók megtelepedése, a forgalom és a látogatók számának további növekedését fogja eredményezni. Pedig a terület forgalmi terhelése jelenleg, a hatályban lévő korlátozások mellett is zavaró nagyságot ért el, elegendő és megfelelő megálló- és parkolóhelyek nem állnak rendelkezésre.

A területre Veszprém hatályos városfejlesztési koncepciójában megfogalmazott alapvető célok közvetlenül is vonatkoznak, amelyek révén növelhető a vár látogatottsága, ugyanakkor védhető értékei, karaktere, nyugalma:

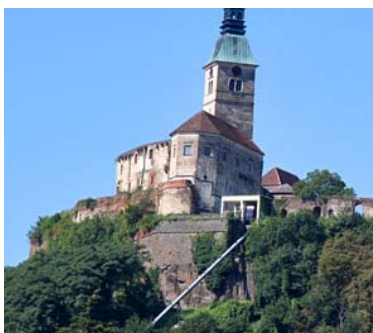
- *A városkarakter egyediségének megőrzése*
 - o *a történeti városszerkezet védelme,*
 - o *az épített értékek hatékonyabb védelme,*
 - o *közterületek rehabilitációjának folytatása,*
 - o *a városkép hatékony védelme.*
- *A kulturális hagyományok megőrzése és fejlesztése*
 - o *turisztikai vonzást növelő fejlesztések, színvonalas, elsősorban művészeti programok bővítése,*
 - o *a vár látogatottságának erősítése a Várbörtön Múzeum és nyitott Bíróság új, állandó kiállításának létrehozásával és udvarának közösségi funkciókkal való feltöltésével.*
- *A közlekedési feltételek javítása*
 - o *a gyalogos közlekedés komfortjának fejlesztése,*
 - o *a vár akadálymentes, kényelmes, attrakció jellegű megközelítésének kialakítása,*
 - o *a gépjárműforgalom további korlátozása,*
 - o *a parkolási problémák kezelése.*

A fenti célok tükrében a terület fejlesztése során, az épített értékek és a városkarakter védelme érdekében a forgalom további csökkentése szükséges. Ez csak átfogó, összetett és hatékony intézkedési rendszer révén, tudatos szabályozással és fejlesztésekkel érhető el.

A vár akadálymentes gyalogos megközelítését megkönnyítő eszközei lehetnek személyfelvonók is. Jelen tanulmányterv célja felvonók beiktatásával létrehozható attraktív, akadálymentes közlekedési útvonal-javaslatok kidolgozása, amelyek pótolják a jelenlegi városszerkezetből fakadó hiányosságot, megkönnyítik a vár gyalogos megközelítését. A tanulmány három lehetséges létesítési helyszínt mutat be, amelyek közül egy, optimális esetben kettő állítható a közönség szolgálatába.

A felvonó(k) lehetséges kialakításának és megjelenésének elképzeléséhez számos bel- és külföldön létesített felvonó szolgálhat mintaként.

Németújvár (Güssing),



Riegesburg



Déva



Javaslat

A vári magaslatot északi és északkeleti irányból a Séd-patak öleli körül. A patak partján jelenleg is gyalogos és kerékpáros útvonalak húzódnak, amelyek számos attraktív látogatási célpontot fűznek fel, ezeket a város a jövőben tovább kívánja fejleszteni.

A patak völgyből északi irányból a Benedek hegyen keresztül, keleti irányból az Ostrom lépcsőn lehet gyalogosan feljutni a várba. Fenti rekreációs és turisztikai célú fejlesztésekhez kapcsolódóan ebbe az irányba célszerű további, akadálymentes kapcsolatokat létesíteni.

A Séd patak mellett már kialakított parkolóhelyeket és további parkolók kialakításának lehetőségét, valamint a szükséges területek megszerzésének lehetőségét is figyelembe véve a tanulmányterv három lehetséges helyszínre fogalmaz meg felvonótelepítési javaslatot:

1. helyszín:

A tervezett délnyugati irányú kapcsolatot a 211 és 229 hrsz.-ú telkeken kialakított felvonó biztosítja. Az útvonal a vár és az Állatkert közötti kapcsolatot erősíti. A közlekedési eszközváltást a Séd parti 707 hrsz.-ú telken és a Patak téren meglévő 30 db parkoló segíti. A parkolóktól a lift a Jókai Mór utcán, mintegy 350 méternyi gyaloglással érhető el. A telkek adottságainak megfelelően a mintegy 50 méter hosszú szerkezet a várhegy oldalába simul, a várba érkezés a Dubniczay-ház udvarában történik, ahol a múzeumépület hátsó szárnyai és udvara jelenleg a Művészetek Házának adnak otthont. A felső állomás kiképzése minimalista, helye csak a védőkorlátokból érzékelhető. Az udvarból és a felvonóból ÉNy és DK irányba nyílik szép kilátás, a szemközti katonai létesítményre a rálátás inkább takarandó.

A jelenleg beépítetlen alsó telken a felvonóhoz egy körülbelül 100 m²-es fogadótér áll rendelkezésre, melyhez pénztár, illetve üzlethelység kapcsolódik.

A Jókai utca zártosú beépítését kiegészítő, abba illeszkedő F+1+T szintes épület létesítése tervezett, amelynek azonban funkciójában nem feltétlenül kell közvetlenül kapcsolódnia a felvonóhoz. A jelenlegi javaslat egy olcsó szálláshelyet biztosító hostel tervét tartalmazza, amelynek közösségi terei az itt megforduló látogatók számára is szolgáltatást nyújtanak. Az épület főfunkciója kereskedelmi szálláshely, diákszálló, melyben 20 darab saját fürdőszobás, átlagosan 15 m² alapterületű szobát foglal magába. A földszinten 100 m²-es terület áll rendelkezésre vendéglátóhelység kialakítására. A felvonóhoz tartozó létesítmények az épület déli részében kaptak helyet. A nyitott homlokzati architektúrának és kapuzatnak köszönhetően már messziről látható az attrakció.

Az felvonó megépítéséhez szükséges alsó, 211 hrsz.-ú telek jelenleg magántulajdont képez.

A felvonó a vár távlati látványában alig észrevehetően jelenik meg, de a kialakítás a várfal áttörését igényli.



A felvonó helye a vár délnyugati látképében

2. helyszín:

A tervezett keleti irányú kapcsolat Deák Ferenc utca és a Vár utca között a 305, 307, 314, 290 és 293 hrsz.-ú telkek igénybevételével biztosítható. Az érintett területen két kisebb telek magántulajdont képez, a többi a VKSZ birtokában van. A 307 hrsz.-ú, jelenleg magán telek bevonása a felvonó kialakításához szükséges, a vári 293 hrsz.-ú magántelken szolgalmi jogként biztosítandó az időkorlátozás nélküli átjárás lehetősége.

A Séd partján meglévő 80 férőhelyes parkolótól a felvonó alsó állomása alig néhány méter távolságra helyezkedik el. A parkolóbázis a Deák Ferenc utcai menti telkeken jelentős mértékben tovább bővíthető, ha a jövőbeni fejlesztések során a funkcióigényekhez képest többlet parkolókat létesítenek. A városnak kiemelt figyelmet kell fordítania, hogy a telkek értékesítésére csak a város számára stratégiai fontosságú feltételek rögzítése mellett kerülhessen sor.

