

MŰSZAKI LEÍRÁS

BEÉPÍTÉS

A beépítési tervben három feladatra koncentráltunk:

- a közterületek szerepének pontosítására,
- az építési lehetőségek feltárására,
- és a terület működőképességének javítására

A közterületek szerepét illetően a rendezési terv és a térfelszínekre vonatkozó tervek nem egységesek. Javaslatunkhoz először újragondoltuk a belváros közlekedési rendjét. A négy közlekedési funkció kielégítési sorrendjét a következőképp határoztuk meg. Legfontosabb a gyalogos forgalom, majd a parkolás, azután a célforgalom és a legvégén az átmenő forgalom. Az átmenő forgalmat a belváros területén egyirányú hurok-utakkal tesszük lehetetlenné. Az érvényes tervekben javasoltakon kívül járműközlekedés mentessé alakítjuk a Petőfi tér – Harruckern tér – Körös-part zöldtengelyt és a Körös-part Béke sugárút és Pállfy Albert út közötti szakaszát.

Új építési lehetőségnek tekintettük a belvárostól idegen funkciójú területet – a nyomda telkét – és a kis műszaki értékű, védelem alatt nem lévő ingatlanokat. Ezek közül a Körös-parton lévőknél, lakásépítést, a többinél a vendéglátást, kikapcsolódást és általában a turizmust szolgáló épületeket terveztünk.

A Béke sugárútról és a Corvin utcából nyíló építési helyeken a terület működőképességének javítása érdekében jelentős kapacitású térszín alatti parkoló létesítést javasoltunk.

PARKOLÁS

Jelenleg a tervezési területen OTÉK szerint számolva 335 parkoló hiányzik. Ebből 74 lakáshoz, vagy szállásférőhelyhez, 261 pedig egyéb intézmény jellegű funkcióhoz tartozik.

A tervezés során a lakáshoz és szállásférőhelyhez tartozó parkolók számában nem szabad engedményt adni és telken belüli megvalósításukat kell megcélózni.

A további létesítmények parkolási igénye rugalmas, a különidejű használat miatt a valós igény a normánál kevesebb, díjfizetéssel és a parkolás időbeli korlátozásával pedig a ténylegesen megjelenő igény még tovább csökkenthető.

Közlekedési vizsgálatok nagy átlagban az OTÉK norma 50%-os csökkentését engedik meg, ha a parkoló a közforgalom számára megnyitott fizető parkoló – azaz ha közösségi parkoló.

Ha a közterületen az ismert fejlesztések kapcsán megvalósuló 92 parkolót és a közlekedési vizsgálatok szerinti 50 %-os csökkentést is figyelembe vesszük, a valós hiány 74 lakásparkoló és 169 intézményi parkoló.

A parkolási helyzet javítása

- a telkeken más fejlesztéshez kapcsolódóan (+275 férőhely),
- a közterületen az utcák egyirányúsításával (+54 férőhely),
- illetve a nyomdánál a közterület növelésével történhet (+19 férőhely).

Fentiek fedezik a meglévő és tervezett épületek tényleges parkolási igényét.

Nem javasoljuk, hogy a zöldfelület csökkentésével a tömbbelsőben és a Körös-parton közcélú parkoló létesüljön.

A telkeken az új beruházásokhoz kapcsolódóan mindig földalatti parkolót – teremgarázst – javasoltunk.

Közcélra csak a Béke sugárútról és a Corvin utcából elérhetők vehetők igénybe.

A Körös-parti építkezésekhez kapcsolva csak lakást vagy szállásférőhelyet szolgáló parkoló létesülne.

A BELVÁROSI TÖMBÖK REHABILITÁCIÓJA

1. TÖMB (KOSSUTH TÉR – BODOKY KÖZ – BODOKY UTCA – BÉKE SGT.)

A Kossuth tér 1900-as évek elején kialakult, alacsony térfalú (megmaradt) történelmi képének utoljára épült, de egyik karakteres együttese.

A jobb sorsra érdemes – főleg az utcafronti üzletek feltöltésére használt gazdasági udvarként működő – tömbbelső minőségváltásához közterület-jellegű használat szükséges. Az udvar felé (is) megnyíló és forgalmat vonzó közösségi igényeket szolgáló funkciókat célszerű ide telepíteni (pl. fitness-wellnessklub, többtermes (art)mozi, vendéglátás kerthelyiséggel, billiárdszalon, bowlingpálya, játéktér).

