

Bp. IV. kerület Szent István tér (hrsz. 72186) rendezésére és a Szent István tér 13-14, Liszt Ferenc utca 18. (hrsz. 72017, 72018, 72019) szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó koncepció

Bizottsági előterjesztés



Megrendelő:

Újpesti Vagyongazdálkodó Zrt.
1042, Munkásotthon u. 66-68

Tervező:

Firka Építész Stúdió Kft.
1125 Budapest, XII. ker. Tusnádi u. 24. fsz/2.

Budapest, 2013. június 20.

1. Tartalom

1.	TARTALOM	2
2.	BEVEZETÉS	3
3.	A SZT. ISTVÁN TÉR ELEMZÉSE	3
3.1.	ÚJPEST LEGFONTOSABB KÖZTERE	3
3.2.	VÁROSSZERKEZET	3
3.3.	INFRASTRUKTÚRA	4
4.	A PIAC FELÜLVIZSGÁLATA.....	5
4.1.	A PIAC MINT INTÉZMÉNY HELYE.....	5
4.2.	A PIACÉPÜLETEK MEGTARTÁSÁNAK, TÉREN BELÜLI ÁTHELYEZÉSÉNEK VAGY TÉRFALBA INTEGRÁLÁSÁNAK KÉRDÉSÉRE ÉRKEZETT KORÁBBI VÁLASZOK	5
4.3.	A VÁSÁRCSARNOK TÉREN BELÜLI, ÜTEMEZETT ÁTHELYEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGE	6
5.	A SZT. ISTVÁN TÉR 14. ÉS A KAPCSOLHATÓ TELKEK PROGRAMJA	6
5.1.	A PIAC ELHELYEZÉSÉNEK JAVASLATA A SZT. ISTVÁN TÉR 14. ALATT	6
6.	A TELJES TERÜLET ÁTFOGÓ KONCEPCIÓJA	6
6.1.	PROGRAMOK	6
6.2.	ALAPELVEK	7
6.3.	A GÉPJÁRMŰ FORGALOM KONCEPCIÓJA.....	7
6.4.	TÉRKONCEPCIÓ – KAPCSOLATOK	9
6.5.	TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ	9
7.	TÉRRESZEK	10
7.1.	DÉLI ÜZLETUTCA.....	10
7.2.	KÖZPONTI TÉR	10
7.3.	PARKOLÓHÁZ ÉS CSÖKKENTETT FORGALMÚ ÚT.....	11
7.4.	FÓRUM (RÉGI VÁSÁRCSARNOK), FÓRUM KÜLSŐ ÉS PIACTÉR.....	11
7.5.	FOGADÓTÉR, PROMENÁD ÉS KÁROLYI ISTVÁN UTCA.....	13
8.	AZ ÚJ VÁSÁRCSARNOK ÉPÜLETÉNEK KIALAKÍTÁSA.....	16
8.1.	A SZÁZADFORDULÓS VÁSÁRCSARNOK XXI. SZÁZADI ÁTÉRTELMEZÉSE	16
8.2.	A PIACPROGRAM ALAPELVEI	16
8.3.	BEÉPÍTÉSI PROGRAMVÁLTOZATOK – HOZZÁADOTT ÉRTÉKEK	16
8.4.	ÉPÍTÉSZETI ALAPELVEK	16
8.5.	ALAPRAJZOK	19
8.6.	KULTURÁLIS ÉS RENDEZVÉNYKÖZPONT	21
8.7.	RÁMPA.....	22
9.	AZ ÁTALAKÍTÁS ÜTEMEZÉSE	22
9.1.	AZ ÜTEMEZÉSNEEL BETARTANDÓ SZEMPONTOK:	22
9.2.	SZT. ISTVÁN TÉR RENDEZÉSE – I. VERZIÓ	23
9.3.	SZT. ISTVÁN TÉR RENDEZÉSE – II. VERZIÓ	23
10.	KSZT-MÓDOSÍTÁS ALAPDOKUMENTUMAI	24
10.1.	SZÖVEGES LEÍRÁS.....	24
10.2.	TELEKALKITÁS ÉS RAJZI SZABÁLYOZÁS.....	25
11.	SZAKTERVI FEJEZETEK.....	26

2. BEVEZETÉS

Az Újpesti Vagyongkezelő Zrt. megbízásából irodánk 2013. március 22-re elkészítette a „BP. IV. KER. SZENT ISTVÁN TÉR 14. KONCEPCIÓTERVE - I. ÜTEM: Beruházási és tervezési program kialakítása a helyszín átfogó vizsgálatával” c. dokumentációt. Ennek feladata az volt, hogy meghatározza a Szt. István tér 14. (és esetleg a környező telkek) beépítésének programját – összefüggésben kezelve azt a leromlott állapotú környezet vizsgálatával. Az adott telek beépítése nem volt meghatározható a Főtér átfogó analízise nélkül, amelybe beletartozott a tér funkcionális működésének, a közlekedési rendszernek, a parkolásnak, a piacnak, az alulépített szegélyező tömbstruktúrájának a problematikája is. A Szt. István tér 14. programjának ekképp illeszkednie kellett abba a koncepcióba, mely a főtér egészének, mint épített környezetnek a javítását, élhetőbbé tételét célozná meg.

Az I. ütem tervezési alapprogramjának, majd a koncepció (egyeztetések során közelített) kereteinek megrendelői elfogadását követően indulhatott meg a Koncepcióterv (II. ütem) készítése, mely nem értelmezhető a Programterv nélkül, vele együtt kezelendő. Szintén alapot jelentettek a területre korábban készített tervek:

- 2007: Újpest, Szent István tér és környezetének megújítása (M-Teampannon Kft.)
- 2008: Városházai térség Szabályozási tervének jóváhagyása (MŰ-HELY Zrt.)
- 2008: Újpest Integrált Városfejlesztési Stratégia (Város-Teampannon Kft.)
- 2009: Újpest, Főtér és környéke Teljes akcióterületi terv (ÉrtékTérkép Kft. – Város-Teampannon Kft.)
- 2009: Virágpiac és 550-650 férőhelyes mélygarázs kialakítása, illetve a kapcsolódó felszín rekonstrukciója a Szt. István tér déli részén (nyílt, országos építészeti tervpályázat)
- 2009-2010: I. ütem (részben Európai uniós pályázati forrásból) a Szt. István tér középső részének és keleti végének, vagyis a Városháza és a templom közvetlen környezetének átépítése, illetve az ún. „Duna-tengely” kialakítása (tervező: Város-Teampannon Kft.)
- 2010: Szt. István téri Piac és Vásárcsarnok Korszerűsítésének tanulmányterve (For-Ma Kft.)
- 2011: Újpest belváros parkolási helyzetének felmérése (Közlekedéstudományi Egyesület – BME Közlekedésmérnöki Kar Közlekedésüzemi Tanszék)
- 2012: Szt. István tér és közvetlen környezetének hosszú távú rendezése (zártkörű, meghívásos városépítészeti ötletpályázat BME Építőművészeti Doktori Iskolájának hallgatói számára)

Az I. ütem dokumentációját is alapul véve a Metodius Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft. 2013. április végére elkészítette a „Megvalósíthatósági tanulmány - az Újpesti Piac elemzése és fejlesztésének lehetőségei” c. anyagot, melyet a Megrendelő a Tervezők rendelkezésére bocsájtott. A II. ütem felhasználja e dokumentáció megállapításait, eredményeit.

A koncepcióterv feladata az volt, hogy az I. ütem eredményeinek figyelembevételével kidolgozza a végleges program tervi vonzatait, úgy mint:

- Építési övezeti átsorolások meghatározása;
- Koncepcióterv a teljes térrendezésre;
- Az ingatlanokon kialakításra javasolt épület (Új Vásárcsarnok és Kulturális és Rendezvény Központ) koncepcióterve.

3. A SZT. ISTVÁN TÉR ELEMZÉSE

3.1. Újpest legfontosabb köztere

- Városimázs-alakítás szempontjából kulcsfontosságú (mind a helyi lakosok felé, mind kifelé).
- Nem turisztikai célpont, csak a helyiek használják: nekik kell vonzóbbá, illetve identikusabbá tenni.
- Jelenleg heterogén és szakadozott terület (programmatikusan, urbanisztikailag, műszakilag, stb.).
- A városi köztér (hagyományosan) meghatározó elemei: találkozási pont + piac + közlekedés.
 - Mindez rendelkezésre áll, de az arányokat és a kapcsolatokat módosítani kell.
 - Mint ahogyan másutt is a 20. sz. végére, úgy Újpesten is
 - a közlekedés/parkolás uralma ellehetetleníti a közteret;
 - a közfunkció zárt épületekbe vonult – így a piac is;
 - monofunkcionális (térben és időben is lehatárolt) blokkok jöttek létre.

3.2. Városszerkezet

A Szt. István tér megmaradt kisvárosias jellegű, terjengős központnak, tulajdonképpen ez adja identitását. Minde mellett a környezetében panel-lakótelepek és az utóbbi évtizedben intenzívebb beépítésű társasházi-szolgáltató tömbök

is létesültek. A főtéri/központi funkció továbbra is él, elsősorban a két templomnak, a városházának és a piacnak, illetve a kerületen belüli elhelyezkedésnek köszönhetően. A hagyományos térhasználat továbbélése és az elmúlt évtizedek átalakításai egyaránt meghatározóak ma.

Főtérként a terület belső rendszerében is meghatározóak a külső kapcsolatok, a tágabb városszövettel való együttélés. Ez nemcsak geometriai (tengelyes) viszonyokat, hanem funkcionális és infrastrukturális rendszereket jelent.

- Kelet-nyugati irányok:
 - Hagományos közfunkciók egy tengelyen (Városháza és Templom), de a térhez képest nem kiemelt irányban.
 - István út mint a nagyvárosi közlekedési folyosó, tulajdonképpen leszakadva a Főtérről, de forgalmilag ellátva azt.
 - Duna-sétány mint gyalogos ütéér az alakuló Károlyi városközpont felé, de a Liszt Ferenc utcában végig földszinti garázssorral szegélyezve.
 - Károlyi I. utca mint az elsődleges átmenő közlekedési kapcsolat tömegközlekedéssel, gazdasági feltöltő potenciállal.
- Észak-déli irányok:
 - Templom utca folytatása, mely történetileg a tér része volt (a plébániatemplom előtere és részben a piac helye), csak az 1970-es évektől, a vásárcsarnok megépültével alakult át térfalakkal határolt utcává, melynek ráadásul nincs déli végeleme.
 - Kemény Gusztáv és Mády Lajos utcák: az egykori grófi tengely Főtérhez kapcsolódó szakaszai, speciális közlekedési szerepekkel és a térre is kiható vizuális hangsúlyokkal.
 - A plébániatemplom előtere, mely jelenleg is megvan csökevényes formában: északon a vásárcsarnok és a lepényépület közötti síkátorként, délen pedig a keramitos parkoló feltöltőútjaként.
 - Elaprózott tengelydarabok, úgy mint a plébánia templom déli homlokzati közepe, a Károlyi park különböző tengelyei, a református templom előtere. A Károlyi park István út felőli középponti tengelye csak a Károlyi szoborig működik, azt irányozza be, a mögötte lévő terület (többszintes zöldsáv) már teljes mértékben elvágja a teret, így a kapcsolatot is a jelenlegi keramitos parkolóval.
- A már felújított felületek (I. ütem) a térre új rendszert és minőséget kezdtek el bevezetni, amihez azonban eredetileg a meglévő vásárcsarnok-épületek és a keramitos parkoló vagy mélygarázs együttese kapcsolódott. Az előnyök között szerepelnek megkezdett irányok (Károlyi I. utcával párhuzamos belső tengely), kereszttirányú kapcsolatok megteremtése (a Duna tengely és a Trombita tér, ill. Károlyi park viszonyba hozása), lokális él-ményelemek/programok létrehozása (vízjátékok, padok, stb.), továbbá a zöldfelületek rendezése és kiterjesztése.

