

BUDAPESTI 4-ES METRÓVONAL
KELENFÖLDI JÁRMŰTELEP
FELÜLÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

Tárgy: a 4-es metróvonal kelenföldi jármútelep területe felülépíthetőségének vizsgálata

Időpont: 2008. február 27.

Készítette: DPi design Kft.

TARTALOM	I
Előzmények	II
A megoldási javaslat elemei	III
A beruházói szempontok érvényesülése	IV
A városépítészeti szempontok érvényesülése	IV
Az építészeti szempontok érvényesülése	V
-4., -3. és -2. szintek elrendezése és adatai	1
-1., Földszint és 1. emelet elrendezése és adatai	2
2., 3. és 4. szintek elrendezése és adatai	3
5., 6. és 7. szintek elrendezése és adatai	4
Magyarázó ábra és összesítés	5
Metszetek	6

Előzmények

Cégünk 2006 nyara óta foglalkozik a járműtelep területének beépítésével, amely megbízásunkat országos, nyílt tervpályázat eredményeként nyertük el. A BKV zrt-vel kötött tervezési szerződésünk alapján a járműtelep építési engedélyezési tervdokumentációját 2007 őszén benyújtottuk az engedélyező hatósághoz. A tervdokumentáció a terület egy leválasztott részének (kb. 14000 m²) üzleti célú felhasználásával számolt, a fennmaradó telekterületen a járműtelep és BKV diszpécserközpont funkciói kaptak helyet. 2008 januárjában felkérést kaptunk a BKV zrt. részéről annak vizsgálatára, hogy az időközben a Főváros részéről felmerült városközpont fejlesztési elképzelések jobb megvalósíthatósága érdekében vizsgáljuk meg a járműtelep területének beépítését, az alábbi célok megvalósítása érdekében:

1. lehetővé kell tenni a korábbiaknál jelentősebb üzleti célú fejlesztés megvalósítását a területen
2. megoldást kell találni a területen a tervezett fejlesztés által generált szükségletek mellett további, olcsón üzemeltethető P+R parkolók elhelyezésére
3. figyelembe kell venni a kelenföldi városközponti területre készülő KSZT módosítás által támasztott városszerkezeti igényeket
4. a járműtelep folyamatban lévő tervezési, tender és kivitelezési folyamatainak időbeli hátráltatása a teljes metróberuházás fontossága miatt nem lehetséges

A megoldási javaslat elemei

1. Javasoljuk a terület fejlesztési lehetőségeinek kihasználhatósága miatt a korábban tervezett utólagos telekmegosztás elhagyását, a teljes terület egységben történő kezelését.
2. Javasoljuk az üzleti célú fejlesztések koncentrációját a Somogyi út mentén, mivel a terület e részén a felülépítés lehetősége biztosítható a járműtelepi funkciók zavarása nélkül.
3. Javasoljuk a parkoló kapacitások Somogyi út mentén történő elhelyezését oly módon, hogy a járműtelep sínkورونا szintjéhez képest kb. 5 m magasságból lefelé 4 parkoló szint legyen kialakítható. Az első két szint (-1,-2) természetes szellőzése a járműtelep felől oldalirányból, illetve felülről áttörésekkel megoldható, így üzemeltetése kültéri parkolóházhoz hasonlóan gazdaságos lehet, míg a kelenföldi városközpont irányából egyáltalán nem lesz látható. Ezzel lehetőség nyílik a P+R funkció költséghatékony biztosítására. A következő két szint (-3,-4) hagyományos mélygarázként üzemeltethető, itt biztosítható a tervezett üzleti célú fejlesztések parkoló igénye.
4. Javasoljuk a járműtelep felülépítési koncepciójának kiterjesztését a Somogyi út teljes hosszában, valamint a felülépítés átkötését a Borszéki útra.
5. Javasoljuk, hogy a terület összetett felhasználási szándékainak teljes és kölcsönösen kielégítő megvalósítása érdekében az érdekelt felek (BKV, Főváros, szakmai befektető(k)) hozzanak létre a területre önálló beruházói szervezetet, amely a fejlesztés teljes időtartama alatt képes a szerteágazó beruházói érdekek megfelelő összehangolására és a fejlesztések gyors, hatékony megvalósítására.

A beruházói szempontok érvényesülése:

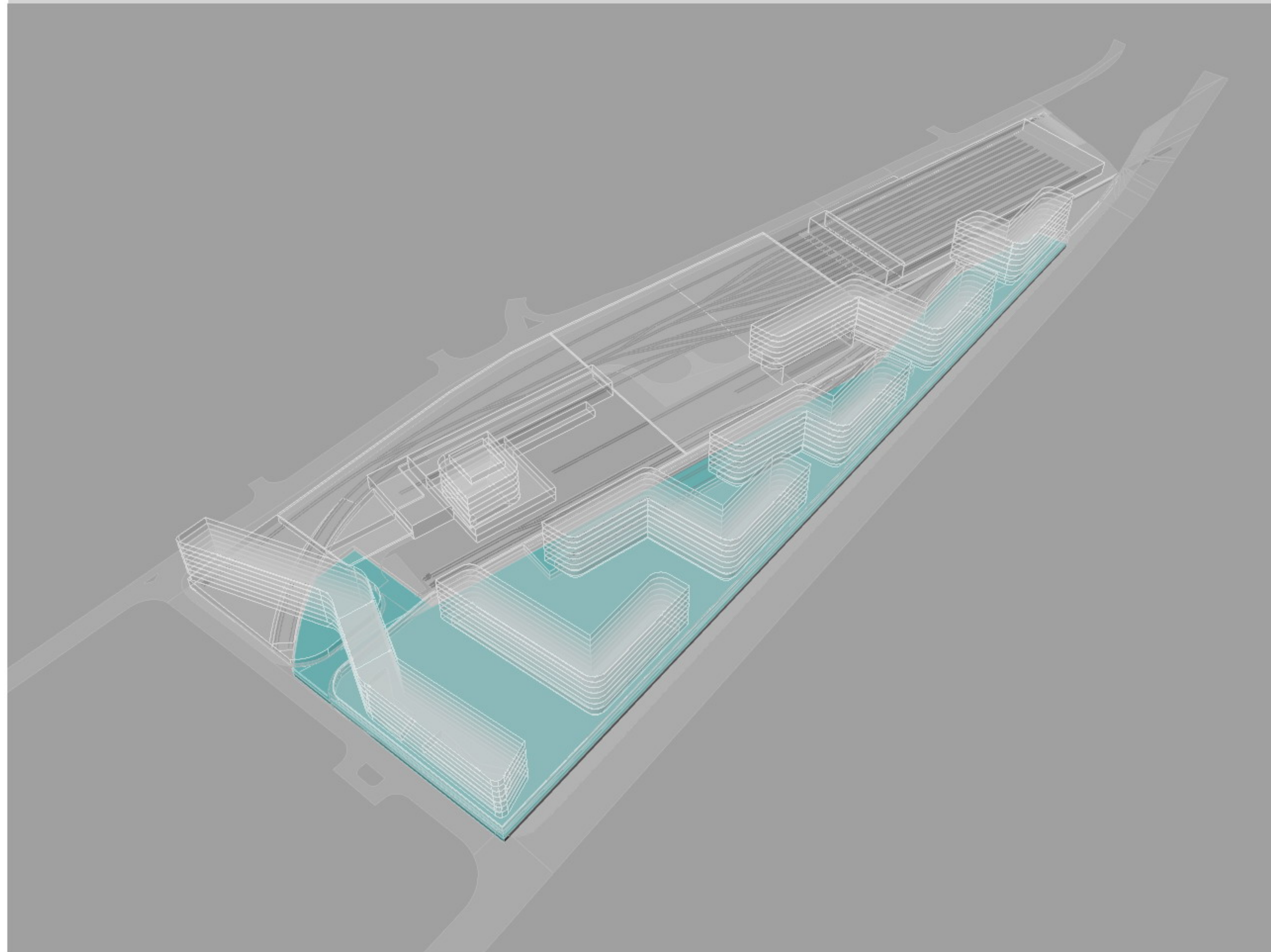
1. a 4-es metróvonal járműtelepi funkciói változatlanok maradnak és a tervezés, tender és kivitelezés folyamatainak időbeli ütemezésén nem szükséges változtatni
2. a metróberuházásra a javasolt megoldásból közvetlen többletköltségek várhatóan nem keletkeznek
3. a területen lehetővé válik a korábbi mintegy 30.000 m² helyett körülbelül 100.000 m² üzleti célú fejlesztés
4. a területen elhelyezhető várhatóan parkoló szintenként 1100, összesen 3900 gépkocsi. A tervezett üzleti célú fejlesztés parkolási igénye kb. 1700 gk, a járműtelepé 80-100 gk, P+R célokra biztosítható a fennmaradó mintegy 2100 parkolóhely.

A városépítészeti szempontok érvényesülése:

1. javaslatunk megőrzi a korábbi tervpályázat koncepcionális alapelveként az üzleti célú fejlesztések földszinti átjárhatóságát, a zöldfelületek akadálytalan szintbeli csatlakoztatását
2. eredeti formájában a járműtelep hosszan elzárja a gyalogos áthaladás lehetőségét a MÁV vonalak mentén a jövőben kialakítandó jelentős fejlesztési területtől. Ennek megoldására javasoljuk a járműtelep középső részén parkkal fedett felülépítés megvalósítását, amely lehetővé teszi a fejlesztési területek és belső zöldfelületek gyalogos és kerékpáros megközelítését a Borszéki út felől
3. a vázolt megoldással lehetővé válik a korábbi tervek alapján „féloldalas” Somogyi út mindkét oldalának térfalakkal történő követése
4. a Somogyi út két oldalán tervezett beépítések miatt javasolt az út kapacitásának megfelelő biztosítása, a tervezett mélyparkolók megközelítési pontjainak meghatározása, ezekhez ki és besoroló sávok tervezése

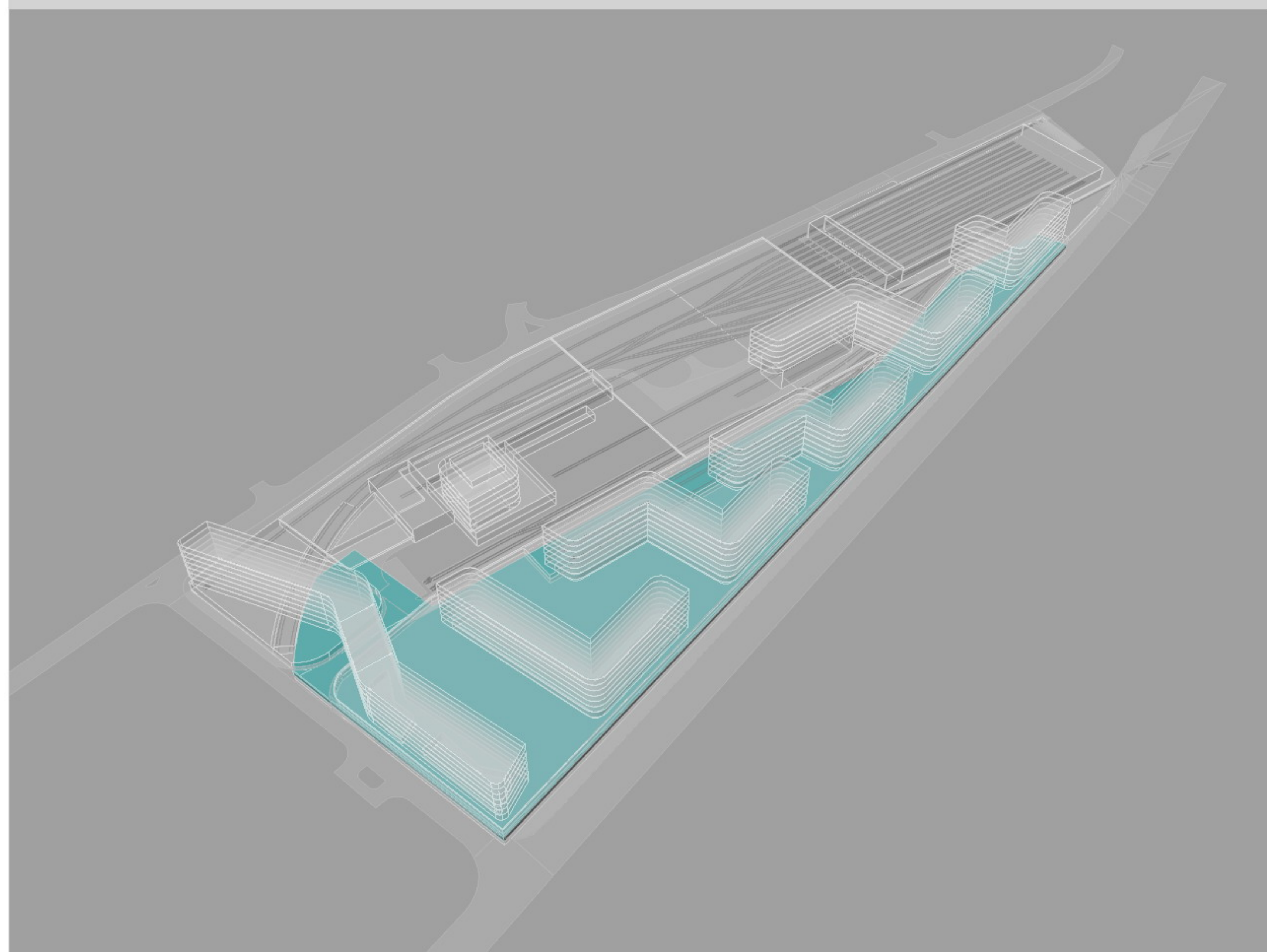
Építészeti megfontolások érvényesülése:

1. a tervpályázat eredményeképpen elfogadott beépítési koncepció továbbfejlesztéseként javaslatunk a terület egységes, ütemezhető üzleti és P+R fejlesztését teszi lehetővé.
 - a. horizontális és vertikális ütemezés (I. ütem: parkoló szintek, további ütemek: kereskedelmi célú épületek kelenföld vk felől haladva akár 6 külön ütemben)
 - b. vertikális ütemezés (parkolók és felettük lévő üzleti célú épületek tömbönként akár 6 külön ütemben épülnek ki, kelenföld vk felől haladva)
2. a korábbinál intenzívebb felülepítéssel alapvetően változik meg a teljes terület épített karaktere, a telek északi részét jellemző városközponti parkfelület gyakorlatilag a teljes vágányhálózatot lefedi, így módon a területet nagymértékben felértékeli, integrálja a kialakuló új városközpontba, az industriális elemeket háttérbe szorítja
3. a területen megjelenő fejlesztéseket műszakilag lehetséges egy épületként kezelni, ami megoldást adhat a korábbi megoldások során felmerülő, komplikált és drága megoldásokat eredményező tűzvédelmi kérdésekre (különálló épületek közti tűztávolság, felvonulási területek stb.)



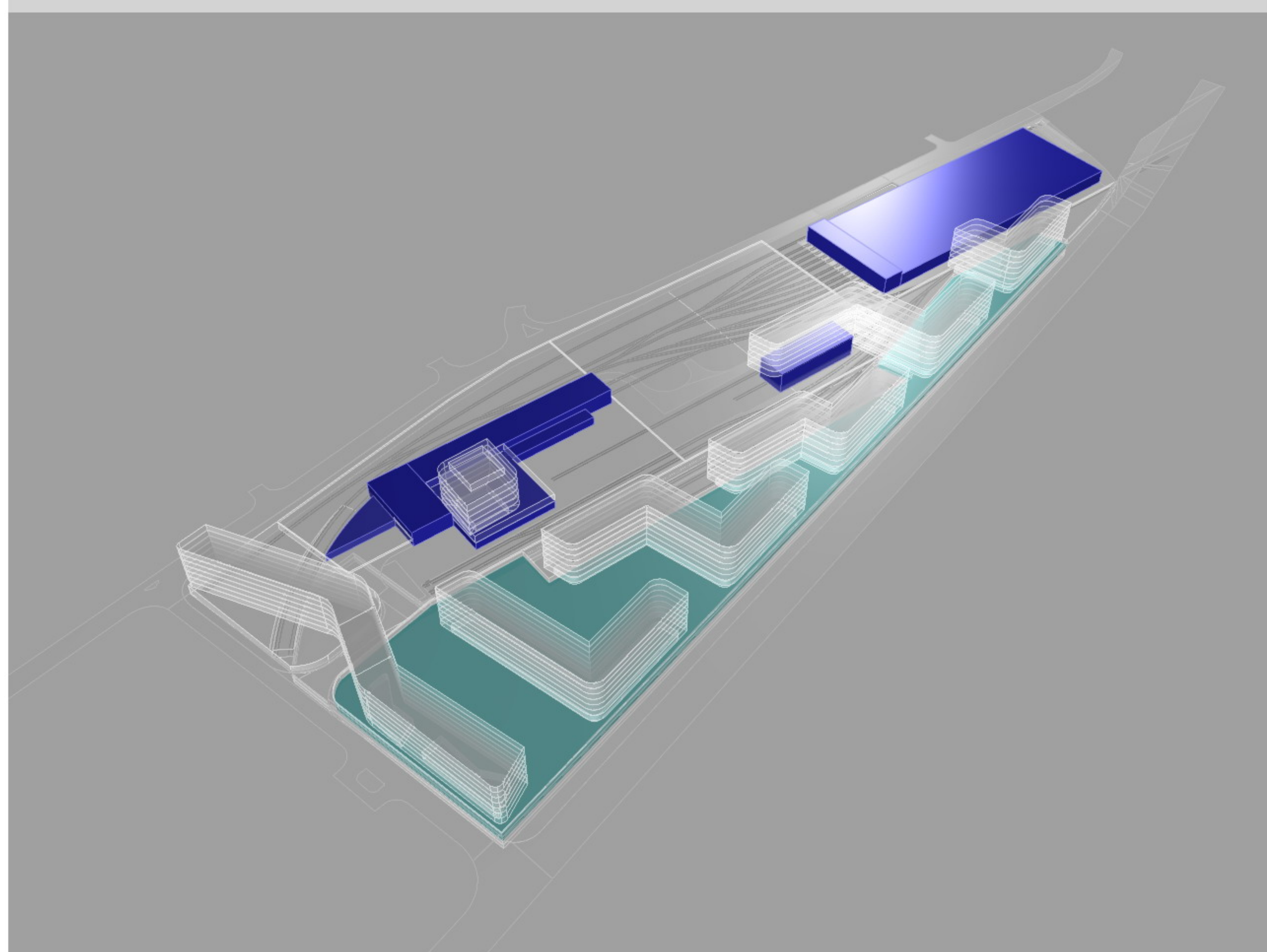
P-4 SZINT

mélygarázs: 30500 m²
(kb. 1100 db parkolóhely)



