

Előzmények, területfelosztás

Jelen műszaki dokumentáció a 'Zöld Város kialakítása Sásdon' tárgyú pályázati kiírás szellemiségét alapul véve, Sásd Város Önkormányzatának Piac Épület létesítésére irányuló terveit felhasználva és bővítve mutat hosszabb távú közterület- és városfejlesztési irányt, amely kiindulópontja lehet a sásdi közterületi rendszerek középtávú fejlesztésének.

Pályázati munkánkban a tervezési területet három akcióterületre bontva, a pályázati kiírás szempontjából három eltérő prioritású akcióterületet hoztunk létre. Az egyes területek egymástól időben, térben és anyagi értelemben is függetlenül tervezhetők és kivitelezhetők.

Alapfelvetésünk volt, hogy az egyes ütemek építészeti – tájépítészeti formavilága egységes arculatot mutatva jelenjen meg a város különböző pontjain, kezdetben fel-felbukkanva, majd behálózva, végül összekapcsolva a teljes városi szövetet. Ennek eszközei a kiemelt és általános helyzetben alkalmazott épített elemek, térburkolati rendszerek, utcabútorok és növénytelepítés.

| Piacépület és kapcsolódó közterületek

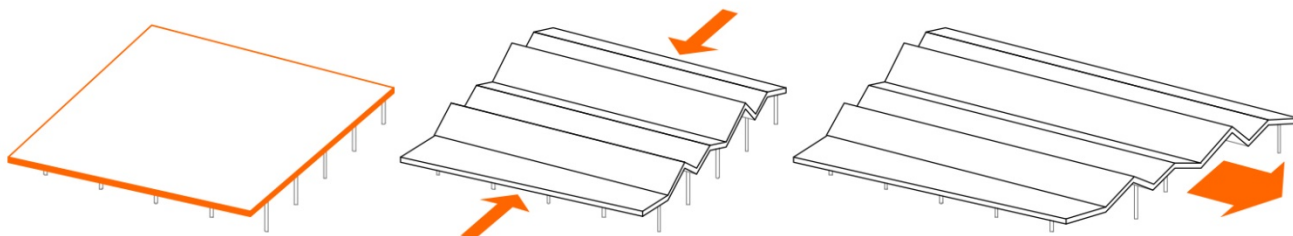
| A.B.C.Ütem |

Fedett piacépület, Megújuló üzletsorok és kapcsolódó közterek

Az új Fedett Piacépület és Üzletsor a Rákóczi Ferenc utca és a Temető utca sarkán található kiemelt helyzetű, a sásdi Óváros és Belváros találkozásánál, a 66. számú főút kanyarulatában álló területre épül. A területen egykor az utcavonallal párhuzamos gerincű lakóépület állt. Elbontása után a lakóépület-együttes megmaradt – jelenleg Gazdaboltként működő – gazdasági épülete egy utcavonalra merőleges és egy hátrahúzott, utcavonallal párhuzamos üzletsorral egészült ki. A két földszintes, előregyártott beton garázselemből összeállított, magastetős üzletsor köztérként, közparkként üzemelő zöldterületet fog közre. A zöldterület városilag jelentős, főleg tűlevelű fákkal borított, sarkán II. Világháborús Emlék áll. Az üzletsorok mind műszakilag, mind városképileg elavultak, élettartamuk végéhez közelednek, elbontásuk javasolt. A zöldterület kialakítása fragmentálódott, használatában előnytelenül keverednek a pihenő – rekreációs és az üzletsorokat kiszolgáló – feltöltő használati formák. A Gazdabolt és a nyugati pavilonsor által kettéosztott terület nyugati oldalán kavicsos parkoló található, majd a részben üresen álló, egykori lakóépület. A földszintes lakóépületben kialakított illemhelyek a szomszédos szabad területen tartott heti vásárok kiszolgálására készültek. Az Önkormányzat a leromlott állagú lakóépület bontásával számol.