3.3. Infrastruktúra

- Közlekedés
 - Gépkocsi-közlekedés: időszakonként változó intenzitású és jellegű (csúcsórák a hét második felében, a piac nyitva tartásához kapcsolódóan), a megkívánt főtérr-jelleghez képest túlzott dominanciájú, a közvetlen környezettel együtt rendezetlen rendszerű. A hierarchia csúcsán az István út áll, ezt követi a Károlyi és Templom utca, végül a többi utcarész.
 - Tömegközlekedés: párszáz méteren belül található a stratégiai fontosságú metrómegálló (M2-vonal, Újpest-Központ), mely egyben számos autóbusz és éjszakai járat csomópontja is; az István úton jelentős busz- (30-as család) és villamosvonal (14) található közvetlen Szt. István téri megállókkal; míg a 147-es autóbusz a Károlyi I. utcában „Újpesti piac” megállókcal rendelkezik.
 - A gyalogos közlekedést leginkább a tömegközlekedési csomópontok és megállók elhelyezkedése, illetve a személygépkocsival érkezők és a téren vagy közvetlen környezetében várakozók sokasága befolyásolja. Gyalog csak a legközvetlenebb tömbökből érkeznek Szinte kizárólag a „célforgalom” (hivatalok, templomok, piac, stb.). A Duna-sétány egyelőre csak nevében él. A téren belüli mozgás a keleti, már rekonstruált részen szabadabb, míg nyugaton, a piacegységek miatt részben épületen belülre, részben korlátok közé szorított.
 - Kerékpáros közlekedés: jelentős kerékpárút nincs a környezetben, a Venetiánér és Mády L. utcák „kerékpárral két irányból is használható egyirányú közutak”. A megközelítés jelen keretek között nem javítható, a teret viszont az átépítések során alkalmassá tesszük kerékpáros közlekedésre és kerékpártárolókat is telepí-tünk.

- Parkolás: a jelenlegi térhasználat egyik legneuralgikusabb pontja. Elemzését a Parkolási tanulmány elvégezte. A főtérré átalakítása nem képzelhető el a közlekedési és parkolási rendszer összehangolt átalakítása nélkül: ennek érintenie kell a parkolási módokat (felszíni vagy térszín alatti, fizetős vagy ingyenes, állandó vagy ideiglenes, stb.), ezek területeit, a parkolóhelyek számát.
- A közművekkel kapcsolatos infrastrukturális rendszer jelenleg szélsőértékeken mozog: az I. ütemes rekonstrukciónak köszönhetően a felszín alatti közművek, a csapadékvíz-elvezetés és a térvilágítás egy része korszerűvé vált, míg a többi területen jellemzően elavult műszaki állapotú és kaotikus elrendezésű hálózat működik. Ez utóbbiak felújítása és az I. ütemhez kapcsolása csak több lépcsőben történhet meg, ugyanakkor a felszíni rendezés alapfeltétele minden téregységen az alatta lévő infrastruktúra rendbetétele. Az Új Vásárcsarnok megépítéséhez közvetlenül szükséges rekonstrukcióknak, közműkiváltásoknak kell először elkészülniük, de egy a teljes térben gondolkodó koncepció mentén. (A jelenlegi közmű-genplant lásd a vonatkozó tervfejezetben.)

4. A PIAC FELÜLVIZSGÁLATA

4.1. A piac mint intézmény helye

A jelenleg is üzemelő piacépületek jövőbeni hasznosításával kapcsolatban az elmúlt évek terveiben több megoldás is felmerült. A kiindulást minden esetben a leromlott műszaki állapotú egységek és a köztérrel való nem megfelelő kapcsolatok adták. A verziók a bontástól a teljes körű rekonstrukcióig és továbbépítésig terjedtek.

A piac helyének keresésekor mind a téren, való elhelyezés, mind a térfalba integrálás járható út. Az előbbi verzió a történeti főterek sajátja, ott a templom(ok)kal és a városházával egyetemben önálló épületként jelenik meg, míg az utóbbi megoldás Budapesten is számos helyen fellelhető a zártosorú beépítés századfordulós formájában. (Lásd a Programterv tipológiai vizsgálatát.) A vásárcsarnok telepítése meghatározza teljes működését: a téri helyzet determinálja

- a vásárlói és az áruforgalom irányát mind kifelé, mind magán az épületen belül, illetve vízszintes és függőleges értelemben is;
- az üzletek számára a lehetséges homlokzati megnyitásokat;
- kiemelt homlokzatok (főbejáratok) létrehozását a köztér felé;
- egyéb funkciók (pl. lakások, raktárak) elhelyezhetőségét.

A Szt. István tér ugyanakkor ebből a szempontból nem rendelkezik sajátos karakterrel, a Vásárcsarnokkal való kapcsolata így tipológiaiilag nem határozható meg. A 45 000 m² alapterületű térséghez képest nemcsak az azt övező lakóépületek, hanem a közintézmények – így a piac is – arányaikban eltörpülnek. Ezzel a problémával mind a korábbi tervek és pályázatok, mind a tárgyi program foglalkozik, különböző megoldásokat adva (új karakter – pl. zöld vagy sportos – integrálása, térszűkítés épületek által, stb.).

4.2. A piacépületek megtartásának, téren belüli áthelyezésének vagy térfalba integrálásának kérdésére érkezett korábbi válaszok

A 2008-as építészeti tervpályázat helyben hagyta a nagy vásárcsarnokot és a lepényt (nem foglalkozott velük), viszont a virágpiacot elbontotta és újjáépítette, illetve alatta nagyléptékű mélygarázst helyezett el. A 2010 körüli történetek (előkészítőtervek, I. ütem megépítése és a „Piac és Vásárcsarnok Korszerűsítésének tanulmányterve”) is ennek a szellemében vizsgálták a tér és a piac átalakíthatóságát. A régi épületek megtarthatóságát a legmélyebben a tanulmányterv vizsgálta, az akkori jogszabályi környezetben és akkori bekerülési árakon. Utólag értékelésképpen elmondható, hogy

- az épületek műszaki állapota az azóta eltelt időben nem változott, a dokumentáció vizsgálatai ilyen szempontból alaposak és állításai helytállóak;
- az átépített struktúra nem tud nagyságrendileg javítani a tér használhatóságán, ráadásul relatívan nagy költségek mellett teszi ezt;
- a csarnok megtartása melletti egyik legfőbb érv a történeti folytonosság fenntartása lenne, de az átalakítással épp a hetvenes évekbeli karakterét veszíti el az épület;
- a jogszabályi környezet (OTÉK, OTSZ, stb.) többszöri, több ponton történő változása további műszaki akadályokat gördítene a megőrzés elé.

Ezek után a parkolási tanulmány 2011-es elkészülte rávilágított a Főtérré környezetének dinamikus parkolóhasználatára és a tervpályázatban előirányzott 500-600 férőhelyes mélygarázs túlzott léptékére. Megszabadulva tehát egyrészt a Régi Vásárcsarnok helyreállításának illúziójától, másrészt a valós igényektől elrugaszkodó mélygarázs-

tervtől, a 2012-es tervpályázati vázlatok egyben kezelhették a teljes Főteret és egy Új Vásárcsarnok létesítésével számolhattak. A jellemző megoldások a következők voltak:

- a Szt. István tér szűkítése Új Vásárcsarnok-épülettel a déli / nyugati / északi oldalon;
- vagy Új Vásárcsarnok-épület elhelyezése a Szent István tér 13-14. (hrsz.: 70 217 és 70 218) alatt és a Régi Vásárcsarnok fedett-nyitott eseménytérként való megtartása;
- a környező térfalak, alulépítések többszintes közösségi, szolgáltató, illetve részben lakófunkciójú beépítése;
- a virágpiac integrációja az Új Vásárcsarnokba, vagy önálló szerkezetben (épületben, pavilonokban, pergolák alatt, stb.) való megjelenése;
- egyszintes mélygarázs, illetve különböző léptékű térszíni parkolás minden verzióban;
- téralakítás egységes elvek alapján, de a terület léptékéből adódóan differenciált egységekkel, részletekkel és programokkal.

4.3. A vásárcsarnok téren belüli, ütemezett áthelyezésének lehetősége

A Programtervben megvizsgáltuk, hogy milyen módon, milyen keretek között lehetne a téren elhelyezni egy Új Vásárcsarnokot – a mindvégig üzemelő piac mellett. A kidolgozott verzióban

- 4 600 m² beépített területű épülettömb lenne elhelyezhető (vásárcsarnok, virágpiac, szolgáltató funkciókkal);
- alatta max. 300 férőhelyes mélygarázs jöhetne létre, mely bejáratokkal rendelkezne mind a Templom utca-Károlyi I. utca sarok, mind a Kemény Gusztáv utca felől;
- az épületben a Duna-tengelyre szervezett kapuépítmény jönne létre;
- kezelhetőbbé (kisebbé) válna a tér;
- a Grófi tengely érvényesülhetne, mellette (a jelenlegi makadámparkoló helyén) alakulhatna ki egy új központi rendezvénytér vagy szabadtéri színpad;
- a Szt. István tér 13-14. alatti telkek piaci alapon értékesíthetővé válnának;
- bonyolult szervezés-ütemezés során a Szt. István tér 13-14. alatti telkeken ideiglenes piacokat kellene kialakítani.

5. A SZT. ISTVÁN TÉR 14. ÉS A KAPCSOLHATÓ TELKEK PROGRAMJA

5.1. A piac elhelyezésének javaslata a Szt. István tér 14. alatt

A kiinduló paraméter a Régi Vásárcsarnok felújításának elvetése és egy Új Vásárcsarnok elhelyezése. Összességében a tér szempontjából az erőteljes, nagyléptékű, durva átalakítás helyett a „gyenge beavatkozás” tűnik helyesebb és járható útnak; ezt szolgálhatná a térfal megújítása és léptéknövelése, valamint a Régi Vásárcsarnok részbeni meghagyása, átalakítása. Az Új Vásárcsarnok pozíciójának keresésénél a következő peremfeltételekkel kell számolni:

- **a piac állandó és zavartalan működtetése;**
- a Szt. István tér használati értékének növelése;
- a városszerkezeti és -építészeti követelményeknek való megfelelés;
- költséghatékony és gyors megvalósítás.

A korábbi évek vizsgálati anyagai és tervpályázatai, a Programterv analízisei, illetve a Megrendelővel folytatott konzultáció alapján az Új Vásárcsarnok ideális elhelyezhetősége a Szt. István tér 13-14. szám alatt van. Célszerű bevonni a programba az elérhetővé váló hrsz.: 70 219 telket is a jelenlegi piac és az új terület méretének arányai miatt.

