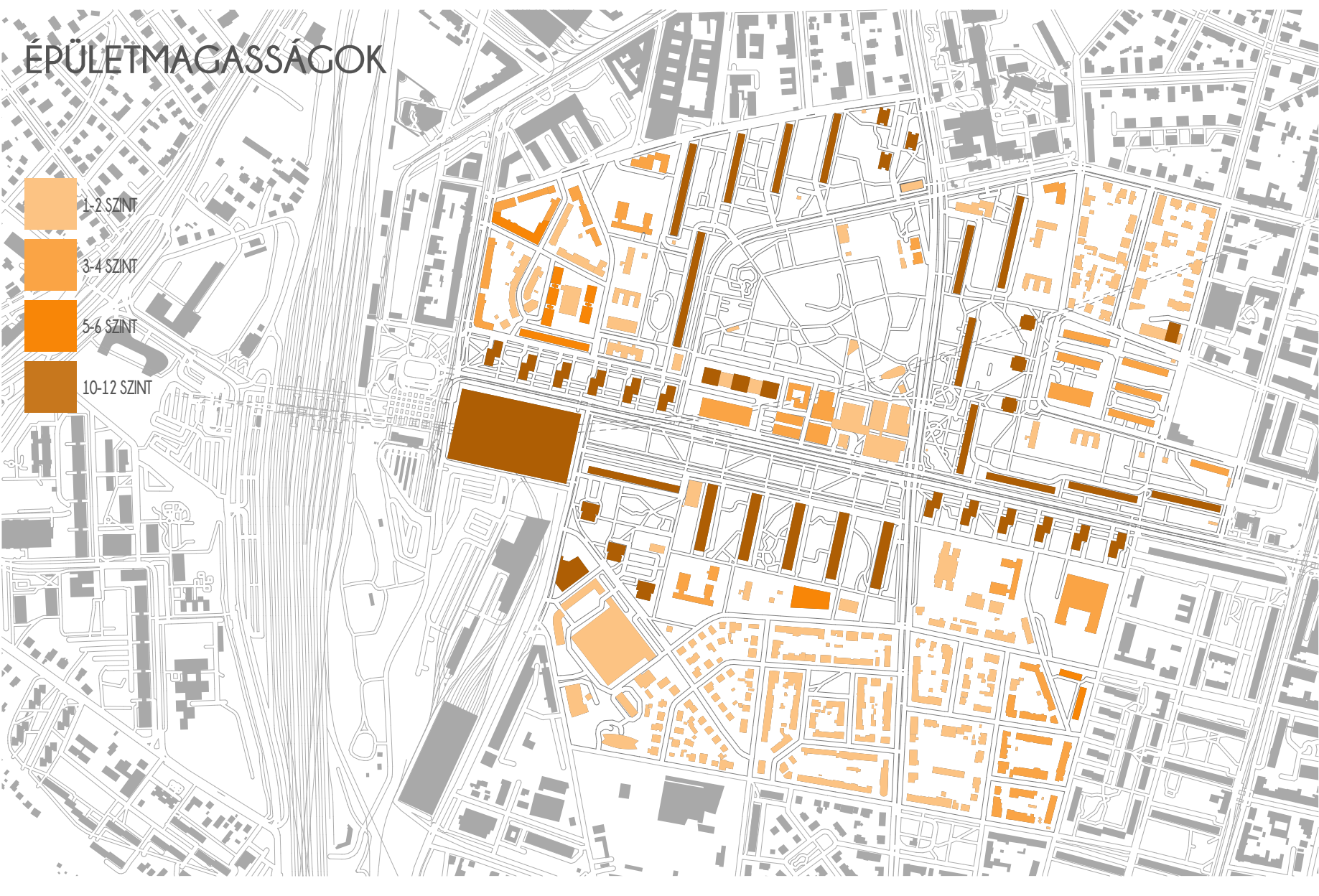
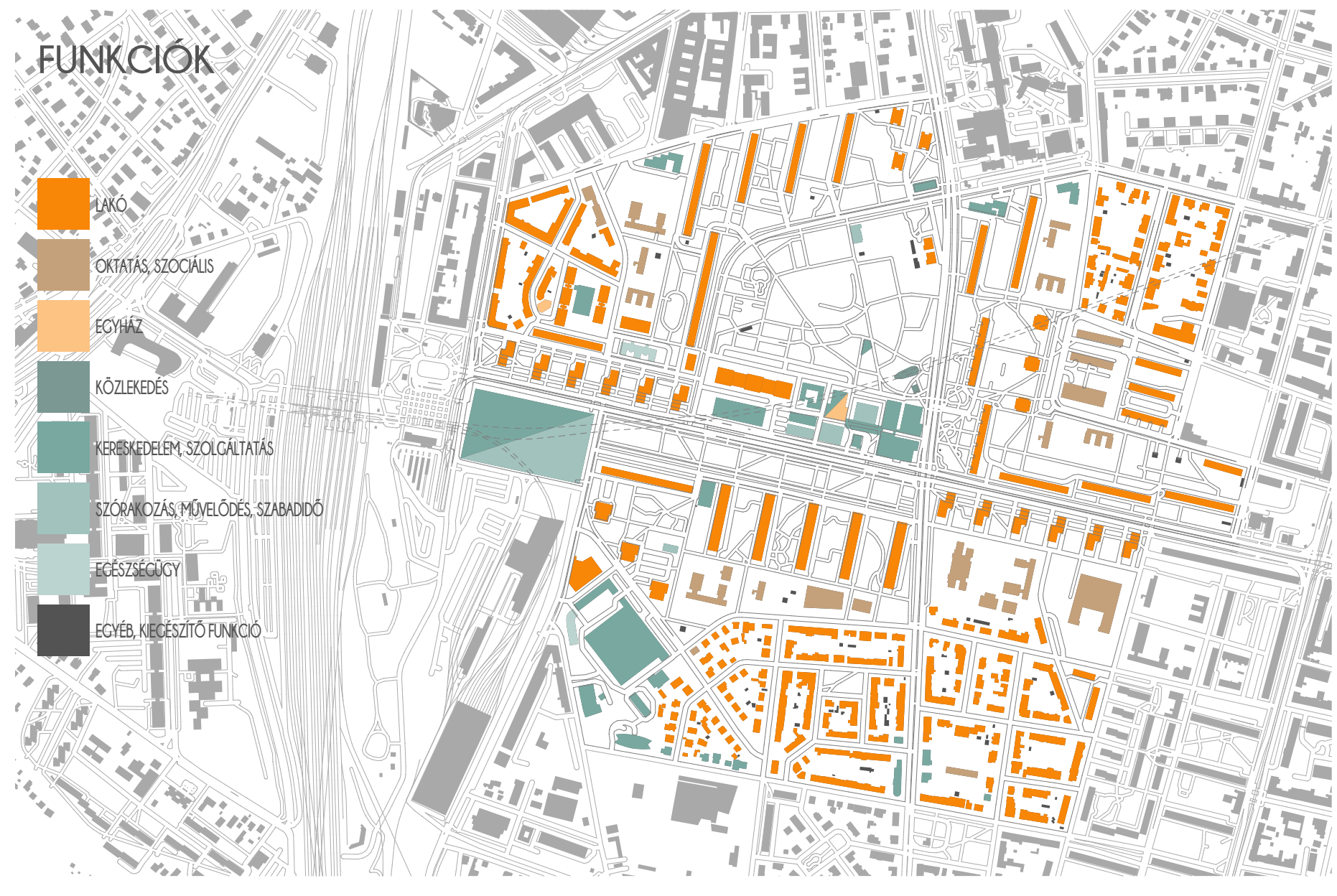


AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY, A KÖRNYEZET ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATAI

