

**„BUDAFOK, ÚJ PIAC ÉPÜLETÉNEK TERVEZÉSE, ÉS KÖRNYEZETÉNEK, BUDAFOK-BELVÁROS  
KÖZPONTJÁNAK VÁROSÉPÍTÉSZETI RENDEZÉSE”  
ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT 2009.**

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

## Tartalomjegyzék

1. Műszaki leírás	
2. Tervlapok	
- koncepció, beépítési és környezetalakítási terv M 1:1000	1.
- helyszínrajzok , közlekedés, vezérszínti alaprajz M1:500	2.
- I. ütem alaprajzai M 1:200	3.
- I. ütem alaprajzai M 1:200	4.
- metszetek M 1:200	5.
- homlokzatok M 1:200	6.
- látványtervek	7.
- látványtervek	8.

**„BUDAFOK, ÚJ PIAC ÉPÜLETÉNEK TERVEZÉSE, ÉS KÖRNYEZETÉNEK, BUDAFOK-BELVÁROS  
KÖZPONTJÁNAK VÁROSÉPÍTÉSZETI RENDEZÉSE”  
ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT 2009.**

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

**1. Bevezető**

A Budafok, új piac épületének tervezése, és környezetének, Budafok-belváros központjának városépítészeti rendezése építészeti tervpályázata a pályázat készítőinek véleménye szerint azt a célt szolgálja, hogy az új piac építésén túlmenően, az infrastrukturális fejlesztésekkel párhuzamosan a jelenleg leépült **városközponti terület megújuljon**, és betöltse városközpont szerepét. A másik fontos stratégiai pont a **városközponti terület helyzetbe hozása és összekötése a Dunával**, a Duna parti távlati fejlesztési területekkel. Ezáltal az eddig utakkal, vasúttal részekre szabdaltnak központi terület a Duna part ismét együtt tud működni.

Budafok régen keresi a választ arra a kérdésre, hogyan lehet megfelelő, működő módon összekötni a központi területeket a Duna parttal, kapcsolatot teremteni a közlekedési nyomvonalakkal, infrastruktúrával elválasztott településrészek között.

A városközpontnál nagyon fontos a **sűrűség** és a **lépték** megfelelő arányú megjelenése. A közelmúlt néhány magyar városközpont fejlesztése (pl. Kecskemét, Miskolc, Debrecen és mások) alapvetően a „pláza” gondolat kör mentén képzelte el és valósította meg kereskedelmi központjai újrafogalmazását. Véleményünk szerint ez a nagy sűrűségű kereskedelmi komplexum fenntarthatóságát tekintve hosszútávon semmiképpen sem szolgálja a város érdekeit, építészeti pedig sehol sem hozott megfelelő léptékű és minőségű megoldást.

Az organikusan fejlődött történeti városközpontokban, óvárosokban természetes, nőtt módon kapcsolódnak az utcák, terek, épületek olyan szövetet alkotva, mely a történelem során igen sikeresnek bizonyult. Klasszikus értelemben ezt a szövetet nevezhetjük városnak. Budafok központjának meglévő része ezt a kisvárosias nyugodt léptéket követi. A pályázattal érintett tömbök fő problémája, hogy nem folytatja ezt a városszövetet, kontextus nélküli, valamely modernista szemléletű terv csonka megvalósulása.

Ahhoz, hogy a városközpont életét ne a kereskedelmi központ nyitva tartása határozza meg, olyan térbeli és funkcionális keveréket kell építeni, mely biztosítja a városi élet folyamatosságát. Ma ez a gondolkodás ismét versenyképes lehet akár befektetői szemmel is.

A városi közterek és a magánszféra viszonyát, arányait a legszebben Giambattista Nolli Rómáról készült térképe illusztrálja, ahol a nyilvános tereket egybefüggően jelöli, azokat a tereket, ahol a város élete zajlik.

Budafoknak igazi, élő központra van szüksége, mely biztosítja az élhető városközpont kereteit mind a közösségi élet, mind a köztér, mind a magánszféra, a kultúra, a kereskedelem számára. Olyan nyilvános, fél nyilvános és magán terek szövetét kell létrehozni, mely a történeti városközpontokhoz hasonlóan képes befogadni ezt a komplex, sokrétű használatot.

