

VISEGRÁD VÁROSKÖZPONTJÁNAK LÉTREHOZÁSA



ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZAT

2008.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉPÍTÉSZETI GONDOLATOK, MŰLEÍRÁS
2. TARTÓSZERKEZETEK, ÉPÜLETGÉPÉSZET
3. HASZNÁLT ANYAGOK, TÉRBÚTOROK, BURKOLATOK
4. TÖMBÖNKÉNTI NETTÓ ALAPTERÜLETEK

1. ÉPÍTÉSZETI GONDOLATOK, MŰLEÍRÁS

Alapgondolatok

Visegrád városa azon Budapest közeli szerencsés települések egyike, ahol a város helyi építészeti karakterét nem torzította el az új beépítések koordinálatlan intenzitása. Léptéke, természeti adottságai, kulturális- és történelmi gyökerei erős fundamentumot kell, hogy jelentsenek a városközpont tervezéséhez. Hitünk szerint az új városközpont épületei láthatatlan és konkrét módon ezekre a fundamentumokra kell, hogy építsenek.

Az új városközpont épületeinek egyensúlyozniuk kell a hagyományos településkép, a történelmi miliő és a mai, fizikai és szellemi értelemben is korszerű építészeti megjelenés között.

Tervünk a szabályozási terv alapképleteivel összhangban olyan koncepción alapul, amely a nőtt-organikus városfejlődés modelljét követve alakítja mind az egyes házakat, mind pedig a köztük kialakuló utcákat, közttereket.

Fontosnak éreztük a meglévő karakter feltérképezését, hogy a vélhetően rövid idő alatt megépülő új épületek karaktere azokhoz igazodni tudjon. Noha az idő szerepét és hatását nem tudjuk kiváltani, tudunk támaszkodni a korábbi korok által alakított morfológiára. Jellemző a kisvárosias, oldalhatáron álló beépítés, helyenként zártsorú beépítéssel. Díszített, vakolatarchitektúrás, cserépfedéses épületekről beszélhetünk, jellemzően előkert nélkül. A nyeregtes tömeg gerincének iránya váltakozik, az utcával párhuzamos és merőleges, oromfalas típus szintén megtalálható, mely jellegzetes, megőrzendő karaktert kölcsönöz. Mindezért az új beépítésünkben is ezekkel a jellemzőkkel operáltunk (segítségünkre volt a szabályozási terv, mely maga is ennek mentén fektette le az új városközpont alapjait). A tetőformák egyszerűsége mégis változatossága, a tömegek szelíd dinamikája és a szikár, ám ugyanakkor romantikus ízű lyukarchitektúra mind támaszkodhatott tervünkben a meglévő beépítésekre, ha tetszik, a hely szellemére.

Az egyes zónák karaktere

A pályázati kiírás által meghatározott zónák épületei eltérő habitusúak.

Központi tömb

A városháza épületegyüttese, valamint a főtér túloldalán létesülő üzletház alapvetően *főtéri épületek*. Árkádokkal néznek a főtér felé, annak fedett-nyitott publikus folytatásai, architektúrájuk reprezentatív. Mindkét együttesre igaz azonban, hogy a Rév utca illetve a Mozi köz felőli részük a reprezentáció helyett kisvárosias arcot mutat, mindezt a tértől fokozatos átmenettel érve el.

A városháza épülete a tér legmagasabb, funkcionálisan és architektúráját tekintve is legjelentősebb épülete. Földszintjén kapott helyet a tér felé nagy üvegfelülettel nyitott díszterem, mely intenzív kapcsolata a térrel



egyfelől kiválóan alkalmas a különféle rendezvények megtartására, másfelől kicsit szimbolikusan a képviselőtestület munkájának átláthatóságát, nyilvánosságát is kifejezi. A városháza tetőterében irodák, földszintjén egy kis galéria is helyet kapott. Duna felőli sarkán olyan toronyszerű tömeget fogalmaztunk meg, mely egyfelől városházi karaktert kölcsönöz az épületnek, másfelől „kilátóként” működik.

A városháza mögötti, azzal egy tömböt alkotó épületben kisebb szolgáltató egységek (utazási iroda, ingatlaniroda, biztosító, stb.) elhelyezését javasoljuk, illetve irodákat, szolgálati lakásokat is telepítettünk ide.