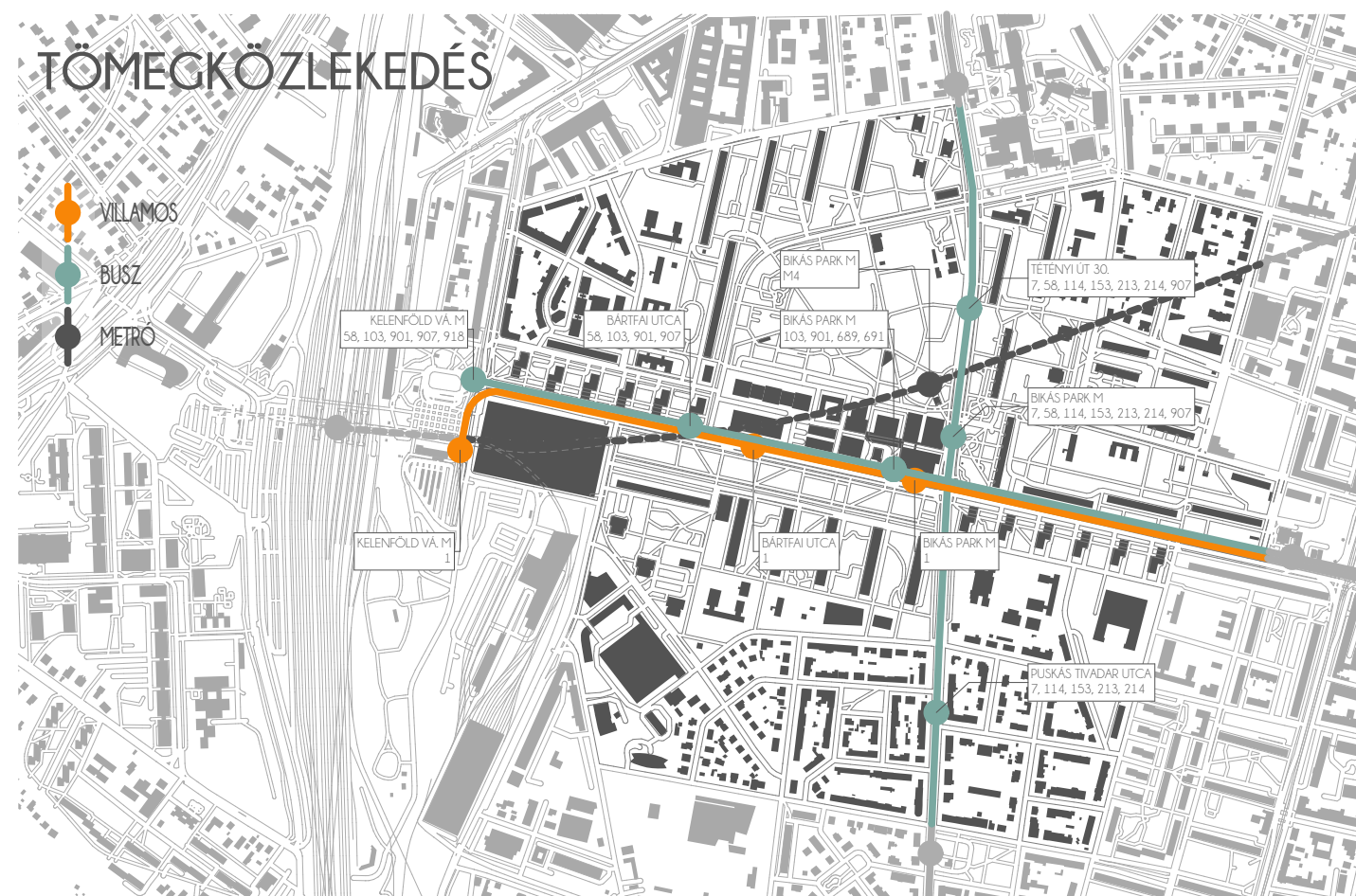
A jelenlegi beépítés az új szabályozás értelmében alulhasznosított. Az üzletközpont 2 szintes, az irodaházak, az mozi és a BMK épület 4 szintesek. Az újonnan épülő lakópark azonban kihasználja a maximális épületmagasságot, ennek a követése erősen meggondolandó. Ahhoz, hogy a központi szerep és a zöldfelületek érvényesüljenek, a minimális megengedett értékhez való közelítést célozom meg.



