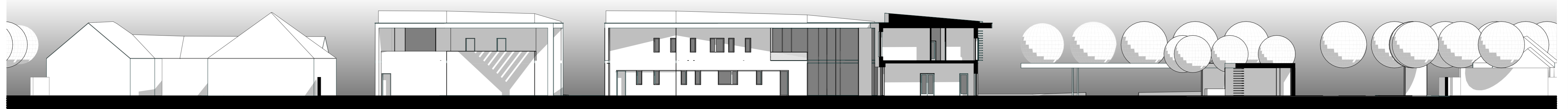




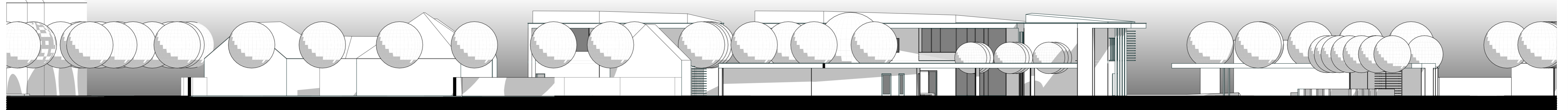
1-1 METSZET-HOMLOKZAT



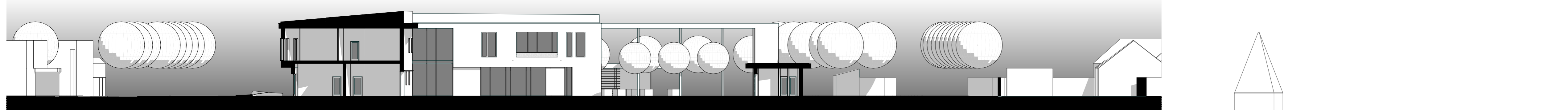
2-2 METSZET-HOMLOKZAT



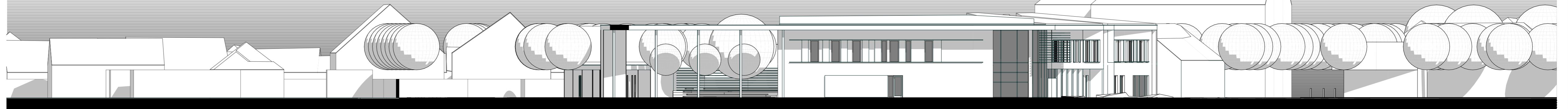
3-3 METSZET-HOMLOKZAT



4-4 METSZET-HOMLOKZAT



5-5 METSZET-HOMLOKZAT









ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSKÖZPONT **FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

2351 Alsónémedi

Megbízó: **Alsónémedi Önkormányzata**
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

Építész tervező: **BM Építész Kft.**
Bánfalvi Koppány
okl. építész, vezető tervező
É/1 13-0731
tel.: 30/9964-862

TARTALOMJEGYZÉK

2351 Alsónémedi településfejlesztési koncepciótervéhez

TERVLISTA:	2
FŐ TERVEZÉSI ELVEK	3
A FŐ TÉR ÉS A POLGÁRMESTERI HIVATAL	3
A HIVATAL ÉPÜLETE, BELSŐ ALAPRAJZA.....	6
KÖZLEKEDÉS, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG	6
PARK, ARBORÉTUM, FASOROK.....	7
MELLÉKLETEK	8
HELYISÉGLISTÁK:	8
KÖLTSÉGBECSLÉS:.....	10

TERVLISTA:

Szám	Terv neve	Méretarány
01	Településszerkezeti és környezeti kapcsolatok terve	1:1000
02	Városépítészeti, környezetalakítási és forgalomtechnikai terv	1:500
03	Beépítési, környezetalakítási terv	1:250
04	Polgármesteri hiv. ép. alaprajzai, metszetei, homlokzatai	1:250
05	Látványtervek	

FŐ TERVEZÉSI ELVEK

Alsónémedi településközpont fejlesztési tervének elkészítése során az volt a célunk, hogy egy olyan központot álmódjunk meg, amely nem csupán egy egyértelmű, hangsúlyos központot teremt, hanem a településen már kialakult kisebb központi egységeket is elérhető láncolatba köti. Ezáltal, valamint az 5-ös főút forgalmának és zajának a lehetőségek szerinti maximális elszigetelésével létrejöhet egy valóban élhető Alsónémedi, ahol minden fontos intézmény elérhető biztonságos kerékpárutakon, megfelelő mennyiségű parkolóhely áll rendelkezésre a központi funkciójú épületek környezetében és akár gyalogosan is bejárhatóak a központi településmagban található, a mindennapi ügyek intézéséhez szükséges épületek.

