

A tervezett beépítés ismertetése

Javasolt beépítési paraméterek

A terület szabályozási tervben meghatározott beépítési paraméterein csak kismértékben változtatnánk. A térszín alatti beépítést 100%-osra lenne célszerű venni, míg a homlokzatmagasságot a nagy belmagasságot igénylő terek miatt inkább 8-8,5méter magasságban tartanánk megfelelőnek meghatározni. A szabályozásban szereplő 85% feletti beépítettséget túlzónak tartottuk, és azt a veszélyt láttuk benne, hogy a terület plázaserűen épülhetne be, ami egy Budakeszi méretű településen és ilyen környezetben véleményünk szerint nem javasolt.

Épületek formálása, elhelyezése

Az épületek homlokzati falainak ferde megtörésével izgalmas hol nyíló, hol védett tereket alakítottunk ki a megkívánt funkcióknak megfelelően. Az épületek ilyesfajta tömegalakítása megidézi a régi házak hosszan elnyúló kissé ferde falainak hangulatát is, ami a polgárok számára talán kicsit közelebb hozza és szerethetőbbé teszi a tervezett épületeket.

Az egyes funkciók pozícionálása a téren, a tér funkcionális felosztása

A tér park és főút felé eső első egyharmadában azok a funkciókat kaptak helyet melyek leginkább kereskedelmi funkciót látnak el és a főút lüktető forgalma nemhogy hátrányos, inkább előnyös számukra (élelmiszer üzlet, túra-sportbolt, könyvesbolt).

A második egyharmadában a vendéglátó funkció a meghatározó, mert a kellő visszahúzással, már egy nyugodtabb, teraszok kialakítására alkalmas térrész alakul ki. Ebben a vonalban helyezkedik el a nagy lökészerű forgalmat váró művelődési ház.

A tér hátsó nyugodt harmadában a rekreációt és kulturális elmélyülést szolgáló funkciók kerültek a könyvtárral, egészségházzal és a hozzá kapcsolódó patikával. Ebben a térrészben nyílik lehetőség az esti órákban a kultúrháznak szabadtéri rendezvényeket tartani, hiszen ez a rész már kellően védett a főúttól és idilli kilátás nyílik innét a környező hegyvonulatokra, Erzsébet-kilátóra, János-hegyre.

A funkciók ilyesfajta elrendezésével érhető el, hogy a központ több irányba is kommunikálni tudjon környezetével, azt azonban szem előtt tartva, hogy arra káros kihatással mégse legyen.

A terület gyalogos közlekedési vonalai

A terület feltárását és közlekedési rendszerét egyrészt a település szerkezetét is adó keskeny telkekkel párhuzamos épületek közti utak adják, valamint az ezeket összefogó a Fő és Kossuth utcát összekötő ferde tengely. Ez a tengely a Fő utcán már kialakult kereskedelmi funkciókat a téren keresztül átvezeti a Kossuth utcába ahol a gyalogos tengelyre kapcsolódóan azok bővülését serkenteni tudja. Ezt elősegítendő a Kossuth utca telek mögötti részeit forgalomtechnikailag átalakítottuk.