6. A TELJES TERÜLET ÁTFOGÓ KONCEPCIÓJA

6.1. Programok

Az intenzívebb térhasználat biztosítása a sokszínű programok által. A sokszínűség jelentése: sokféle társadalmi csoport jelenléte; időbeli változás biztosítása állandó, de esetleg mozgatható/variálható elemekkel; különböző térbeli sűrűségek kialakítása. Példák:

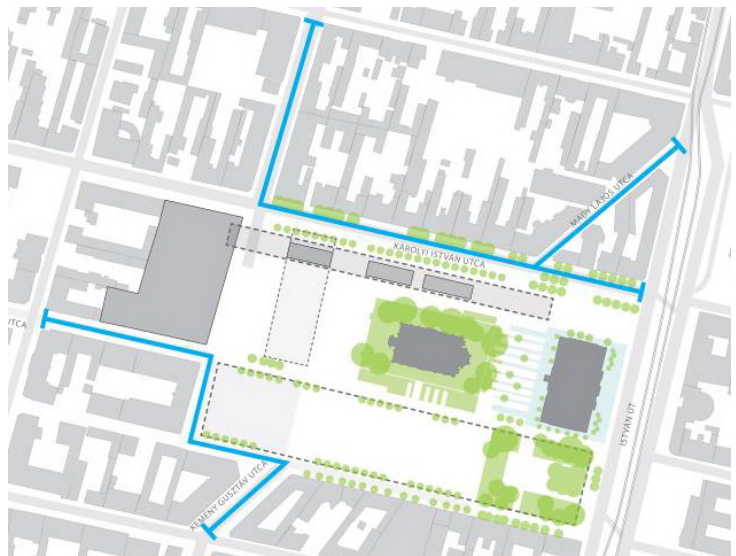
- vásárcsarnok, virágpiac és ideiglenes piacok (biopiac, Piac-placc, karácsonyi vásár, stb.);
- piaci (kereskedelmi) alapú programok: üzlethelyiségek, szolgáltatások, vendéglátás teraszokkal;
- egyházi programok;
- városi/programszervezői nagyrendezvények;
- parkolás (fizető);

Az átalakítandó parkolórendszer főbb elemei az újonnan létrehozott Károlyi utcai és a dél-nyugati térfal menti felszíni parkolóhelyek, az Új Vásárcsarnok alatti mélygarázs, továbbá a Kemény Gusztáv utcához kapcsolódó félig süllyesztett parkolóház.

A parkolószerkezet a következőképpen alakul:

- Jelenleg 288 db kijelölt parkolóhely található a Szt. István téren és a közvetlen, vizsgált környezetben.
- Tervezett parkolók:
 - Állandó felszíni parkoló (Károlyi I. utca, dél-nyugati térfal, Liszt Ferenc utca): 90 db
 - Időszakos felszíni parkoló (Károlyi utca mentén, süllyedő pollerekkel lezárva): 26 db
 - Mélygarázs (Új Vásárcsarnok): 129 db + 14 db árufeltöltő hely
 - Parkolóház állandó (-1/2. szint): 57 db
 - Parkolóház időszakos (+1/2. szint): 40 db
 - Összesen: 342 db személygépkocsi álláshely, 14 db árufeltöltő hely
- Az ún. időszakos parkolók kialakításának és nagy számának oka dinamikus, vagyis változó kapacitásigény. (Lásd még a Parkolási tanulmányt és annak értékelését a Programtervben.)
- Az összesített számokból látszik, hogy a tervezett rendszer több és kontrolláltabb rendszerben működtethető parkolóhelyet hoz létre a jelenlegi kiépítéshez képest ($356 > 288$). Ez a szám kielégíti a parkolási tanulmány által kalkulált kapacitásigényt is.
 - Egyfelől az Új Vásárcsarnok megépítése a parkolószerkezet szempontjából nem ütközik akadályba.
 - Másfelől a Főtéren átalakításának első lépéseit (Új Vásárcsarnok beüzemelését, ill. esetleg a Régi Vásárcsarnok átalakítását) követően célszerű egy új parkolási tanulmányt készíttetni. Ez egyrészt felmérné az új rendszer igényeit és kapacitásait, megvizsgálhatná a téren található intézmények valós parkolóigényeit, illetve a környező lakóingatlanok igényeit és rendelkezésre álló parkolóhelyeit, másrészt ezek alapján megállapíthatná, hogy mekkora léptékű parkolóház építendő a Kemény G. utcai torkolathoz.

A fenti közlekedési koncepció működéséhez szükséges az egységes fizetési övezet kialakítása a Főtéren és a vizsgált környezetben. Az Új Vásárcsarnok mélygarázsa ennek részeként szintén fizetős terület lenne. A mellékelt ábra a fizetős utca-szakaszokat mutatja: Templom utca (a Lőrinc utcai torkolatig), Mátyás L. utca, Károlyi I. u. (az István út és a Templom u. között), Liszt F. utca (a Venetianer utcai torkolatig) és Kemény G. u. (József Attila utcai torkolatig) közötti térszakasz. Lásd részletesen a Közlekedés tervfejezetben.



6.4. Térkonceptió – kapcsolatok

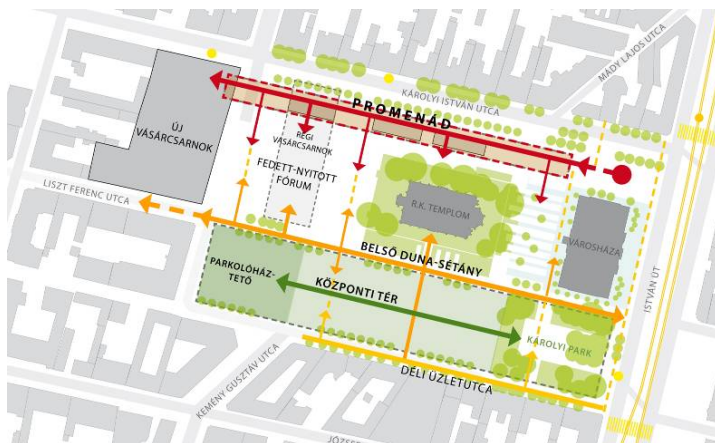
A gyalogos forgalom számára felszabadult térbelső három fő tengely (program) és ezek kapcsolatait szervezik. Északon az István út és a már megépített I. ütem, illetve az Új Vásárcsarnok és Kulturális és Rendezvényközpont közé feszülő „Promenádnak”, középen a részben már megvalósult Duna-tengely, míg délen a Károlyi parkot is magába foglaló zöldfelület-dominanciájú blokk.

A promenád a Városháza és a Református templom közötti „Előtérből” indul és felfűzi a Régi Vásárcsarnok megmaradó elemeit, kapcsolatban áll a Károlyi utcával és az ott kialakított parkolósávvá, és megfelelő előteret biztosít az Új Vásárcsarnok első emeletének, egyben a második emeleten elhelyezett Kulturális és Rendezvényközpontnak.

A Duna-tengely jelenlegi szerepét kiterjesztve harántirányban összekapcsolja a hozzá kapcsolódó már meglévő és újonnan kialakítandó téregységeket. Nyugat felé (a Liszt Ferenc utcában) továbbépítve a Károlyi Városközpont felé biztosít városépítészeti-gyalogos tengelyt.

A déli egységben mint összefüggő zöldfelület kapcsolódik össze az intenzívebb, többszintes növényállománnyal bíró Károlyi park, az ún. „Központi tér” kiterjedt füves területe és ennek folytatása, a parkolóház részben zöldfelületként kialakított teteje.

A Főtér többi eleme, térrésze mind ezekhez a tengelyekhez pozicionálja magát, ezek jelentik az egységes működés biztosítékát.

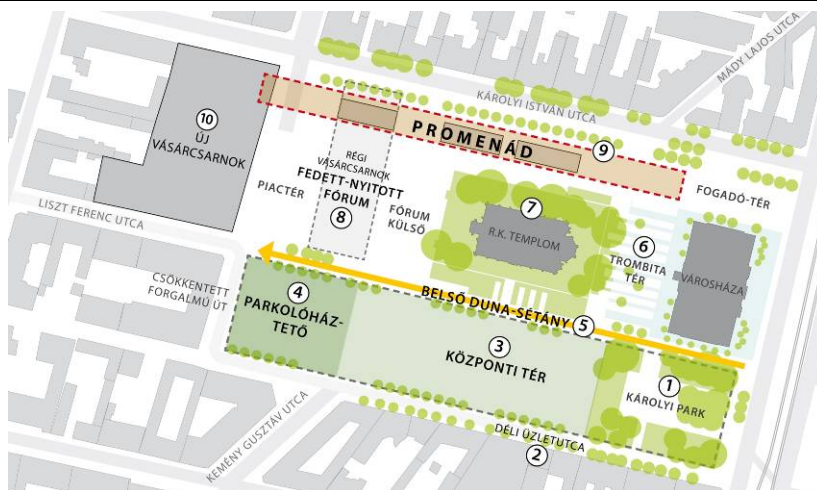


6.5. Tervezett helyszínrajz



7. TÉRRÉSZEK

A kisebb differenciált térrészek a fő tengelyekre fűződnek fel. A felsorolásban nem szerepel, mert fizikailag középtávon nem, vagy csak alig változik, működése pedig a becsatlakozó új terek és programok miatt módosul: a Városháza előtere (1 522 m²); a Károlyi Park (1. 3 775 m²); a Belső Duna-Sétány (5. 2 451 m²; Liszt Ferenc utca nélkül: lásd 4. blokk); a Trombita Tér (6. 2 563 m²); a Templomkert (7. 3 157 m²).



7.1. Déli Üzletutca

Alapterület: 1 686 m²

Meglévő: a keleti rész gyalogos sétálózónává alakítása az I. ütemben megvalósult, a nyugati részen közlekedés és parkolás,

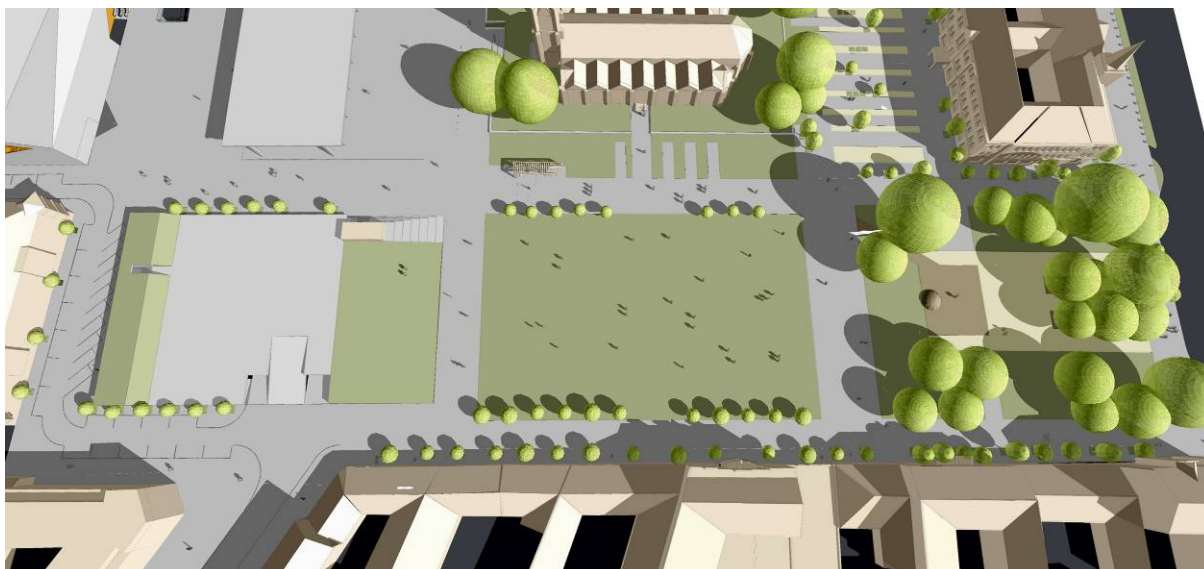
Tervezett: az I. ütemes rész folytatása sétálóutcaként, teraszos kitelepülésekkel, fasorokkal; közvetlen kapcsolódás a Központi térhez

7.2. Központi Tér

Alapterület: 4 702 m²

Meglévő: makadámparkoló

Tervezett: jelentős részben összefüggő, füvesített, nagyléptékű (időszakos) eseménytér, részben burkolva; a Plébániatemplom déli tengelyére szervezve