P-3 SZINT

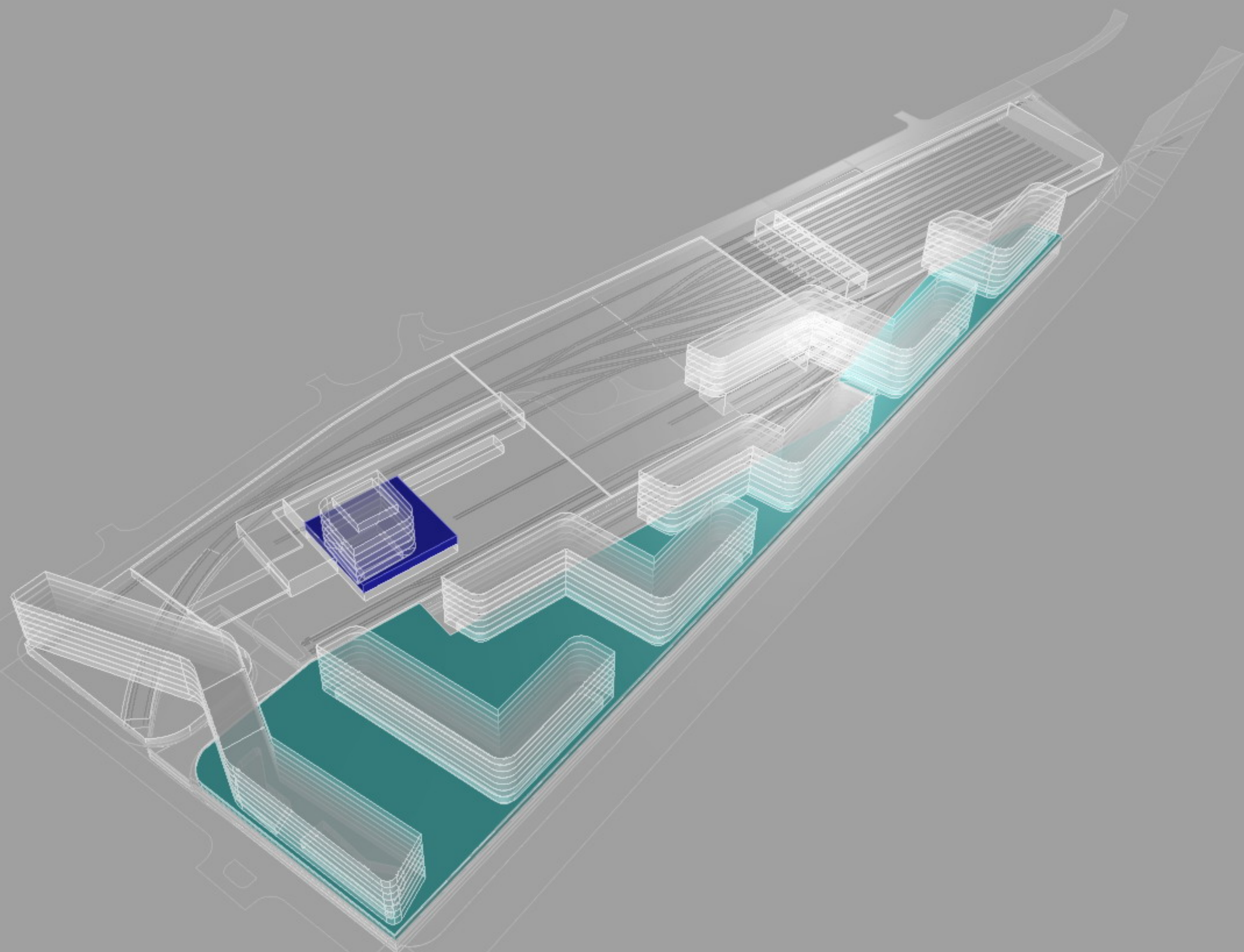
mélygarázs: 30500 m²
(kb. 1100 db parkolóhely)



P-2 SZINT

P+R parkoló: 23500 m²
(kb. 850 db parkolóhely)