Forgalomtechnikai változások, parkolás, parkolási gondok enyhítése

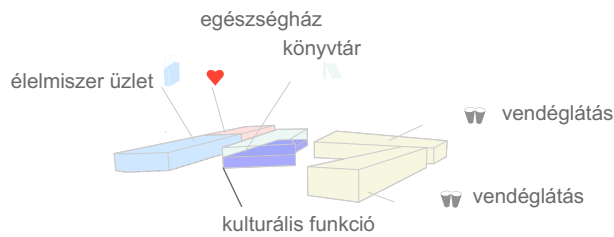
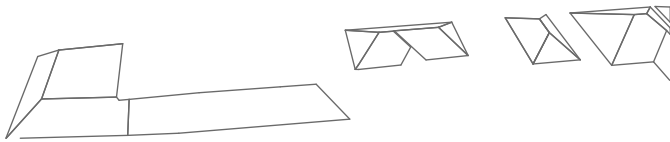
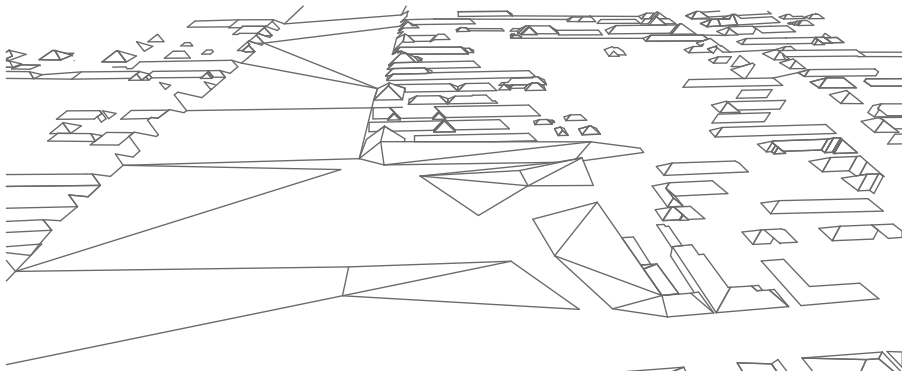
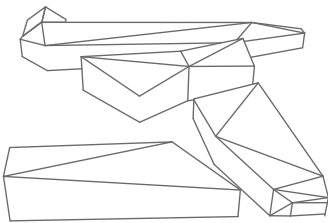
A Kossuth utca első felét az új kereskedelmi épület telepítésével úgy alakítottuk ki, hogy az a csomópont felé kitöltésszerűen. Ezáltal a főútról mélyebb betekintés adódik, ami további lendületet adhat a kereskedelmi és szolgáltató funkciók ide településének. Az utcába való behajtás alulról érkezve jobbról megoldható a lámpával vezérelt kereszteződésben, fentről érkezve a forgalom akadályoztatását elkerülendő balra kanyarodó sávot alakítottunk ki, melyre elegendő hely áll rendelkezésre akár a mostani épületállományok megtartása mellett is. A fejlesztési terület alatt teljes területen térszín alatti parkolást javasolunk, a lehelyezett funkcióknak megfelelő parkoló számmal. A mélygarázs megközelítését szolgáló 2 irányú rámpát a telek délkeleti határára telepített épületbe integráltuk. a csomópont és rámpa távolsága elegendő ahhoz, hogy a ki és bejövő forgalmat felvegye és a csomópontban fennakadást ne okozzon.

A központba áttelepített gyógyszertár, orvosi rendelők, cukrászda, és élelmiszer áruház a mélygarázsban megfelelő mennyiségű parkolót kap, így ezek a funkciók parkoló igényükkel már nem terhelik majd tovább a felszíni területeket.

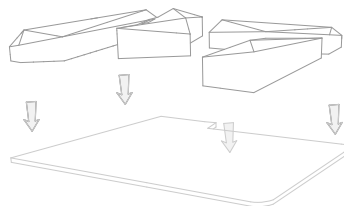
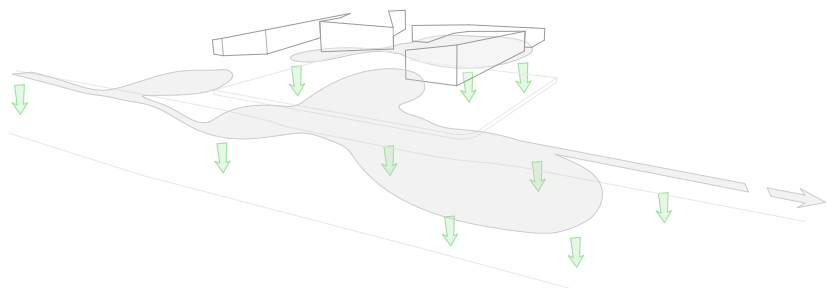
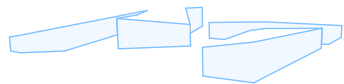
A kapcsolódó sétálóutca, Kossuth-korzó

A Kossuth utcában a rámpát követően sétálóutcat, korzót kívánánk kialakítani. Az autók számára a kétirányú forgalmat továbbra is megtartjuk, de azt az utca kevésbé fás nyugati oldalára húznánk egy minimális kiemelt járdát megtartva. Az Erdő utcáig terjedő szakaszon a parkolást megtöltését terveztük, így nyerve helyet a központhoz közelebb eső, fásabb keleti oldalon egy kb. 8-8,5méter széles középén a meglévő fákat integrálva, padokkal kialakított sétány létesítésére.

városszövet, formálás



nyitott homlokzati felületek



Az Erdő utcai csomópontban a Xavér keresztet egy zöldfelületbe integráljuk, megteremtve a megfelelő környezetet számára, mely így egy mini körforgalom közepévé válna, fokozva ezzel a közlekedés biztonságát is.

Innen a Virágvölgy utcáig vegyes forgalmú utat alakítanánk ki, csökkentett sebességgel, váltva a gyalogos és autós oldalakat. Az utca ilyesfajta átalakításával fokozni lehet a sétáló, túrázó forgalmat és csökkenteni az autós forgalmat, jó átmenetet lehet képezni a városi nagy forgalmú út és az erdei turistautak között.