Építészeti koncepció

Az új Fedett Piacépület legkarakteresebb eleme a 6,00 x 6,00 méteres függőleges tartószerkezeti raszterű, változó dőlésszögű tetőrendszer. Az egy építészeti egységként megjelenő, a helyi épített örökség formáit felidéző, összetett tetőszerkezet maga alá gyűjti az újjáépített kereskedelmi, valamint a piac üzemeltetéséhez szükséges egyéb funkciókat. A Szabályozási terv által kijelölt, a terület nyugati felén tervezett piacépület a tetőrendszer alatt három önálló, ütemezetten létesíthető pavilonépületet tartalmaz. A déli tetőperem alatt kialakított 'A' Üzletsor magába foglalja az elbontandó Nyugati üzletsor kereskedelmi egységeit. A keleti épületrészben kialakított 'B' Üzletsor épületében kapnak helyet a fennmaradó üzletek. Az északnyugati Kiszolgáló épületben kapnak helyet a nyilvános illemhelyek, az üzemeltetéshez szükséges iroda, tároló, épület fenntartási és gépészeti funkciók. A három könnyűszerkezetes, faburkolatú pavilon által meghatározott köztes, fedett-nyitott épületrészben alakul ki a központi, minden oldalról megközelíthető, de a megkívánt mértékben védett Fedett csarnoktér és a rejtettebb kialakítású Fedett rakodó/ tárolótér. A két üzletsor közötti, városi köztérre nyitott Fedett előtér definiálja a piac bejáratot. A központi csarnoktér igény esetén lezárható, a fedett rakodótér biztosítja a piac és az üzletek szeparált, nyitvatartási időben is zavartalan feltöltését, hulladékkezelését.



A Rákóczi Ferenc utcai házsor indításaként a piacépület tetőszerkezetéből eredeztetett fedett tető épül, mint térhatároló elem, ülpaddal ellátott találkozópontra. Az új téri helyzetet generáló tető a háttérben feltárluló piacépülettel fontos térdefiniáló épített elemei az újragondolt városi köztérnek.

A Fedett piacépület kialakítása mellett lehetőség nyílik a meglévő üzletsorok elbontásával felszabadított, a városközpont felé eső közterület rendezésére a meglévő növényzet és téri adottságok megtartásával. A piac alaprendszere és a nyugati épületrészben tervezett nyilvános parkoló kialakítására a párhuzamosan futó Helyi gazdaság működését segítő helyi-térségi feltételek biztosítására a megyékben (TOP-1.1.3-16) c. pályázati forrásból történik.

Beépített anyagok, szerkezetek, energiahatékonyság

A Fedett Piacépület szerkezeti kialakítása és anyagválasztása során a költséghatékonyság, a tartósság, energiahatékonyság és az esztétikai megjelenés a fő tervezési szempontok. Az acélszerkezetű hossztartókra könnyűszerkezetes, változó dőlésszögű tetőrendszer épül. A világos színű, bevonatos acéltetőn síkba helyezett felülvilágító rendszer létesül. Az üzlet és kiszolgáló pavilonok hőszigetelt falkazettás rendszerűek, keményfa lécburkolattal. A portálszerkezetek fém tok- és szárnyszerkezetűek, hőszigetelő biztonsági üvegezéssel ellátottak. A tervezett üzlethelyiségek energetikai kialakítása a 7/2006. (V.24.) TNM rendeletben meghatározott előírásoknak megfelelően történik.

A padlóburkolatok nagy kopás és teherbíróságú, tisztítható öntött beton rendszerűek, a kapcsolódó köztérmegújítások elemes színezett beton díszburkolattal készülnek.

A piac előtti köztér a városi léptékben megjelenő elemes díszburkolattal burkolt. A változó sűrűségben fektetett burkolat besűrűsödéseivel és kitágulásaival reagál a meglévő növényállományra és a használatból adódó burkolati igényekre.