7.3. Parkolóház és Csökkentett Forgalmú Út

Csökkentett Forgalmú Út

Alapterület: 3 010 m²

Meglévő: közlekedés, piacfeltöltés (parkolás)

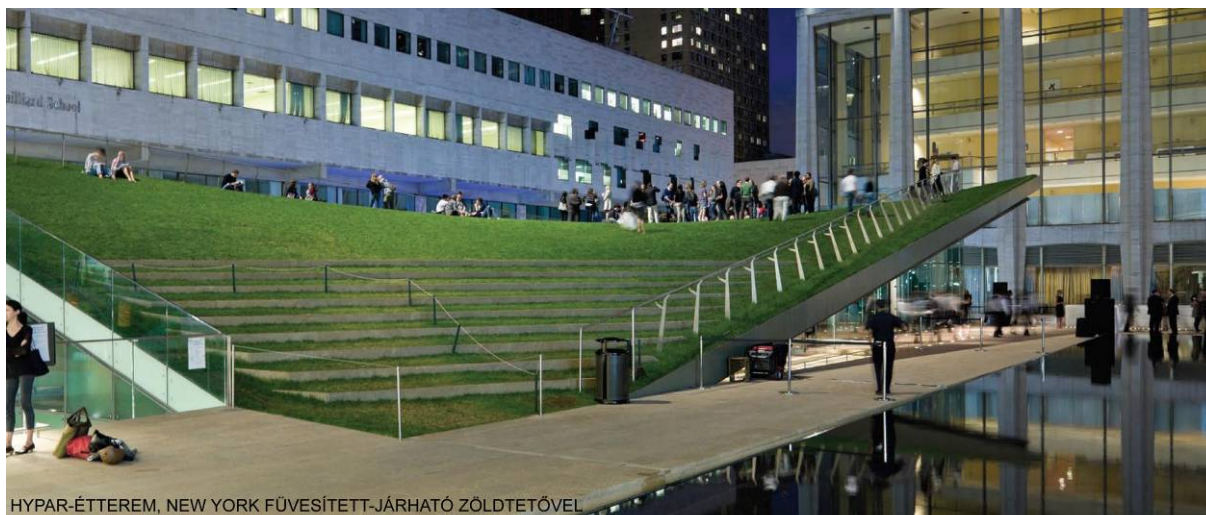
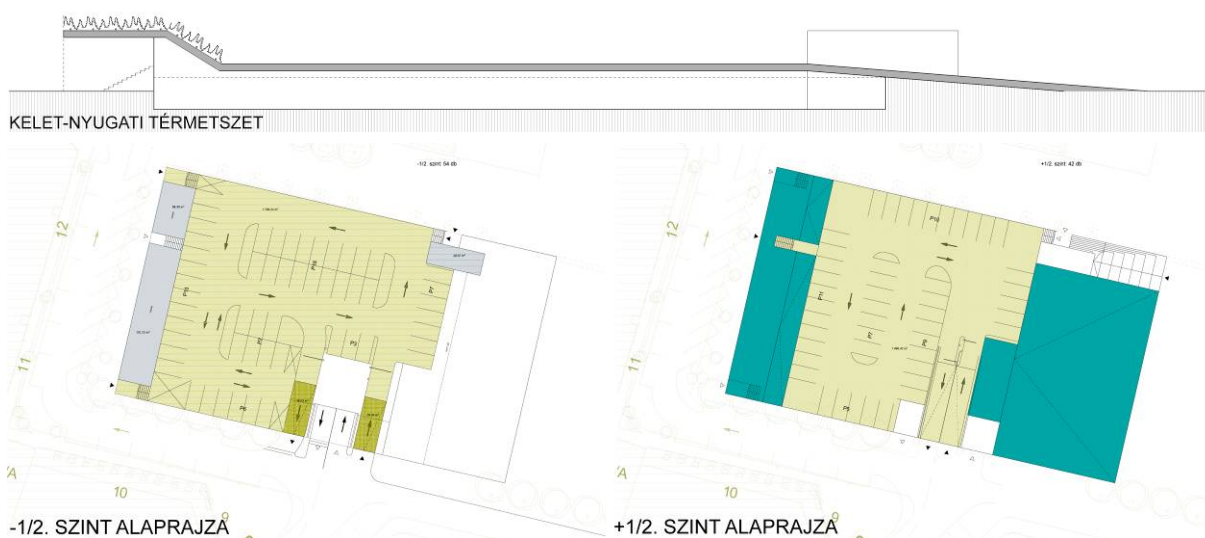
Tervezett: egyirányúsított átmenőtér, térszínbe hozott díszburkolat, sétálóutca és felszíni parkolás, funkcionálisan része a külső Duna-tengely

Parkolóház

Alapterület: 1 782 m² (-1/2. szint parkoló), 1 500 m² (+1/2. szint parkoló), 245 m² (bruttó üzletterület), 1 313 m² (zöldtető), lefedett terület: 3 017 m²

Meglévő: virágpiac és környezete

Tervezett: a (Központi) tér kiterjesztése részben zöldtetős kialakítással; kétszintes parkolás, benne ideiglenes-szabályozott parkolóterület a felső szinten; iparcikk árusító üzletsor a nyugati homlokzaton, a Központi tér / Plébánia-templom felé Infopont-pavilon (Újpest ajándékbolt, jegyárusítás, stb.) A parkolóház helyének, kialakításának és léptékének vizsgálatát lásd a Programtervben.



MUSEUMPLEIN PARK, AMSZTERDAM



7.4. Fórum (Régi Vásárcsarnok), Fórum Külső És Piac tér

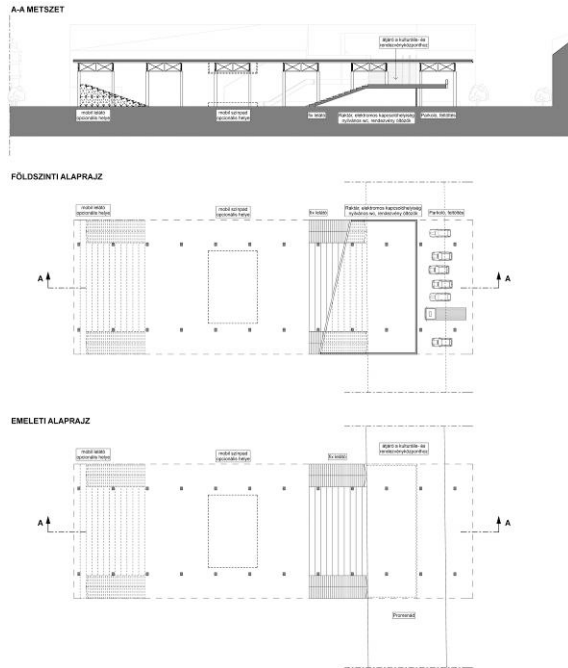
Fórum (Régi Vásárcsarnok)

Alapterület: 1 350 m² (eseménytér), 310 m² (épített lelátó), 400 m² (kiszolgáló épület), 2 245 m² (tetőfelület)

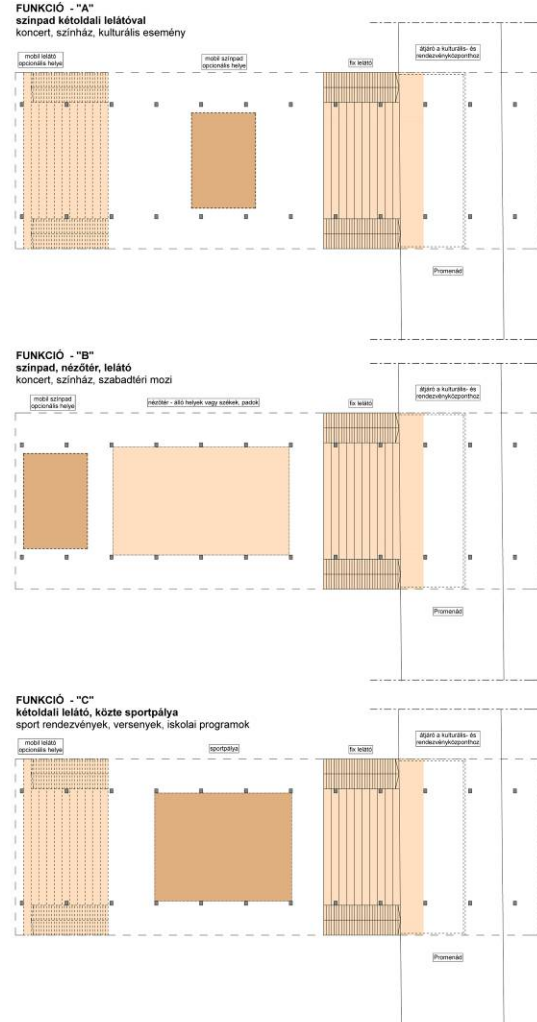
Meglévő: Régi Vásárcsarnok

Tervezett: kibontott lepénytoldalékok által egybenyitott tér, az utcán térszínbe hozott díszburkolatú sétatér; átjárható/fedett-nyitott multifunkcionális eseménytér, épített és ideiglenes lelátóval; többszintes kapcsolatok a Promenádfelé; zárt kiszolgáló-épületrész a lelátó alatt (öltözővel, raktárral, elektromos kapcsolótérrel)

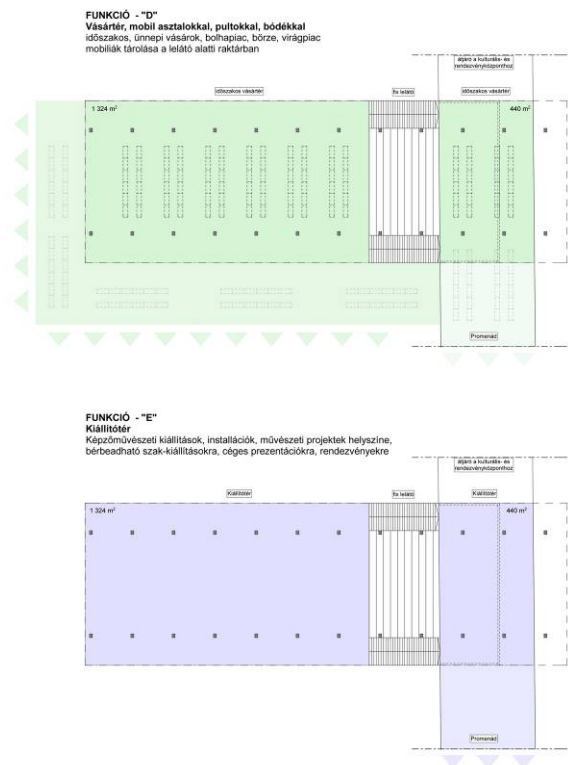
Fórum (Régi Vásárcsarnok) multifunkcionális használati javaslata – Épített és mobil lelátó



Fórum (Régi Vásárcsarnok) multifunkcionális használati javaslata - Színpados



Fórum (Régi Vásárcsarnok) multifunkcionális használati javaslata – Vásártér és Kiállítótér



Fórum Külső

Alapterület: 2 106 m²

Meglévő: harmada a plébániatemplom előtere, harmada a Régi Vásárcsarnok feltöltőútvonala, harmada a csarnok keleti leányépülete; az első két harmad az I. ütemben felújított térrész

Tervezett: egységesített díszburkolatú sétatér; program: a plébániatemplom előtere, ill. közvetlen kapcsolat a fedett-nyitott Vassárcsarnok-belsővel; kapcsolat a Promenádnál a Károlyi utcával; kisebb virág és fakivágatok a burkolatban, padok a templomtengelyre szervezve