Az üzletház tömbje a szabályozási tervnek megfelelően három különálló, de egységes építészeti együttesként kezelt épületekben fogalmazódott meg. A tér felőli L-alakú épület földszintjén kávézót, cukrászdát javasolunk

telepíteni, és innen nyitnánk a ruházati üzletet is. Az üzletház együttesének további épületeiben a földszinteken mindig üzleteket helyeztünk el, melyek flexibilisen alakítható és bérbeadható egységek, az emeleteken és részben a tetőterekben lakásokat alakítottunk ki.

Keretező tömb

A Duna-parti (pontosabban a 11-es főút menti) házak alapvető feladata, hogy az új városközpontnak egyfajta *kapujaként* fogalmazódjanak meg, ezért formálásuk absztraktabb. Ebben a házsorban panziókat, a rom felett a helytörténeti múzeumot helyeztük el, míg a sarki épületben és a három északi tömbben iroda-, és wellness-funkciókat helyeztünk el, míg a legbelső tömbben lakásokat javasolunk kialakítani. Míg a parti épületek karaktere a már említett kapu-jelleg, az északi tömböket a városközpont erőteréből kivont, ám formálásukkal mégis ahhoz kötődő épületek alkotják. Az északi tömbök között érhető el a városközponttól északra található közpark.

A Rév utca és a 11-es főút sarkán álló ház mellett egy keretes beépítésű panziót alakítottunk ki. A főtérrel szemközt két azonos karakterű parti épület áll, közös jellemzőjük monolit, szoborszerű megformálásuk, egyikben újabb panziót, másikban a rom fölé helyezett helytörténeti kiállításnak helyet adó tereket alakítottunk ki. Utóbbinál a romok félig fedett-nyitott helyzetbe kerültek, ezáltal szervesen integráltuk őket a főtér életébe. Utóbbi mellett a mélygarázzsal való kapcsolatot éppúgy megoldottuk, mint a Duna partjára való lejutást.

Kereskedelmi- és szolgáltató tömb

A Dunától távol eső, a Fő utca és az új főtér közti területen a kialakult településstruktúrához és településképhez igazodó épületeket terveztünk. A meglévő mozi bővítése és átalakítása, az új élelmiszerárúház, a Szent György Lovagrend háza vagy az új egészségház mind ezt tükrözik. Ennek a zónának az egyes épületei ugyanakkor eltérő építészeti karakterrel rendelkeznek, hiszen a főtér felé néző árkádos, a romok bemutatását is lehetővé tevő formálás alapvetően más, mint az egészségház passzázsja, vagy a mesterségek utcájának mikrovilága.

A tér felőli árkádos épületben összefogva eltérő funkciók jelennek meg, melyek

azonban igazodnak a tér már említett reprezentációs igényéhez. Bankot, a romterület fedett-nyitott bemutatását és az élelmiszer-árúházat helyeztük el itt, felettük részben irodákkal, részben lakásokkal. A Szent György Lovagrend épületét e mögé az együttes mögé, kicsit öntörvényű, szabadonálló és szoborszerű formálással telepítettük. Ugyancsak ebbe a tömbbelsőbe telepítettük a szabadtéri színházat.

Ugyanez a tömb a Fő utca felől az egészségház (tetőterében szolgálati lakások) és a kézműves üzletek között



kialakuló passzázsból táruul föl, míg a Fő utca és a Mozi köz sarkán a jelenlegi mozi épületének bővítésével zárul a tömb. Rendkívül fontosnak tartottuk az átjárások, síkatorok, vizuális kapcsolatok gazdag hálózatát, melyek különösen ennek a zónának az épületegyüttesét szövik át.



Javasoltunk néhány, a fenti tervezési zónákon kívül eső programot is, így a Rév utca meglévő házának bővítésével kialakuló éttermet, az iskolabővítést, és a templom előtti terecskén egy térbővülettel egy kávézó kialakítását.

Megjegyezzük, hogy a városközpont racionális működtetéséhez és főleg megvalósíthatóságához a betervezett lakások és irodák arányának pontos megállapítása befektetői döntést igényel. Épületeinket úgy terveztük, hogy a legtöbb esetben mind irodafunkcióra, mind pedig lakások kialakítására alkalmasak lehetnek, azaz flexibilisen képesek alkalmazkodni a későbbi tömböként, épületenként pontosodó megrendelői igényekhez.