Épületgépészet, fenntarthatóság, megújuló energia

A vízellátás és csatornázás a városi hálózatról megoldott, a vonatkozó közegészségügyi előírások betartásával, az üzlethelyiségekben igény szerinti egyedi almerők telepítésével.

A piacépület épületgépészeti kialakításánál célszerű a fenntartható gépészeti rendszerek alkalmazása. A hőellátás levegő-levegő hőszivattyú beépítésével gazdaságos üzemeltetést eredményez. A tetőszerkezet kialakítása napkollektorok és napelemek elhelyezésére alkalmas, jelen pályázat az előkészítést tartalmazza, a kiépítés más forrásból történik. Az elektromos energiaellátás városi szolgáltatói rendszerről biztosítandó, az üzlethelyiségekben egyedi almerők telepítésével.

Akadálymentesítés

Az épület és a kapcsolódó köztér teljes körű akadálymentes használatra tervezettek. Amellett, hogy akadálymentes használatú parkolóhely és illemhely is létesül, az épület és kapcsolódó köztér kialakítása lehetővé teszi az akadálymentes használatot az azt önállóan használni képes személyek számára.

A burkolt felületek lejtéseinek kialakítása, valamint az egyenletes felületű, csúszásmentes burkolóanyagok alkalmazása, a szükséges keresztmetszetek alkalmazása akadálymentes használatot eredményez.

A burkolt felületben vakok számára a kiemelt épületrészekben taktilis vezetősáv készül. Gyengénlátók tájékozódását a térelemek (gyalogút, növényzettel fedett felületek, mellvédek, falak) eltérő megjelenése segíti.

Az épületen belüli ajtók mérete lehetővé teszi, hogy egy szárny nyitva tartásával is biztosítható a kerekesszékes áthaladáshoz szükséges szabad keresztmetszet.

Az épületben, valamint külső környezetében a tájékozódást segítő épületinformációs rendszer kerül kiépítésre.

Utcabútorok, parkvilágítás

Az alkalmazott utcabútorok arculata a burkolt és épített elemek építészeti karakterét tükrözi. Az esztétikai követelmények mellett kiemelt tervezési szempont az időtállóság, a vandálbiztosság és karbantartási szükségletek optimalizálása. Acél szerkezetű, kör alaprajzú acéllemez hulladékgyűjtő tetővel, kivehető betéttel, tüzhorganyozva majd porszórva. Acél szerkezetű, tüzhorganyozott, porszórót kétoldali biciklitároló, burkolat alatt beton pontalaphoz rögzítve. Tüzhorganyozott, porszórót kerti pad, kezelt deszka trópusifa ülőfelülettel, rejtett rögzítéssel beton pontalaphoz dűbelezve.

A tervezett park és köztérreszeken alacsony fénypontú közvilágítási rendszer készül, energiatakarékos, vandálbiztos kialakítású fényforrások telepítésével.