A Deák utca menti telkeken vegyes területhasználat lehetőségét biztosítják a hatályos városrendezési előírások. Az itt kialakuló használat nagymértékben függ az vári iskolaépület hasznosításának módjától. A beépítést az épített értékek látványvédelmének szempontjai szerint kell megfogalmazni. A szükséges parkolókat fedett garázsban kell elhelyezni. A felvonó megépítése elkülöníthető a nagyobb területű telkek fejlesztésétől, minimális indítóépítményekkel és környezetük parkosításával is megvalósítható és működtethető.

A mintegy 50 méter hosszú felvonószerkezet ezen a helyszínen is a várhegy oldalába simul. A felső érkezés az iskola udvarában történik, innen udvari átjáráson érhető el a Vár utca.



A felvonó helye a vár északkeleti látképében

Az várkeleti látképet az Érseki Palota homlokzati architektúrája uralja. A sziluettben kiemelten jelenik meg a Szent Mihály Székesegyház kettős tornya. Nagy felületet képez a jelenleg használaton kívüli, egykori Veszprémi Közgazdasági Szakközépiskola homlokzata.

A felvonó látványban nem jelent markáns változást.

3. helyszín:

A javaslat a 2. helyszíni javaslathoz közeli feltételekkel valósítható meg. A felvonó a 308 és 309 hrsz.-ú telkeken megépített állomásról indítható, amely alig van messzebb a parkolóktól. Vonzó, vegyes funkciójú városias környezet kialakulására a Deák utca felőli VKSZ tulajdonában álló telkek fejlesztését követően lehet számítani.

A felvonót a terepmorfológiai adottságok miatt itt lábakra állított szerkezeten lehet kialakítani, és az az iskola DK-i sarkánál éri el a várfalat. Innen vízszintes panoráma járdán, gyalogosan érhető el az információs központ fogadóudvara.

A javaslat nagy előnye, hogy a tervezett nyomvonal nem igényeli magántulajdonú területek igénybevételét, továbbá a felvonó és a felső szinten vezetett gyalogos járda is a növényzet takarásában marad, így a vár látványában észrevétlen marad.

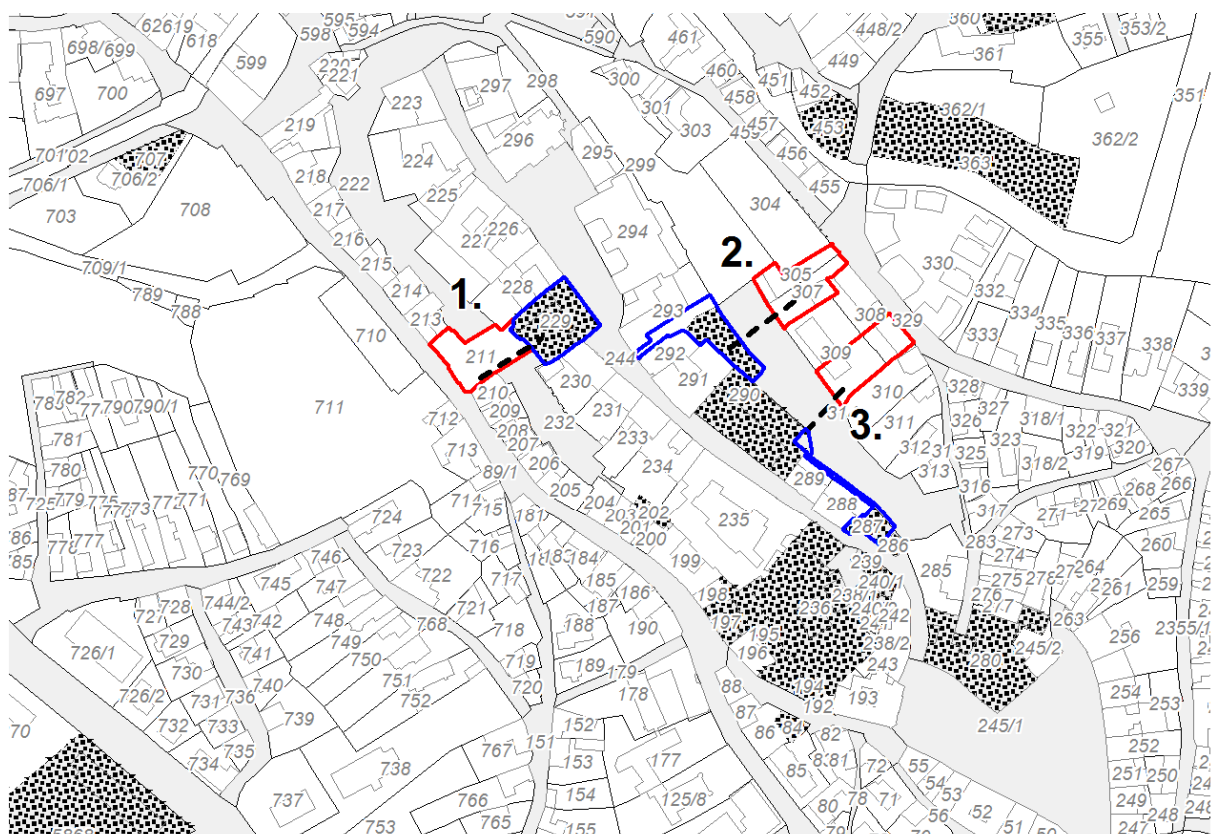
A fejlesztés becsült beruházási költségei

Megnevezés	Hrsz.	Telek alapterülete	Tervezett beavatkozás	Új funkció alapterülete/ összes szintterület	Nettó egységár	Becsült bekerülési költség
1. helyszín	211	1010 m ²	felvonó létesítése	50 fm	4 MFt/fm	200 MFt
			Javasolt kísérő funkció: Diákszálló	535 / 1239 m ²	380 eFt/m ²	471 MFt
2. helyszín	305. és 307	1103 m ²	felvonó létesítése	49 fm	4 MFt/fm	196 MFt
			javasolt kísérő funkció: Vendéglátás	210 / 325 m ²	320 eFt/m ²	104 MFt
3. helyszín	308. és 309	1000 m ²	felvonó létesítése	49 fm	4 MFt/fm	196 MFt
			közlekedő várfal oldalán	68 fm	150 eFt/fm	10 MFt
			javasolt kísérő funkció: Kereskedelem, vendéglátás	457 / 680 m ²	320 eFt/m ²	217 MFt

Tulajdonviszonyok

A javaslatok által érintett ingatlanok:

Helyrajzi szám	Tulajdonviszony	Cím	Terület (m ²)
211	magántulajdon (cégtulajdon)	Jókai Mór utca 28.	1.035
229	közvagon (Dubniczay-ház)	Vár utca 29.	1.189
707	közvagon		489
304	VKSZ	Úrkút utca	2.147
305	VKSZ	Deák Ferenc utca	486
307	magántulajdon	Deák Ferenc utca	612
308	VKSZ	Deák Ferenc utca 17.	973
309	VKSZ	Deák Ferenc utca 19	1.522
314	önkormányzat (zöldterület)		4.403