A mélygarázs

A mélygarázs pozíciója és helye a kiírás és a szabályozási terv szerinti, a kontúrban a felette lévő épületekhez kismértékben igazítottunk. A mélygarázs tetején kialakuló térre felvezető utcákat lejtősen alakítottuk ki, minél inkább szervessé téve a kiemelt főtér és a környező utcák kapcsolatát. 195 parkolót helyeztünk el a Mozi közből megközelíthető mélygarázsban, melyből öt helyen vezettünk föl lépcsőt és liftet, a környező házakhoz igazodva. A garázskontúrba eső romokat üvegfallal vettük körül és felülről megnyitottuk, ezáltal egyrészt természetes megvilágítást és szellőzést biztosítva a pakolósíntnek, másrészt kiszabadítva és helyzetbe hozva a romterületet.

A főtér

A főtér arculatát alapvetően az azt körülvevő épületek határozzák meg. Ugyanakkor a térburkolattal (forrásvízi mészkő) igazodni akartunk az épületekhez. A tér közepén, a Dunára merőleges irányba a szabályozási terv szerinti fasort alakítottunk ki egy kisebb zöldfelülettel, mely a tér mikroklímájának javítása mellett annak léptéket megadó tájépítészeti elem lehet.

A főtér tűzoltóautóval és a téri épületek megközelítését biztosító gépjárművekkel való elérését a városháza tömbjének két oldalán biztosítottuk.



2. TARTÓSZERKEZETEK, ÉPÜLETGÉPÉSZET

Épületeinket egyszerű, gazdaságosan megépíthető tartószerkezetekkel fogalmztuk meg. Alapvetően falazott vagy monolit vasbetonvázás épületek, vasbeton koporsófödémekkel. A mélygarázs lemezalapozással és monolit vasbeton pillérekkel készül. A téri házak közműellátottságát a garázs födéme feletti, kb. 120-150 cm-es feltöltésben fogjuk elvezetni.

Az épületgépészeti rendszerek hagyományosak, ám célul tűztük ki alternatív, megújuló energiaforrások felhasználását is. A néhány ütemben, koncepciózusan megvalósuló épületegyüttes esetében gazdaságosan alkalmazható földfűtés vagy napkollektor-rendszerek.

A garázsszint szellőztetése és hő- és füstelvezetése részben a romok felé kinyitott két helyen, részben a rámpán keresztül valósul meg. A garázsszellőzésre – szintén a gazdaságosság jegyében – a téri épületek elhasznált levegőjét (elsősorban az irodákét) hasznosítjuk.

3. HASZNÁLT ANYAGOK, TÉRBÚTOROK, BURKOLATOK

Az épületek anyaghasználata

Az anyaghasználat alapvetően tükrözi azt a kettősséget, amit az új városközpont reprezentatív viselkedése egyfelől és ilyen értelemben semleges habitusa másfelől igényel. Sós-kúti és ürömi mészkőburkolatot kapnak a téri épületek, így kiemelten a városháza és az üzletház is. A tértől távolodva a kőburkolat hivatalosságát fokozatosan váltja föl a kőporos dörzsölt vakolat természetessége. Épületeink cserépfedésűek, fa nyílászáróikkal a város lakóinak otthonosság-érzetét kívánják elősegíteni.

Burkolatok, növényzet, térbútorok,

A főtér reprezentatív, váltósoros rakásban kialakított mészkő térburkolata mellett a főtértől távolabb eső, de azzal szomszédos síkátorok, mellékutcák burkolata egységesen kötésbe rakott kiskockakő. A zöldfelületek szigetszerűen jelennek meg, kiemelt növénykazettákban, amelyek néhol ülőfelületként funkcionálnak, néhol színes cserjefoltként.

A teljes tervezési terület növényalkalmazása egységes. A cserjéalkalmazás előtérbe helyezi a levendula, a gránátalma, a cipruska telepítését. Rendkívül fontosnak tartjuk az újonnan telepítendő faállomány minőségi kiültetését, mely a városközpont vitalitásához nagymértékben járulna hozzá, elkerülve annak esetleges sterilizálását.

A *térbútorok, lámpák, faveremrácok, biciklitárolók* tekintetében ügyeltünk arra, hogy azok kiválasztása illeszkedjen a megcélzott építészeti hangulathoz. Nem historizáló módon, hanem – ahogy ezt egyébként épületeink is tenni szándékoznak a történeti környezettel való kapcsolatukban – egyszerűségükönél fogva.