Elképzeléseink szerint az újonnan kialakuló központ olyan közösség-fejlesztő, összetartó erővel is bír majd az alsónémedi lakosok számára, amely jelentősen javít majd az itt élők életminőségén. Reményeink szerint öröm lesz idejönni, itt találkozni, ünnepelni, összejönni, megpihenni, a mindennapjaikat itt élni.

A tervezési munka azon alapult, hogy a település központja hagyományosan ott helyezkedik el, ahol a település történelme során a legésszerűbben kialakult. Itt a templom, a hivatal, a posta, és számos egyéb önkormányzati telek és azok elhelyezkedése lehetővé teszi ezen terület maximális kihasználhatóságát. A legnagyobb hátrány ugyanakkor, hogy itt halad el és kettészeli a települést az igen forgalmas 5-ös főút.

A két fő cél tehát

- 1) a főút hatásainak lehetőség szerinti kiküszöbölése (lassítás, városkép javítása), és
- 2) a két településrész lehetőség szerinti maximális egységesítése.

A FŐ TÉR ÉS A POLGÁRMESTERI HIVATAL

Koncepciónkban a központ leghangsúlyosabb épülete az új polgármesteri hivatal, amely egy olyan modern, praktikus és funkcionális épület, amely jelképezi a település jelentőségét és fajsúlyát.

Az jövőbe mutató, modern épület és a körülötte kialakuló Fő tér urbanus jelleggel ruházza fel Alsónémedi központját, de jól strukturált külső homlokzatával, jó arányaival mégis harmonikusan illeszkedik a település szövetébe, ezáltal azt tovább erősíti.

Elhelyezkedése, emeletes kialakítása esztétikus, városias jellegű, mérete a település funkcióival arányos, ám tömegével mégis megpróbálja a települést ketté szelő, zajos és forgalmas 5-ös főutat lehatárolni a belső udvartól. Ezzel létrejön a polgármesteri hivatal udvarán egy olyan közösségi tér, amely koncertek, előadások megrendezésére is kiválóan alkalmas, hiszen az épület elhatárolja ezt az intim teret a zajtól, forgalomtól. A Hivatal épülete mögötti belső udvar hátsó oldalán elhelyeztünk egy kis éttermet, büfét is, amely kis épületek lehatárolják az udvart az újonnan létrehozott „hátsó” kis utca felől is, ezzel is fokozva annak intimitását, valamint az udvar közösségi tér jellegét.

Az udvar zöld, parkos részén kis padokként funkcionáló térplasztikát helyeztünk el, amely lelátóként is használható (koncert, vagy egyéb előadások alkalmával).



Az épület fő tömege tehát az utca felé fordul, ezáltal egy utca felől zárt teret hoz létre. Az épület benyúló szárnya azonban a tervezett Fő tér két részét köti össze, nyitja egymásba. A Fő tér a főút felé nyitottabb, pezsgőbb fele a polgármesteri hivatal épületének benyúló szárnya mellett, a Somogyi utca áthelyezésével jön létre. Az itt kialakuló nyitott, nyüzsgő tér hivatalos rendezvények, központi ünnepek lebonyolítására ideális. Itt kaphat helyet egy új köztéri szobor is. Nagy lombos fáival, padjaival élhetővé, beszélgethetővé, pezsgővé teszi a Fő teret, és még inkább hozzáférhetőbbé teszi magát a hivatal épületét is.

A Fő téren további térplasztikák elhelyezését terveztük: a Fő téren esőbeálló, biciklitároló található, valamint a Hivatal épülete előtti térplasztikák padként és a főúttól elválasztó elemként is funkcionálnak.



Tovább fokozza a Fő tér pezsgését, hogy elképzeléseink a piac is itt kapna helyet mozgatható asztalok kihelyezésével. Az esővédő tető alatt csapadékos időben, forró nyári napokon is ideálisan elhelyezhetőek az árusító asztalok.