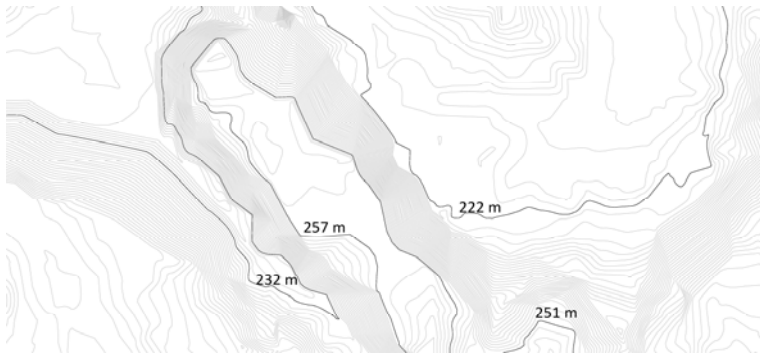
Vár felvonó alsó állomásépület telepítéséhez szükséges ingatlanok

Vár felvonó felső állomás telepítéséhez szükséges terület

Forgalmképes önkormányzati ingatlan

Vár felvonó pálya

Környezeti elemek állapota



A területet változatos domborzati adottságok jellemzik. A Vár utca és a Deák Ferenc utca között a szintkülönbség 34 méter. A délnyugati oldal az északinál lankásabb, itt a szintkülönbség 25 méter.

Domborzati viszonyok

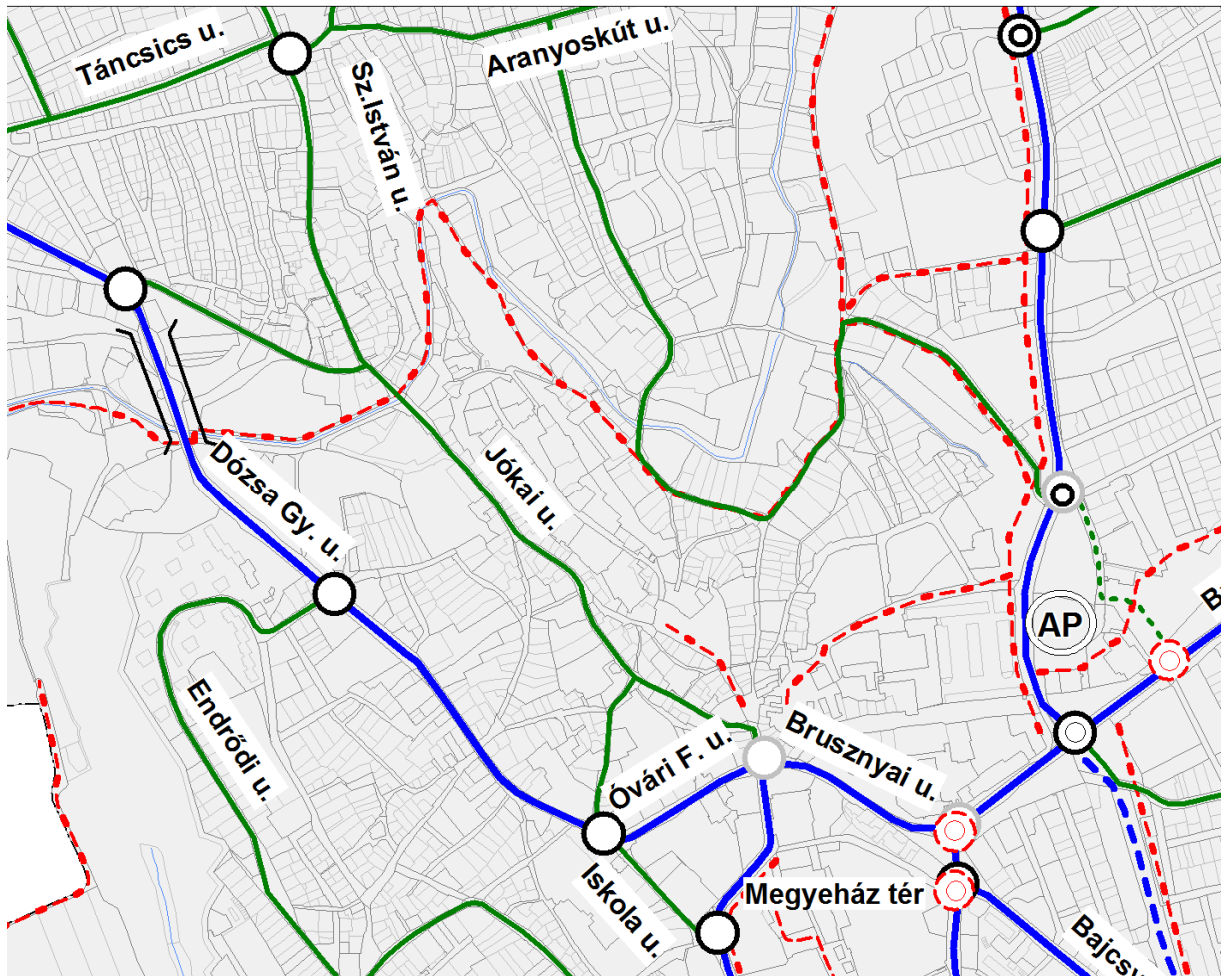
A Benedek-hegy helyi jelentőségű védett terület és a kacsaringós patakmeder. Az „egyutcsás” vár körül zöldellő várszoknya és vegyes, lakó- és intézményi területek jelennek meg. A várhegyet kecses ívben kerüli meg a Séd-patak, természetes határt szabva a várnegyednek.

A vizsgált területen védett természeti érték a Benedek-hegyen kívül nincs nyilvántartva, és védett növény-, illetve állatfaj élőhelyéről sincs tudomásunk, ami a jogszabályok alapján korlátozást jelentene. Így vár-felvonó létesítésének természetvédelmi szempontból akadálya nincs. Az építés céljára igénybe veendő területeken szükség szerint fák kivágására lesz szükség. Ezeket a fákat a felvonók környezetében pótolni lehet (kell), táj-honos fajokkal.

A felvonók létesítésére javasolt helyszínek részben a vár körül kialakult parkos várszoknya területén fekszenek, részben pedig degradált városi területen. A keleti terület használaton kívüli, degradált terület. E terület rehabilitációját is fogja szolgálni a várnegyed fejlesztésére tervezett felvonó, mivel annak környezetrendezése emeli a ma méltatlanul alulhasznosított terület értékét.

A teljes várnegyed hidrogeológiai „B” védőterülettel fedett. A vonatkozó jogszabály szerint megfelelő közművesítés mellett a tervezett felvonó és kiszolgáló létesítményei elhelyezhetők. A tervezett felvonók nem készülnek légszennyező és a környezetet zavaró zajkibocsátó technikával. A látogatóforgalom hulladék-emissziójára a gyűjtődényzet megfelelő méretezésével fel lehet készülni.

Közlekedés



A térség közúthálózata

Közúti közlekedés:

A tervezési területet érintő utak közül mind a Jókai utca, mind a Deák Ferenc utca gyűjtőút. Mindkét nyomvonalon menetrend szerinti autóbusz-közlekedés is zajlik.