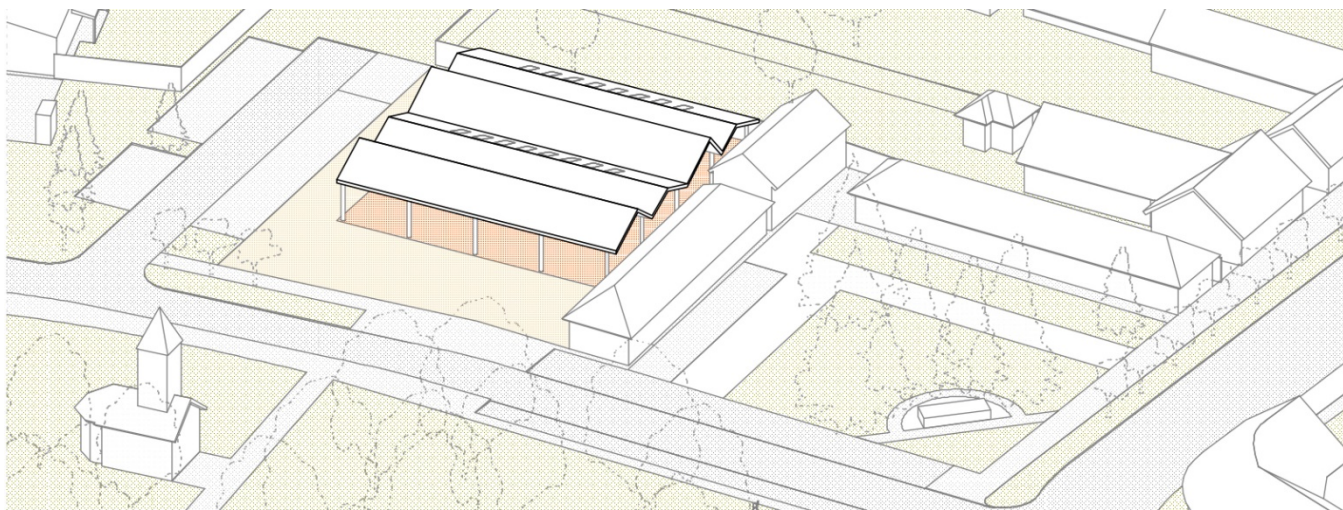
Zöldfelületek

A zöldfelületi koncepció a meglévő, értékes növényállomány felhasználásával és főleg a lombkorona szinten történő kiegészítésével számol. Új virágzó cserje- és évelőfelületek teszik az eddig inaktív felületeket újra vonzóvá a lakóközösségek és az ide érkezők számára. Az alapsíki gyepes felületek teljes megújítása valósul meg.



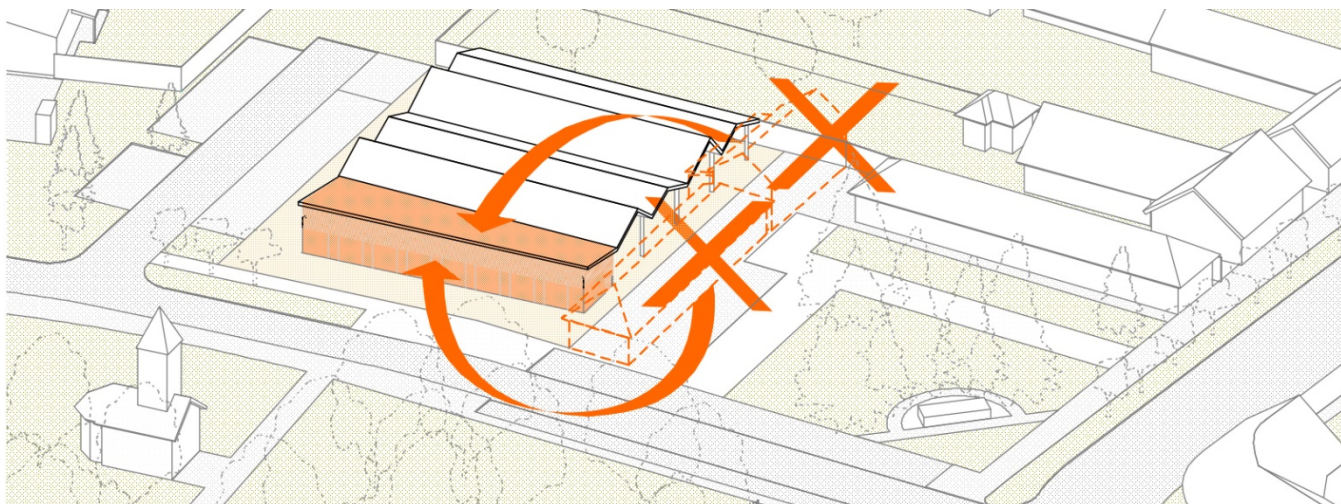
Tervezett ütemezés

A Sásd Város Önkormányzatának előkészítése alatt tervezett Fedett Piacépület kiegészítése három ütemre bontva, ütemezetten megvalósítható. Az ütemezett megvalósítás a meglévő üzletek szünetmentes üzemelése, valamint különböző pályázati források optimális felhasználása miatt szükséges. Az egyes ütemek a pályázati eredmények, továbbá a véglegesített tervezési program ismeretében a későbbiekben összevonhatóak.

