

„Piac kialakítása Tata 1879/29 hrsz-ú belterületi ingatlanon”

Benyújtott munkarészek

Tervlapok: fedlap + 5 db tervlap

Tervjegyzék:

- 1/5. tervlap - beépítési, környezetalakítási helyszínrajz M 1:1000
 - fotók, látványtervek
- 2/5. tervlap - területfelhasználási helyszínrajz, közlekedés, parkolás M 1:500
 - látványtervek
- 3/5. tervlap - alaprajz, metszetek M 1:200
 - látványtervek
- 4/5. tervlap - homlokzatok M 1:200
 - látványtervek
- 5/5. tervlap - látványterv

Műszaki leírás: 1.-3. oldal

Költségbecslés: 4. oldal

Műszaki leírás

Tervezési program

Tata városa nem rendelkezik fedett, időjárástól védett piactérrel.

Jelenleg a piac a tervezési terület mellett húzódó burkolt parkolóterületen működik heti két alkalommal.

A fejlesztés célja a kisvárosban egy korszerűen kialakított, mintegy 100-120 db elárúsító asztalt befogadó, hagyományosan működő, részben fedett-zárt, részben mozgatható árnyékolóval védett piactér létrehozása.

A kiíró 500 m²-ben maximalizálta az épület nagyságát, amelyben a hatályos jogszabályok szerint méretezett wc-blokk mellett 4 db kisméretű (20-25 m²) üzlethelyiséget kell kialakítani. A piac környezete, közlekedési rendszere szervesen illeszkedjen a településszerkezetbe, városi térként a terület fejlesztésének alapköve legyen.

Környezet, telepítés

A tervezési terület egy „vegyesen”, még csak részben beépített terület, a várost átszelő Május 1. út Várral szemközti telektömbje. A két városrész találkozásának határán az idők során egységes városfejlesztési koncepció hiányában kerültek ide az épületek. Funkciók: üzletsorok különböző stílussal és igényszinttel, benzinkút, focipálya- sporttelep, és az utolsó időszakban kortárs épületként egy fitness központ.

E vegyesen beépített telekcsoporthoz adott helyet az elmúlt rendszer elmaradhatatlan „jelenségének” a „lengyel” piacnak is, és pár éve ismét itt működik a leginkább őstermelőknek helyet adó piac. A telek szomszédságában két áruházlánc beruházása várható: a sportpálya helyén az INTERSPAR, és a LIDL.

A telek a Május 1. úttal párhuzamos Új útról nyílik, amely utcaképét a meglévő utat szegélyező karakteres fasor határozza meg. Mögötte különböző előkerttel, beépítési vonallal és különböző építészeti arculattal szintén vegyes beépítés található: a volt Gyógyszertári központ többszintes lapostetős épületei, családi ház, magastetős hagyományos épületben a mentő állomás, a sportpálya, majd egyik oldalon lapostetős tömbházak, másik oldalon magastetős társasházak. E környezetben a piac épületét a közlekedési- megközelítési kapcsolatokat és a meglévő zöldfelületeket, fasorokat, facsoportokat figyelembe véve helyeztük el.

Közlekedés, parkolás

A két fő gépkocsi forgalmi irány az Új út és az üzletek irányából az Oroszlányi útra kivezető, jelenleg is működő út. E kettő irány összekötésével átmenő forgalmat hoztunk létre, és a kétirányú útra fűztük a parkolókat legköltséghatékonyabb megoldásként úgy, hogy a meglévő facsoportok meg tudjanak maradni. Az Új útról bevezető útsatlakozást áthelyeztük az épület főbejáratának vonalába, mellette a meglévő járdavonatról a gyalogos kapcsolatot is biztosítva. A meglévő burkolat nélküli útkapcsolat a szabályozási terv szerint Zkp és közműsávba esik. Ezzel az áthelyezéssel az Új útról a fasorban a fák között feltárul az új piac épület bejárata látványa. Megoldható, hogy az épület előtt is létrehozzunk parkolókat, továbbá az épület délnyugati homlokzata megközelíthető, ahol a gazdasági bejárat, áru ki és beszállítás, rakodás történik a vásárlói forgalomtól függetlenül.