A Jókai utca délen a Toborzó utca/Horgos utca egyirányú utcapáron keresztül az Óvári Ferenc utcához, míg északon a szintén egyirányú Szent István utca és Eszterházy Antal utca biztosítja a magasabb rendű úthálózathoz való kapcsolatot. A Deák Ferenc utca a Jutasi út irányából a Kopácsi utca – Fenyves utca – Deák Ferenc utca – Pajta utca/Árpád utca vonalon vezet a Tüzér utca, valamint a Dózsa György tér irányába.

A Vár utca megközelítése az Óvári Ferenc utca felől a Rákóczi F. utcán keresztül lehetséges az Óváros térig. Az Óváros tértől a vár irányába a járművekkel való behajtás korlátozott, csak engedéllyel lehetséges.

Közösségi közlekedés

A Belváros térsége közösségi közlekedéssel megfelelően ellátott.

A Jókai utcát a 12,13 és 19 sz. járatok érintik, melyek a felvonót kiszolgáló megállója a Patak tér (bejárattól való távolsága kb. 170 m), valamint a Festő u./Szikla J. u. (60, ill. 170 m) megállópár. A Jókai úton közlekedő autóbuszjáratok közül mind a 12-es, mind a 13-as körjárat, végállomásuk az autóbusz állomás, illetve a Kádártai úti forduló. A 12-es autóbuszok csúcsidőszakban órás, míg a 13-as járatok egész nap fél órás járatsűrűséggel követik egymást. A 19-es autóbusz csak eseti jelleggel, külön rendeletre közlekedik.

A Deák Ferenc utcát a körjáratként közlekedő 12 sz. viszonylat érinti. A felvonó Deák Ferenc utcai bejáratához (a 2. és 3. helyszínek) a Pajta u. 9. sz. előtti autóbusz-megálló található, melynek távolsága 130 m.

Az Óváros tér – Vár utca irányban menetrend szerinti autóbusz-járat nem közlekedik.

Parkolás

A felvonó javasolt helyszíneinek kiszolgálására a saját telken belül elhelyezett parkolóhelyeken kívül a Jókai utca térségében a Patak téren (távolsága kb. 180 m), valamint a Ranolder János téren (kb. 350 m) kialakított parkolók használhatók.

A Deák Ferenc utcai bejárat térségében a Pajta utcában található jelentősebb számú parkolóhely, melynek távolsága a bejárattól mintegy 100 m.

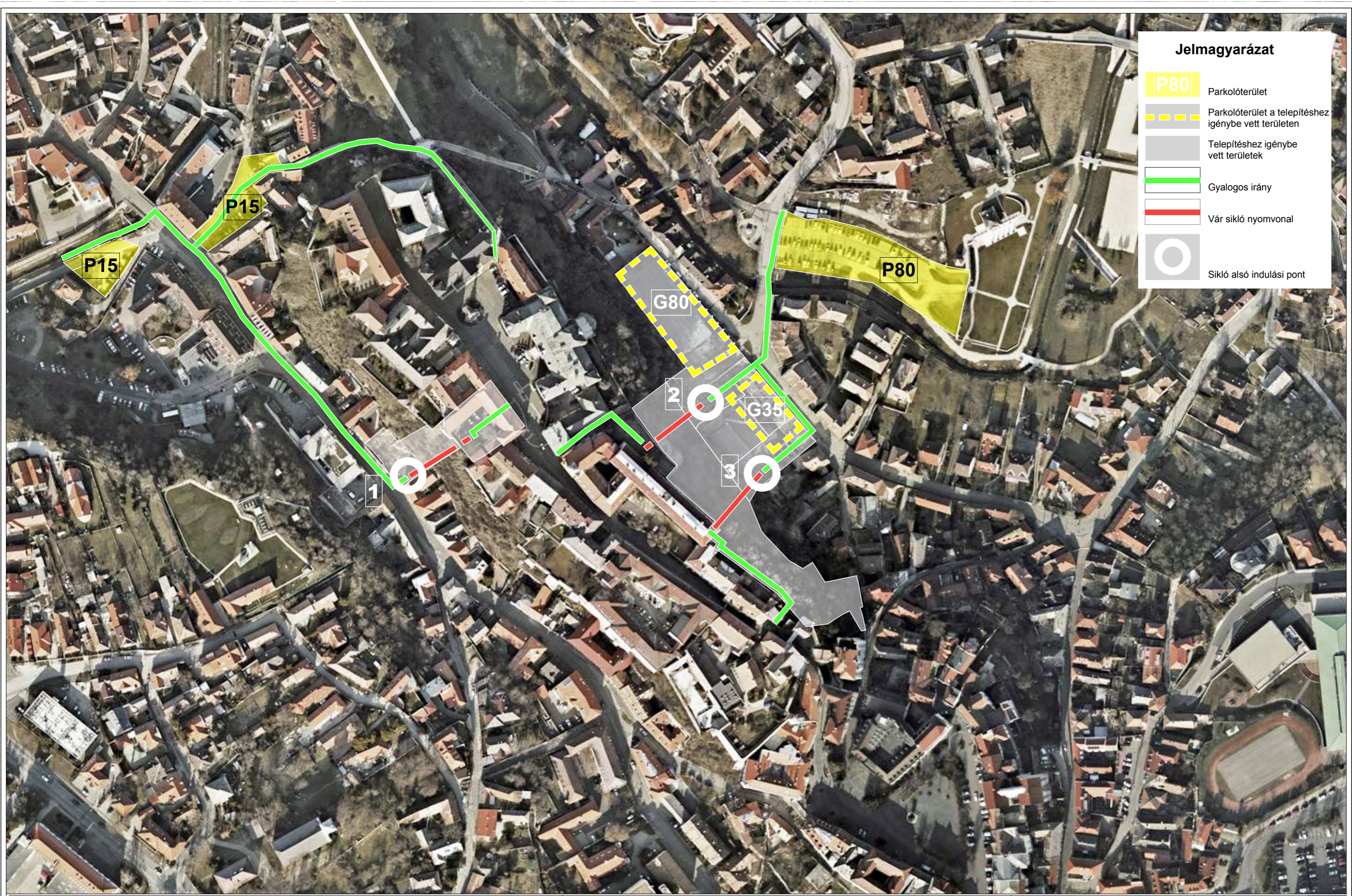
A Vár utca térségében parkolási lehetőség az Óváros téren, valamint a Vas Gereben utcában adódik, a parkolók távolsága a felvonó felső utasforgalmi épületétől mintegy 350 m.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

Mind a Jókai utcában, mind a Deák Ferenc utcában a gyalogosforgalmi létesítmények az út mindkét oldalán kiépültek. A Vár utca korlátozott gépjármű-forgalmú, a gyalogosforgalom itt a rendelkezésre álló útpályát „vegyes forgalmú” útként teljes szélességében használhatja.

Meglévő kerékpárforgalmi létesítmények a tervezési területet közvetlenül nem érintik.

A vár a történelmi szerkezet és a domborzati viszonyok miatt nehezen megközelíthető. Az itt lévő intézmények forgalmi igénye meghaladja a szűk történelmi utcák kapacitását. A vár felvonó egy új, attraktív útvonalat kínál, mely orvosolja ezeket a problémákat. Az akadálymentes kialakítás kedvez a várban működő közszolgálati funkciók ideális elérhetősége szempontjából a mozgássérültek, idősebbek és kisgyermekes szülők számára, másrészt a turistáknak is kedvező, vonzó feljutási lehetőséget kínál Veszprém legfőbb turisztikai attrakciójához.