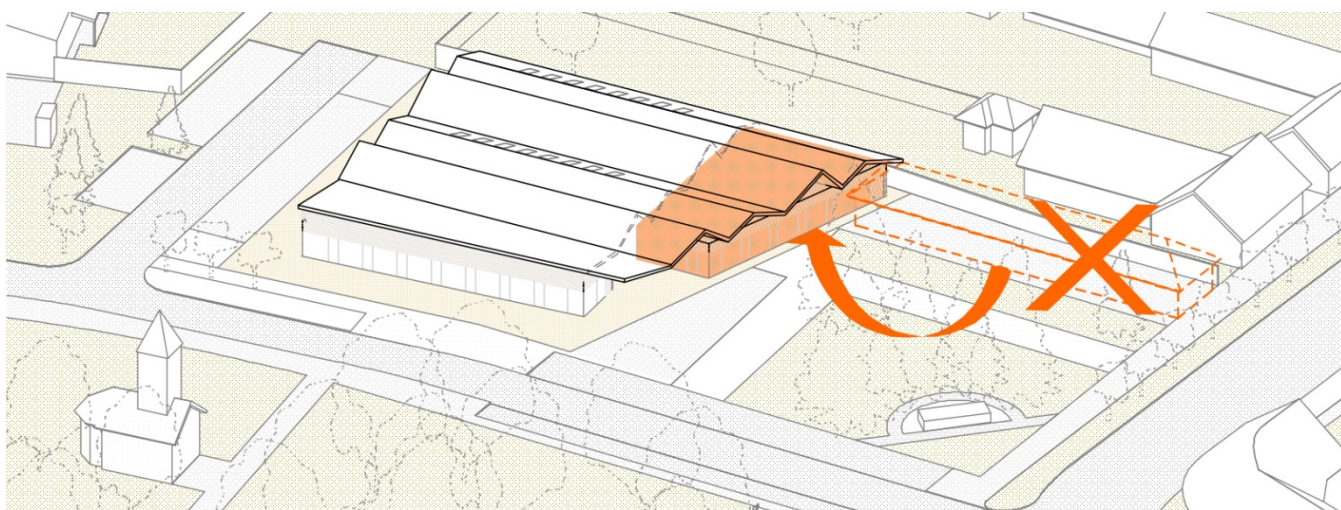


Kiindulási alap | Fedett Piacépület és kapcsolódó parkoló létrehozása.

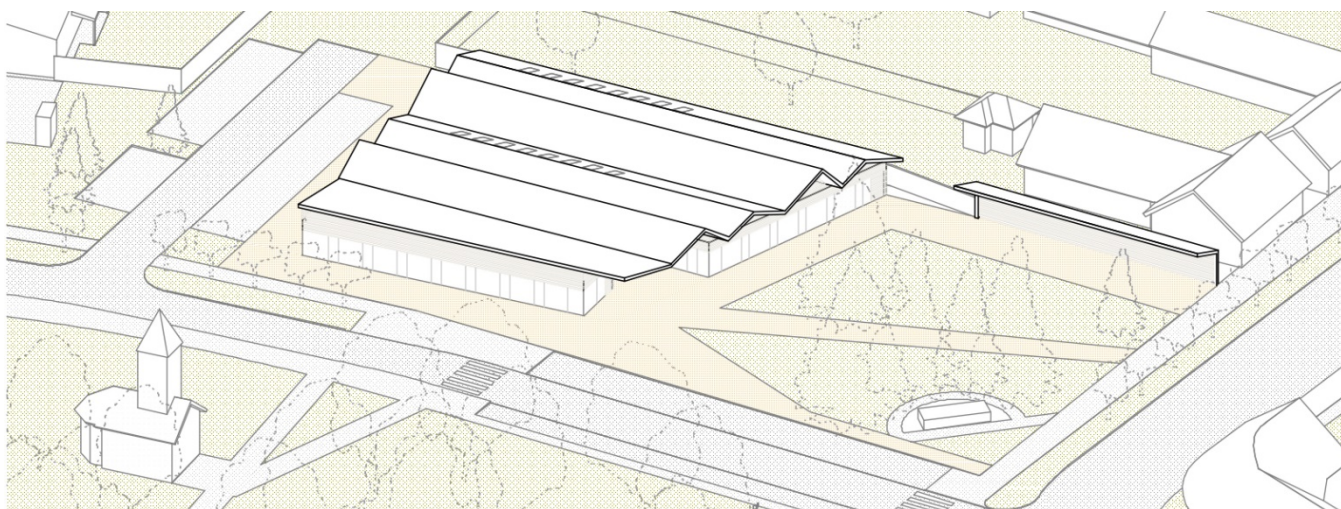
Finanszírozás a Helyi gazdaság működését segítő helyi-térsgégi feltételek biztosítására a megyékben (TOP-1.1.3-16) c. pályázatból.