Piactér

Alapterület: 2 990 m²

Meglévő: Régi Vásárcsarnok nyugati leányépület, ill. a Templom utca folytatása (közút és feltöltőterület)

Tervezett: forgalom elől elzárt sétatér (a Fórummal összezenyitva) és Új Vásárcsarnok mélygarázs-lehajtó, felette a Promenádnál; ideiglenes, piacközpontú programok: biopiac, Piac-placc, karácsonyi vásár, stb.; ideiglenes / mozgatható piaci asztalok és árnyékolók



PIACTÉR:

BP. HUNYADI TÉR, KÜLTÉRI PIAC



FÓRUM:

BP. MILLENÁRIS TEÁTRUM SZABADTÉRI SZÍNPAD



FÓRUM KÜLSŐ:

SALFORD, MEDIACITY.UK PARK

7.5. Fogadótér, Promenádnál és Károlyi István utca

Fogadótér

Alapterület: 2 788 m²

Meglévő: az I. ütemben megvalósult térrész; jelentős mértékben burkolt sétatér, kisebb részben növényekkel és fasorokkal tagolt; a református templom előtere (annak tengelyére is szervezett), az István út felé kapcsolatot biztosít (a Szt. István tér előtere)

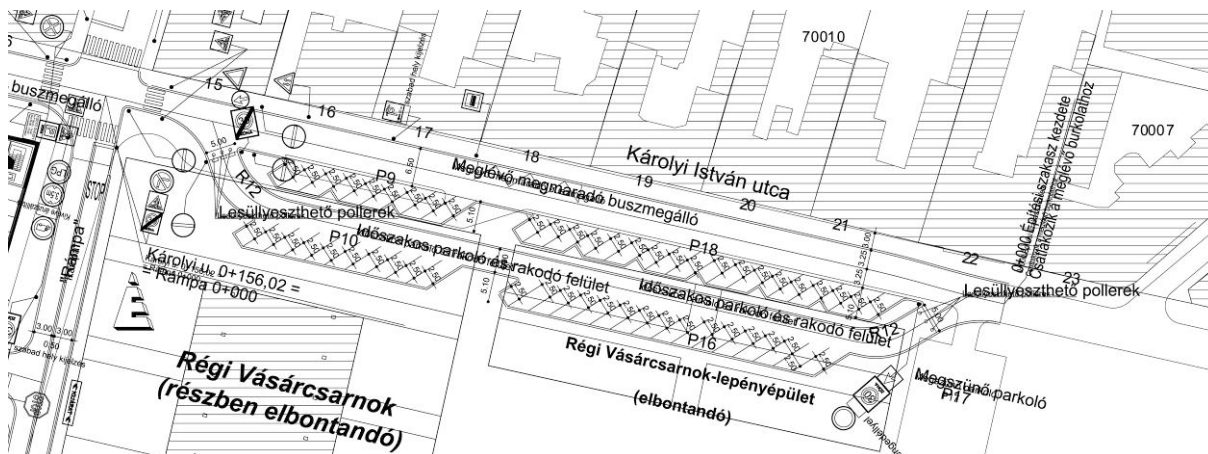
Tervezett: az Előtér-jelleg erősítése, középtávú fejlesztésként a Promenáddal való kapcsolat finomítása

Károlyi István Utca

Alapterület: 5 018 m²

Meglévő: közlekedés, túlterheltség a piacfeltöltés és parkolás miatt; a keleti rész az I. ütemben átépült a Fogadótérhez kapcsolódva; az északi térfal menti járda megújult, fasortelepítéssel gazdagodott

Tervezett: egyirányú út, északon szélesített járdával, délen rendezett felszíni parkolással; a Promenádnál, süllyedő pollerrel zárt, félig fedett belső parkoló és feltöltésterület a tér (Fórum) számára; kapcsolati pontok a tér felé: Fogadótér, a buszmegállótól a Promenádnál és a Templom utca folytatásában



Terasztér

Alapterület: 2 473 m²

Meglévő: piac Károlyi utca menti lepényépülete (12. sz. pavilon) és környezete; a déli rész (plébániatemplom felé) az I. ütemben rekonstrukción esett át: kifőzdék terasz-zónája

Tervezett: megmaradó-átépített épületrészek vendéglátó funkcióval (400-500 m² bérterület az Új Vásárcsarnokba be nem költözők részére); a meglévő teraszterület kiterjesztése; a háttérterület korszerűsítése (szociális blokk, beszállítás, hulladékkezelés); a Főteret kiszolgáló nyilvános wc létesítése

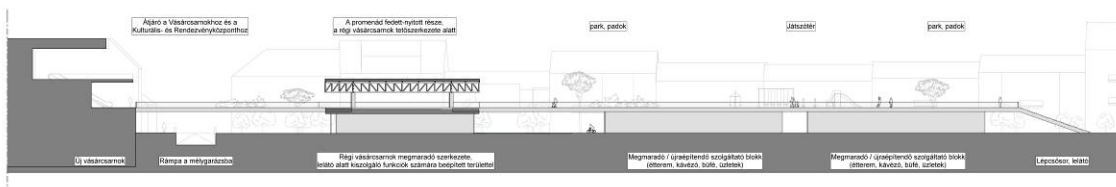
Promenád

Alapterület: 2 500 m²

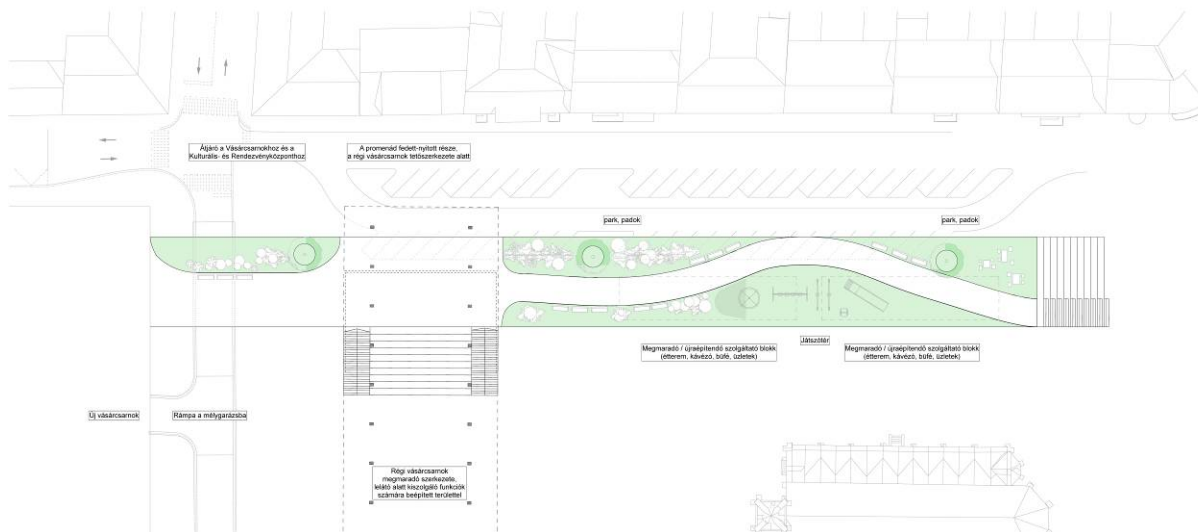
Meglévő: nincs (lepényépület lapos teteje)

Tervezett: kapcsolatot biztosít az Előter/István út és az Új Vásárcsarnok és Kulturális és Rendezvényközpont között; a meglévő lepényépületek tetejére települ (térszinhez képest 4,50 méteres magasságban); programja: nyugaton a kulturális központ előtere, a Fórumban az épített lelátó tetejéhez kapcsolódik, a Terasztér felett éjszakára lezárható játszótér, szabadterei fitness, pihenőtér komplexum; jelentős mértékben zöldtetőként kialakított terület, részben a térszínti talajba telepített, de a födémen átnyúló fákkal.

PROMENÁD - TÉRMETSZET



PROMENÁD - HELYSZÍNRAJZ



Fenn: A promenád mint város-szervező elem / Középen: Promenád/tető/közpark programminták



HIGH-LINE KÖZPARK, NEW YORK



LA VILLETTE PARK, PÁRIZS



HIGH LINE KÖZPARK, NEW YORK:
NÉPSZERŰ KÖZÖSSÉGI PIHENŐTÉR



FUJI ÓVODA, TOKYO:
TETŐ ÉS TÉRSZÍN CSÚSZDAS KAPCSOLAT



SZABADTÉRI FITNESZGÉREK



PONYVÁS ÁRNYÉKOLÁS



Látvány az István út felől az Új Vásárcsarnok irányába



Látvány az Új Vásárcsarnok felől a Szt. István tér
(Régi Vásárcsarnok) irányába

8. Az Új Vásárcsarnok épületének kialakítása

8.1. A századfordulós vásárcsarnok XXI. századi átértelmezése

- Másféle kereskedelmi összetétel (élelmiszer és egyéb iparcikk-üzletek, kereskedők, őstermelők, étkezdék-kávézók).
- Másféle logisztikai rendszer (újabb technológiák).
- Másféle éghajlat és nyitva tartás.
- A klasszikus, századfordulós vásárcsarnok (programmatikusan) befelé fordul; az ezredfordulósok próbálkoznak a kifelé tárulkozással (a térbeli lehatároltság perforálásával): sok/többirányú kijárat, üzletek a homlokzaton, stb.
- A galéria vagy passzázs nem volt olyan mértékű versenytárs anno, mint jelenleg a bevásárlóközpont.

8.2. A piacprogram alapelvei

- A magas talajvíz miatt a lehető legkevesebb térszín alatti munka végzendő.
- A vásárcsarnok feletti építmény a költségkeret tartásaig építhető (esetleg ütemezetten később).
- Csak a szükséges mennyiségű parkoló építése történjen telken belül, térszín alatt vagy esetleg a tetőn.
- A térfalba süllyesztett épületnek meg kell nyílnia a Főtér felé.
- Az eddig vízszintesen terjeszkedő piacnak a függőleges rendszerben kompaktnak kell lennie.
- Az Új Vásárcsarnokban új működési rendszert kell létrehozni. Ezzel összefüggésben racionalizálni kell mind a standos árusítást (őstermelők kontra állandó, üzlettel is rendelkező bérlők), mind a bérlői összetételt (több helyiséggel is rendelkező bérlők területei).
- Technológiai meghatározottság (részleteket lásd a technológiai leírásokban).

8.3. Beépítési programváltozatok – hozzáadott értékek

Az újonnan kiszabályozható építési övezet (mint maximális beépítés), illetve az Új Vásárcsarnok programja mint „kész alapozás” lehetővé teszi további programok betelepítését az épülettömbbe. Ezek a programok részben követik a telkek beépítése kapcsán fentebb már vizsgált funkcionális irányokat, részben pedig a jelenlegi gazdasági körülmények közötti racionális, Újpest számára is előnyös, költséghatékony és fenntartható konstrukciókat vizsgálnak.

