

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. augusztus 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
182/2018. (VIII. 28.) határozata**

A helyi piaccal kapcsolatos pályázaton való részvételről II. – a vázlattev elfogadásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a Pénzügyminisztérium nyílt pályázati felhívására (PM_PIAC_2018) a Biatorbágy, Ybl Miklós sétány – Viadukt utca között lévő 1518/18 hrsz-ú telek területe, és közvetlen környezetében tervezett önkormányzati tulajdonú új piac kialakítására, megépítésére elfogadja a Gelesz és Lenzsér Építészeti, Mérnöki és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Tervező) által készített „B” változatú vázlattevet, egyben kéri a Tervezőt vázlattev alapján építési engedélyezési tervdokumentáció 2018. szeptember 19. napi határidőre történő elkészítésére.

(A támogatott vázlattev jelen határozat mellékletét képezi)

Határidő: azonnal, engedélyes tervek elkészítésére 2018. szeptember 19.

Felelős: Polgármester, Jegyző

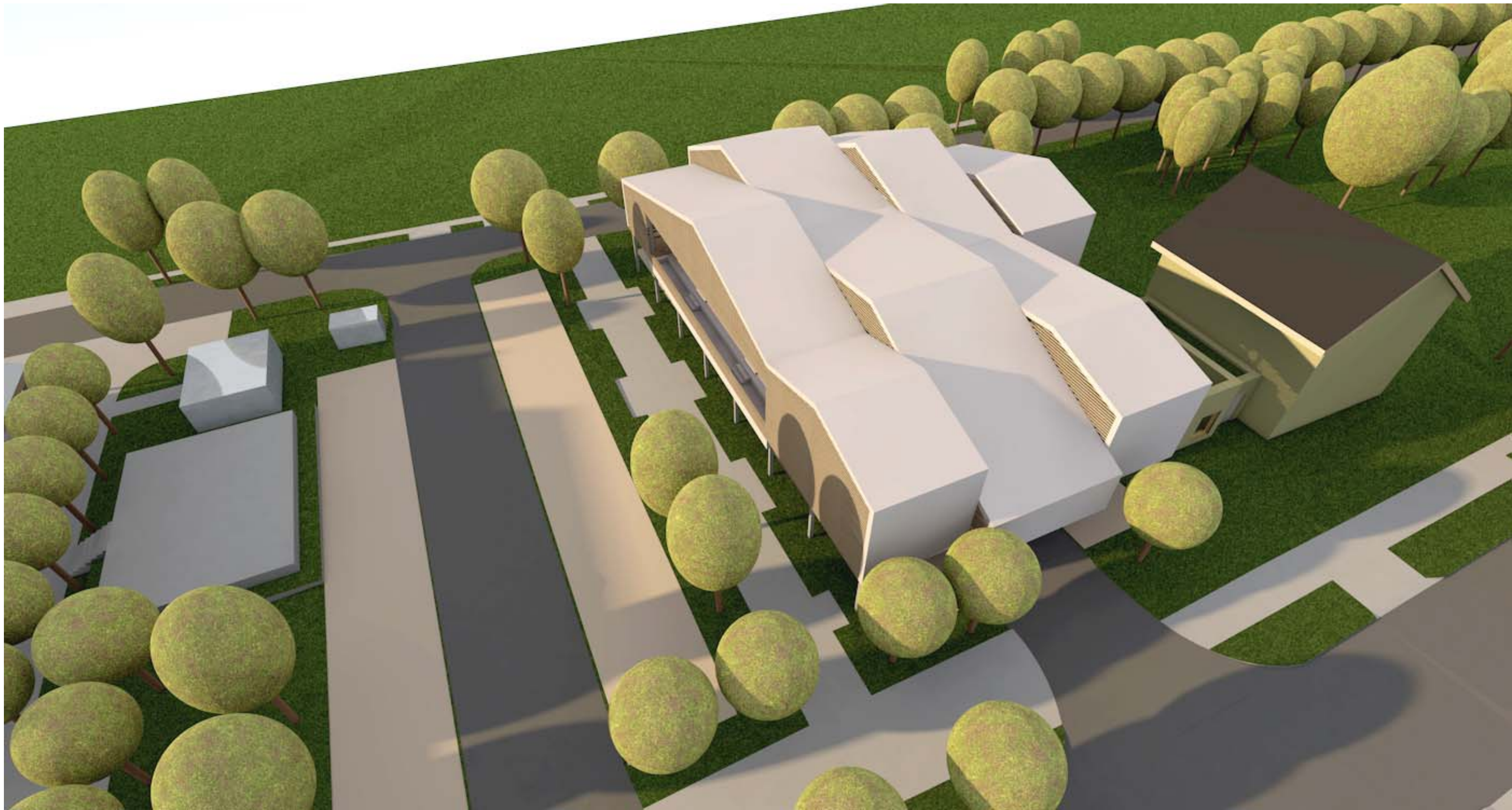
Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető



ÚJ SZABADTÉRI SZÍNPAD ÉS ÚJ TERMELŐI PIAC
MAGASTETŐS ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERVE

BIATORBÁGY, VÁROSKÖZPONT

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

GELESZ ÉS LENZSÉR KFT.