Az új Hivatal épülete nem csupán egy zárt homlokzatú kétemeletes épület, hanem Fő térrel együtt megnyílik a főút túloldalán tervezett új, parkos terület felé is, amely a településközpont egyéb funkcióinak ad helyet.

A főút elválasztó hatásából megpróbáltunk tehát előnyt kovácsolni. A főút a település központjában található funkciók elválasztását is jelképezi: az egyik oldalon a hivatal, és egyéb hivatalos egységek helyezkednek el az új Fő tér köré csoportosulva, ezzel szemközt pedig egy zöldebb, parkosabb városközpontba kerültek az egészségügyi és szociális funkciójú épületek: orvosi rendelő, bölcsőde, idősek otthona, nemzedékek háza, stb.



A Hivatal épületének a Fő útra zárt, mégis a Fő térrel megnyíló kettőssége azt szolgálja, hogy az 5-ös főút két oldalán található terek, épületek és funkciók a legharmonikusabban összeolvadjanak egy egységes településközponttá.

A HIVATAL ÉPÜLETE, BELSŐ ALAPRAJZA

A hivatal épületének kialakítását, a főbb tömegeket a főtér kialakítása alapvetően meghatározta. A L alakú épülettömeg, a kétszintes épület, illetve a főtér kettős térosztása, melyben az épület háttérrel ad a főtér nyitott részének, egyben védi a belső nyugodt udvart. Az alaprajzi kialakítás ennek megfelelően két szárnyra tagolódik, a Fő utca felől a hivatali épületet helyeztük el, az arra merőleges szárnyban pedig a polgármesteri és jegyzői blokkot. Formájában, anyaghasználatában a modern, mai átlátható, letisztult formálást tartottuk szem előtt, mely így egy meghatározó rendező erő tud lenni a település szövetében.

KÖZLEKEDÉS, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

A bejárhatóságot, a Fő tér pezsgését szolgálja az is, hogy a Somogyi utcát áthelyeztük és jelenlegi saroképület, a pékség elbontásával a Fő tér mérete jelentősen megnövelhető és mentesíthető a gépjárműforgalom alól. Itt lombos fák, padok elhelyezésével létrejön a Fő tér pezsgőbb fele, amely egyik oldalán a hivatal épülete nyílik, másik oldalán pedig a szolgáltatóház (közszolgáltatók) kerülnek elhelyezésre, további utcai parkolók kialakítása mellett.

Az 5-ös főút hatásainak kiküszöbölése szükséges, ugyanakkor hosszú távon az út várhatóan itt marad, elválasztó hatását nem tudjuk megszüntetni. Ha azonban a fő úttal szomszédos utcák mentesülhetnek a gépkocsiforgalom és ezáltal megtelnek étellel, akkor ez az elvágó hatás mégis enyhíthető. Ezt szolgálja például a Somogyi utca áthelyezése és a hivatal mögötti terület megnyitása. Terveink szerint a Templom utca felől, „hátról” átjuthatunk majd a piacon át az új Fő térre is, a Hivatal épülete mögötti terület megnyitásával. Itt is szintén parkolók kialakítását javasoljuk.

Ezt az árjárhatóságot fokozná, ha a jelenlegi cukrászda udvara is átsétálható lenne, legalább hivatali időben, amely nemcsak a település, hanem a cukrászda számára is előnyös lehet.

A Fő utca a Somogyi utca és a Halászy Károly utca közötti szakaszon nagyon beszűkül, folyosó jellegűvé válik. A templom előtt, a kereszteződésből adódó lehetőséget kihasználva kissé megtörtük, leszűkítettük az utat, ezzel is lassítva a forgalmat. Ezzel párhuzamosan kiszélesítettük a zöld felületeket, amelyek elválasztják a kerékpáros és gyalogos utakat a Fő utcától. Ezáltal a templom előtt megnyílik a tér, amely a templom és a cukrászda közötti pihenőterülettel együtt szintén egy igen kellemes zöld felületet eredményez, amely a templom mögötti piaccal együtt jó besétálható. Több zebrát is helyeztünk el a Fő utca ezen szakaszán, amely a központ két oldalának összeköttetését szolgálja.