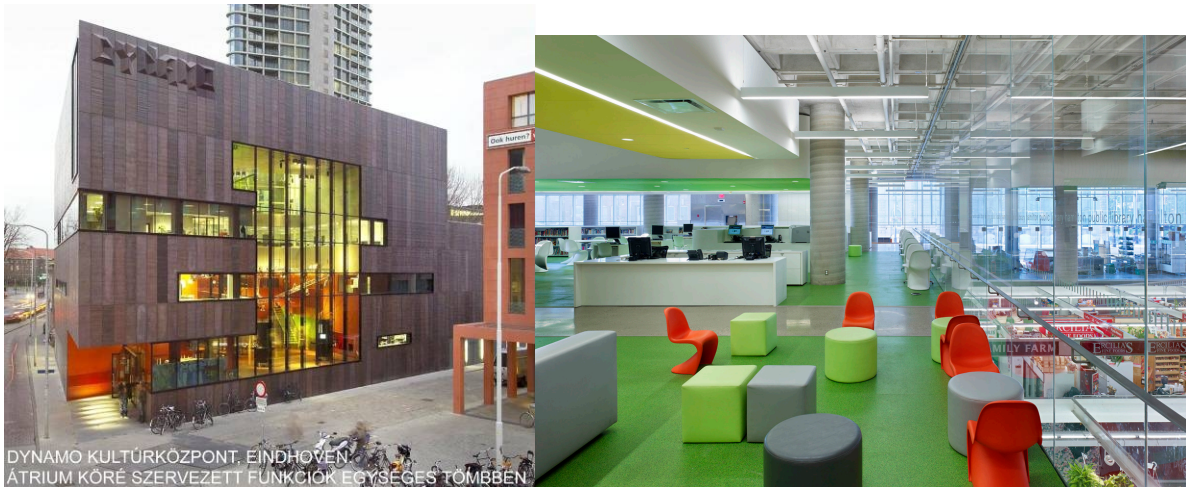
A vizsgálat alátámasztotta, hogy a Szent István tér fejlesztésének a meglévő, kereskedelmi és kulturális funkciókat kell erősítenie.

Az előzetes programvizsgálatot kiegészítettük a 2011-re elkészült és azóta pezsgő kulturális életet szervező és hatékonyan, nyereségesen üzemelő, irodánk által tervezett MOM Kulturális Központ – Larus Étterem és Rendezvényközpont analízisével. Így az egymás mellé helyezett újpesti igények és a működőképes modell adta a programterv vitára bocsátható alapjait, melynek főbb jellemzői:

- A nagyterem legalább 500 ültetett fő befogadására kell alkalmas legyen. Üzemeltetési tapasztalatok és tűzvédelmi szempontok alapján ugyanakkor azt is vizsgálni kell, hogy a létesítménynek mekkora legyen a lehetséges teljes/maximális kapacitása.
- A központ léptékétől és részletes programjától függ, hogy önálló éttermet vagy csak catering-szolgáltatást kell telepíteni.
- A második emelet megközelítése a kulturális központ (és egy esetleges étterem) szempontjából is kulcsfontosságú, mind a hétköznapi, mint a kiemelt/tömeges rendezvények esetén.
- Vizsgálni szükséges, hogy a kulturális központ milyen mértékig szeparálható az azt körülvevő lakóövezettől, pl. egy tetőtéri terasz, színpad vagy lelátó működése szempontjából. Egy ilyen egységet mindenképpen a Főtér felé kell pozicionálni, továbbá a teljes beépítés határozza majd meg (tűztávolság/tűzfalak/homlokzatok, beépítési százalék, végleges program), hogy mi nézhet egyáltalán a tömbbelső felé.

8.4. Építészeti alapelvek

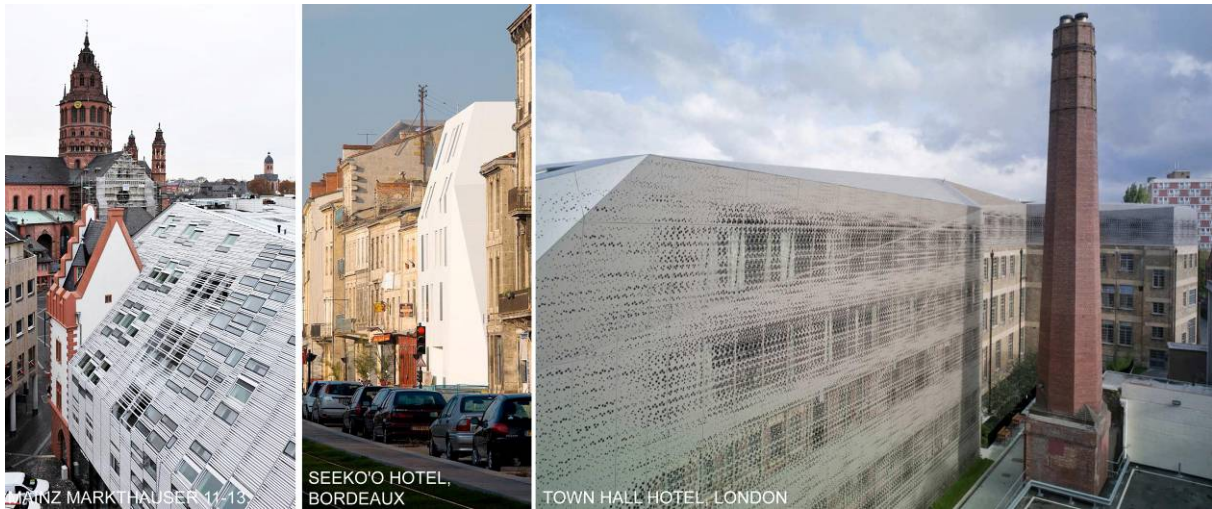
- Nem hagyományos vásárcsarnok, hanem vegyes funkciójú komplexum: INTEGRÁLT és KOMPAKT. Meglévő intézmények (piac, kulturális központok, parkoló) integrációja. A vegyes programhasználat vegyes térhasználatot is eredményez a tömbön belül (belmagasságok, vertikális közlekedőkapcsolatok, légtér-átlátások).



- Kifelé (a Főtér felé) forduló épület: TRANSPARENS.
 - a főtér és a piac hagyományosan találkozási pont: nézni és nézni hagyni (láttatni)
 - térkülső és házbelső vizuális kapcsolata
 - a piaci termék természetes fénnel való megvilágítása („csarnok”) / kontra túlmelegedés
 - a vásárcsarnok „elanyagtalanítása”: vissza a szabadtéri piac ideájához
 - az épület rendszerének, működésének megmutatása: a könnyebb tájékozódás és a felsőbb két szint hozzáférhetőségének érdekében
 - a színes program (piac és kultúra) semleges háttere az épület



- A városi tömbbe ILLESZKEDŐ. (Noha az új építési övezet magasabb építménymagasságot – 11-14,5 m – tesz lehetővé, amit a három nagy belmagasságú szint meg is követel, a tömbnek jeleznie kell a kialakult környezethez való léptékbeli illeszkedést: párkánymagasság 9,5 m és építménymagasság 8-11 m.)



- Kiemelt első emelet: PIANO NOBILE
 - Mit jelent a program szempontjából? Szintben elválasztott piac-célblokkok (áruadtípusok).
 - Mit jelent épülettömegben? Vonzó, kiemelt megjelenésű emelet.
 - Mit jelent közlekedésben?
 - kívülről is megközelíthetővé válik,
 - egyben a kultúrközpont előtere is,
 - egyszerűbb menekítés



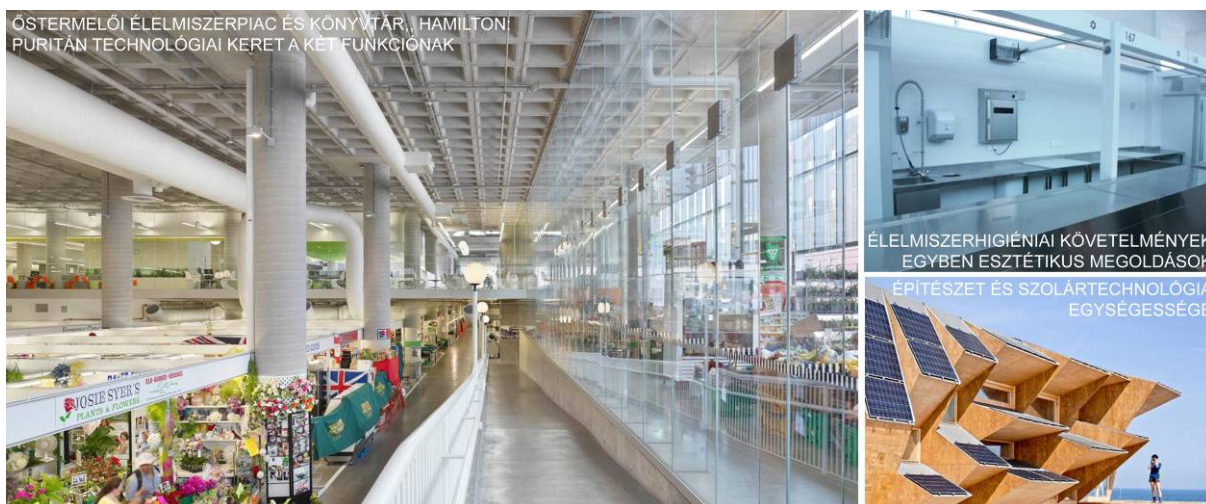
VILLA CAPRA ("LA ROTONDA"), VICENZA:
A KIEMELT LAKÓSZINT RENESZÁNSZ ALAPPÉLDÁJA

- Függőlegesen összetett: MEGKÖZELÍTHETŐ
 - Feltöltés és árudacsoportok technológiája
 - Kétszintes vásárcsarnok belső közlekedése
 - Kulturális központ megközelítése
 - Menekítés felső szintekről

közlekedési eszköz:	mozgólépcső	lift	rámpa	lépcső	menekülő
Fény utca: kb. 3 800 m ² /szint	1 db	2 db	1 db	1 db	4 db
Fehérvári út: kb. 4 500 m ² /szint	2 db	1 db	0 db	3 db	0 db
Lehel tér: kb. 10 600 m ² /szint	2 db	4 db	0 db	5 db	5 db
Debrecen: kb. 3 000 m ² /szint	1 db (járda)	2 db	0 db	1 db	2 db



- Technológiailag és ökonómiailag meghatározott: HIGH-TECH és FENNTARTHATÓ. A piac mint technológiai tér és rendszer, illetve a gazdaságos működtetés követelménye.



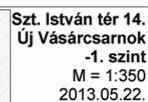
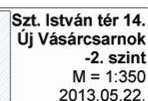
8.4.1. Tervezett alapterületek

	-2. szint	-1. szint	0. szint	1. szint	2. szint	-2- -1.	0-2.	összes
összes bruttó terület	4 289	2 754	4 279	3 316	2 966	7 043	10 561	17 604
beépített szintterület	4 563	3 000	4 563	3 550	3 200	7 563	11 313	18 876