## 2. A pályázati terv koncepciója

A pályázat a tágabb hatásterületre olyan beépítést javasol, mely egyrészt befejezi, kiegészíti a félbe maradt, csonka tömböket, másrészt olyan új városi szövetet hoz létre a régi óvárosok beépítésének mintájára, mely mai építészeti eszközökkel léptékében, hangulatában, arányában képes városközponttá válni. A javaslat a környező, még fellelhető kisvárosi lépték szem előtt tartásával úgy foltozza be a központ terület hiányait, hogy megfelelő sűrűségű mégis levegős térsort hoz létre, mely figyelembe veszi a terület meglévő adottságait.

A pályázati terv fontos alap gondolata, hogy az adott városközponti terület helyzetbe hozásához távlati fejlesztésként szükséges az elővárosi vasút megállóhelyének áthelyezése a piaccal szembe, valamint az állomást a területtel felüljáróval, gyalogos híddal össze kell kötni. Ez a híd a Hunyadi János út felett tovább futva összekötheti a városközpontot a Duna parttal, és az itt lévő távlati fejlesztési területtel. Így a közlekedési útvonalakkal elszakított városrészek között gyalogos kapcsolat teremődik, a városközpont szimbolikusan és fizikailag is összeköti a domboldalon lévő településrészt a Duna parttal és beköti a központot a kiépülő elővárosi vasúthálózatba. Véleményünk szerint a föld alatti összekötés sokkal költségesebb, és nem működik.

Az állomás áthelyezésével és az összekötő híd elkészültével a piac, és a városközpont épülő parkolónak egy rész P+R parkolóként működhet, ami növeli a kihasználtságot. A P+R használói minden nap érintik a területet, a használóivá, „fogyasztóivá” válnak a városközpontnak.

### 2.1. A fő elemek, ütemezés

A szűkebb városközponti területre koncentrálna a tömbök és a terek kelet–nyugati irányban, a Duna és a hegy között húzódnak. Ez az irányultság határozza meg a beépítés alap karakterét. Ilyen tömegformálás a Mária Terézia utcáról nyíló bevásárló utcás tömb, és a piac tömbje is. Az út túloldalán meglévő városi struktúrát, léptéket bevisszük az új központi tömbbe. A beépítés hangsúlyos K-Ny –i irányultságát középen a Játék utcánál átszeli az É-D-i tengely, mely a főteret alkotja. A piac nagy csarnoktere ezzel párhuzamos, innen nyílik, de ez az irány a terek tekintetében a piacon belül nem kap hangsúlyt. A tömböket mind a Pécsi utca felé mind a Mária Terézia utca felé határozott É-D irányú gesztussal zárjuk, a Játék utca- főtér felé a tömbök nyitottak, az egyes utcákból és terekről K-Ny-i irányban áttekinthető utcás térstruktúrát adnak.

A Piac tömbjén belül a kiírásnak megfelelően két fő ütemben javasoljuk a városközpont kiépítését. Az **első ütemben** készül a piac, a hozzá tartozó parkoló kapacitással, az üzletek és vendéglátóhelyek egy részével, valamint a supermarket.

A **második ütemben** készül a Játék utca és a Mária Terézia utca közötti tömb, bevásárló utca, üzlet, vendéglátó, iroda és lakófunkcióval. Ezek a funkciók megfelelő arányú keverékével el lehet érni, hogy a központ élete folyamatos legyen. A parkolóját az első ütem parkolójával a Játék u. alatt össze lehet kötni, ezzel csökkenteni és ésszerűsíteni lehet a leparkoló számát. Az üzletek feltöltése a parkoló szintről történhet.

A **két ütem között** a Játék utca kiszélesedésével, kinyitásával létrejön a **központ főtere**, mely csak **gyalogos használatú** lesz. A főtér a Mária Terézia utca és a Pécsi utca közötti nagy tömb hossz tengelyébe esik. A főtérről, mint gerincvonalról ágazik le kis utcákkal, közzel az a térsor, mely a központ életét, a piacot szervezi. A főtérről nyílik a piac, a bevásárló utcák, innen lehet megközelíteni a supermarketet is. Ide nyílnak a vendéglátóhelyek, éttermek, kávézók, borozók. A főtér nagy összefüggő tér, mely alkalmas nagyobb rendezvények, kirakodóvásárok, borfesztivál megrendezésére, a mindennapi használat során a piaccal együtt a városközpont agorájává válik.