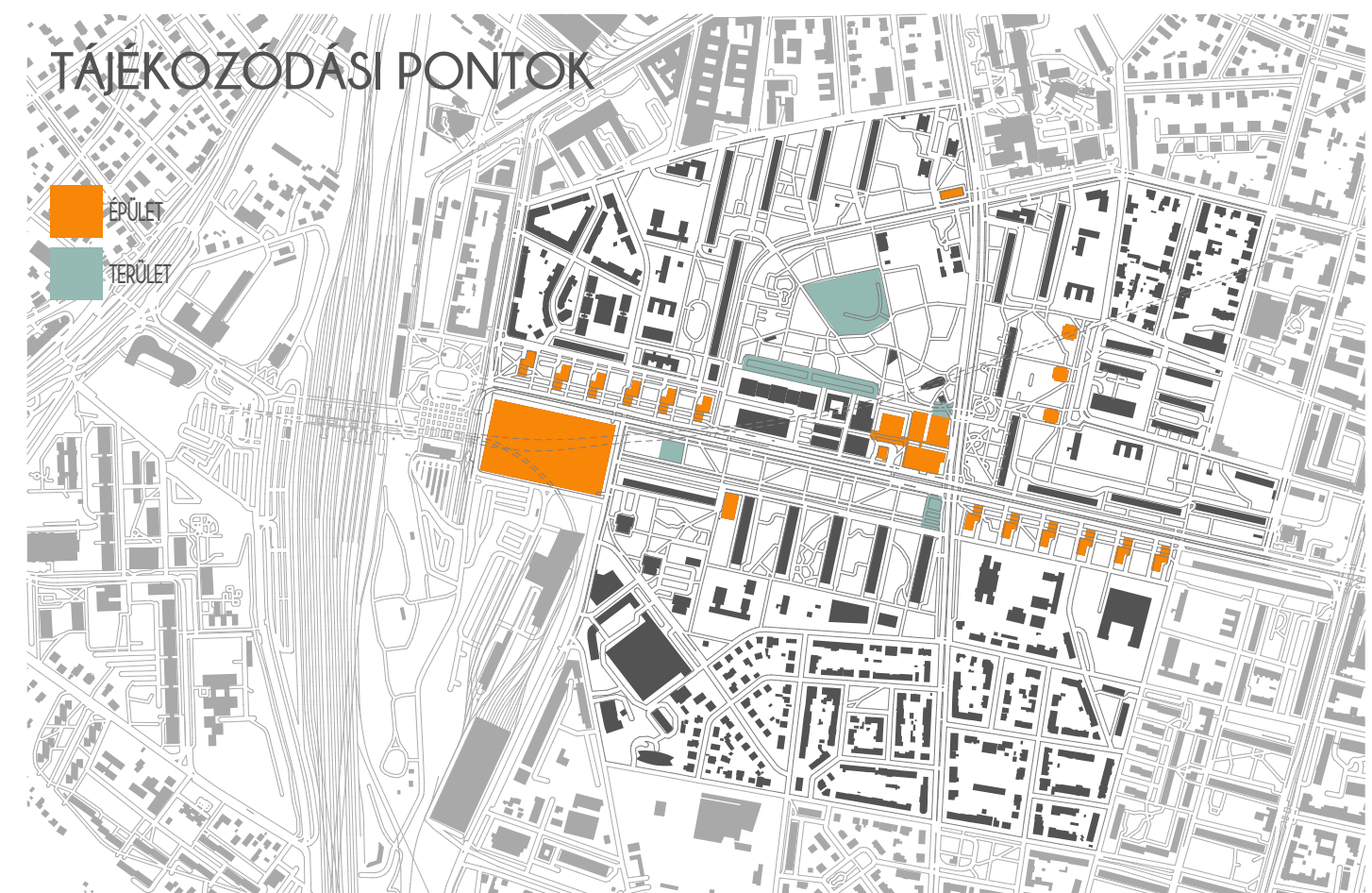
A vizsgált területen a lakó funkció dominál, valamint az ehhez tartozó szociális intézmények. A telektömbben összpontosulnak a kereskedelem, szolgáltatás és művelődési funkciók. Az újonnan épülő plázbán is hasonló funkciók kerülnek kialakításra, a célközönség és a lépték azonban eltérő, fontos, hogy a két alkotópont ne konkuráljon egymással. A Vahot utcai orvosi rendelőt funkciójából fakadóan a városközpont tömbjébe integrálnám.