Az új Fő térrel és a Hivatallal szemközti hatalmas parkos területen helyeztük el az egészségházat valamennyi funkciójával együtt, a szükséges parkolók kialakításával. Itt kapnának helyet a Fő utca felőli két régi ház meg hagyásával és egy új pavilon építésével azon szociális, művészeti és kapcsolódó vendéglátó funkciók, amelyek szintén a központban vannak a legmegfelelőbb helyen.

Meglátásunk szerint az új bölcsőde számára, a Halászy Károly utca - Fő utca sarkán álló épület helyett megfelelőbb környezetet teremtene egy védettebb, a Fő úttól távolabb eső elhelyezés, ezért a bölcsődét a park belsejében helyeztük el. Ezt a központi zöld tömböt több helyen megnyitottuk a Fő utca felől és a Halászy Károly utca és a Rákóczi Ferenc utca összekötésével egy közlekedési folyosót is nyitottunk a Fő utcával párhuzamosan. Ez számos

egyéb szabályozási és településszerkezeti lehetőséget és kérdést is rejt magában, amelyek kibontása egy külön tervezési koncepció részét képezik.



Csak a főbb célokat, előnyöket kiemelve: ezáltal átjárhatóbbá válik a település szerkezete, arányosabb a telkek mérete, lakóházak kialakításának lehetősége, sportpálya, játszótér, szabadidős terület kiszabályozhatóságának lehetősége; a mezőgazdasági tevékenység kiszorul a település központjából, kialakul egy védettebb összeköttetés az iskola, óvoda, bölcsőde tengelyen.

PARK, ARBORÉTUM, FASOROK

A terveinkben az egészségházat és bölcsődét is magában foglaló zöld tömbben egy nagy közpark kialakítását javasoljuk. Ezen a ligetes területen helyezkednek el a fent említett egészségügyi, bölcsődei, illetve egyéb kiegészítő funkciójú épületek. Ezen túlmutatóan itt akár egy arborétum létrehozását is megfontolandónak tartjuk, kis tó kialakításával, a lehetőségekhez mérten.

Nagyobb rendezvények, vásárok, búcsú megrendezésére kiválóan alkalmas ez a terület.

A növényzet és elsősorban a fák telepítésénél fontos, hogy az őshonos fafajták ültetését javasoljuk. Meglátásunk szerint az egyik legköltséghatékonyabb módja egy település arculata felfrissítésének az egységes fasorok telepítése. Ez megvalósítható akár úgy, hogy utcánként egységes fafajtákat ültetünk, akár úgy, hogy az egész központi magra például a hársfasorok jellemzőek.



Budapest, 2017. január

Bánfalvi Koppány

okl. építészmérnök , vezető tervező

É/1 13-0731

MELLÉKLETEK

2351 Alsónémedi településfejlesztési koncepciótervéhez

HELYISÉGLISTÁK:

Polgármesteri hivatal, önkormányzat				
Földszint	Helyiség	Helyiség neve	Terület	
	1	Előtér / Váró	86,06	m2
	2	Recepció	14,44	m2
	3	Lépcső/lift	16,38	m2
	4	Ügyféliroda	32,94	m2
	5	Járási kirendeltség	18,74	m2
	6	Családsegítő	36,67	m2
	7	Közterület felügyelet	18,12	m2
	8	Rendőrség - KMB iroda	39,09	m2
	9	Gépészet / Takszer	21,81	m2
	10	Lépcső	10,92	m2
	11	Mosdók	13,47	m2
	12	Teakonyha	10,25	m2
	13	Gardrób	4,32	m2
	14	Közlekedő	28,38	m2
	15	Mosdók	22	m2
	16	Technikai helyiség	13,2	m2
17	Díszterem	120,06	m2	
Földszint összesen			506,85	m2
Emelet	18	Lépcső/lift	12,6	m2
	19	Előtér / Váró	55,03	m2
	20	Tárgyaló	13,83	m2
	21	Anyak. iroda	13,83	m2
	22	Ügyintézők I.	41,07	m2
	23	Ügyintézők II.	40,93	m2
	24	Ügyintézők III.	41,17	m2
	25	Irattár	25,13	m2
	26	Lépcső	10,92	m2
	27	Mosdók	13,47	m2
	28	Teakonyha	10,25	m2
	29	Gardrób	3,98	m2
	30	Gardrób	6,13	m2
	31	Mosdók	10,2	m2
	32	Teakonyha	10,76	m2
	33	Alpolg. aljegyző	12,42	m2
	34	Irattár	27,32	m2
	35	Polgármester	21,11	m2
	36	Tárgyaló	16	m2
	37	Jegyző	20,59	m2
	38	Terasz	6,83	m2
	39	Fénym	12,94	m2
	40	Titkárság	31,12	m2
	41	Közlekedő	22,18	m2
42	Közlekedő	28,18	m2	
Emelet összesen			507,99	m2
Földszint+Emelet összesen			1014,84	m2