A DK-i (Kossuth tér 3.) épület részben megújult az utóbbi években, túlzottan heterogén képet mutat azonban a homlokzatszínezés és a portálok. Ezek egységesebb kezelése volna indokolt. Az északi épület Körös-parti szárnyát átalakítjuk, a tömbbelsőben új mozival és ehhez kapcsolódó vendéglátással bővítve. A volt tímár-ház értékes szerkezeteit és homlokzatát megőrizzük, új funkciójához szükséges épületrésszel bővítjük. A tömb DNY-i épületét teljes átépítésre javasoljuk, ide kerülhet az internetkávézó és a nyilvános illemhely.

A belső udvar az „új” Kossuth térhez (anyaghasználatában is) kapcsolódó térburkolatot kap, zöldkazettás és dézsás virágokkal, cserjékkel és kisebb fákkal gazdagítjuk.

A tömbbelső funkciói igénylik a K-Ny irányú gyalogos-átjárási lehetőséget.

Az udvar alatt létesíthető mélyparkoló a gépkocsi-elhelyezési igényt kielégíti (55 fh.).

2. TÖMB (BÉKE SGT. – HÉTVEZÉR U. – VÁROSHÁZ U. – BODOKY U.)

A Hétvezér és a Városház utcai meglévő épületek karaktere meghatározó a belvárosban. A Hétvezér utca 5. szecessziós földszinti homlokzata teljes rekonstrukcióra szorul. A Hétvezér utca 3. átalakított homlokzati része bántóan zavaró az utcaképben, ezért javasoljuk az épületrész átalakítását és a tetőzet megemelésével is tagolni az utcaképet. A Bodoky utca 1. két arca közötti ellentmondást oldva a déli oldal homlokzat- és tetőmotívumait folytatjuk a Városház utca felől, mintegy a Lidó pandanjaként.

A tömb „építészeti sebének” számító nyugati térfal hiánya városképi szempontból is jelentős. A telek északi végének hasznosíthatóságát-beépíthetőségét korlátozzák a telek adottságai. Ennek ellenére elengedhetetlen, hogy a szomszédos Komló-tömb és a Béke sgt. nyugati oldala épületeinek léptékéhez is igazodó karakteres, határozott térfalat hozzunk létre.

A tömbbelsőben kialakított intim hangulatú, ligetes „nappali” közterület (pihenőpark-játszótér) felé markáns vizuális kapcsolatot biztosít az épület hatalmas megnyitása (lépcső-közlekedőtér kapuzat).

A térszín alatti parkolóban 74 fh. biztosítható a gépkocsik elhelyezésére.

A Körös-part felé kétszintes társasházakkal zárjuk a tömböt – egységes térfalat alkotva az „új” híd irányából is.

A portálok hagyományos (kiugró, dobozos) karaktere általánosan jó, különösen a Városház utcai fronton nemrég át/visszaalakítottak.

3. TÖMB (HÉTVEZÉR U. – BÉKE SGT. – JÓKAI U. – CORVIN U.)

A Komló tömb alkalmas lehet a belváros legjelentősebb vendéglátó együttesének kialakítására, amely az itteni épületeket funkcionálisan is felértékeli.

A mostani igényeknek nem felel meg a múlt század elején épült egy termes, nagy befogadóképességű Petőfi mozi. A többtermessé alakítás helyett kézenfekvő a szállodafejlesztésekhez kapcsolódó új funkció: belső szintmegosztással és átalakítással létrehozható többcélú (200 fh.) konferencia- és rendezvényközpont. Az épület keleti és északi (vetítőgépház) toldalékait elbontjuk.

A Komló szálló patinás épületében a tervezett bővítéssel 30 szobát lehet kialakítani. XIX. századi szárnyának többször átalakított-lecsupaszított földszintjét ideillő stílusban állítjuk helyre, ahol elegáns kávéházat és cukrászdát alakítunk ki. A Mende-féle újabb szárnyban pedig visszaállítható az egykori galériás, exkluzív étterem. A nagy kapacitású új konyhaüzem közvetlen kapcsolatban áll a szomszédos konferencia- és rendezvényközpont szerviz-helyiségeivel. A Corvin utcai új szárnyban elhelyezett cukrászüzem szolgálja ki az épület Zamenhof tér felőli oldalára telepített cukrászdát.

A Corvin utcai régi ipari épületek és a Komló cukrászüzeme a belváros másik sebhelye, elbontásuk városképi szempontból, de az értékes tömbbelső hasznosítása miatt is szükséges. A Corvin szálló épületeivel megkezdett átépülést zártan folytatjuk a Komló épületéig.