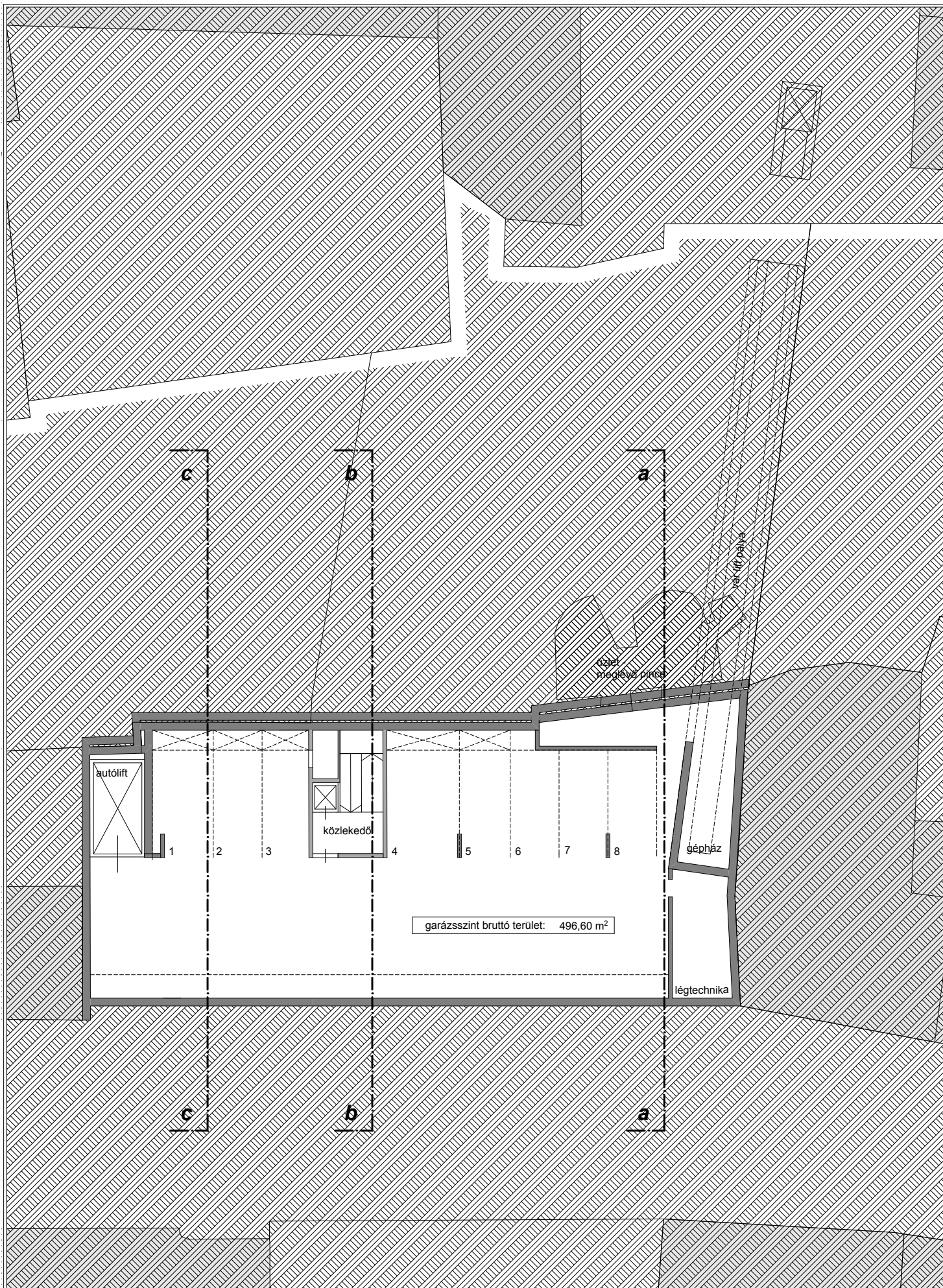
Jelmagyarázat

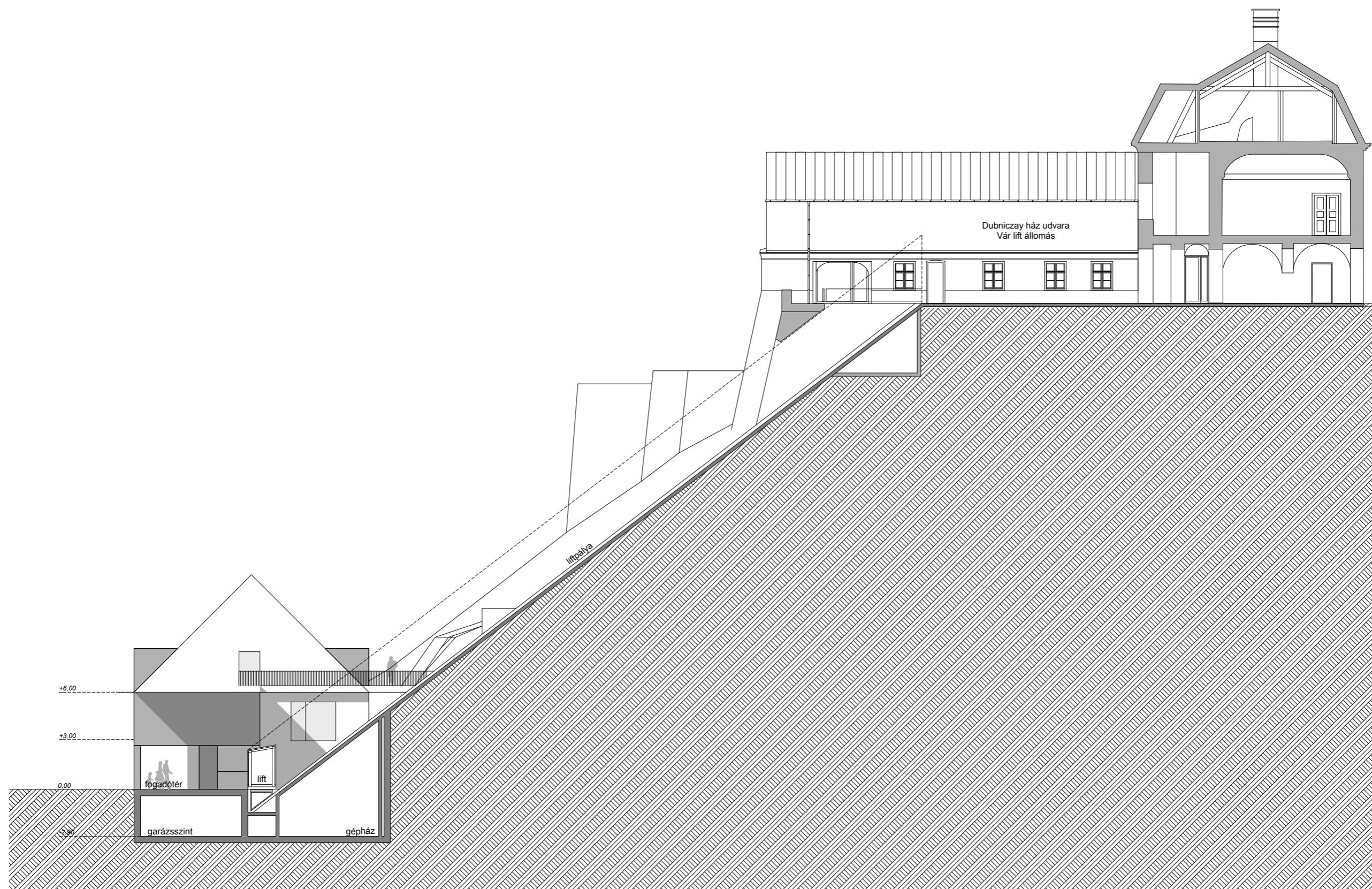
- P80 Parkolóterület
- Parkolóterület a telepítéshez igénybe vett területen
- Telepítéshez igénybe vett területek
- Gyalogos irány
- Vár sikló nyomvonal
- Sikló alsó indulási pont