Posta				
Földszint	Helyiség	Helyiség neve	Terület	
	1	Posta	86,06	m2
	2	Iroda 1	48,92	m2
	3	Iroda 2	34,48	m2
	4	Lépcső	10,38	m2
	5	Előtér	5,17	m2
Földszint összesen			185,01	m2
Emelet	6	Terasz	25,45	m2
	7	Ügyfélszolgálat 1	54,94	m2
	8	Ügyfélszolgálat 2	47,24	m2
	9	Ügyfélszolgálat 3	44,42	m2
	Emelet összesen			172,05
Földszint+Emelet összesen			357,06	m2

Piac, kerékpártároló, váró				
Földszint	Helyiség	Helyiség neve	Terület	
	1	Raktár	19,91	m2
	2	Kerékpártároló	64,86	m2
	3	Fedett váró	78,9	m2
Földszint összesen			163,67	m2
Összesen			163,67	m2

Pavilon				
Földszint	Helyiség	Helyiség neve	Terület	
	1	Büfé	14,92	m2
	2	Mosdó-WC	25,1	m2
	3	Műhely, melegedő	32,86	m2
	4	Raktár	25,69	m2
Földszint összesen			98,57	m2
Összesen			98,57	m2

KÖLTSÉGBECSLÉS:**Összesítő:**

Megnevezés	Költség	
Polgármesteri hivatal	276 330 000	Ft
Posta	79 815 000	Ft
Piac	21 210 000	Ft
Pavilon	22 800 000	Ft
Új főtér	57 960 000	Ft
Kapcsolódó terek	263 694 000	Ft
Összesen nettó	721 809 000	Ft
ÁFA	194 888 430	Ft
Összesen bruttó	916 697 430	Ft

**Polgármesteri hivatal,
önkormányzat:**

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Polgármesteri hivatal, önkormányzat	1 014	m2	270 000	273 780 000	Ft
Külső közművek	50	fm	51 000	2 550 000	Ft
Összesen				276 330 000	Ft

Posta:

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Posta	357	m2	220 000	78 540 000	Ft
Külső közművek	25	fm	51 000	1 275 000	Ft
Összesen				79 815 000	Ft

**Piac, kerékpár tároló,
buszmegálló:**

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Piac, kerékpár tároló, buszmegálló	164	m2	120 000	19 680 000	Ft
Külső közművek	30	fm	51 000	1 530 000	Ft
Összesen				21 210 000	Ft

Pavilon:

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Pavilon	99	m2	220 000	21 780 000	Ft
Külső közművek	20	fm	51 000	1 020 000	Ft
Összesen				22 800 000	Ft

Új főtér:

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Kerékpárút, járda	380	m2	9 000	3 420 000	Ft
Parképítés	4 380	m2	12 000	52 560 000	Ft
Kertépítés	330	m2	6 000	1 980 000	Ft
Összesen				57 960 000	Ft

Kapcsolódó területek:

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Út	3 070	m2	15 000	46 050 000	Ft
Kerékpárút, járda	10 556	m2	9 000	95 004 000	Ft
Kertépítés	20 440	m2	6 000	122 640 000	Ft
Összesen				263 694 000	Ft