## 2.2. Építészeti koncepció

A terv építészeti koncepciója alapvetően arra tesz javaslatot, hogy mai építészeti eszközökkel hogyan lehet klasszikus értelemben vett autómentes városi tereket, térkapcsolatokat, utcákat, főteret létrehozni.

**A terv építészeti koncepciója az alábbi elemeken alapul:**

**-a tágabb tervezési területen a meglévő elemek, épületek kiegészítése, tömbként történő lezárása**

**-a piacot és a kapcsolódó fejlesztéseket két ütemben megvalósító városközpont, főterrel -áthelyezett elővárosi vasút megálló P+R rendszerű parkolókkal a piachoz és a központhoz kapcsolódva**

**-gyalogoshíd kapcsolat a Duna parti fejlesztési területek és a városközpont között**

## 3. Részletes megoldások

A tervpályázati javaslat a terület városépítészeti és tájépítészeti kialakításának szempontjai szerint az egyes részegységeket az alábbiak szerint alakítja ki.

### 3.1. Hatásterület, városi környezet, közlekedési koncepció

A tágabb értelemben vett központot a vasúttól és a közlekedési útvonalaktól (Pécsi út, Hunyadi János út) többrétegű zajvédő fallal és zajvédő növényzással védjük a zajártalomtól. A beépítések felső szintjeiről viszont a tájolásnak köszönhetően kilátás nyílik a Dunára.

A Pécsi utcáról történik annak kiépülése után a terület fő gépkocsi megközelítése. A város felőli oldalon a Mihalik Sándor utcát felhasználva a legrövidebb úton lehet megközelíteni járművel a területet. A Játék utca piaci tömbön belül gyalogos utcává válik. A piac és a parkolóház feltöltése megoldható a város felől, és a leendő Pécsi utca felől is. Ez a megoldás időben függetleníteni tudja a Pécsi utca kiépítését a piac beruházásától.

A pályázat közlekedési koncepciója alapvetően a meglévő adottságok, tervek figyelembevételével olyan megoldást javasol, amely a gépkocsi terheléshez képest a lehető legkisebb gépkocsi közlekedést enged a tömbön belül, a fő feltárást a parkolók megközelítését és az árufeltöltést a Pécsi utca felől javasolja. A tömbbelsőben minél több autómentes, kizárólag gyalogos közlekedésű zónát alakítunk ki. A többi utca vegyes forgalmú, forgalomcsillapítottá alakul.

A városközpont nagy tömbje az adottságoknak megfelelően É-D tengelyre szerveződik, melynek gerince a kissé törtvonalban haladó Játék utca. A tengely végighalad a központ egészen összekötve a Városháza teret a távolabbi lakóterületekkel. A Játék utca a piac tömbjén belül gyalogos térére szélesedik fel, melynek vizuálisan hangsúlyos pontján a meglévő templom áll.

A Városháza tér tekintetében véleményünk szerint megtartandó a parkos jelleg. A parkon belül táj és kertépítészeti eszközökkel minimális beavatkozással, új utak kialakításával lehet megújítani, az új teresedésekhez hangolni. A BKV épületet a terület, park lezárásaként javasoljuk megvalósítani kávézó funkcióval kiegészítve.

A rendőrséggel szomszédos telkeket távlatilag be lehet építeni iroda, vagy lakófunkcióval, de ha az elővárosi vasút megállóhely fejlesztésre kerül és parkolóhely igény lép fel, a szomszédos telepített parkolóház bővítéseként, puffereként is elképzelhető.

A posta és a rendelőintézet tömbjét kiegészítésre javasoljuk. A volt mozi épületét tömbként kezelve szintén kiegészíteni javasoljuk, funkciója lehet konferencia és rendezvényközpont, szállóival.

A Pécsi utca, Duna utca, iskola és a templom mögötti rész által határolt tömbre vegyes, zömmel lakó és kisebb mértékben iroda funkciót javasolunk, a piac tömbje által meghatározott beépítési karakterben. A tömb gyalogos és kerékpáros feltárása a Piac felől, autós megközelítése a Pécsi utca felől történik. A K-Ny irányú tömbök a zajos vasúttól és a Pécsi úttól zajvédő szerepet is betöltő üvegezett lépcsőházakkal és közlekedőkkel, valamint növényzással vannak elválasztva. A lakások É-D-i tájolásúak ugyan, de kilátással rendelkeznek a Dunára és a hegyekre. Az északi lakások elkerülése végett átmenő lakások létesítése indokolt, a déli oldalon nagy teraszokkal.