H 1114 Budapest, Mészöly utca 4.

2018. augusztus 24.

Biatorbágy, Városközpont – Új szabadtéri színpad és új termelői piac magastetős építészeti vázlatrterve – az előző műleíráshoz képest a változások dőlt betűvel szedettek

Helyszín, jelenlegi állapot

A tervezési helyszín a Juhász Ferenc Kulturális Központ parkolója és az épület melletti zöldterület. A parkoló szombat délelőttönként már most is termelői piacként üzemel: ottjártunkkor cca. 20 árus árulta a portékáját a parkolóban. Az árusítás a következő módon történt: az árusok leparkolnak autójukkal a parkolóban, az autó előtt – a parkoló közepső útjára kitett asztalok – mutatják be az eladásra szánt termékeket. Gyakorlatilag a közepső – jelenleg térkővel fedett – út a bevásárlás útvonala. A nagyobb gépkocsival, mikrobusszal, lakókocsival érkező árusok – lángosos, hús- és tejtermékeket árusítók – több parkolóhelyet vesznek igénybe, ebben az esetben az autók a parkolókra merőlegesen állnak be.

Láthatóan ez egy jól működő, bejáratott rendszer, ami már – az árusok bevallása szerint - hosszú évek óta így zajlik.

Ebből a rendszerből az alábbiak hiányoznak:

- fedett tető az árusítótér felett - minden árus egyedileg – napernyővel - oldja meg az áruk, saját maga, illetve a vevők napfény-, valamint eső elleni védelmét
- illemhelyek – a közeli Kulturális Központ illemhelyét veszik igénybe
- piacfelügyeleti iroda – erre nézve nem kaptunk információt
- hulladéktároló – feltehetően minden árus magával viszi a piac bezárását követően a hulladékot, vagy a környékbeli hulladéktárolókat töltik meg
- egységes asztalok az árusításhoz – minden árus egyedileg, különböző módon oldja meg

Tervezési program, Városépítészeti koncepcióterv

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 171/2018.(VII.19.) határozata pontosan rendelkezik a helyi piaccal kapcsolatos pályázaton való részvételtől „Helyi piacok fejlesztése Pest megye területén” (pályázati kiírás kódja: PM_PIAAC_2018).

A tervezési program az alábbiakban foglalható össze:

- új termelői piac és új szabadtéri színpad építészeti vázlatrtervének elkészítése, mely vizsgálja a tavalyi évben készített és még el nem fogadott Biatorbágy Város Városépítészeti koncepciótervéhez való illeszkedést. Fontos szempont, hogy a létesítmény a művelődési központ használati engedélyében megnevezett parkolók számának csökkentése nélkül kerüljön tervezésre. A tervezés megkezdését követően – az első helyszíni egyeztetés során – felmerült, hogy egyfelől a piac rendelkezzen galériaszinttel is, másfelől Tervező vizsgálja meg az új szabadtéri színpadhoz kapcsolódó, az új termelői piac épületébe integrált lelátó kialakításának lehetőségét is.
- új termelői piac építési engedélyezési tervének elkészítése, melynek alapja a Megrendelő által elfogadott építészeti vázlatrterv.

Biatorbágy Város Városépítészeti koncepcióterve rendelkezik mindkét létesítményről, ábrázolja is a koncepcióterv: a piacot, a Viadukt utca és az Ybl Miklós sétány közé, a Művelődési Központ két parkolója közötti gyalogosút tengelyébe, míg a szabadtéri színpadot a Művelődési Központ délkeleti – az új piac felőli - oldalán kialakított zöldfelületbe helyezi.

Helyszíni adottságok

A helyszínt többször bejárva az alábbi adottságokat állapítottuk meg:

- a Városközpont tengelye északnyugati-délkeleti tájolású,
- a tervezési terület lejt a Viadukt utca felől az Ybl Miklós sétány irányába, a lejtés cca. 1,45 m,
- a parkolófelületek térburkolata zúzott kavics, míg a parkolókat kiszolgáló utat térkő fedi,
- a parkolók saját vízelnyelő rendszerrel működnek,

- a területen fák találhatóak, melyek egyrészt a Viadukt utca és az Ybl Miklós sétány oldalát övezik, illetve az utcákra merőlegesen, közvetlenül a parkolókhöz és a gyalogos úthoz kapcsolódnak,
- a Művelődési Központ parkolói után egy látszó téglafalú, egykori MÁV épület áll, melyet mindenképpen megtartásra javasolunk, építészeti értékei és a Városközpontban betöltött helye és leendő szerepe miatt,
- a Művelődési Központ karakteres építészeti megfogalmazással rendelkezik: különböző ereszmagasságú félnyeregteretők alkotta egység,
- a Művelődési Központnak a parkolók felé eső részében kétnemű öltözőblokk található, mely fontos a tervezendő funkció – új szabadtéri színpad – szempontjából.