A. Ütem | Fedett piacépület kiegészítése 'A' Üzletsor pavilon épülettel.
| Nyugati előregyártott vasbeton üzletsor és Gazdabolt üzleteinek átköltöztetése, meglévő épületek bontása.



B. Ütem | Fedett piacépület kiegészítése 'B' Üzletsor pavilon épülettel és könnyűszerkezetes fedett-nyitott előtérrel.
| Északi előregyártott vasbeton üzletsor üzleteinek átköltöztetése, meglévő épület bontása, elszállítása.



C. Ütem | Kapcsolódó köztérrendezés és parkosítás, zöldfelület rendezés.
| Meglévő útszegély korrekció és parkolóhely rendezés

'A' és 'B' Üzletsorokkal kiegészített Piacépület helyiséglista, bruttó alapterületek

01	Fedett előtér	47,11	m ²
02	Fedett csarnoktér	431,36	m ²
03	Fedett rakodó/ tárolótér	76,80	m ²
	Fedett nyitott terek összesen:	555,27	m ²

A01	Üzlet	22,15	m ²
A02	Üzlet	19,20	m ²
A03	Üzlet	18,60	m ²
A04	Üzlet	18,01	m ²
A0	Üzlet	17,41	m ²
A06	Üzlet	16,81	m ²
A07	Üzlet	33,60	m ²
	A' Üzletsor összesen:	145,78	m ²

B01	Üzlet	23,99	m ²
B02	Üzlet	24,66	m ²
B03	Üzlet	27,66	m ²
B04	Üzlet	30,66	m ²
B05	Üzlet	54,29	m ²
B06	Üzlet	19,21	m ²
	B' Üzletsor összesen:	180,47	m ²

C01	Női Wc	8,64	m ²
C02	Férfi Wc	9,84	m ²
C03	Akadálymentes Wc	3,60	m ²
C04	Takarító szertár	6,20	m ²
C05	Iroda	10,18	m ²
C06	Gépészeti	3,24	m ²
C07	Tároló	8,68	m ²
C08	Hulladék tároló	7,78	m ²
	Kiszolgáló épület összesen:	58,16	m ²

	Mindösszesen:	939,67	m ²
--	----------------------	---------------	----------------

Szabályozási környezet, jogszabályi előírások

Sásd Város Önkormányzat Képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv megállapításáról szóló, többször módosított, 8/2004. (VII.12.) Önkormányzati rendelete alapján a terület övezeti besorolása Településközpont vegyes terület, melyen belül a Vt-1 jelű övezet a városközpont jelentős átépítésre szánt, sűrű beépítésű területe. A Szabályozási terv a tervezési terület nyugati részén – a 357/1 helyrajzi számú telken álló lakóépület helyén – új észak-déli irányú utca nyitásával számol, mely hosszú távon a Deák teret kötné össze a Temető utcával. A tervezett épület kialakításánál a Szabályozási tervben kijelölt új utca kötelező szabályozási vonalát és az 5,00 m széles előkerttel javasolt beépítési vonalát vettük figyelembe. A tervezési terület két telkének (hrs.: 356; 357/1) együttes alapterülete: 3136 m². A helyi építési szabályzatnak való megfelelést az alábbi táblázat mutatja:

Helyi Építési Szabályzat előírásai	Tervezett állapot	
Beépítés módja: Zárt sorú	Zárt sorú	Megfelel!
Max. beépíthetőség: 70 (saroktelken 80) %	956,66 m ² = 30,50 %	Megfelel!
Min. zöldfelület: 10 %	654,95 m ² = 20,88 %	Megfelel!
Max. – Min. építménymagasság: 3,0 - 6,0 m	4,90 m	Megfelel!

A beruházás építési engedélyezési eljárásának megindításához a Szabályozási terv szerinti rendezett telek megléte, valamint a tervezési terület két építési telkének összevonása és rendezése szükséges.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 4. számú melléklet 2. pontja szerint a kereskedelmi, szolgáltató funkció után a telken belül elhelyezendő személygépkocsik száma 38 db. Sásd Város Önkormányzat Képviselőtestületének az építési jogszabályok által előírt számú gépjármű parkolók létesítési kötelezettségének teljesítéséről szóló 18/2011. (XII. 16.) Önkormányzati rendelete alapján az OTÉK által előírt parkolószám 50 %-kal mérsékelhető, tehát a létesítendő parkolóhelyek száma 19 db. A telken belül tervezett parkolóhelyek száma 21 db, a jogszabályi előírásoknak megfelel. A tervezett parkolókból 1 db akadálymentes használatra alkalmas kialakítású.

A Temető utca északi oldalán meglévő 14 db közterületre eső merőleges beállítású és a déli oldalon meglévő 6 db párhuzamos beállítású parkoló az útszegélyek rendezésével alakul ki.

| Közparkrendezés, Temető utca és Deák tér közötti köztérrendezés

| D.Ütem |

Közpark

A Temető utca és a Dózsa György utca által közrezárt közpark és temető a város jelentős zöldfelülete. A kialakult növényzetű ősfás közpark sarkán álló Hősök emlékműve az út túloldalán álló II. Világháborús Emlék ellenpontjaként értelmezhető. A park karakterét az összeálló lombkoronájú, fa rotunda határozza meg.

A keleti parkrész esetében fő cél a park jelleg kihangsúlyozása. Az ősfás park faállománya pótlásra kerül a dupla fasoros rotunda pótlásával újra meghatározó térformáló elemmé válik. Az eddig identitás nélküli parkrész új közösségi funkciót kap, kihasználva a Községi Klub kertjével való összeköttetést.

A területen funkciójukat veszített kerítéselemeket növényzettel képzett térelhatároló sövények, zöld falak váltják ki.

| Dózsa György utca megújítása

| E.Ütem |

A Dózsa György utca hagyományos karakterét megőrizve újul meg a meglévő zöldfelületek megtartásával, fejlesztésével. Az egykori fasor ütemezett megújítása a meglévő növényzet megtartásával, egységes karaktert ad az utcaképnek.

| Temető utca és Deák tér közötti átkötés

| F.Ütem |

A Temető utca és a Deák téri játszótér között burkolt, gyalogos forgalomra tervezett átkötő út létesül. A sétaút mellett fasortelepítés történik. Az átkötés nyomvonala a pályázati szakaszban történt adatszolgáltatás alapján került kijelölésre, a tervezési fázisban ez további vizsgálatokat igényel.

| Növényalkalmazás

Lombos fák

Utca
Utca/játszótér
Közösségi tér/temető/park
Utca/park
Közösségi tér/utca/temető