### 3.2. Piac tömb I. ütem

A piac a Játék utca ki teresedéséről, a leendő piactérről nyílik. Közvetlenül kapcsolódik hozzá a szupermarket és gépkocsi parkoló. A térstruktúra egyenes leképezése az építészeti koncepciónak. A K-Ny- irányú emeleti tömbök által meghatározott térben, azokra merőlegesen alakul ki a fedett, de a tér felé nyitott piactér. A szárnyak közé könnyed színes üveg, vagy polikarbonát tető kerül, teljesen fedetté téve a csarnokot. A piac követi a klasszikus piacok kialakítását, közlekedési rendszerét. Az őstermelők a fedett, nyitott csarnokban kapnak helyet, az elrendezésből adódóan két szinten. Ezt a központi teret oldalról körbeveszik a piachoz közvetlenül kapcsolódó kis üzletek, vendéglátó és szolgáltató helyek. A piac jellemzően kétszintes kialakítású, a csarnoktéren a beépítési koncepcióból következően keresztben futó galériás épületszárnyakban üzletek, szolgáltató helyek, vendéglátóhelyek kerültek. Ezek a szárnyak a szupermarket tetejére ülnek fel, itt részben fedett, részben nyitott teraszok alakulnak ki. A tetőteraszra jellemzően a piactól független nyitvatartási idővel működtethető vendéglátóhelyeket javasolunk, jó kapcsolattal a gyalogoshídhöz és a P+R parkolóhoz. A piactér csarnoka éjszakára eltolható, ill. leereszthető rácsokkal zárható. A teraszról jó kilátás nyílik a Duna felé és a város felé. A Piac sarkán a beépítés 3 szintessé válik, építészeti megfogalmazható jelként a Hunyadi János úton közlekedők felé. Az árufeltöltés és a szemétszállítás a Tűzoltó utca Pécsi út felőli új szakaszán történik, szintben a fedett gazdasági udvaron keresztül történik. A parkolási koncepciónk lényeges eleme, hogy a várhatóan magas talajvízszint miatt gazdaságossági szempontból csak egy szint mélygarázst tervezünk, a többi parkolót növényfállal fedett nyitott parkolóházban helyezük el. A tervezési területen 335 db parkolóhelyet létesítettünk az első ütemben. A parkoló két bejáratral rendelkezik, az egyik a Pécsi utcáról nyílik, a másik a Mihalik Sándor utca végéről.

A szupermarket a piac csarnokkal párhuzamosan zárja a tömböt a Pécsi utca felé. Árufeltöltése szintben történik, a piaccal azonos gazdasági bejáratról, de elkülönítetten.

A beépítés betartja a rendezési tervben előírt beépítési paramétereket.

### 3.3. Piac tömb II. ütem

A második ütemben készülő beépítés folytatja a piac vonalait, térstruktúráját. A kialakuló beépítés követi a kisvárosi léptéket, annak tördeltségéből kiindulva olyan városi szövetet hoz létre bevásárló udvarokkal, utcákkal, mely a belváros felől érkezőket magán átszűrve a leendő főtérre, a piachoz vezeti. A tömböt a meglévő fák figyelembe vételével és megtartásával alakítottuk ki. A parkolót egy szinten a fák helyének kihagyásával a terep alatt oldottuk meg, a Játék utca alatt összekötve az első ütem parkoló szintjével. A le és felhajtás a Mihalik Sándor utcáról, ill. a Mária Terézia utcáról történhet. A tömb földszint +2 emelet + tetőtér kialakítású, a földszinten üzletek, vendéglátóhelyek, az emeleten irodák és lakások kaphatnak helyet. A tömbben megjelenhet kulturális funkció is, galériákkal, kis kiállítóhelyekkel, kávézókkal. Adott esetben a felső szinteken műteremlakások is kialakíthatóak,

identitást, hangulatot adva a helynek. A beépítés betartja a rendezési tervben előírt beépítési paramétereket.