A tervezési területre telepíthető funkciók és azok hatásainak vizsgálata

A területen egy városközponti funkció kialakítása a cél. Annak érdekében, hogy ez kialakulhasson épp úgy célszerű helyet adni a szolgáltatási, a kereskedelmi, a vendéglátási és kulturális funkcióknak is, hogy a központ minden időpontban nyüzsgő, jól kihasznált területe legyen a városnak, melynek használatában ne legyenek holtidőszakok. A nappali időszakban a szolgáltató jelleg tud domináns lenni egy belvárosi léptékű nagyobb élelmiszer áruházal, kisebb alapterületű szakboltokkal (könyvesbolt, túrabolt) egészségközponttal, patikával, cukrászda-kávézóval, és némi kulturális funkcióval a könyvtárral. Az esti órákban viszont inkább a szórakoztatás szerepét venné át a központ a kultúrház előadótermével a középpontban, amit a teraszos éttermek, nyitott, de védett hátsó kultúruvarok tudnak kiegészíteni, helyet adva szabadtéri rendezvényeknek.

Egy ilyen elvek mellett kialakított központ, várhatóan nem eredményezne konkurenciát a Budaörs felé elterülő kereskedelmi parknak, hiszen az ott el nem érhető szolgáltatásokat integrálná inkább magába. Így nem kell attól tartani városfejlesztési oldalról, hogy az új központ elvonná a kereskedelmi park fizetőképes keresletét.

A központ a fenti funkciókból adódóan, az üzletek megfelelő négyzetméter és funkció korlátozása mellett még hétfégi időszakban is kellő vonzerővel rendelkezne ahhoz, hogy a lakosság fő céljai közt szerepelhessen egy hétfégi séta során.

A központban a fentiekből adódóan éppen az következik, hogy a nyugodtabb környezetet igénylő lakásfunkció számára ez a terület nem lesz ideális. Erre alapozva, tervünk ezzel a funkcióval nem is számolt, bár kialakítható lenne a keretépületek felsőbb szintjein, hogy a beruházás költségei részben térüljen tudjanak.

Mindemellett úgy látjuk, hogy a település fő vonzereje a fiatalok számára jelenleg épp az, hogy zöld, családi házas környezetbe lakhatnak, közel a fővároshoz, jó infrastrukturális lefedettséggel.

További fejlesztési lehetőségek, javaslatok

Zöldfelületrendezési, parkoló kialakítási javaslat

A kialakított tér a tervezett kialakítás mellett egy nyüzsgő forgalmas városi teresedést eredményez. A rajta elhelyezett épületek egyenes vonalaikkal jól tükrözik a már kialakult épített környezetet. A téren tervezett zöldfelületek organikus vonalvezetései a szemközti park növényvilágának vonalait idézik. Ezt a fajta térburkolást, növényesítést vinnénk át a szemközti oldalra is az ott található épületek elbontását követően, kialakítva a parkban multifunkcionálisan használható burkolt tereket, melyek nagyobb rendezvények, mulatságok, városi búcsú, adventi vásár, bio- illetve kézműves piac megrendezését szolgálhatná.

A már említett Coop áruházat és a posta melletti felszíni parkolót elbontva, az áruház helyén egy a lejtéviszonyokat kihasználó félig süllyesztett parkolót javasolunk kialakítani. Ennek kivitelezési és üzemeltetési költsége kedvezőbb, mint egy teljesen föld alá helyezett parkoló esetében, és így a felszínen nem foglalnak helyet, nem rontja az utcaképet a parkoló autók látványa. A park zöldfelületének megszakítás nélküli felszíni továbbvitele nem gátolt, azt egy egységként lehetne kezelni a park felső részével.

A parkoló forgalmát a mostani, eddig étteremként funkcionáló épület feletti útsatlakozásra terveznénk kiengedni. Ugyanezen kitorcolláson vezetnénk ki a Fő utca szervízútjáról a forgalmat a főútra.

Gyalogos forgalmi utak kialakítása

A tér formálásánál igyekeztünk a telepítést a hátsó telektömb irányában nyitottan hagyni, így a későbbiekre megtartva a lehetőséget, hogy a főút másik oldalán már kialakult oldalkerti átkötő utak itt is kialakulhassanak, így téve még intenzívebbé a hátsó utcákkal a kapcsolatot, ösztönözve a gyalogos és kerékpáros forgalmat.