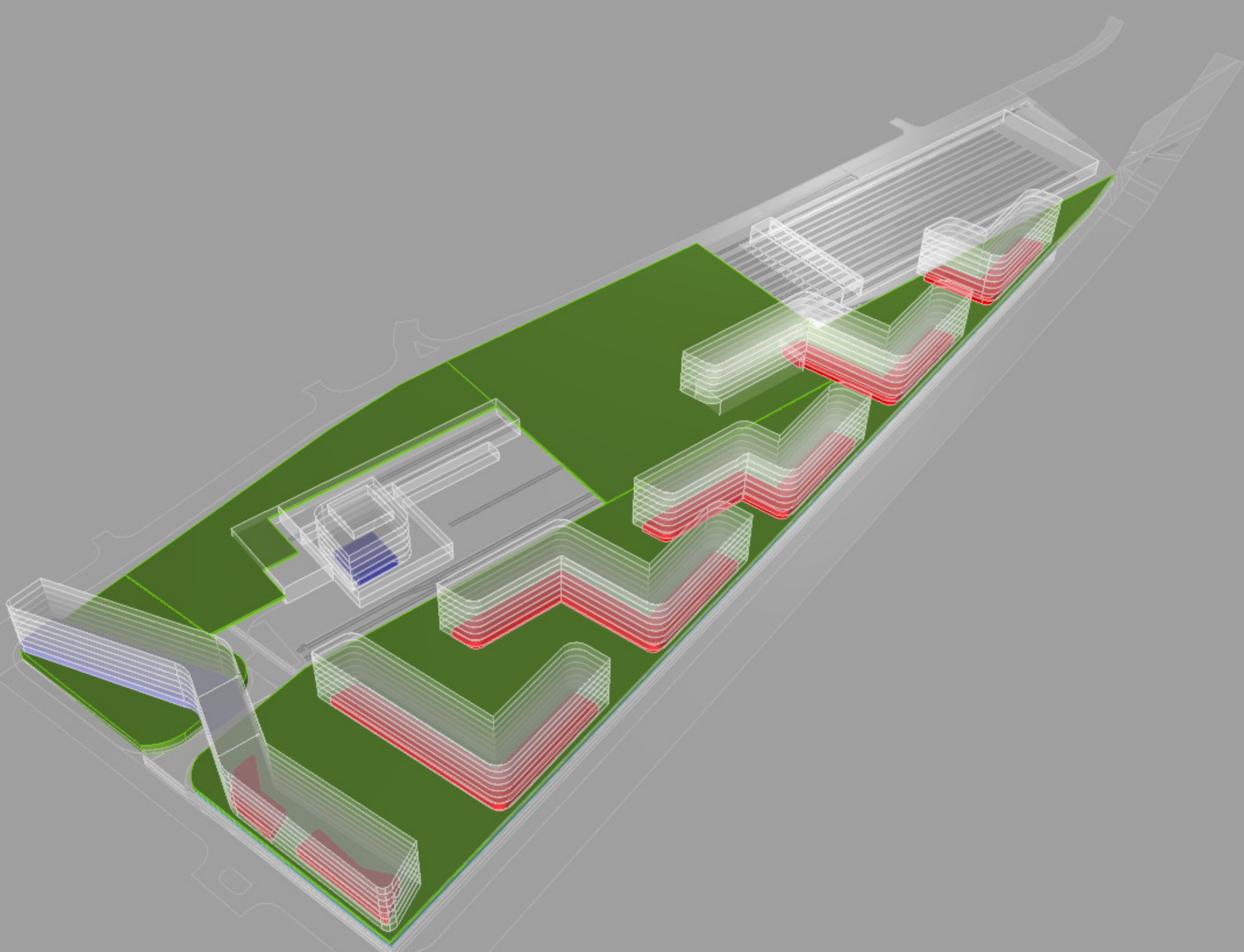
BKV területek: 17200 m²



P-1 SZINT

P+R parkoló: 23500 m²
(kb. 850 db parkolóhely)