### 3.4. Játék utca- főtér- piactér

A Játék utcát a két ütem közötti részen gyalogosforgalmúvá tesszük, a nyugati térfalát enyhén megnyitjuk a volt mozi irányába. Az így kialakuló természetes kövel burkolt tér főtérként is működhet, mely alkalmas a mindennapi használatra (vendéglátás, találkozási pont), és nagyobb rendezvények, borfesztivál, karácsonyi vásárok rendezésére is. A tér alapvetően burkolt kivitelű, kisebb zöldfelületekkel, inkább fákkal. A Játék utcában a Városháza tértől húzódó meglévő fasort továbbvezetjük a térre a templom felé. A térről nyílnak fel a tömbök belső részei, a piac és a bevásárló utcák.

## 4. Anyaghasználat, alkalmazott szerkezetek

### 4.1. A piac épülete

A piac vasbeton szerkezetek, és könnyűszerkezet kombinációjából áll össze. A keresztszárnyak szint magas rácsos v. vierendel tartókból álló szerkezetek, így a piactér pillérmentesen kialakítható. A tartók a tér felőli oldalon lévő üzletek szerkezetére támaszkodik, a másik oldalon a szupermarket szerkezetére. A piacteret könnyed acél szerkezetű színes üveg, vagy polikarbonát tető fedí. Az üzletek zárását egyedi, erre a piacra jellemző acél harmónika ráccsal tervezzük. A tér nagy része fűtetlen, ill., igény szerint az üzletekben fűtés kialakítható. A térburkolatok lehetőség szerint természetes kőből készülnek. A tömbökre a homogén anyaghasználat jellemző, természetes kő, faburkolatok, vakolt felületek.

### 4.2. Bevásárló utcás tömb

Az épületek vasbeton tartószerkezetűek vázkitöltő kerámia falazattal.

A tömböt a piachoz hasonló, viszonylag homogén anyaghasználat jellemzi, természetes anyagú burkolatokkal. A tetőteraszokat nagyrészt zöldtetőként alakítottuk ki. A térburkolatok lehetőség szerint természetes kőből készülnek.

### 4.3. Energiatudatosság, fenntarthatóság

Nagyon fontos szempont a környezettudatosság, az ökológikus gondolkodás. Az épület egyrészt egyszerű építészeti eszközökkel, megfelelő tájolással, minél kompaktabb tömegformálással, minél több természetes fény alkalmazásával, másrészt a legkorszerűbb technológia és energetikai koncepció megvalósításával igyekszik ezeknek a szempontoknak megfelelni.

Minél több olyan anyag kerül beépítésre, amely később újrahasznosítható lesz, és könnyű elbontani.

A területen az épület a lehető legkisebb helyet foglalja el. A tetők egy része zöldtető, a teraszokon intenzív, a piac keresztszárnyai fölött extenzív zöldtetőt terveztünk.

A déli tájolású üvegfelületeket nagy kiülésű tetővel árnyékoljuk, mely nyári magasabb napállásnál véd, téli alacsonyabb napállásnál beengedi a nap hőjét, segítve a fűtést.

A napelemeket a piac keresztszárny tetejére telepítettük.

Az esővizet a tetőről összegyűjtjük, és kerti locsolásra használjuk. A szellőzési és fűtési rendszer a talajhőt és a napenergiát használja, a friss levegőt a talajon keresztül átvezetve hőcserélőn keresztül juttatjuk be a helyiségekbe. A hőcserélőhöz csatlakozik a napelemek által termelt hő, a talajcsövezésből származó hő, és a talajon keresztül érkező előtemperált levegő.

## 5. Adatlap

I.ütem piac, szupermarket, parkoló

Telek területe: 6003 m<sup>2</sup>

Terep alatti bruttó beépítés: 6003m<sup>2</sup>, 100%

Beépítettség: 4826m<sup>2</sup>, 80%

Bruttó szintterület terepszint felett: 13252m<sup>2</sup>, 2,2

ebből kereskedelem: 7020m<sup>2</sup>, parkoló(tetővel együtt): 6232m<sup>2</sup>

Parkolászám: 335 db

Üzletek, vendéglátóhelyek száma: 35 db

II.ütem

Telek területe:3689 m<sup>2</sup>

Terep alatti beépítettség: 80%

Javasolt beépítettség:2419m<sup>2</sup>, 65%

Javasolt bruttó szintterületi mutató: 1,8