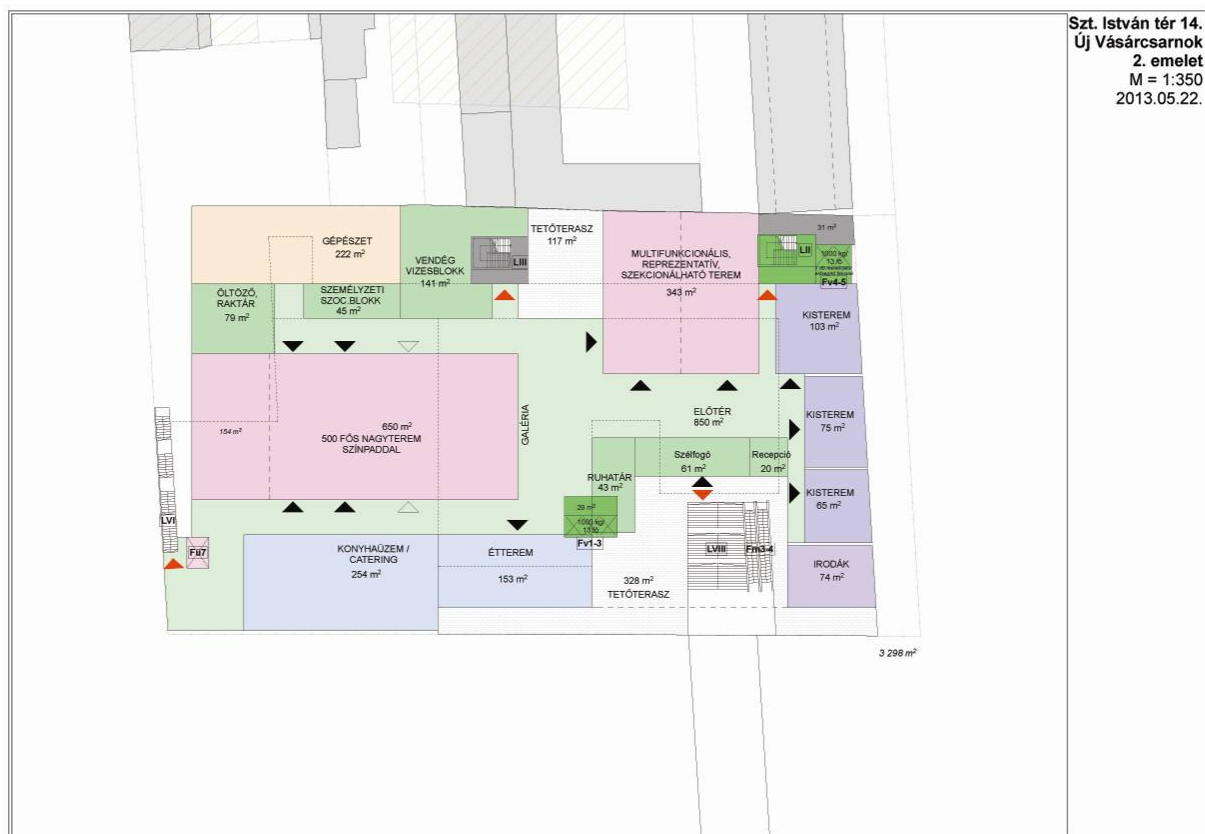
8.5. Alaprajzok

A piac kereskedelmi szintjeinek részletes bemutatása még további kereskedői, és piac technológiai egyeztetéseket igényel. A fő szempont, hogy a vásárlótér növekedjen, továbbá az élelmiszer piaci jelleg erősítése, választék bővítése, az árverseny erősítése.

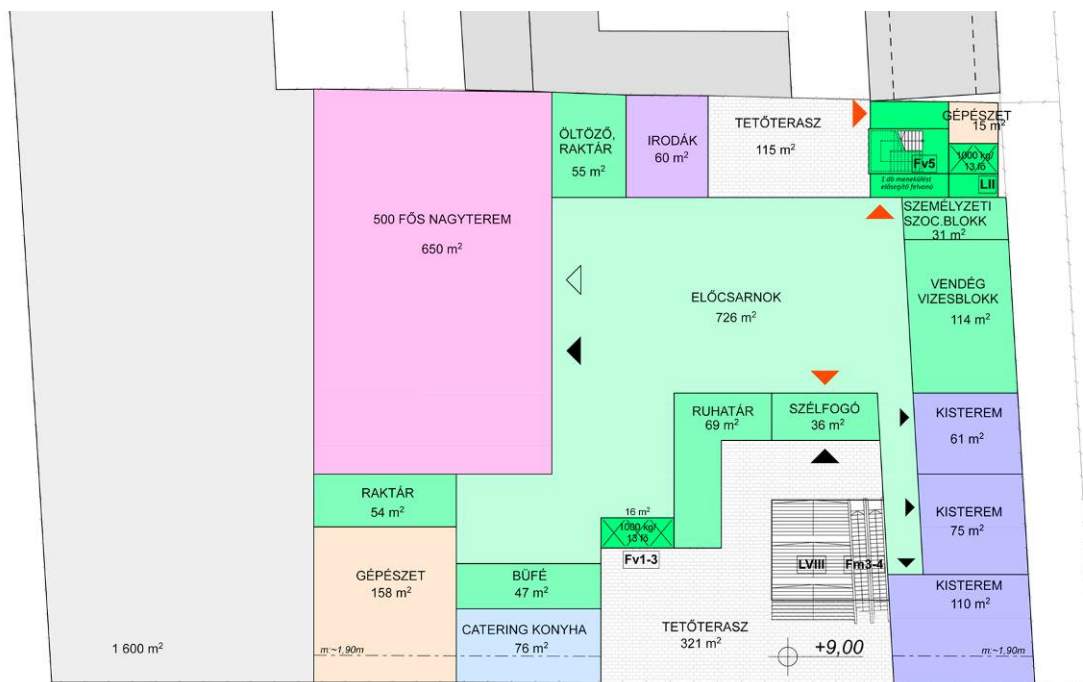
A piac épület parkolási koncepciója:



8.6. Kulturális és Rendezvényközpont

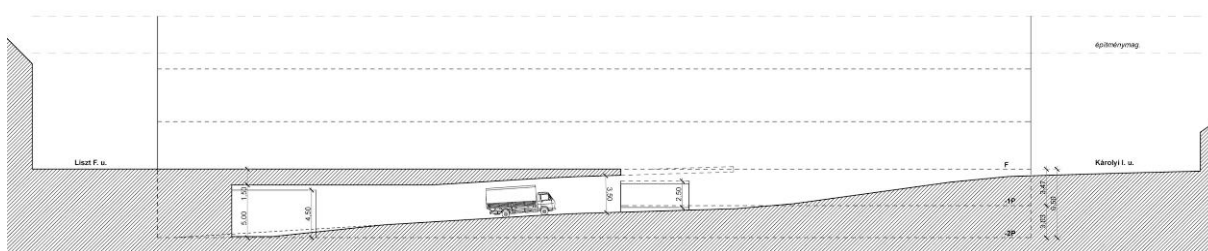


A Programtervben felvázolt módszerekkel kialakult intézményi alapterületet figyelembe véve, valamint a kialakított városépítészeti és vásárcsarnokbeli alapelveket követve különböző beépítési verziókat vizsgáltunk meg, illetve készítettünk egy csökkentett alapterületű javaslatot is:



8.7. Rámpa

Az Új Vásárcsarnok belső rendszerét alapvetően határozza meg az a rámpa, amely összeköti a térszint a két mélyszinttel, és amelyen keresztül mind az árufeltöltés, mind a vendégforgalom zajlik. A hagyományosabb (kézenfekvőbb) elgondolás szerint a rámpa az épületen belül kapna helyet, azonban a vásárcsarnok földszinti területeinek maximális kihasználása, illetve a teherforgalom geometriai kívánalmai (fordulási sugarak, úrszelvények, stb.) okán ez jelen esetben nem járható út. A külső elhelyezkedésre a forgalomtechnikailag és városépítészileg optimális megoldás a Templom utca folytatása; ekkor Károlyi utcai csomóponttal tulajdonképpen a jelenlegi közlekedési rend marad meg (mintegy föld alá süllyesztve az utcát). A Régi és az Új Vásárcsarnok közötti gyalogos tér (Piactér) minél zavartalanabb működése szempontjából csak minimális kivágást eszközöltünk a térszínből (fedetlen rámpa), tartva a szükséges belső úrszelvények értékeit is. (A részletes terveket lásd a közlekedés tervfejezetben egy elvetett alternatív megoldással együtt, mely egy a Károlyi utcába kiforduló rámpát ábrázol.)

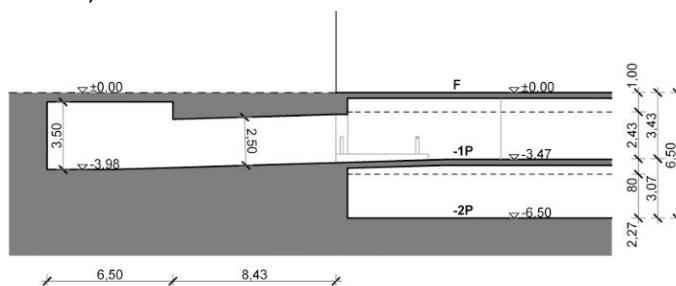


Térszemlat a Templom utca folytatásában a rámpával

A Konceptióterven túlmutató, rendkívül összetett problémát jelent

- a több mint 6 méter mély szerkezettel tervezett rámpa-műtárgy megépítésének,
- az általa megkövetelt közműkiváltásoknak,
- illetve a Régi Vásárcsarnok (építkezés közben is) fenntartott zavartalan működésének

hálója. A koncepcióterv (építész, közmű és közlekedés tervfejezete) két járható utat vázol fel. Az egyik lebontaná a Régi Vásárcsarnok nyugati leányépületét, vagy legalábbis annak egy részét abból a célból, hogy az épület helyén elkészülhessen a végleges közműkiváltás. Ekkor a piacüzemeltetés nehézségei mellett egy bejárattal és korrekt



műszaki megoldás állna. A második verzió csak a nyugati leányépület feltöltőterületeit (az utcát) venné el működőképesnek hagyva a belsőt. Ekkor viszont ideiglenes közműkiváltásokkal, illetve különleges mérnöki megoldásokkal, vagyis megnövekedett költségekkel kell számolni. Az alternatívák alaposabb vizsgálatát további információk birtokában és (megrendelői, szolgáltatói, tervezői) egyeztetéseket követően lehet elvégezni. Ezek keretén belül szükségesnek látszik a Régi Vásárcsarnok teljes műszaki állapotfelmérésének elvégzése, majd az eredményt a Megrendelőnek el kellene juttatni a Tervezőhöz.

9. Az átalakítás ütemezése

9.1. Az ütemezésnél betartandó szempontok:

- a piac mindvégig működik;
- biztosítani kell a téren meglévő forgalmi és közműrendszer folyamatos működését, illetve kiváltását;
- végleges piac időbeli nyitása;
- végleges piac környezetének időszakos programjai;

- I. ütem sértetlensége középtávon;
- racionális kivitelezési-műszaki keretek.

9.2. Szt. István tér rendezése – I. verzió

Ütem	Tartalom	m ²
-1.	északi telek (hrsz 70217) / telken belüli épület bontása	1.100
	0. és -1. ütem műszaki előkészítése	-
0.	Régi Vásárcsarnok nyugati lepenyépületének részleges bontása/átépítése	300
	rámpaépítés (Piactér területe)	700 (1.500)
	közműkiváltás (Piactér területe)	60 (90) fm
	hrsz 70218-19 telken belüli épületek bontása	1.300
	további műszaki előkészítés	-
	Régi Vásárcsarnok+ teljes piac épületének felmérése	-
1.	Új Vásárcsarnok építése	19.000
1/A.	Károlyi utca bontása / építése	5.000
	Liszt Ferenc utca átépítése (csökkentett f. út)	1.350
	Piactér átépítése (kapcsolat a Régi Vásárcsarnokkal)	1.500
2.	Régi Vásárcsarnok maradék lepenyépületeinek (Károlyi u.) bontása	1.700
	Fórum (belső) építése	
	Fórum (külső) építése, térrendezés	1.350
	Promenád építése	2.700 (tető) + 1.000 (épület)
	további műszaki előkészítés	-
3.	Csökkentett forgalmú út (Liszt F. utcához kapcsolódva)	1.600
	Parkolóház (kb. 100 db v. léptéknövelés a Központi tér felé)	2.750 - 3.500
	Központi tér	4 - 4.700

9.3. Szt. István tér rendezése – II. verzió

-1.	északi telek (hrsz 70217) / telken belüli épület bontása	1.100
	0. és -1. ütem műszaki előkészítése	-
	Régi Vásárcsarnok+ teljes piac épületének felmérése	-
0.	Régi Vásárcsarnok ideiglenes közműellátása	-
	részleges/ideiglenes közműkiváltás (Piactéren és Régi Vásárcsarnok alatt)	150 fm
	rámpaépítés (Piactér területe)	700 (1.500)
	hrsz 70218-19 telken belüli épületek bontása	1.300
	további műszaki előkészítés	-
1.	Új Vásárcsarnok építése	19.000
1/A.	végleges közmű- és tereprendezés	-
	Károlyi utca bontása / építése	5.000
2.	azonos az I. verzió ütemeivel	
3.		