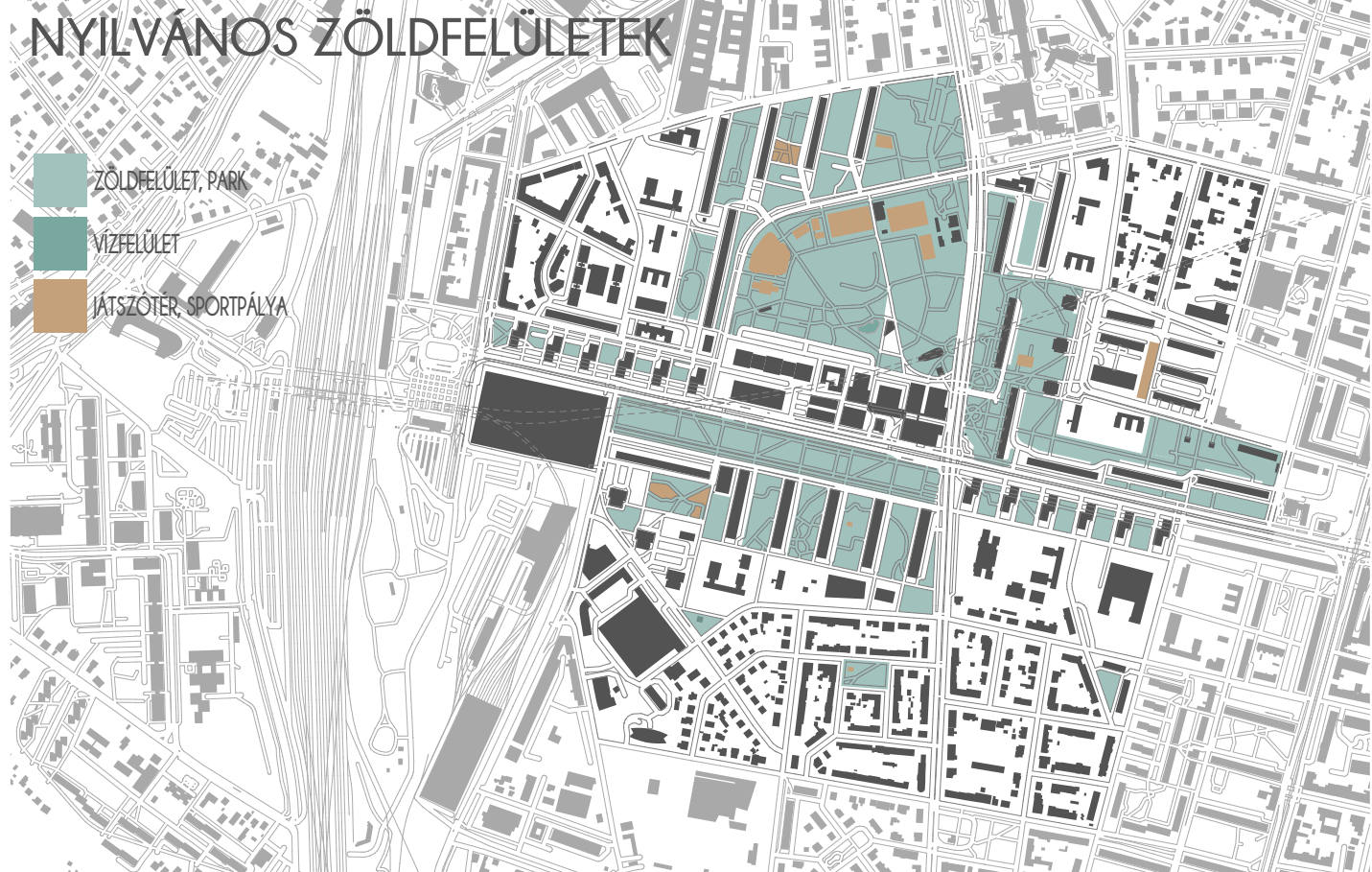
A telektömb DK-i sarkánál igen forgalmas csomópont helyezkedik el. A beépítésnél és a funkciók telepítésénél figyelembe kell venni a Tétényi út és az Etele út forgalmából származó zajterhelést. A tömbön belül, valamint a Bikás park felőli oldalon a parkolás problémáit meg kell oldani. A környező fejlesztések mélygarázs-kialakítása követendő példa, a funkciókhoz tartozó parkolószám feletti településrendezési szerződés keretében plusz parkolóhelyek kialakítása javasolt.