Polgármesteri hivatal, önkormányzat				
	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
Földszint	1	Előtér / Váró	86.06	m2
	2	Recepció	14.44	m2
	3	Lépcső/lift	16.38	m2
	4	Ügyféliroda	32.94	m2
	5	Járási kirendeltség	18.74	m2
	6	Családsegítő	36.67	m2
	7	Közterület felügyelet	18.12	m2
	8	Rendőrség - KMB iroda	39.09	m2
	9	Gépészet / Takszer	21.81	m2
	10	Lépcső	10.92	m2
	11	Mosdók	13.47	m2
	12	Teakonyha	10.25	m2
	13	Gardrób	4.32	m2
	14	Közlekedő	28.38	m2
	15	Mosdók	22	m2
	16	Technikai helyiség	13.2	m2
	17	Díszterem	120.06	m2
Földszint összesen			506.85	m2
Emelet	18	Lépcső/lift	12.6	m2
	19	Előtér / Váró	55.03	m2
	20	Tárgyaló	13.83	m2
	21	Anyak. iroda	13.83	m2
	22	Ügyintézők I.	41.07	m2
	23	Ügyintézők II.	40.93	m2
	24	Ügyintézők III.	41.17	m2
	25	Irattár	25.13	m2
	26	Lépcső	10.92	m2
	27	Mosdók	13.47	m2
	28	Teakonyha	10.25	m2
	29	Gardrób	3.98	m2
	30	Gardrób	6.13	m2
	31	Mosdók	10.2	m2
	32	Teakonyha	10.76	m2
	33	Alpolg. aljegyző	12.42	m2
	34	Irattár	27.32	m2
	35	Polgármester	21.11	m2
	36	Tárgyaló	16	m2
	37	Jegyző	20.59	m2
	38	Terasz	6.83	m2
	39	Fénym	12.94	m2
	40	Titkárság	31.12	m2
	41	Közlekedő	22.18	m2
	42	Közlekedő	28.18	m2
Emelet összesen			507.99	m2
Földszint+Emelet összesen			1014.84	m2

Posta				
Földszint	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
	1	Posta	86.06	m2
	2	Iroda 1	48.92	m2
	3	Iroda 2	34.48	m2
	4	Lépcső	10.38	m2
	5	Előtér	5.17	m2
Földszint összesen			185.01	m2
Emelet	6	Terasz	25.45	m2
	7	Ügyfélszolgálat 1	54.94	m2
	8	Ügyfélszolgálat 2	47.24	m2
	9	Ügyfélszolgálat 3	44.42	m2
Emelet összesen			172.05	m2
Földszint+Emelet összesen			357.06	m2

Piac, kerékpártároló, váró				
Földszint	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
	1	Raktár	19.91	m2
	2	Kerékpártároló	64.86	m2
	3	Fedett váró	78.9	m2
Földszint összesen			163.67	m2
Összesen			163.67	m2

Pavilon				
Földszint	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
	1	Büfé	14.92	m2
	2	Mosdó-WC	25.1	m2
	3	Műhely, melegedő	32.86	m2
	4	Raktár	25.69	m2
Földszint összesen			98.57	m2
Összesen			98.57	m2

Megnevezés	Költség
Polgármestreri hivatal	276,330,000 Ft
Posta	79,815,000 Ft
Piac	21,210,000 Ft
Pavilon	22,800,000 Ft
Új főtér	57,960,000 Ft
Kapcsolódó terek	263,694,000 Ft
Összesen nettó	721,809,000 Ft
ÁFA	194,888,430 Ft
Összesen bruttó	916,697,430 Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Polgármesteri hivatal, önkormányzat	1,014	m2	270,000	273,780,000	Ft
Külső közművek	50	fm	51,000	2,550,000	Ft
Összesen				276,330,000	Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Posta	357	m ²	220,000	78,540,000	Ft
Külső közművek	25	fm	51,000	1,275,000	Ft
Összesen				79,815,000	Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Piac, kerékpár tároló, buszmegálló	164	m2	120,000	19,680,000	Ft
Külső közművek	30	fm	51,000	1,530,000	Ft
Összesen				21,210,000	Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Pavilon	99	m ²	220,000	21,780,000	Ft
Külső közművek	20	fm	51,000	1,020,000	Ft
Összesen				22,800,000	Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Kerékpárút, járda	380	m2	9,000	3,420,000	Ft
Parképítés	4,380	m2	12,000	52,560,000	Ft
Kertépítés	330	m2	6,000	1,980,000	Ft
Összesen				57,960,000	Ft

Megnevezés	Nettó terület		Fajlagos költség	Összköltség	
Út	3,070	m2	15,000	46,050,000	Ft
Kerékpárút, járda	10,556	m2	9,000	95,004,000	Ft
Kertépítés	20,440	m2	6,000	122,640,000	Ft
Összesen				263,694,000	Ft