A Corvin Hotel jelentős bővítésével létre jövő nagyméretű, mediterrán hangulatú udvar szabadtéri sörkertje pódiumot biztosít a hagyományos Jazz Garden terasza számára. A gourmet étterem fogyasztóterét a Jókai utcai fronton, konyháját az udvar felé bővítjük, de kerthelyisége is megnő.

A Béke sgt. felőli foghíj tervezett beépítése biztosítja a gyalogos-átjárást a Corvin utca irányában, fölszíni üzletszárnya takarja a saroképület tűzfalát.

A szükséges gépkocsi-férőhelyek a térszín alatti garázsban (49 fh.) és közterületi parkolóban biztosíthatók.

4. TÖMB (HÉTVEZÉR U. – CORVIN U. – JÓKAI U. – HARRUCKERN TÉR – VÁROSHÁZ U.)

Karakterét tekintve a legellentmondásosabb tömb: a Városház utcában a XIX szd.-i emeletes épület és az egykori pártházból (vitathatóan) átépített ügyészség, vagy a Jókai utcában a Dürer Nyomda ipari épületegyüttese és a plébánia sorakoznak egymás mellett.

Az üzemi épület egyértelműen idegen test az értékes környezetben. Kitelepítésével a tömb karakterének megfelelő, minőségváltást jelentő, belvárosba illő funkciók és épületek kerülhetnek.

A tömb északi részén a plébánia parkos-ligetes környezetét igyekszünk kiterjeszteni. A nyomda telkéről leválasztjuk az értékes egykori lakóépületet, melyben (visszafogott) emeletráépítéssel, kertjében pedig új építéssel lakások alakíthatók ki. A megosztott telek nagyobb részén új beépítést tervezünk, (pl. a Dürer nyomdamúzeum, kávéház, eü. szolgáltatás, irodák, lakások, stb...).

A gépkocsi-elhelyezésre mélyparkoló készül (63 fh.) az új beépítés és az udvar alatt.

Az OTP helyén kisebb üzlethelyiségeket javasolunk (pl., képzőművészeti galéria, vendéglátás, bemutatóterem) kialakítani. A Zamenhof tér használhatóságát javítani, az átjárhatóságot egyértelművé kell tenni: a lakóház nyugati végének lábakra állításával és „homlokzatosításával” (ld. Komló cukrászda tervezett vendéglátó terasza).

A közterületi parkolóba (38 fh.) előnevelt fák telepítését javasoljuk, az Ügyészség telkét magas téglakerítéssel határoljuk.

5. TÖMB (VÁROSHÁZ U. – HARRUCKERN TÉR – DÓZSA GY. UTCA)

A belváros egyik jellegzetes tömbjének kisvárosias léptékét fontos megőrizni. Az üzletsor épületei közül a Városház utca 5., a Városház köz saroküzlete, az ún. Lidó helyreállított karakteres homlokzata, portáljai képviselnek helyi értéket. A heterogenitást megőrizve, kisebb kiigazításokkal a többi portál is hasonlóan feljavítható.

A Városház utcai üzletsort a Harruckern téri épületekhez igazítjuk – szinte észrevétlen tetőemeléssel „megfejelve” itt lakások építhetők. A tömb déli, Körös-part felőli oldalán is a Harruckern tériekhez csatlakozik a tervezett két új lakóépület.

A tömb átjárhatóvá tételével gyalogos kapcsolatot biztosítunk a Körös-part irányába. A mediterrán hangulatú Lidó-udvarban félnyeregretős karéj övezte, szabadtéri rendezvényekre is alkalmas, teraszos kerthelyiséget alakítunk ki.

6. TÖMB (HARRUCKERN TÉR – VÁROSHÁZ U. – PÁLFFY U. – DÓZSA GY. U.)

A tömb Városház utcai oldala meghatározó (könyvtár, Kisködmön, 21. és 23. épületek). Az épületsor legjelentősebb épülete melletti hirtelen léptékváltás megkívánja (és megengedi) a földszintes épülettömeg visszafogott megemelését emeletráépítéssel.

Az itteni üzletek portáljai igényesek – példamutatóak a belvárosi felújításokhoz.