BKV területek: 1800 M²



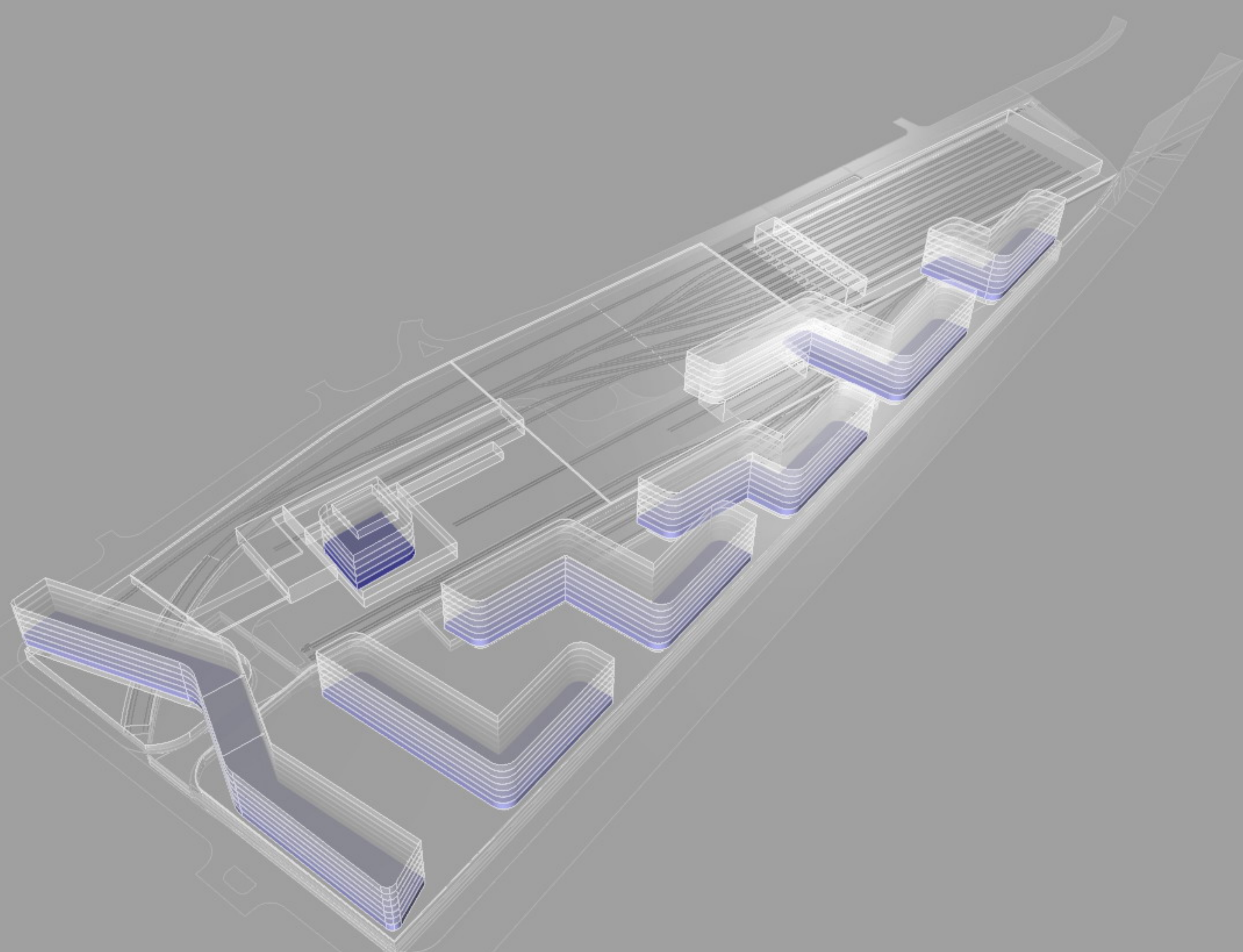
FÖLDSZINT

felülepítés: 56300 M²

BKV területek: 300 M²

kereskedelem: 6650 M²

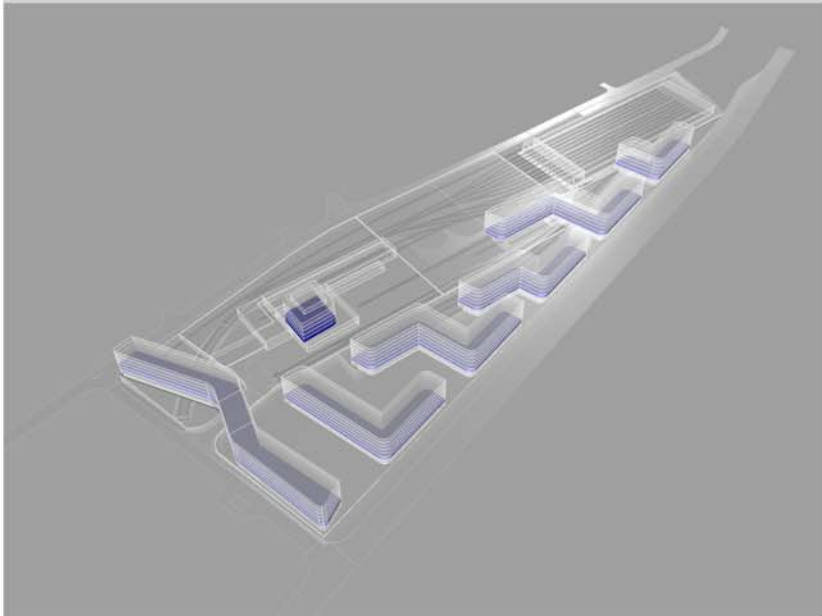
iroda: 1100 M²



1. SZINT

BKV területek: 300 M²

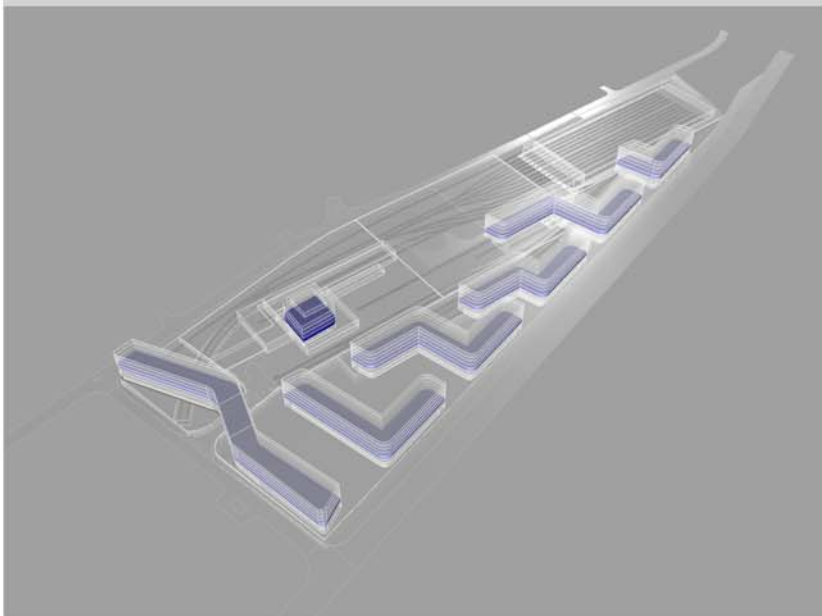
iroda: 12270 m²



2. SZINT

BKV területek: 820 m²

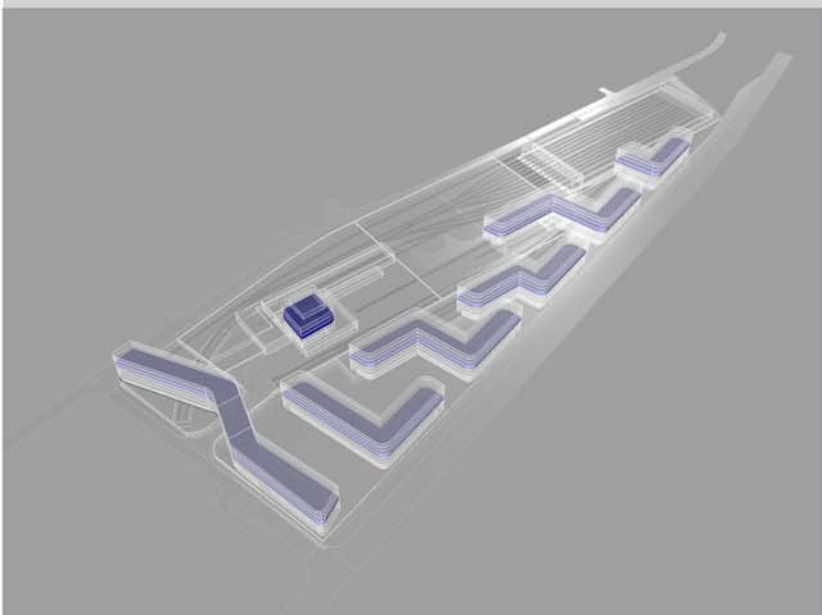
iroda: 13170 m²



3. SZINT

BKV területek: 820 m²

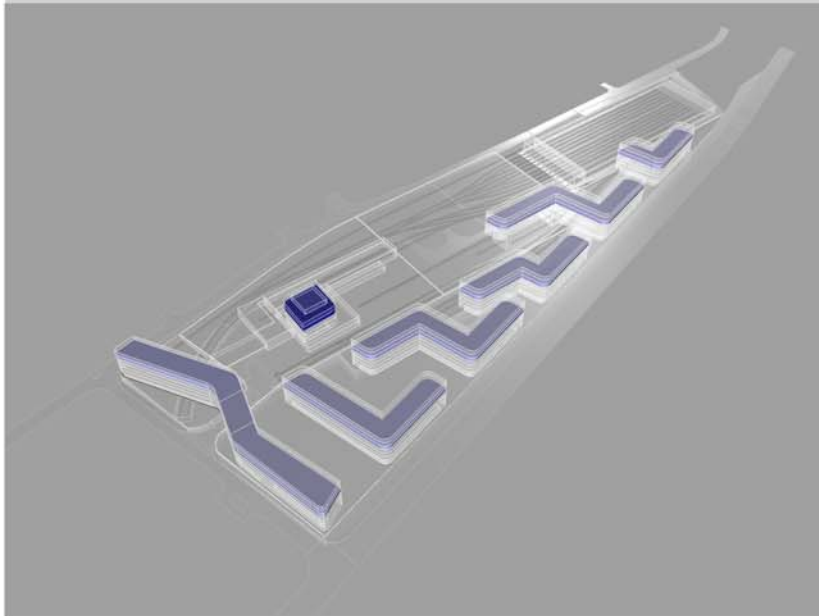
iroda: 13170 m²



4. SZINT