Tervezési elvek – telepítés

Figyelembe véve a Képviselő-testület elvárásait és a helyszín adottságait, a tervezés során a telepítés tervezési elvei az alábbiak voltak:

- a szabadtéri színpad koncepcióterv szerinti elhelyezése funkcionális és építészeti szempontból kifogástalan: a Művelődési Központ öltözőihez kapcsolódik, lehetővé téve a rendezvényeken fellépők öltözését és az akadály nélküli színpadra érkezést. A fellépők a színpadot hátulról érik el, így a nézők csak a színpadon szembesülnek velük, klasszikus színházi kapcsolat alakul ki. A színpad magassága 1,20-1,50 m, hogy mindenki jól láthassa az előadást.
- mivel a színpad telepítésével sem csökkenthet a meglévő parkolatszám, a színpad teljes egészében a meglévő zöldfelületbe kerül, egy új fasor választja el a Művelődési Központtól,
- a piac elhelyezése során – figyelembe véve az új szabadtéri színpad elhelyezését, a piac épületébe integrált lelátó geometriai elhelyezkedését és a távolságot a piac épülete és a szabadtéri színpad közötti – lehetőség szerint - minél több néző elhelyezésére vonatkozóan, javasoljuk, hogy az új termelői piac épülete ne a Városépítészeti koncepciótervben ábrázolt gyalogos tengelyre, hanem a jelenlegi helyén, a Művelődési Központtól távolabb eső parkoló tengelyére illeszkedjen. Amennyiben a gyalogos tengelyre illeszkedne, a piac és a szabadtéri színpad között a jelenlegihez hasonló méretű Főtér volna csak megvalósítható,
- a Városközpont tengelyének tájolása miatt az új szabadtéri színpad délkeletre néz – ami kedvező a fellépők szempontjából -, ugyanakkor a tervezett lelátót árnyékolni szükséges,
- a piac lépcsőháza és vizesblokkja – illemhelyekkel, takarítószer-, baba-mama helyiségekkel és piacfelügyeleti irodával – az új épület és a meglévő, megtartandó egykori MÁV épület közé kerül,
- a Viadukt utca és az Ybl Miklós sétány menti fák megőrzése érdekében a piac épülete mindkét úttól hátra húzva kerül kialakításra,
- *az új szabadtéri színpad és az új termelői piac közötti tér – parkolók és gyalogos út - egységes térburkolatot kap.*

Tervezési elvek - új épületek

Új szabadtéri színpad

A létesítmény kialakítása során az alábbi elveket tartottuk szem előtt:

- mivel a színpad magassága meghaladja az 1,00 m-t, balesetvédelmi okok miatt a teljes színpadot egy épített – 75-85 cm magas – épített növénykazetta veszi körül, amellyel a csatlakozó terepszint 1,00 m alá csökkenthető,
- magassága a csatlakozó terepszinthez képes 1,20-1,50 m,
- megközelítése hátulról, egykarú lépcsővel történik,
- kiegészíthető mobil védőtetővel, ebben az esetben a fellépők fedetten adhatják elő műsorukat,
- anyaga monolit vasbeton – sávalap, falak és földem – utóbbi műgyanta bevonattal ellátva,

Új termelői piac

- a piac funkcionális felépítése követi a jelenleg is működő parkolási rendszert: egyfelől a parkolók fölé kerülő épület – tető, illetve galéiaszint – a parkolók raszterrendszerére illeszkedik, másfelől a piac épületének egyéb létesítményei – lépcsőház, vizesblokk – nem a meglévő parkolók területére kerülnek, így nem történik parkolászám vesztes,
- a piac pilléreinek raszterrendszere messzemenően figyelembe veszi az alatta lévő parkolást: az alkalmazott hosszanti raszterméret mellett a pilléreket egyfelől hátra húztuk a kiszolgáló úttól – megkönnyítve ezzel a parkolóhelyekre való beállást -, másfelől a külső pillérsorok a parkoló felületén kívül helyezkednek el, ami semmiben nem korlátozza a parkolók használatát,
- a piac főépülete kétszintes – földszint és galéria szint -, függőleges és vízszintes tartószerkezete acél, a kiszolgáló épület földszintes – illemhelyek, baba-mama helyiség, piacfelügyeleti iroda – a fedett-nyitott lépcsőház kétszintes, mindkettő hagyományos szerkezetű, a hulladéktároló a lépcsőház közbeső pihenője alatti térbe kerül, fedett, nyitott helyiségként,
- a tervezési terület lejtésének következtében az épület a földszinti belmagassága növekedik az Viadukt utca felől az Ybl Miklós sétány felé,
- a piac épülete alatti felületet az új funkciónak megfelelően egységes térkőburkolattal kell ellátni, a zúzottkő a továbbiakban nem jöhet szóba,
- a víznyelő rendszert át kell építeni, egyfelől az új pillérek pontalapjainak lesznek útjában, másfelől az eddig alkalmazott térburkolat – zúzottkő – részben elnyelte a csapadékvizet, a piac épületének fedése vízgyűjtőként működik, aminek elvezetését meg kell oldani a meglévő rendszerbe való bekötéssel,
- a magastetős változatban három – a lépcsőházzal együtt négy - párhuzamos, eltolt gerincű nyeregtetőkből álló, hullámszó tetejű épület alakult ki – a lépcsőház és a kétszintes közlekedő esetében ugyanúgy -, amely ellenpontját képezi a Kulturális Központnak
- piac épületének alkalmazott anyagai, szerkezetei:

Főépület

- monolit beton-vasbeton pontalapok
- melegen hengerelt acél pillérek, gerendák és rácsostartó
- födémek acél trapézlemezre vasalva és kibetonozva, csúszásmentes műgyanta bevonattal
- tetőfödémek acél trapézlemezre EPS hőszigetelésen PVC vízszigetelés
- acél pillérek felső részén körben a galéria szint magasságáig keményfa lamellasor kerül fel, a nap- és esővédelem miatt
- a lelátók acél tartószerkezettel készülnek (cca. 120-130 férőhely)
- földszinti padozat csúszásmentes térkő burkolat

Kiszolgáló épület (melléképület, kétszintes közlekedő, lépcsőház)

- beton sávalapok, lelépcsőzve a meglévő MÁV épület alapozási szintjéig
- téglafal, látszó téglaburkolattal (melléképület és lépcsőház)
- a melléképület összeépül a MÁV épülettel
- monolit vasbeton födémek, melléképületen zöldtetővel
- monolit vasbeton lépcsőszerkezet, csúszásmentes műgyanta bevonattal
- kültéri teher- és személyfelvonó (opció)
- hő- és vízszigetelt aljzatbetonon kerámia és PVC burkolat, kerámia falburkolat
- fa nyílászárók szerkezetek
- hőszivattyús fűtés-hűtés a melléképületben, hideg- és melegvíz ellátással

- a piactól a kiszolgáló épület felé vezető irány egyben a gyalogos tömbfeltárás tengelye is,

- a hulladékszállítás az Ybl Miklós sétány felől történik,
- a galéiaszinti lelátók megközelítése a piac lépcsőházán-liftjén keresztül történik, két híd közbeiktatásával,
- a 140 férőhelyes lelátó helyzete fix – nem mobil lelátó – alattuk gond nélkül működhetnek a gépkocsi parkolók,
- a lelátók árnyékolhatók délnyugati irányból mobil fa lamellasor fel-és kihajtásával,
- a galéiaszinten kialakított raktárakban tárolhatók a piac mobil árusító asztalai,
- amennyiben nem valósul meg a lelátó, alternatív megoldásként a lelátók helyén árusítóhelyek lesznek – a hidak megtartásával együtt -, melyek a galéiaszinttel azonos magasságú - + 4,80 m magas – födémre kerülnek, az alternatív megoldást külön tervlap tartalmazza. További alternatíva lehetséges abban az esetben, ha elmaradnak a hidak és a lelátó, ekkor csak a melléképületek felé eső födém valósul meg, funkciója részben árusítóhely, részben raktár,
- az új szabadtéri színpad és az új termelői piac építése előzetes fakivágásokkal – a gyalogos út menti és a Művelődési Központhoz közelebb lévő parkolókat övező fák kivágásával -, valamint egyéb bontásokkal – a meglévő térburkolatok, csapadékvíz elvető rendszer, térvilágítás elbontásával – jár.

Tájékoztató adatok (nettó alapterületek)

Új szabadtéri színpad

Színpad mérete 8,50 m x 12,00 m **102,00 m²**

Új termelői piac

Főépület

Földszinti fedett terület 540,80 m²

Galéiaszint területe 207,00 m²

Kiszolgáló épület

Melléképület (illemhelyek, baba-mama helyiség, takarítószer helyiség, piacfelügyeleti iroda)

Földszinti alapterület 77,02 m²

Kétszintes közlekedő

Földszinti alapterület 35,42 m²

Galéiaszinti alapterület 30,96 m²

Lépcsőház (lépcsőház, hulladéktároló)