A terület adottságai, a többirányú gyalogos kapcsolat elemzése alapján a beépítést az alábbiak szerint javasoljuk: az Új út és Oroszlányi utat összekötő átmenő gépkocsi úttól délre eső területrészt már csak gyalogosan bejárható terület lesz, ahol a piac épülete mögött a nyitott árusítótér a burkolt és zöldfelületekkel kialakított „városi térbe” folyik át. Ezt mind belső teret veszi körbe a már meglévő épületek sora, és a tervezett új üzletek is.

A terület, mint belső gyalogos csomópont megközelíthető minden irányból, javaslatunk, hogy a legnagyobb forgalmat lebonyolító majdani INTERSPAR területéről is közvetlen burkolt gyalogos út vezessen át, hogy a vásárlók egy helyen leparkolva, gyalogosan meg tudják közelíteni bármelyik üzletet és piacot is.

E belső téren árnyas pihenőpadokon és a játszóeszközökön biztosított a piacra látogatók és azok kísérőinek a várakozás.

A gyalogos rendszerbe bevontuk azt az Új útról a bevezető „kitaposott” gyalogos sétányt, amely minimális költségráfordítással, környezetének kitisztításával a meglévő hídon, a vízfolyáson át a területre vezet.

Bár az előírt parkolószámot biztosítjuk az útra fűzött parkolókkal, további parkoló is kialakítható a telek délkeleti sarkában úgy, hogy nem zavarja a belső gyalogos forgalmat.

Funkcionális kialakítás

Az épület egyszerű négyszögletes fedett tömegében L alakban (északnyugati és délnyugati oldalon) zártan helyeztük el a tervezési programban kiírt fedett-zárt funkciókat: a négy üzletet, a piacfelügyeleti irodát, az élelmiszerbiztonsági ellenőrző helyiséget és a közösségi vizesblokkot. Ezzel a kialakítással az épület zártan fordul a gazdasági- feltöltő bejárat irányba. A parkolók, a gyalogos megközelítések és az épület mögött elhelyezett szabadtéri árusítóhelyek irányába pedig nyitott homlokzatokkal közvetlenül kapcsolódik, átjárható. Emiatt a parkolók irányából a járda méretnél szélesebb burkolt felületeket terveztünk a kényelmes piaci nézelődés, várakozás, közösségi együttlét, sétálgatás céljára. Ez a gyalogos terület közvetlenül összefolyik a nyitott árusítótérrel, mögötte a parkkal, gépkocsi közlekedés mentes, a vásárlók (kísérők, gyermekek) számára biztonságos, kellemes tartózkodásra ad lehetőséget.

A beépítésből egyszerű, jól átlátható alaprajzi rendszer alakult ki, ahol a vásárlók több oldalról megközelíthetik az árusítótérrel, amelyet körbe fognak a zárt üzlethelyiségek. A piacfelügyelet és ellenőrző helyiség közvetlenül a gazdasági bejárat mellé került, a zárt szelektív hulladéktárolás is ezen oldalon megoldott. A vizes csoportot a nyitott árusítótér irányába a sarkon helyeztük el a közvetlen gyors megközelíthetőség érdekében. Itt külső vízvételi helyet is kialakítottunk. A piac területének zárására kerítést nem javasolunk, hisz az tönkretenné a kialakított új köztér jelleget, biztonsági kamerás őrzést tartunk megfelelőnek. Önmaga az épület a nyitott oldalakon a homlokzatképzésre alkalmazott mozgatható fa lamellás megoldással zárhatóvá is tehető fizikai térelhatárolással is, ha a későbbiekben indokolt ennek szükségessége.

Építészeti kialakítás

A tervezési programban megfogalmazott funkcionális és méretigényből „kisvárosi” egyszintes hagyományos épületként terveztük meg a piacot környezetével együtt.