BKV területek: 820 m²

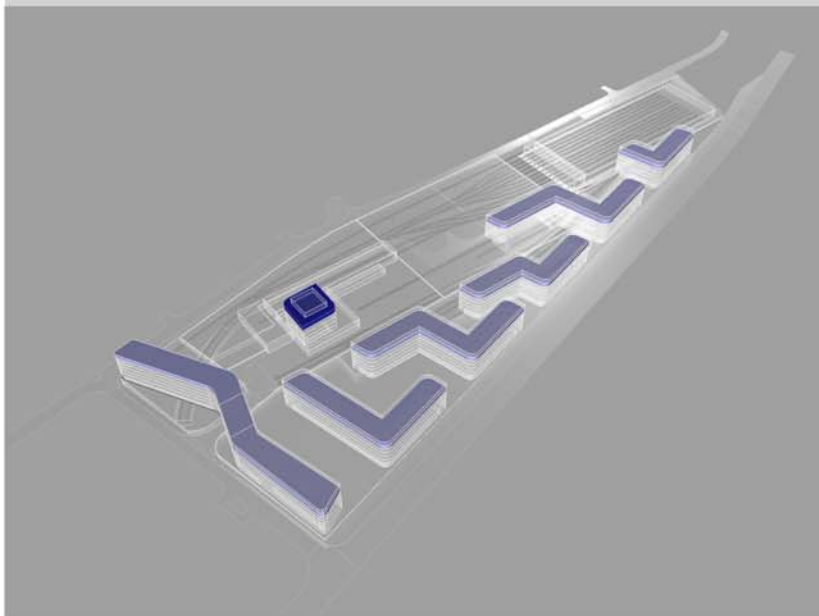
iroda: 13170 m²



5. SZINT

BKV területek: 820 m²

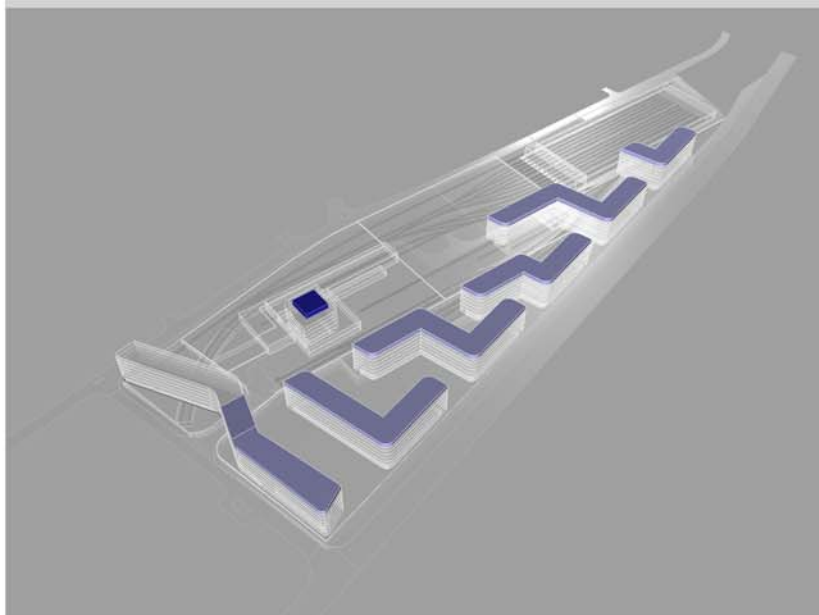
iroda: 13170 m²



6. SZINT

BKV területek: 820 m²

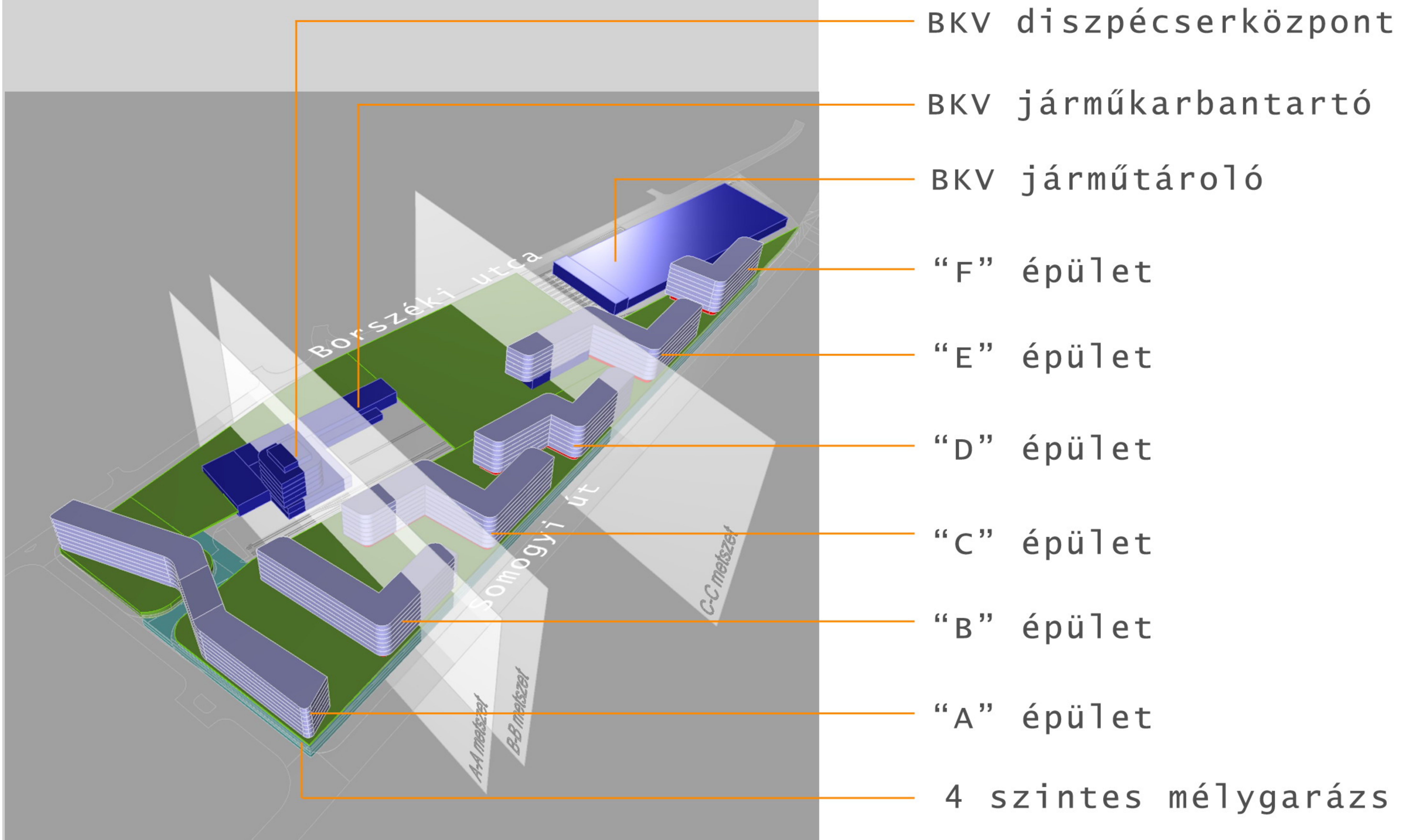
iroda: 13170 m²



7. SZINT

BKV területek: 320 m²

iroda: 11200 m²



TERÜLETKIMUTATÁS

Telekterület	85600 m2	(100%)
Felülepítés	56300 m2	(66%)
BKV beépítés	17200 m2	(20%)
Beépítetlen	12100 m2	(14%)

Funkció

Összesített terület

Mélygarázs (3900 fh.)