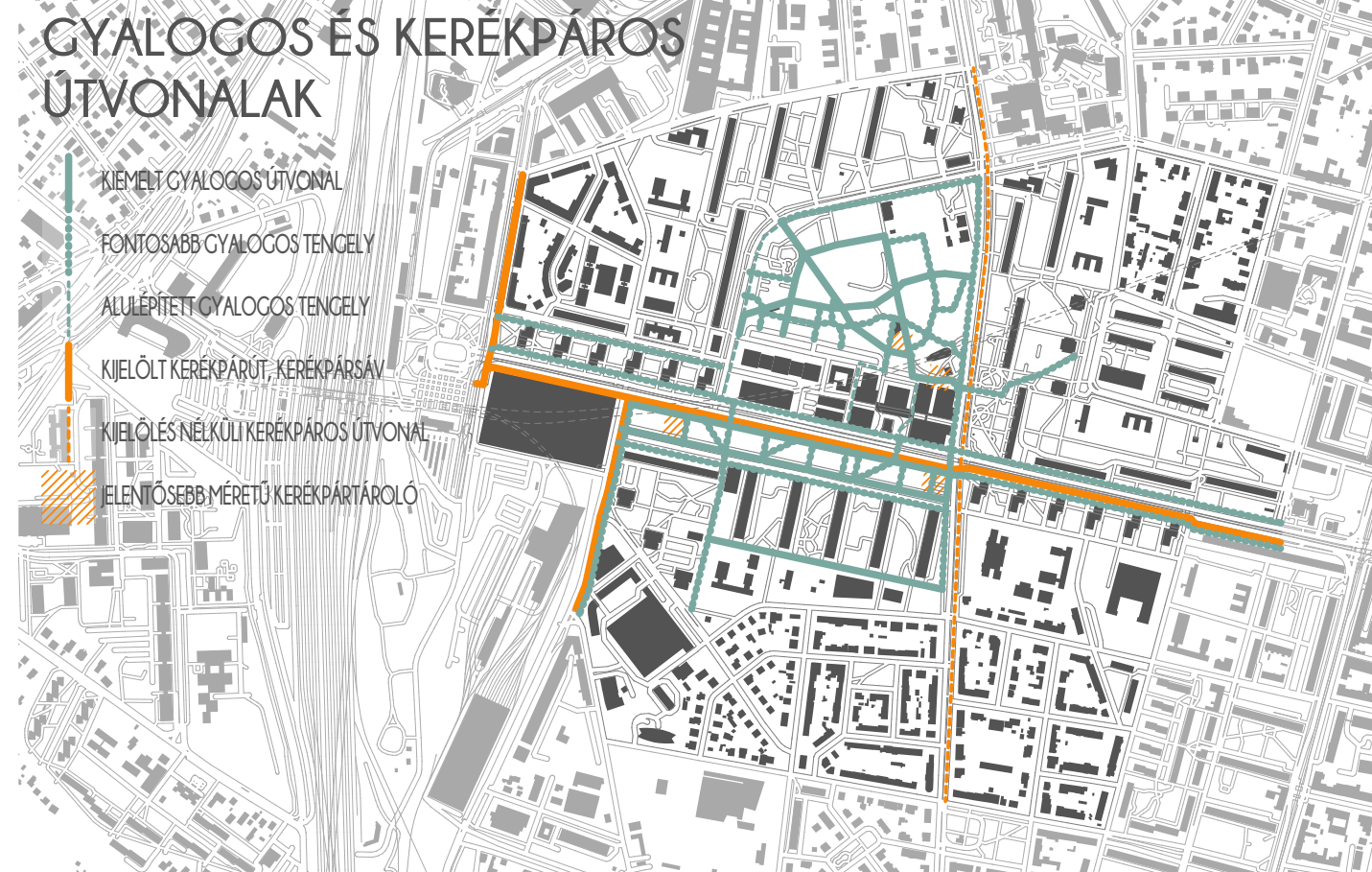
Tömegközlekedéssel nagyon jól megközelíthető a helyszín. A tömb EK-i sarkában az M4 metró és helyi buszjáratok, D-i oldalán az 1-es villamos két megállója és helyi buszjáratok megállója található. A beépítés természetesen, a gyalogos tengelyek kijelölésénél kiemelten fontos a megállóhelyek figyelembevétele. A terepszint alatti beépítést korlátozza, azonban nem zárja ki a metró védelmi zónája.