Dubniczay ház udvara
Vár lift állomás

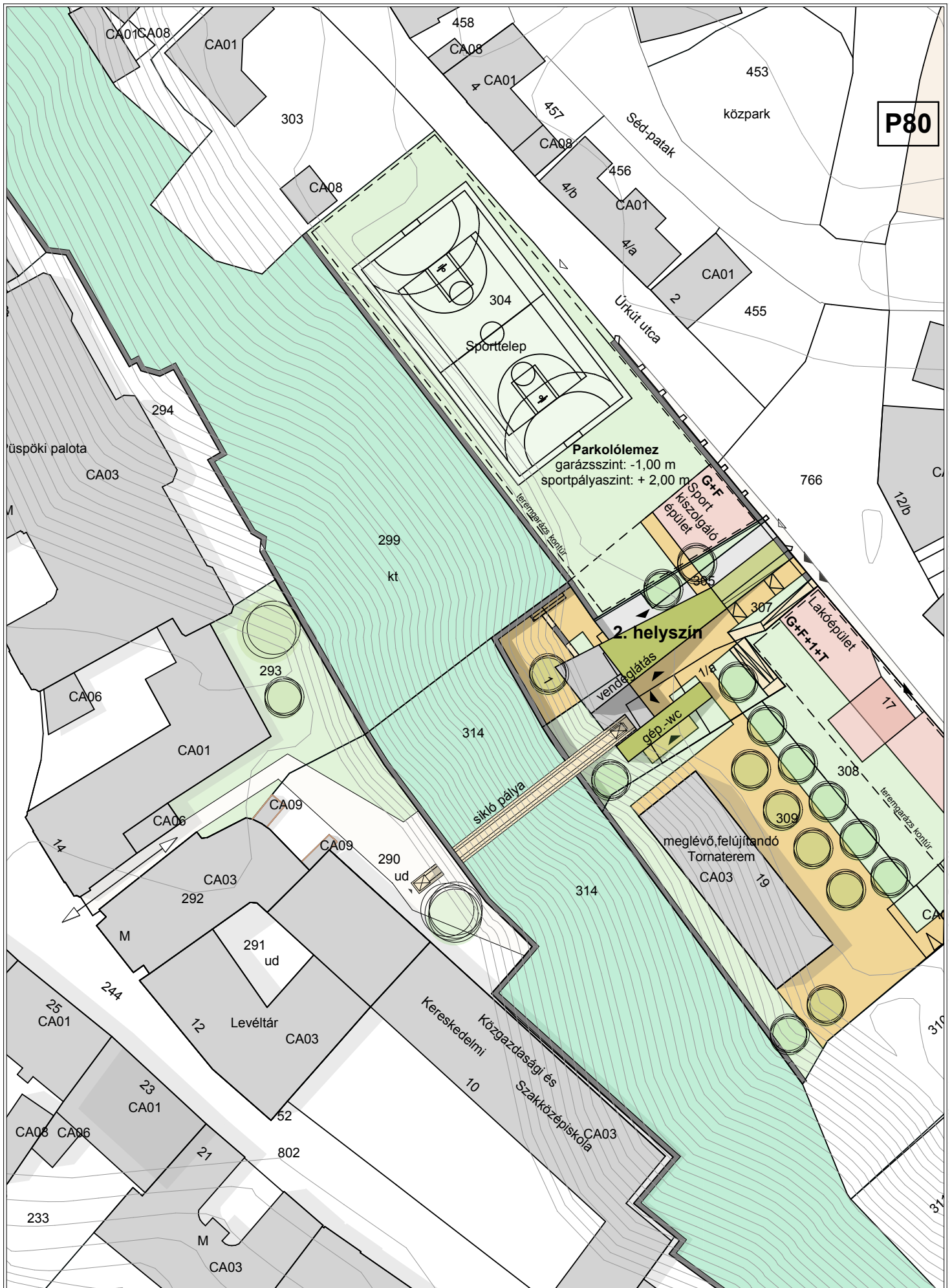


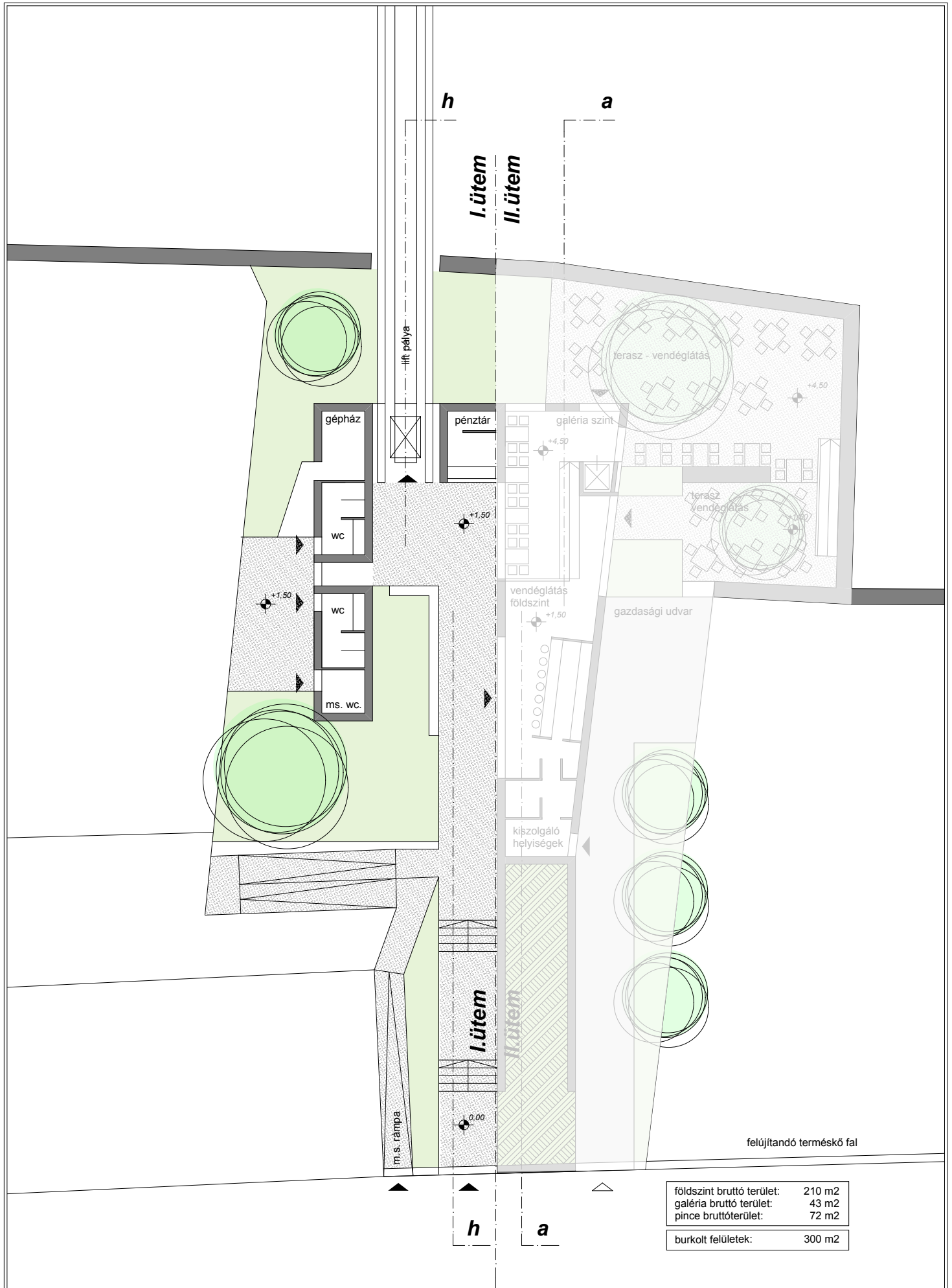


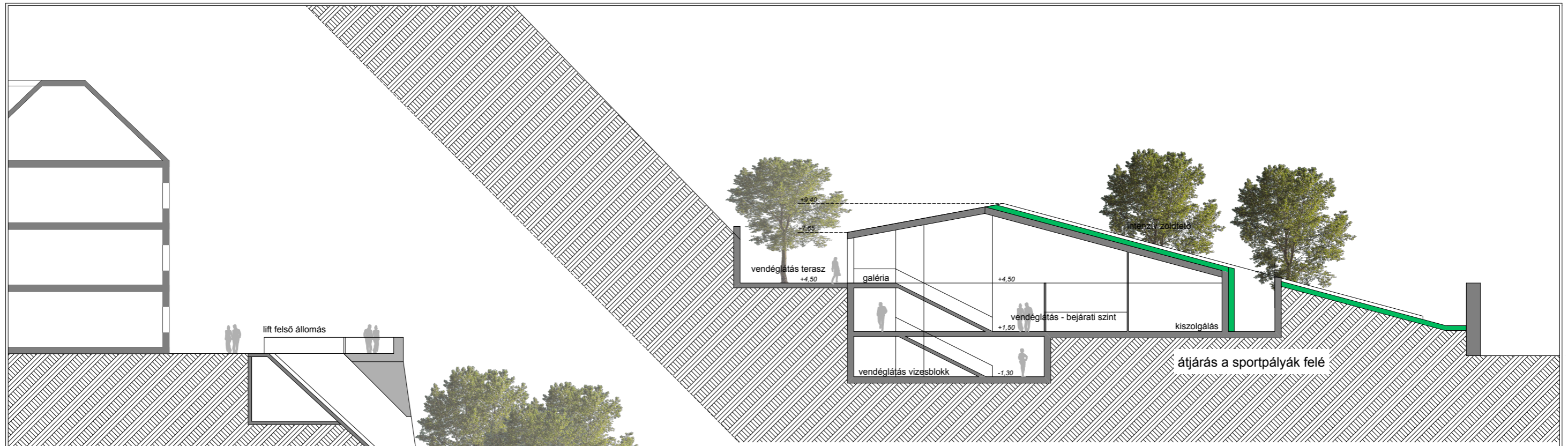