A Pálffy utcai épületek sajátos zezugos, „szentendrei mediterrán” hangulatát a tömböt szegélyező két kakukkfőka lerontja. Ezek átépítésével és a parti ikerház tűzfalához záródó épülettel a földszintes beépítés kifordul a déli oldalra. A partra és a gyalogoshíd felé vezető „köz” felbővítésével (ezen a ponton is) lehetővé tesszük a part menti terület gépkocsi megközelítését.

A tömb déli oldalán az épületek minősége nagyon változó, a sor kialakulófélben van (Dózsa György u. 29-27), amelyet odébb a Kisködmön bővítése zár le a könyvtár park felőli végén.

A fogadó-vendéglővé alakított Kisködmön étterem épületének jelentős bővítése a megnyitni tervezett könyvtár-parkra nyílik. Továbbra is elsődleges a Városház utcai kapcsolat, de a Körös-part felől is egyenértékűen megközelíthető a panzió, a vendéglátó terek és a kerthelyiség.

A panzió vendégek gépkocsijai a mélygarázsban (17 fh.) helyezhetők el.

A könyvtár kapualjának tervezett közterületi megnyitása gyalogoskapcsolatot biztosít a könyvtárpark és a Körös-part irányában.

A Harruckern téri lakóépület gépkocsi-elhelyezési igényét a könyvtárkert Körös-part felőli alsó negyede alatt tervezett mélyparkoló (22 fh.) szolgálja. A nyilvános illemhelyet javasoljuk „beolvasztani” a mélyparkoló támfalába.

SZÍNEZÉS, PORTÁLOK-KIRAKATOK

A belváros (mostani) hangulatát, összbenyomását nagymértékben befolyásolják a többnyire visszafogott (inkább fakó, „tejfölös”) színű épületek. Javaslatunk az épületsorok élénkítésére törekszik a stílus és a funkciót figyelembe véve az erőteljesebb, karakteres melegebb tónusok használatával, „színes” színezésével.

Az archív fotók tanúsága szerint a földszintes város karakterét az üzletek megjelenése is nagyban meghatározta. A portálok többségére a XIX. és a múlt század eleji jellegzetes, kiugró dobozos karakter és a fa szerkezetet volt jellemző, de a két háború közötti időszakból is fennmaradt néhány jó példa. A belváros mai arculatához is hozzá tartoznak szerencsére, (legalább jellegükben) többnyire megmaradtak. A portálok, kirakatok javasolt megjelenéséhez, kialakításához ezért a jellegzetes múlt század eleji, hagyományos kiugró dobozos karaktert és többnyire a fa szerkezetet tartjuk elsődleges kiindulópontnak. Ennek szellemében már több – az utóbbi időben készült szerencsés felújításra-átalakításra van példa a környékben.

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

1. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	843 m ²
tervezett új földszinti alapterület	1.044 m ²
meglévő emeleti alapterület	412 m ²
tervezett új emeleti alapterület	308 m ²
tömbterület	3.452 m ²
tervezett beépítés	54,57 %
tömbbelső közterületek	997 m ²

2. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	1.749 m ²
tervezett új földszinti alapterület	762 m ²
meglévő emeleti alapterület	1.032 m ²
tervezett új emeleti alapterület	959 m ²
tömbterület	5.350 m ²
tervezett beépítés	46,26 %
tömbbelső közterületek	1.928 m ²

3. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	1.735 m ²
tervezett új földszinti alapterület	1.038 m ²
meglévő emeleti alapterület	3.092 m ²
tervezett új emeleti alapterület	1.513 m ²
tömbterület	4.748 m ²
tervezett beépítés	58,44 %
tömbbelső közterületek	572 m ²

4. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	2.382 m ²
tervezett új földszinti alapterület	1.133 m ²
meglévő emeleti alapterület	2.615 m ²
tervezett új emeleti alapterület	1.912 m ²
tömbterület	9.185 m ²
tervezett beépítés	38,26 %

5. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	1.620 m ²
tervezett új földszinti alapterület	464 m ²
meglévő emeleti alapterület	1.388 m ²
tervezett új emeleti alapterület	318 m ²
tömbterület	4.339 m ²
tervezett beépítés	47,91 %
tömbbelső közterületek	772 m ²

6. TÖMB

meglévő/megmaradó földszinti alapterület	2.936 m ²
tervezett új földszinti alapterület	904 m ²
meglévő emeleti alapterület	4.778 m ²
tervezett új emeleti alapterület	552 m ²
tömbterület	8.528 m ²
tervezett beépítés	45,02 %
tömbbelső közterületek	1.844 m ²