Földszinti alapterület 41,40 m²

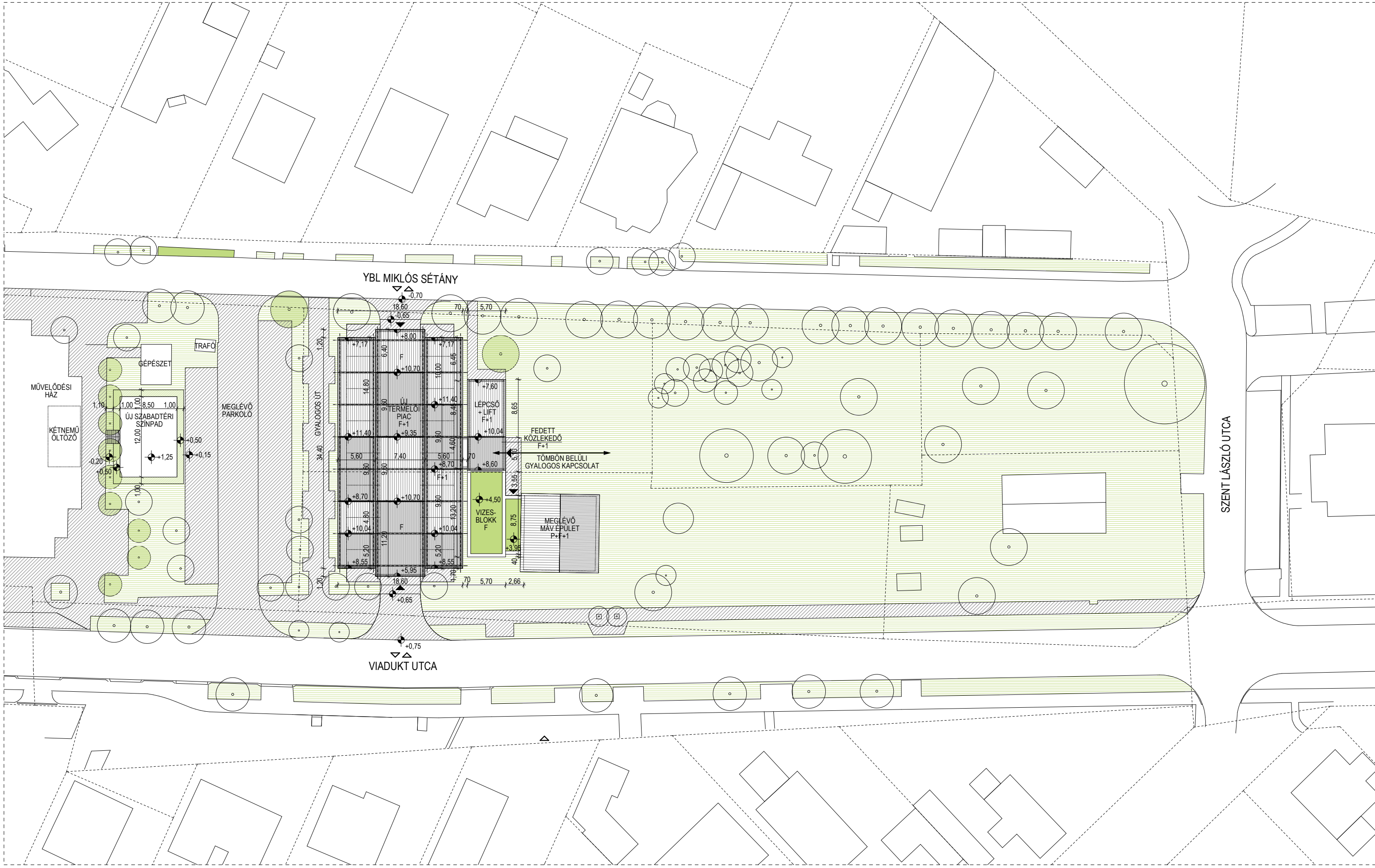
Galéiaszinti alapterület 13,36 m²