Építészeti megformálását, anyaghasználatát a kisvárosi környezetben meglévő „előképek”, és a piac funkciót befogadó egyszerű, tiszta forma és anyaghasználat, mint meghatározó szempont befolyásolta.

Külső homlokzati tömegképzését az egyszerű alaprajzra szerkesztett párhuzamos két nyeregtető határozza meg. Ez a formavilág az alkalmazott téglaburkolattal együtt az Oroszlányi- Új úti csomópontban a környék markáns, arculatot meghatározó volt Szőnyeggyári épületeken (sokáig itt működött a piac- „Gyöngyház üzletközpont”) és a Május 1. úton még megmaradt néhány régi beépítés közül városi szempontból is meghatározó épületegyüttes (jelenleg TAC csarnok-öltöző épülete) tető- formavilágán és burkolati rendszerén is megjelenik.

A téglá, mint meghatározó burkolat kívül- belül is megjelenik, a fával együtt. E két egyszerű, tiszta formavilág adja a keretet, a környezet annak sokszínűségnek, amelyet a piacon árult termékek, gyümölcsök, virágok és a vásárlók sokszínű forgataga visz a piac életébe.

Beépítési adatok

Jelenlegi telek hrsz. 1879/29

Területe: 6370 m²

Telekalakítási javaslat:

- „teleknyúlvány” levágásával telekalakítás, telekterület 5000 m²

Övezeti besorolás: V_k- HF-4

Beépítési mód: szabadon álló

Beépített terület: 500 m²

Beépítettség: 10% (40%)

Nyitott árusítótér területe (árnyékolóval): 308 m²

Burkolt felület: 2000 m²

Zöldfelület: 2500 m²

Zöldfelület mutató: 50% (20%)

Építmény magasság: 3,00 m

Parkolászám: 44 db (opcionálisan 58 db)

Parkolómérleg: OTÉK 4. sz. melléklet 2.pontja alapján

árusítótér épületben 248 m²

épületen kívül 308 m²

összesen: 556 m²

100 m²-ig (/10 m²) 10 db

456 m²-re (/20 m²) 23 db

összesen: **33 db parkoló szükséges**

Kerékpár tároló: OTÉK 7.sz. melléklet alapján

150 m²-ként 2 db

8 db kerékpár tároló szükséges

KÖLTSÉGBECSLÉS

Piac építési költsége

1. Épület építési költsége	
földszintes, alápincézetlen, magastető, részben zárt kialakítással, hagyományos szerkezetekkel	
zárt épületrész 193 m ²	58.000.000 Ft
fedett- nyitott épületrész 307 m ²	31.000.000 Ft
Összesen:	89.000.000 Ft
2. Nyitott árusítótér árnyékolóval	
burkolat 300 m ²	2.000.000 Ft
árnyékolás (műszaki megoldás, terméktől függően)	18.000.000 Ft
Összesen:	20.000.000 Ft

Piac építés közvetlen költsége 1 + 2: 109.000.000 Ft
+ ÁFA 27%
Bruttó összesen 138.000.000 Ft

Járulékos költségek:

3. Térburkolat gyalogos forgalom céljára	
485 m ²	3.500.000 Ft
4. Térburkolat, parkoló kialakítása	
535 m ²	5.000.000 Ft
5. Útburkolat aszfalt	
670 m ²	11.000.000 Ft
6. Közművek (szakági egyeztetés tervezés során pontosítandó)	
csapadékvíz elvezetés, ivóvíz-,szennyvíz-,elektromos bekötés	12.000.000 Ft
7. Kertépítés, zöldfelület	
1800 m ²	3.500.000 Ft
8. <u>Térbútorok (pad, kuka, játszó elemek)</u>	3.000.000 Ft
Járulékos költségek 3-8-ig összesen	38.000.000 Ft
	+ ÁFA 27%
	Bruttó összesen: 48.000.000 Ft

Fenti építési költségek a piac berendezését, árusító asztalokat, stb. nem tartalmazzák.