A következő táblázatban összefoglaltuk a javasolt termékeket.



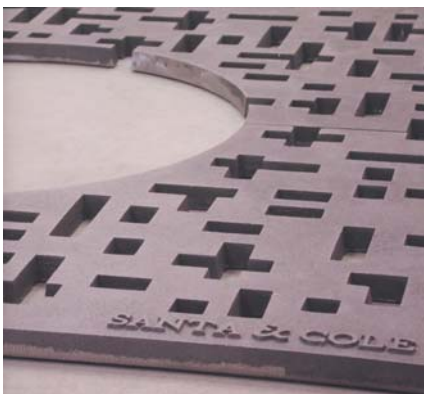
A köztéri világítótesteknél fontos szempont volt azok egyszerűsége, de a mai kor magasszintű designtörekvéseinek való megfelelés. Javasolt típusaink változtatva (pl. a főtéren és a környező utcákban más és más típusokat alkalmazva) telepítendők.

Duna parti településről lévén szó, kiemelt fontossága van a kerékpáros turizmusnak. A kerékpárok kulturált elhelyezéséről gondoskodni kell. Javaslatunk elegáns és visszafogott.

Tekintettel a számos közfunkciót ellátó épületre és a jelentős méretű közterekre, a hulladéktároló meghatározó eleme lesz a köztéri tárgyakkal.



Ülőbútor-javasataink egyszerre támaszkodnak hagyományos előképeken (anyaghasználat), és egyszerre képviselik azt a designtörekvést, amelyet az épületeken túl a közterületeken is meg kívánánk valósítani.



A telepítendő fák védelme érdekében olyan faveremrácsokat választottunk, amelyek illeszkednek a reprezentatív térburkolatokhoz.



4. TÖMBÖNKÉNTI NETTÓ ALAPTERÜLETEK

Központi tömb

Városháza

földszint

bejárat	7,59 m ²
díszterem	120,64 m ²
előcsarnok	68,86 m ²
előtér	4,2 m ²
építésügy-főép.	15,83 m ²
ffi wc	11,3 m ²
gyámügy	14,05 m ²
info	6,3 m ²
képviselői iroda	15,96 m ²
közlekedő	40,29 m ²
lépcső	13,78 m ²
MS wc	2,64 m ²
női wc	5 m ²
nőiwc	7,41 m ²
okmányiroda	25,02 m ²
szolg. zuh.	4,66 m ²
tsz	0,9 m ²
turisztikai ref.	12,19 m ²
ügyfélfogadó	15,8 m ²

1. emelet

aljegyző	11,8 m ²
alpolgármester	11,98 m ²
előtér	4,2 m ²
ffi wc	11,3 m ²
jegyző	18,09 m ²
kistárgyaló	15,79 m ²
közlekedő	63,59 m ²
lépcső	11,54 m ²
MS wc	2,64 m ²
női wc	5 m ²
nőiwc	7,41 m ²
polgármester	20,06 m ²
szolg. zuh.	4,66 m ²
tanácsterem	61,38 m ²
titkárság	16,06 m ²
tsz	0,9 m ²

tetőtér

előtér	3,84 m ²
eszköz raktár	10,11 m ²
ffi wc	9,83 m ²
gépezet	49,67 m ²
igazgatás	21,67 m ²
informatika	13,17 m ²
közlekedő	63,69 m ²
lépcső	7,49 m ²
női wc	5,48 m ²
nőiwc	7,35 m ²
pénztár	12,23 m ²
pénzügy	19,88 m ²
pénzügyi vezető	11,98 m ²

szerver	3,96 m ²
teakonyha-étkező	33,17 m ²
tsz	1,42 m ²

összesen: 933,76 m²

kiadható iroda, galéria, garázsfeljáró

galéria-kiállítótér	52,92 m ²
iroda bejárat	28,11 m ²
lépcső	8,88 m ²
lépcsőház	16,41 m ²
előtér	12,42 m ²
kiadható iroda	239,55 m ²
lépcső	17,47 m ²

összesen: 375,76 m²

városháza feletti irodák, lakások

földszint

üzlet	177,18 m ²
iroda	79,62 m ²
iroda	79,98 m ²
iroda	83,59 m ²
közlek.	101,47 m ²