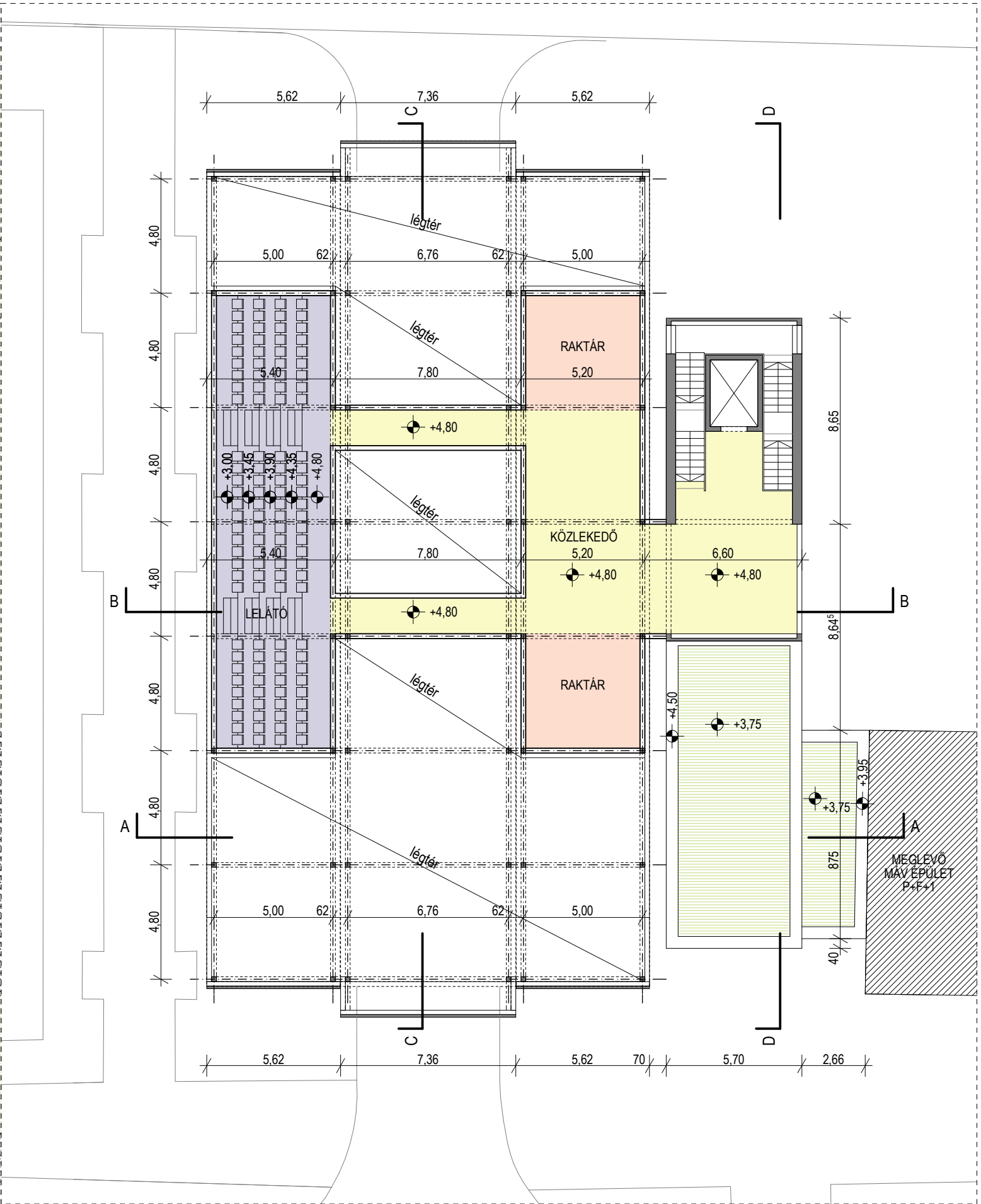
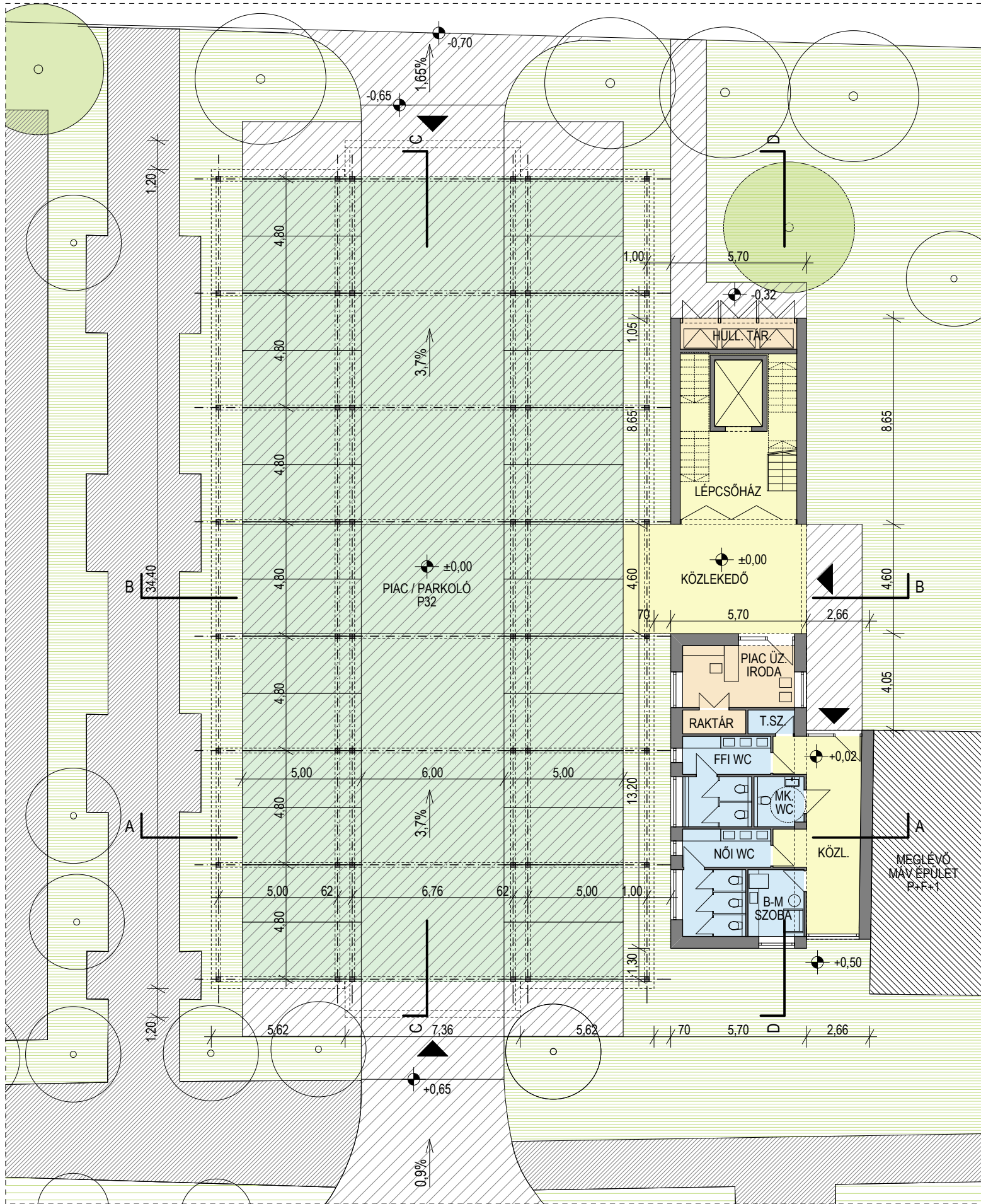
Összesen 945,96 m²