108000 m2

BKV járműtelep
 Diszpécserközpont
 Járműkarbantartó
 Járműtároló

23720 m2
 4720 m2
 7800 m2
 11200 m2

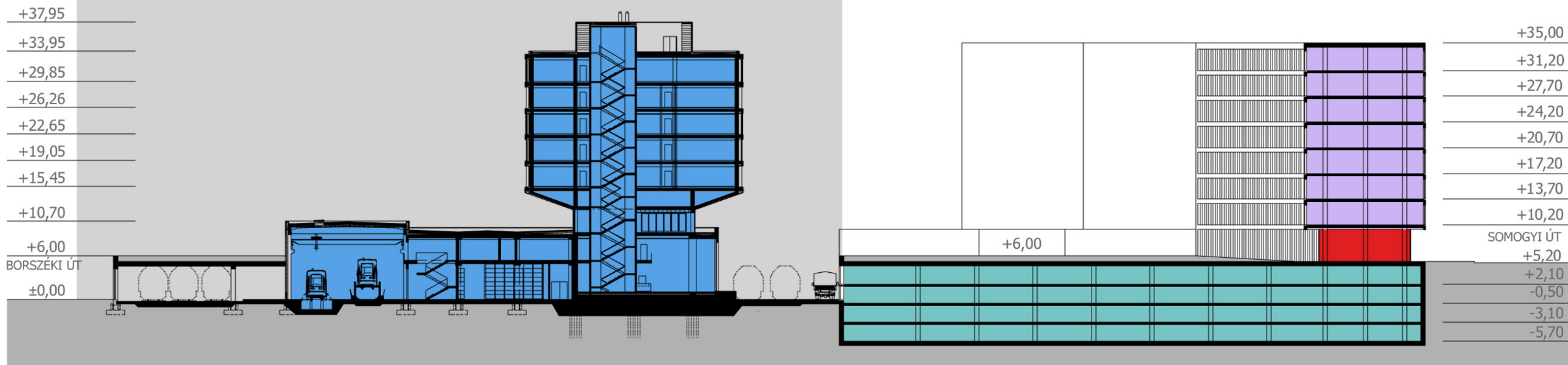
Iroda, kereskedelem

104000 m2

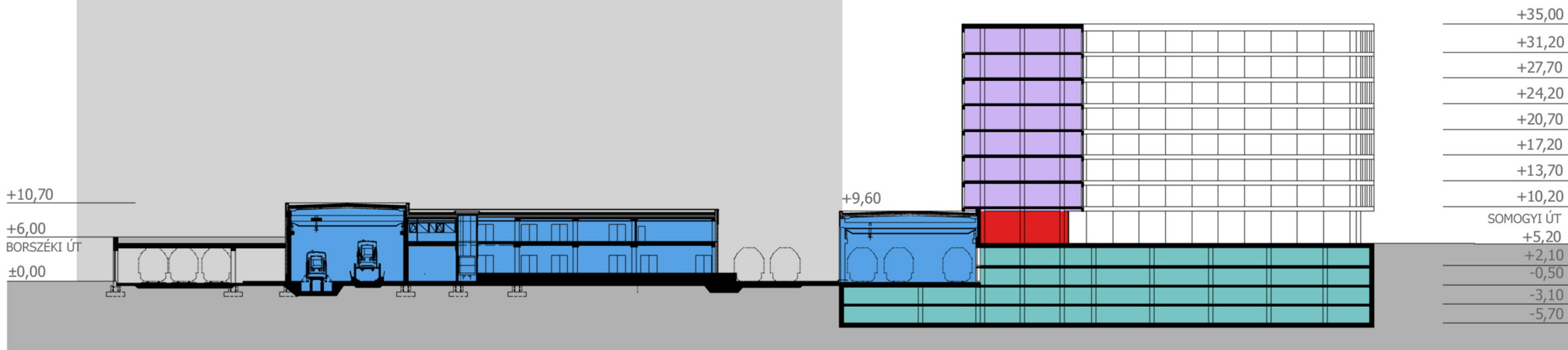
"A" épület
 "B" épület
 "C" épület
 "D" épület
 "E" épület
 "F" épület

24450 m2
 16300 m2
 18250 m2
 15330 m2
 18690 m2
 10980 m2

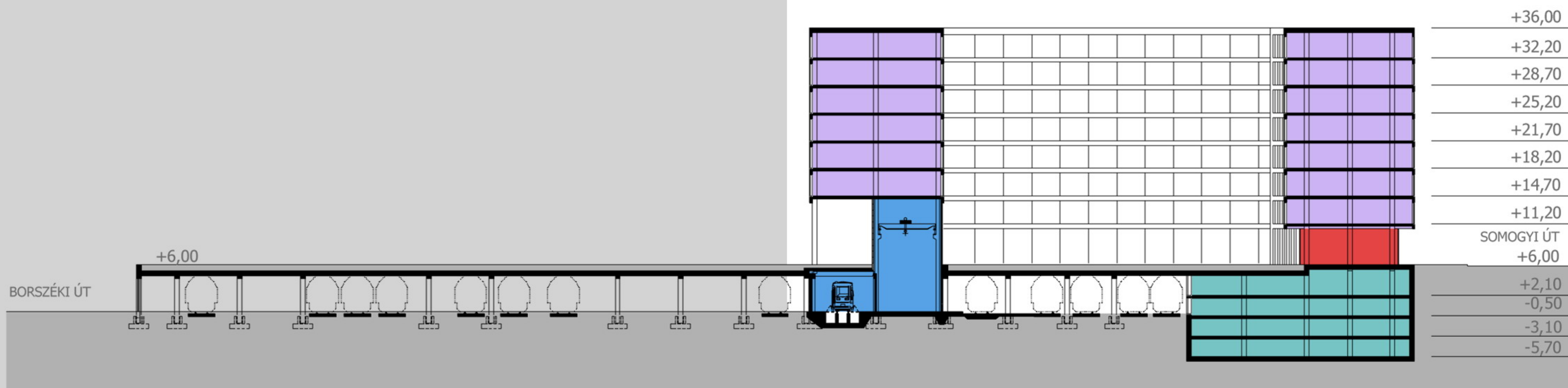
A-A metszet



B-B metszet



C-C metszet



Az anyagot készítette:

DPi design Kft.
1022 Budapest,
Ribáry utca 6. 2. em 3b.
T +3614137877
F +3614137879
M +36309771846
E pintert@dpi.hu