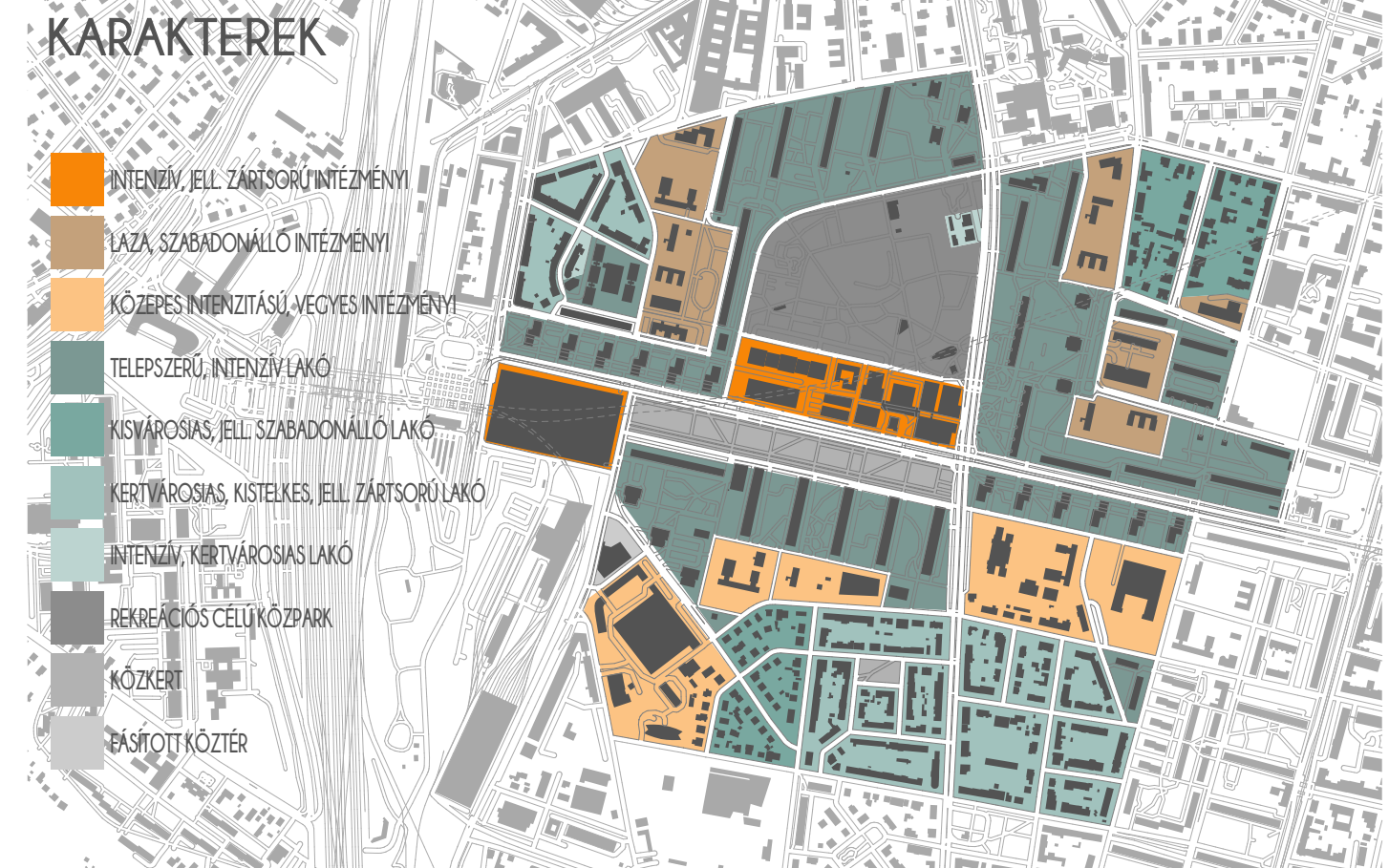
Jellemző találkozási pontok a metrómegálló előtti tér, a két kisebb Spar áruház és a Burger King, funkcióból adódó tájékozási pontok az üzletközpont, az épülő pláza és a Bikás domb. Karakterformáló hatása az itt lakók által "labas házaknak" és "csuszított házaknak" nevezett lakóházaknak van. Ezeknek a koncepcióra vonatkozó hatásuk van, valamint jellegük erősítése is célnként fogalmazódik meg bennem.



A terület budapesti viszonylatban kiemelkedően gazdag zöldfelületekben. Ezek kiaknázása, bővítése és bevonása a koncepcióba fontos szempont. A mikroklíma javításának érdekében extenzív zöldtetők és vízfelületek kialakításának lehetőségét is vizsgálni kell. A faállomány kifejlett, beült, ezek megővására fokozottan figyelni kell, új növények telepítésénél többszintű növényállomány kialakítása javasolt.



A Bikás park és az Etele park gyalogos felületeinek összekötése, illetve a metrómegálló tömbön keresztül történő megközelítésének kulturált megoldása kiemelkedően fontos feladat, a jelenlegi síkatorokon keresztül vezető fő gyalogos útvonal kivételként. A tömbön belüli hosszanti gyalogos tengely koncepciója újrarendelendő. A Tétényi úton kerékpársáv kijelölése javasolt, valamint a terület bevonása a MOL Bubi hálózatba.