I. emelet

L1-lakás	78,73 m ²
L2-lakás	78,68 m ²
L3-lakás	85,37 m ²
L4-lakás	109,66 m ²
L5-lakás	109,66 m ²
L6-lakás	109,35 m ²
közlek.	125,2 m ²

tetőtér

L7-lakás	70,14 m ² (+14,83)
L8-lakás	63,91 m ² (+14,83)
L9-lakás	78,76 m ² (+16,08)

Összesen: 1431,3 m² + 45,74 m² terasz

Üzletház lakásokkal

üzletház

cukrászda	84,03 m ²
kávézó	114,75 m ²
ruházati bolt	289,6 m ²
kerti bútor tároló	13,57 m ²
lépcsőház	23,16 m ²

üzletek

Ü1	75,68 m ²
Ü2	73,89 m ²
Ü3	38,95 m ²
Ü4	38,25 m ²
Ü5	38 m ²
Ü6	56,39 m ²

lépcsőház	15,74 m ²
Ü7	32,26 m ²
Ü8	38,14 m ²
Ü9	53,75 m ²
Ü10	109,39 m ²
lépcsőház	24,18 m ²

összesen: 1119,73 m²

lakások az üzletház emeletén és tetőterein

közlekedők, lépcsőházak	175,85
A01	36,66
A02	36,58
A03	40,18
A04	43,90
A05	108,99
A06	55,83
A07	58,53
A08	61,15
A09	40,18
A10	43,90
A11	113,63
közlekedők, lépcsőházak	158,64
B01	55,90
B02	38,14
B03	38,40
B04	39,13
B05	40,83
B06	94,54
B07	58,72
B08	49,01
B09	105,26
közlekedők, lépcsőházak	52,09
C01	60,47
C02	53,13
C03	53,26
C04	37,65
C05	32,85

Összesen: 1783,4 m²

a központi tömb nettó területe összesen: 5643,95 m² +

Keretező tömb (200-as léptékben kidolgozott épületei)

Panzió, étterem

-1szint

öltözők	47,26 m ²
hulladék	6,32 m ²
raktárak	23,88 m ²
közlekedő	29,71 m ²
előkészítők	21,02 m ²
konyha	51,74 m ²
előtér	26,29 m ²
mosdók	26,99 m ²
öltöző	4,82 m ²
	238,03 m ²

földszint

étterem	190,96 m ²
előtér	48,78 m ²
iroda	15,84 m ²
	255,58 m ²

emelet

közlekedő	50,97 m ²
szoba	32,36 m ²
szoba	31,97 m ²
szoba	33,63 m ²
szoba	34,56 m ²
szoba	34,59 m ²
	218,08

összesen: 711,69 m²

helytörténeti múzeum-svábság története

múzeumtér	151,85 m ²
raktár	15,99 m ²
mosdók	15,51 m ²

összesen: 183,35 m²

a keretező tömb nettó területe összesen: 895,04 m²

Kereskedelmi- és szolgáltató tömb**Bank és irodaház****Földszint (bank)**

ügyféltér	109,62 m ²
közlekedő	11,61 m ²
iroda	18,24 m ²
közlekedő	6,98 m ²
diszkrét kifizető	7,13 m ²
öltöző	3,75 m ²
raktár	3,27 m ²
előtér	15,01 m ²
	175,61 m ²

emelet

irodák	111,50 m ²
közlekedő	75,12 m ²
teakonyha	3,4 m ²
mosdók	15,71 m ²
raktár	9,19 m ²
tárgyaló	19,71 m ²
tárgyaló	20,50 m ²
mosdók	17,07 m ²
raktár	7,02 m ²
raktár	4,99 m ²
irodák	69,2 m ²
	353,41 m ²

Összesen: 529,02 m²

Szent György lovagrend épülete

földszint

előtér	31,68 m ²
mosdók	23,33 m ²
tanácsterem	128,14 m ²
raktár	15,84 m ²
teakonyha	8,4 m ²
	207,39 m ²

emelet

közlekedő	91,40 m ²
előadók	54,04 m ²
középkori arch.	31,00 m ²
könyvtár	48,17 m ²
	224,61 m ²

tetőtér

közlekedő	33,72 m ²
raktár	4,23 m ²
vendégszoba	28,29 m ²
vendégszoba	28,29 m ²
vendégszoba	28,29 m ²
vendégszoba	28,29 m ²
	151,11 m ²