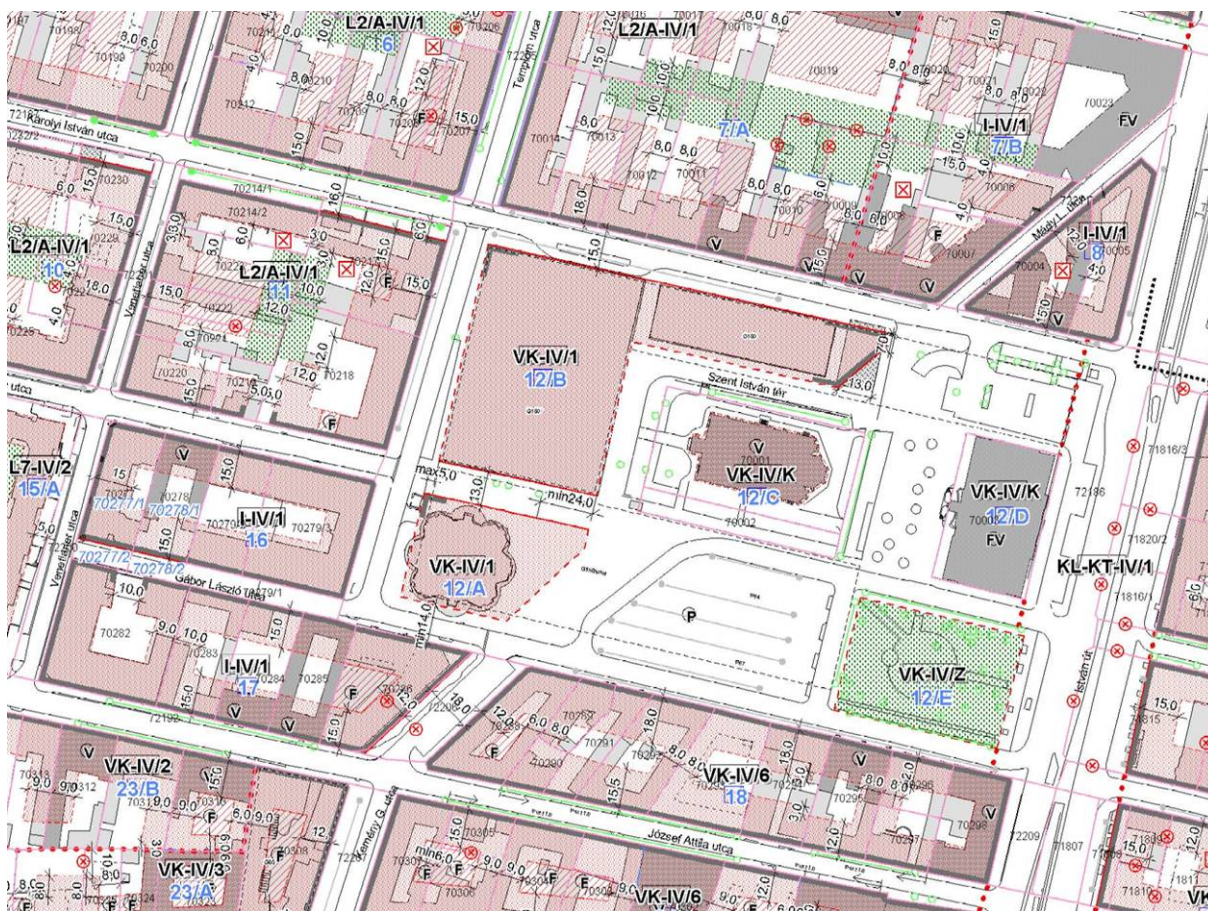
10. KSZT-módosítás alapidokumentumai

10.1. Szöveges leírás

Az Új Vásárcsarnok a 70 217, 70 218 és 70 219 helyrajzi számú telkek egyesítendő területén kapna helyet. A jelenleg hatályos KSZT¹ szerint a telkeket magába foglaló 11-es számú tömb az L2/A-IV/1 építési övezetbe tartozik.

Telek-alapadatok:

Hrsz:	Természetben	Telekterület		
		eredeti	kivett	beépíthető
70217	Szt. István tér 14. – Károlyi István u. 33-34.	2 081 m ²	247 m ²	1 834 m ²
70218	Szt. István tér 13. – Liszt Ferenc u. 20.	2 318 m ²	m ²	2 318 m ²
70219	Liszt Ferenc u. 18.	411 m ²	m ²	411 m ²
		4 810 m²	247 m²	4 563 m²



Az Új Vásárcsarnok piacfunkciójának (nagy méretű kereskedelmi épületnek) elhelyezését az egyesített három telken nem teszi lehetővé a jelenleg hatályos szabályozási terv. Ennek okai:

- nagyméretű telek kialakítása;
- teljes terepszintű és az alatti beépítés;
- rajzi szabályozás (két ponton felnyitott keretes beépítés és a tömbbelső zöldfelületté alakítása).

¹ Budapest IV. Kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének 11/2008.(III.28.) számú önkormányzati rendelete Budapest, Újpest 3. számú városzerkezeti egység kerületi szabályozási tervéről és a hozzá tartozó építési szabályzatról

Mindezek miatt szükségessé válik a KSZT módosítása: a három telek övezeti átsorolása és új építési hely meghatározása. A telekalakítás a KSZT módosításával integrálható az Összevont telepítési eljárás Telepítési Hatásvizsgálati Szakaszába (THSZ).

Eredeti építési övezet: **L2/A-IV/1**

keretövezet		a telek							1. számú táblázat	
L2/A		megengedett							az épület	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépí- tettsége		sík/területi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény- magasság	legnagyobb építmény- magasság	
		terület	szélesség	terep- sint felett	terep- sint alatt					
		jelle	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)
kisvárosias lakóterület – zártan beépítési mód										
L2/A-IV/1	közbenső	800	18,0	50	75	2,0	25	8,0	11,0	
	sarok	1000	22,0	75	80*	2,5	20			
L2/A-IV/2	közbenső	800	18,0	50	75	1,5	25	5,0	8,0	
	sarok	1000	22,0	75	80*	2,0	20			

* Gépkocsipároló, valamint a lakóterületen tartózkodó tároló-helyiségek kialakítása esetén – amennyiben azt a szabályozási terv nem zárja ki – a terepszint alatt 100%-os beépítettség is megengedhető elvi építési engedélyezési tervben igazolt módon és az építési hatóság által előírt feltételekkel.

Az eredeti építési övezet szabályozása alapján kalkulálható mutatók:

beépítettség terepszint felett	75%	3 608 m ²
beépítettség terepszint alatt	80%	3 848 m ²
sínterületi mutató	2,5	12 025 m ²
legkisebb zöldfelület	20%	962 m ²
építménymagasság	8-11 m	2-3 szint

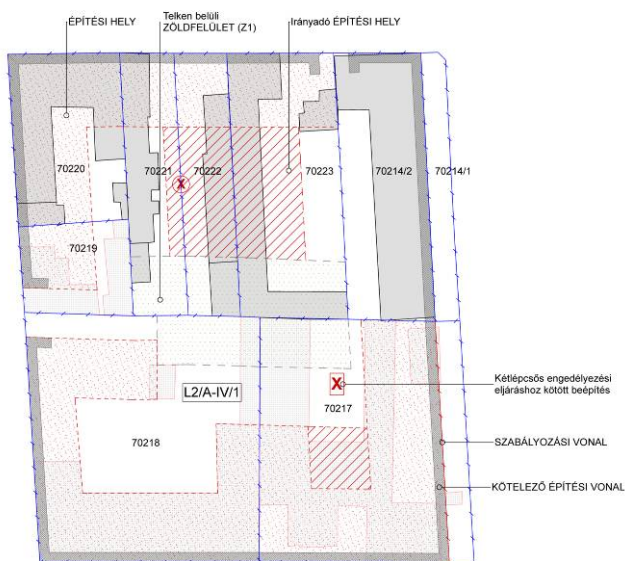
Javasolt építési övezet: **VK-IV/6**

3. számú táblázat									
keretövezet		a telek					az épület		
VK				megengedett					
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépí- tettsége		síkterületi mutató	legkisebb zöldterület	legkisebb építmény- magasság	legnagyobb építmény- magasság
		terület	szélesség	terep- sint felett	terep- sint alatt				
jelle	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Városmagterület – zártan beépítési mód									
VK-IV/6	közbenső	700	16,0	75	100	3,75	-	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	100	4,25			

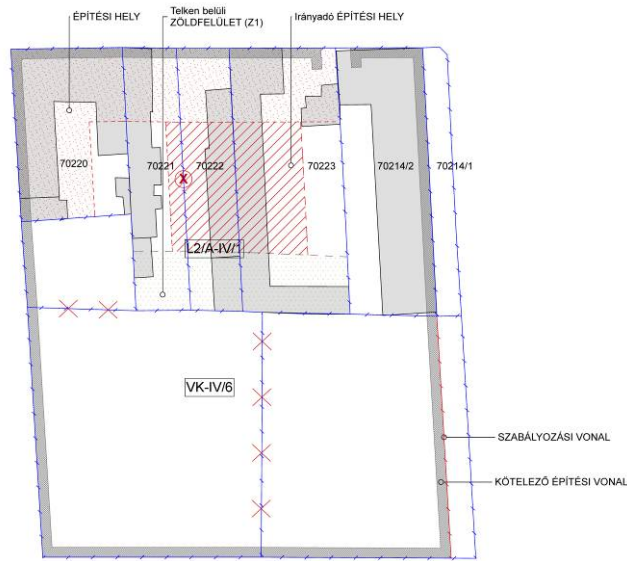
A javasolt építési övezet szabályozása alapján kalkulálható mutatók:

beépítettség terepszint alatt	100%	4 563 m ²
beépítettség terepszint felett (fsz+1.em)*	100%	4 563 m ²
beépítettség terepszint felett (2. em-től)	80%	3 848 m ²
sínterületi mutató	4,3	20 443 m ²
legkisebb zöldfelület	0%	0 m ²
építménymagasság	11-14,5 m	3-5 szint

10.2. Telekalakítás és rajzi szabályozás



Jelenlegi rajzi szabályozás



Tervezett rajzi szabályozás és telekalakítás

11. Szaktervi fejezetek

A Koncepcióterv a kialakult program alapján mind a Szt. István teret, mind az Új Vásárcsarnok épületét vizsgálta számos műszaki szempontból. Az egyes műszaki tervfejezetek meghatározták a rendszerek felépítését és alternatíváit, mennyiségi becsléseket végeztek, illetve az előzetes szakhatósági egyeztetések eredményeit mutatták be.

- Közlekedés tervfejezet
- Tűzvédelmi tervfejezet
- Piac- és konyhatechnológiai tervfejezet
- Épületgépészet (generál) tervfejezet
- Épületvillamosság (generál) tervfejezet
- Közmű tervfejezet
 - I. változat: A Régi Vásárcsarnok egy részének (nyugati leány) elbontása az első ütemben közműsáv biztosítása végett
 - II. változat: A Régi Vásárcsarnok épülete teljes egészében megmarad az építés ideje alatt
- Környezetvédelmi tervfejezet