Latin név

Acer campestre 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Emerald Queen'
Fraxinus exc. Westhof's Glory
Platanus x acerifolia
Tilia x Szent István

Magyar név

Mezei juhar
Korai juhar
Magas kőris
Platán
Szent István hárs

Fenyőfélék

Szoliter-temető
Sövény-temető/park

Latin név

Taxus baccata (gömb formára nyírt)
Taxus baccata (alacsony)

Magyar név

Közönséges tiszafa
Közönséges tiszafa

Cserjék, évelők

Temető/park
Temető
Közösségi tér, utca, játszótér
Közösségi tér
Park, játszótér
Utca/közösségi tér
Közösségi tér, utca, játszótér
Temető/park
Közösségi tér, utca, játszótér
Temető
Közösségi tér, utca, játszótér
Temető/park
Utca/közösségi tér/játszótér
Utca/közösségi tér/játszótér
Közösségi tér, utca, játszótér
Közösségi tér, utca, játszótér
Utca/közösségi tér
Közösségi tér
Utca/közösségi tér
Park
Park, játszótér
Utca/közösségi tér
Közösségi tér, utca, játszótér
Közösségi tér, utca, játszótér
Temető/park
Park/park

Latin név

Aegopodium podagraria
Aucuba japonica
Carex muskingumensis
Caryopteris x clandonensis 'Heavenly Blue'
Cornus alba 'Sibirica'
Cornus stolonifera 'Kelsey'
Deutzia gracilis
Geranium macrorrhizum
Hakonechloa macra 'Aureola'
Hedera helix
Hemerocallis 'Stella'd Oro'
Hydrangea arborascens 'Grandiflora'
Hypericum calycinum
Jasminum nudiflorum
Lavandula angustifolia 'Aromatico Blue'
Lavandula angustifolia 'Miss Katherine'
Lonicera nitida 'Maigrün'
Pachysandra terminalis
Persicaria affinis 'Darjeeling Red'
Photonia x fraseri 'Little Red Robin'
Physocarpus opulifolius 'Luteus'
Prunus laurocerasus 'Mano'
Salix purpurea 'Nana'
Santolina chamaecyparissus
Tiarella cordifolia
Vinca major

Magyar név

Podagrafű
Japán babérsom
Díszsás
Angol kékszakkál
Fehér som
Törpe som
Karsú gyöngyvirágcsereje
Illatos gólyaorr
Szálkafű
Közönséges borostyán
Sásliliom
Cserjés hortenzia
Örökzöld orbáncfű
Téli jázmin
Közönséges levendula
Közönséges levendula
Örökzöld mirtuszlonc
Japán kövérke
Örökzöld keserűfű
Törpe korallberkenye
Sárgalevelű hólyagvessző
Babérmeggy
Törpe csigolyafűz
Hamvas cipruska
Szívlevelű turbántok
Nagy meténg

Hagymások

Utca/közösségi tér
Utca/közösségi tér
Utca/közösségi tér
Utca/közösségi tér

Latin név

Allium caeruleum
Allium atropurpureum
Tulipa hybrid 'White Dream'
Tulipa hybrid 'Couleur Cardinal'

Magyar név

Díszhagyma
Díszhagyma
Fehér tulipán
Vörös tulipán

Indikátorok

Városi területeken létrehozott vagy helyreállított nyitott terek mérete 4060 m², beleértve a meglévő, csak növénytelepítéssel érintett zöldfelületeket is. A Zöld város kialakítása pályázat keretein belül a városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek mérete 373,36 m². A megújult vagy újonnan kialakított zöldfelületek nagysága 3093 m², beleértve a csak fásítással érintett zöldfelületeket is. Az indikátor számadatok megadása a tervezési alaptérképként kapott adatszolgáltatáson alapul. A pontos geodéziai felmérésen alapuló tervezési szakaszban a feltüntetett értékek változhatnak, pontosodhatnak.

2017. szeptember 14.

Dévényi Márton

okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 01-6232

Gyürki-Kiss Pál

okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 01-4584