összesen: 583,11 m²

egészségház

földszint (házi orvos, fogorvos, gyermekorvos, szakorvos, védőnő, gyermekjóléti szolg., véradó, tüdőszűrő, gyógyszertár)	315 m ²
emeleten (szolgálati lakások)	235 m ²

összesen: 550 m²

mozi és művelődési ház

meglévő pince

előtér	21,37 m ²
kiállítóterem	25,68 m ²
kiállítóterem	83,03 m ²
	130,08 m ²

földszint

egyesületi iroda	11,97 m ²
egyesületi iroda	11,99 m ²
egyesületi iroda	14,36 m ²
egyesületi iroda	14,78 m ²
egyesületi nagyterem	27,15 m ²
el. kapcs.	3,74 m ²
előtér	56,75 m ²
gépészet-raktár	27,70 m ²
klubvetítő	22,35 m ²
közlekedő	26,21 m ²
közlekedő	54,66 m ²
kultúrbolt	42,97 m ²
mosdók	8,73 m ²
mosdók	15,47 m ²
mozi és színházterem	138,80 m ²

pénztár	7,01 m2
pénztár előtér	13,95 m2
rkt.	2,82 m2
színpadi előrész és öltöző	35,55 m2
	542,96 m2

emelet

foglalkoztató	17,27 m2
foglalkoztató	17,30 m2
foglalkoztató	19,16 m2
foglalkoztató	19,56 m2
foglalkoztató	19,76 m2
foglalkoztató	42,47 m2
közlekedő	46,36 m2
kultúrbolt galéria	65,88 m2
mosdók	8,73 m2
	256,49 m2

tetőtér

iroda	17,36 m2
közlekedő	25,64 m2
mosdó	2,55 m2
raktár	14,76 m2
tároló-padlástér	32,87 m2
teakonyha	6,30 m2
	99,48 m2

összesen: 1029,01 m2

mesterségek háza

kézműves műhely/üzlet	12,65 m2
raktár	3,51 m2
kézműves műhely/üzlet	17,07 m2
raktár	3,11 m2
raktár	3,51 m2
kézműves műhely/üzlet	14,18 m2
raktár	3,80 m2
raktár	3,51 m2
kézműves műhely/üzlet	20,09 m2
raktár	4,37 m2
raktár	3,51 m2
kézműves műhely/üzlet	15,94 m2
raktár	5,04 m2
raktár	8,80 m2

rombemutató – előtér, info	39,69 m2
pihenő, mosdó	7,38 m2

összesen: 166,16 m2

Élelmiszer üzlet (CBA) és lakások

Földszint (CBA)

előtér	23,68 m2
előtér	88,47 m2
vásárlótér	519,62 m2
áruátvétel	32,58 m2
raktár	2,72 m2
hulladék	4,36 m2

kuka	4,32 m2
közlekedő	26,21 m2
iroda	16,76 m2
raktár	2,86 m2
öltöző	14,22 m2
öltöző	15,58 m2
felvágott hűtő	5,85 m2
tejhűtő	6,17 m2
mirelit hűtő	6,49 m2
baromfi hűtő	7,99 m2
hús hűtő	7,41 m2
hús előkészítő	7,65 m2
grill előkészítő	9,40 m2
előtér	21,55 m2

összesen: 823,89 m2

emelet (lakások)

közlekedő	84,98 m2
1.lakás	36,27 +1.galéria 11,82 m2
2.lakás	41,15 +2.galéria 21,84 m2
3.lakás	41,15 +3.galéria 21,84 m2
4.lakás	41,15 +4.galéria 21,84 m2
5.lakás	62,90 +5.galéria 36,63 m2
6.lakás	66,32 m2
7.lakás	56,41 +7.galéria 25,79 m2
8.lakás	51,83 +8.galéria 25,79 m2
9.lakás	65,94 m2

összesen: 713,65 m2

a kereskedelmi és szolgáltató tömb nettó területe összesen: 4394,84 m2

MINDÖSSZESEN: 10933,83 m2 nettó épített terület

közterületek:

központi tömb	kb. 3400 m2
keretező tömb	kb. 500 m2
kereskedelmi és szolgáltató tömb	kb. 1500m2