Budapest, 2018. augusztus 24.

Tervező: Gelesz és Lenzsér Kft., 1114 Budapest, Mészöly u. 4.
Geleszné Lenzsér Ágnes okl. építészmérnök É/1 01-0951
Gelesz András építész okl. építészmérnök É/1 01-0985
Holló Eszter okl. építészmérnök É 01-6453
Soós Tamás okl. építészmérnök munkatárs

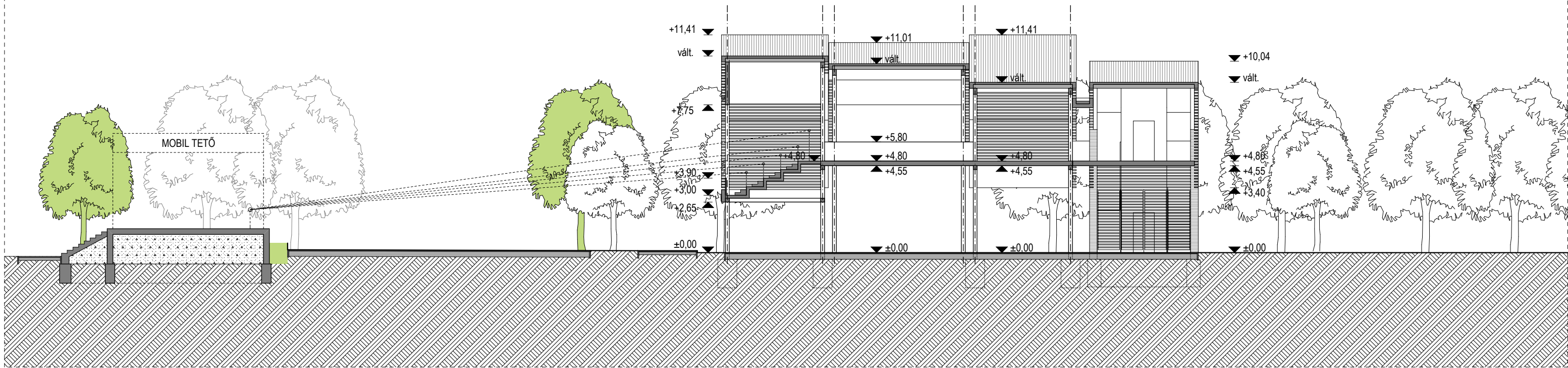

GELESZ és LENZSÉR KFT.
1114 Budapest, Mészöly u. 4.