a - a metszet

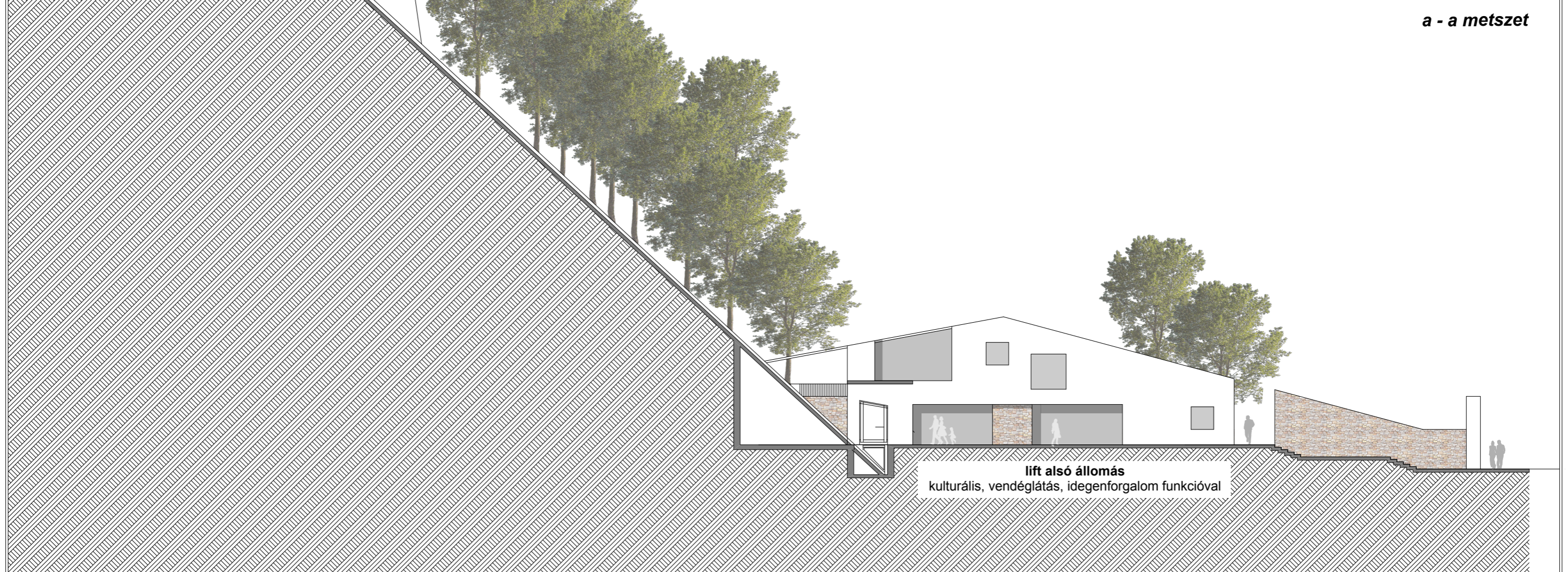








a - a metszet

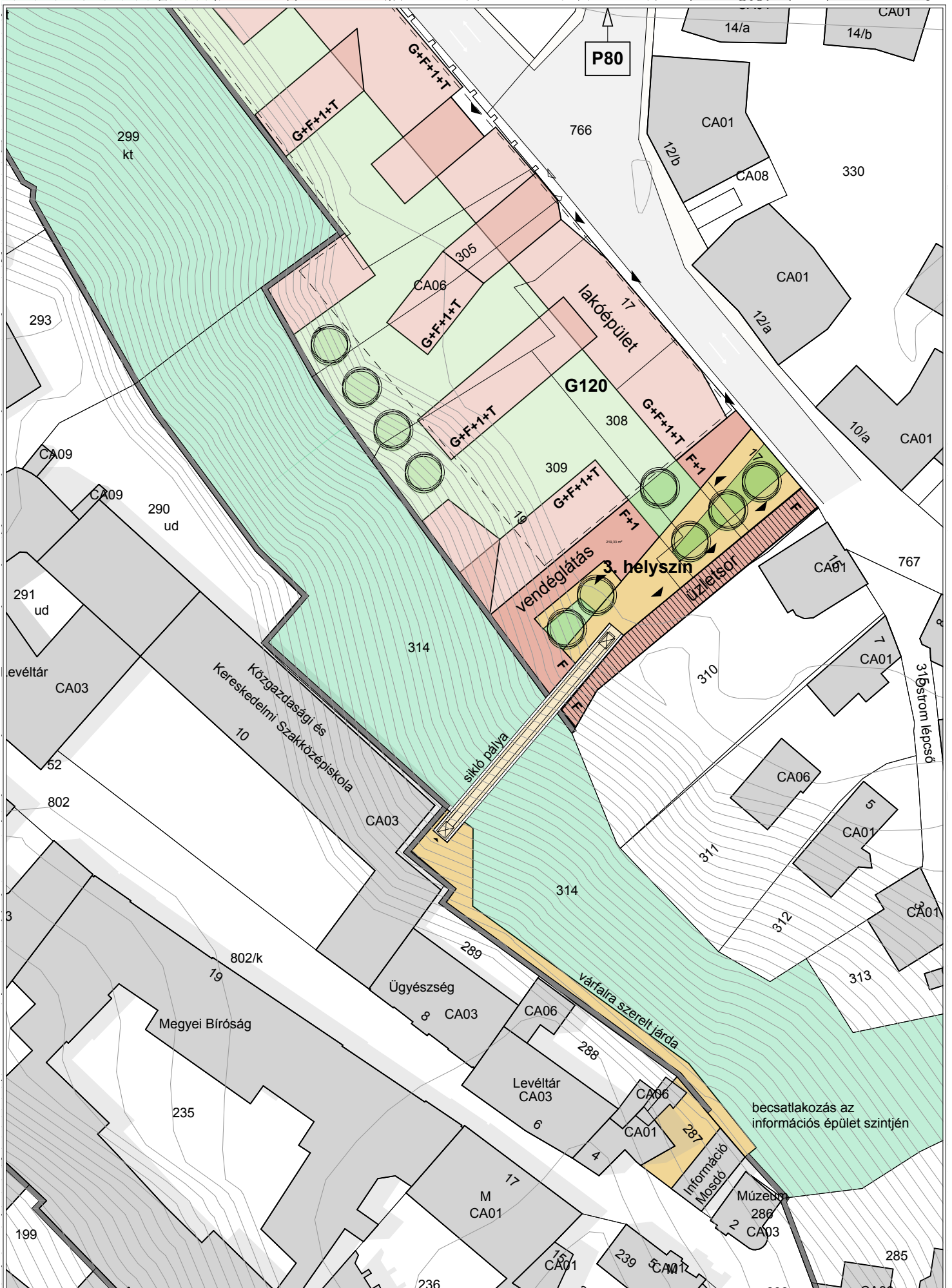


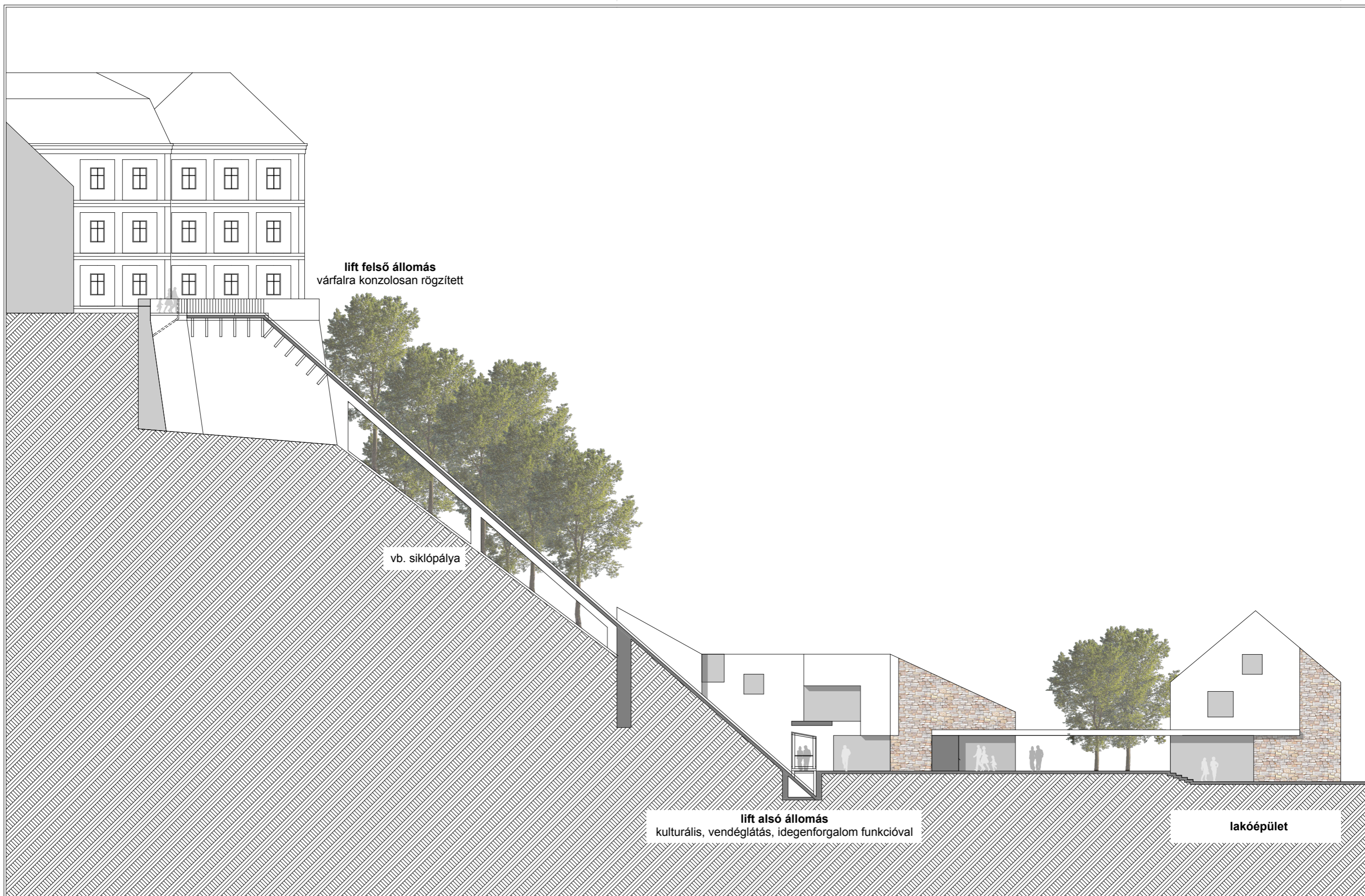
h - h homlokzat



bejárat







lift felső állomás
várfalra konzolosan rögzített

vb. siklópálya

lift alsó állomás
kulturális, vendéglátás, idegenforgalom funkcióval

lakóépület