A telektömb a telepszerű, intenzív lakó funkciójú területek központjában helyezkedik el, É-i és D-i oldalról zöldterületek határolják. Intenzív, jellemzően zártan beépítés és intézményi funkciók alakíthatók ki a területen. A max. beépíthetőség terepszint felett és alatt egyaránt 80%, az épületmagasság 12-30 m között lehet. Minimum 12,5% zöldterületet kell kialakítani, a szinterületi mutató értéke 30 m magasságig: szm - 3,00, szmp - 1,25.

A VIZSGÁLATOKBÓL EREDŐ FŐBB FELADATOK, CÉLOK:

- MEGLÉVŐ FUNKCIÓK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK FELMÉRÉSE
- ÚJ FUNKCIÓKRA TETT JAVASLATOK
- ALKÖZPONTI KARAKTER MEGFOGALMAZÁSA
- INTERMODÁLIS CSOMÓPONTTAL ÉS PLÁZÁVAL TÖRTÉNŐ KONKURÁLÁS ELKERÜLÉSE
- A VÁLTOZTOS ÉPÜLETMAGASSÁGOK EGYSÉGBE FOGLALÁSA A TÖMBÖN BELÜL
- SZABÁLYOZÁSNAK VALÓ ÉSZSZERŰ MEGFELELÉS
- MAXIMÁLIS BEÉPÍTHETŐSÉG ÉS ÉPÜLETMAGASSÁG KIHASZNÁLÁSÁNAK MEGFEKEZÉSE
- TÁJÉKOZÓDÁSI PONTOK MEGTARTÁSA, ERŐSÍTÉSE, HATÁSUK VIZSGÁLATA A KONCEPCIÓRA
- ZAJTERHELÉS FIGYELEMBE VÉTELE, CSÖKKENTÉSÉNEK VIZSGÁLATA
- FELSZÍNI PARKOLÁS CSÖKKENTÉSE, TÖMBÖN BELÜL TÖRTÉNŐ AUTÓS FORGALOM MEGSZÜNTETÉSE
- MEGÁLLÓHELYEK KÖRNYEZETELAKÍTÁSA, JÓL MEGKÖZELÍTHETŐSÉGÉNEK BIZTOSÍTÁSA
- FELSZÍN ALATTI PARKOLÁS KIALAKÍTÁSÁNAK VIZSGÁLATA
- HIÁNYZÓ GYALOGOS TENGELYEK KIJELÖLÉSE, ÁTGONDOLT KIALAKÍTÁSA
- KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA TOVÁBBI FEJLESZTÉSE
- ZÖLDFELÜLETEK ÖSSZEKÖTÉSE, BŐVÍTÉSE
- HELYI MIKROKLÍMA JAVÍTÁSI LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA



- PROBLÉMÁK**
 - leromlott épületállomány
 - funkcionálisan alulhasznosított területek
 - hiányzó funkciók - a terület fejlődésének ütemét nem követik le
 - két park közötti vizuális és fizikai kapcsolat hiánya
 - kaotikus parkolási viszonyok
 - síkatorok, zegzugos, nyomott belmagasságú terek
 - hiányzó gyalogos útvonalak
- VESZÉLYEK**
 - a szabályozás lehetővé teszi a túlépítést
 - az IMCS túlnóvi a hatáskörét, átveszi az alkotópont szerepét is
 - az intézményi területre még több lakó funkció kerülhet, kiszorítva a szolgáltató funkciókat, ezáltal alvóvárossá alakulhat a városrész
 - az intenzív beépítés negatív hatással lehet a mikroklímára
- ÉRTÉKEK**
 - kezdetektől megfogalmazott "antiakvációs" koncepció
 - zöldfelületekben gazdag környezet
 - kiváló tömegközlekedés
 - a jelenleg működő funkciók többsége népszerű, ezek megtartása, fejlesztése indokolt
 - hosszanti belső sétány koncepciója
- LEHETŐSÉGEK**
 - a közelmúltban történő fejlesztések dinamikájának kihasználása
 - új funkcionális igények lehetséges helyszíne
 - szabályozásnak megfelelő, de azt nem teljesen kihasználó, elérhető beépítés kialakítása
 - kerékpáros infrastruktúra bővítésének folytatása
- CÉLOK**
 - parkok közötti kapcsolat létesítése
 - fejlesztéseket történő funkcionális és karakterbeli összehangolás
 - lakók kiszolgálása, plázzával történő konkurencia megakadályozása
 - autóforgalom kiszorítása a tömbből
 - területi piac tömbbe történő integrálása
 - hosszanti szervező tengely megtartása, tisztázása

HELYSZÍN VIZSGÁLATA, SWOT-ANALÍZIS