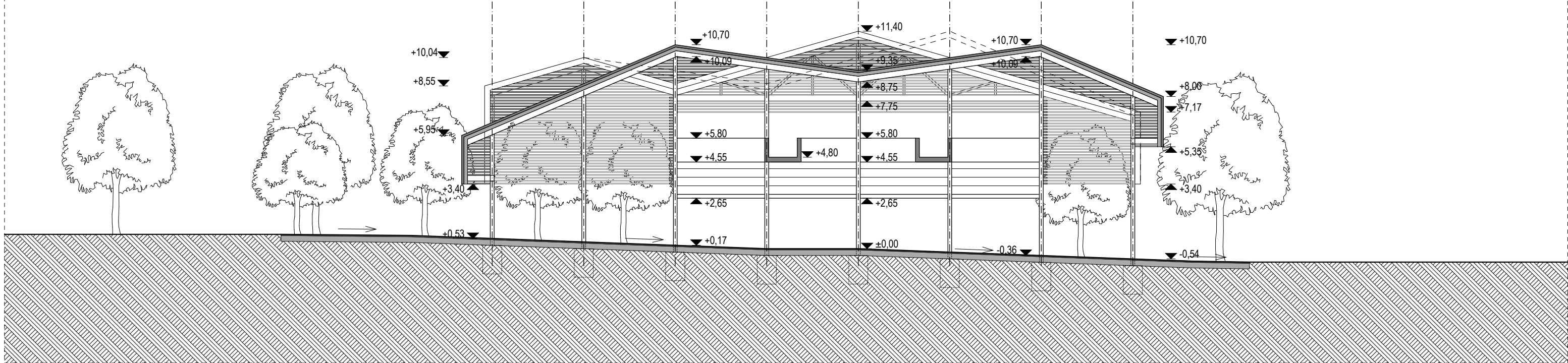


FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

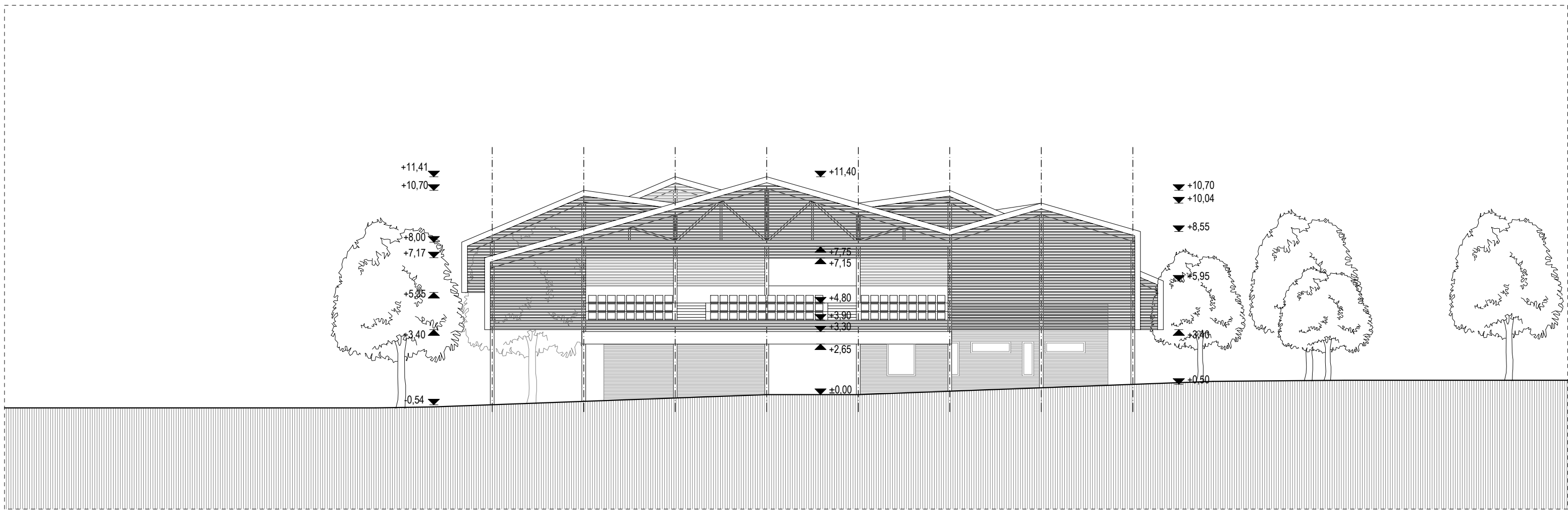
EMELETI ALAPRAJZ



B-B KERESZTMETSZET



C-C HOSSZMETSZET



ÉNY-I HOMLOKZAT





GELESZ és LENZSÉR Kft.
1114 Budapest, Mészöly utca 4.

TERVEZŐK
Geleszné Lenzsér Ágnes okl. építésmérnök É/1 01-0951
Gelesz András okl. építésmérnök É/1 01-0985
Holló Eszter okl. építésmérnök É 01-6453

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS
Soós Tamás okl. építésmérnök

PROJEKT
ÚJ SZABADTÉRI SZÍNPAD ÉS ÚJ TERMELŐI PIAC
MAGASTETŐS ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERVE
Biatorbágy, Városcsözpont

RAJZ
LÁTVÁNYTERVEK

LÉPTÉK

DÁTUM
2018. AUGUSZTUS 24.