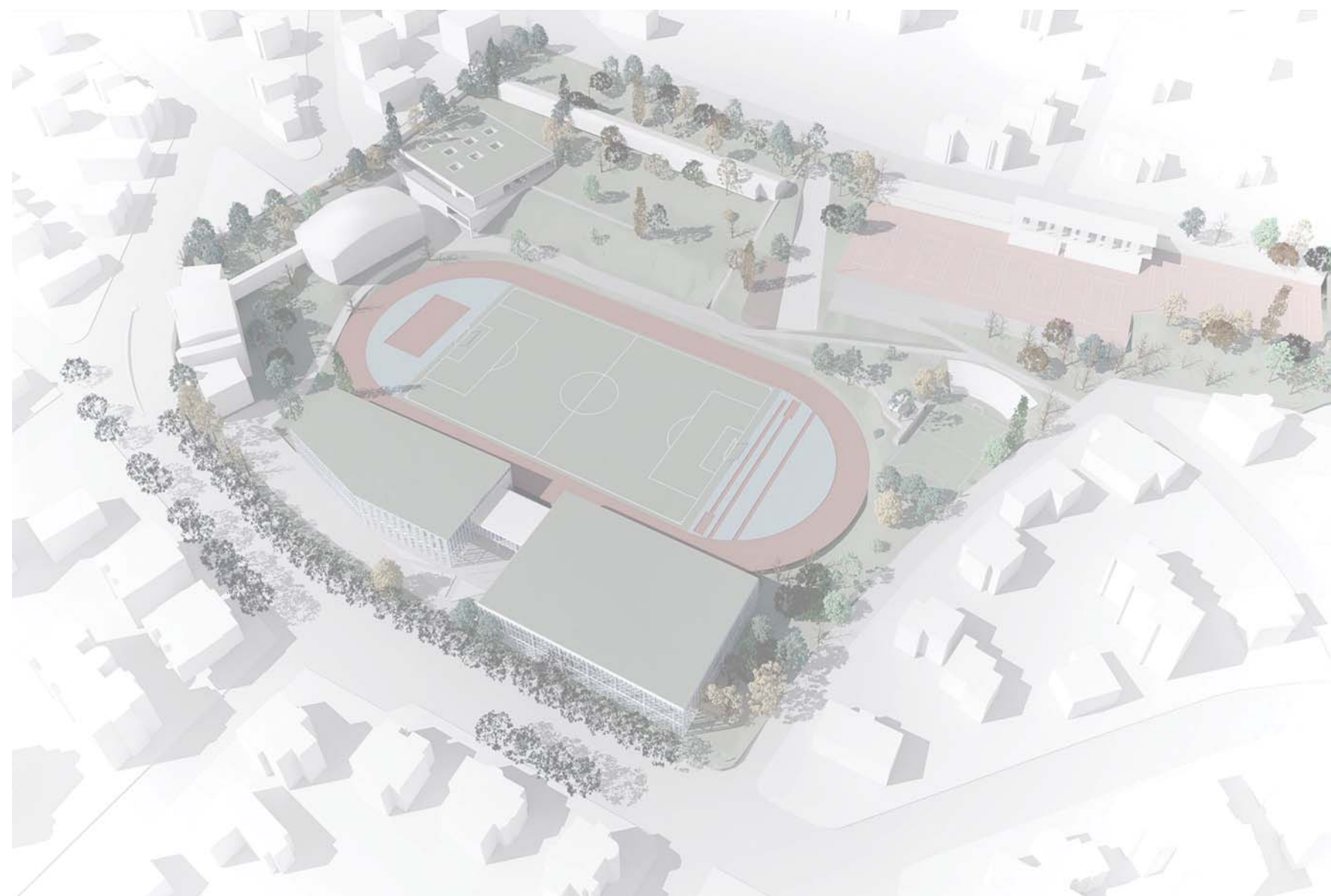




MŰSZAKI LEÍRÁS

VASAS PASARÉT FEJLESZTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Előzmények

A STÚDIÓ'100 Kft. 2017-ben egy meghívásos tervpályázat keretében megbízást kapott VASAS SC. –től a klub Pasaréti Sporttelepe fejlesztési elképzeléseinek tanulmányterv formájában történő beépítési és építészeti vizsgálatára.

Megrendelő által ismert, hogy a jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) értelmében a sporttelep beépítési mutatói (beépítettség, zöldterület) új épület építését nem teszi lehetővé a területen. A tanulmányban javasolt változat megvalósításának alapfeltétele az új építés lehetőségét biztosító KÉSZ módosítás Önkormányzati elfogadása.

2. Tervezési program

A Tervezési Program az 5,8 ha. terület további sportcélú hasznosítását tűzte ki célul, a jelenleg érvényes II. kerületi Városrendezési és Építészeti Szabályzat módosítását feltételezve. A Tervezési Program főbb elemei a következők:

- Új multifunkcionális sport- és rendezénycsarnok építése, osztható 2 db szabványos méretű kosárlabda pályával, 1 db versenypályával, kb. 600 férőhelyes fix és kb. 600 férőhelyes mobil lelátó kialakításával, öltözőkkel, szertárral, edzői, bírói és orvosi szobákkal, irodával, kondicionáló teremmel.
- Vívóterem bővítése kb. 40 db pástra, megfelelő számú öltözővel, kondicionáló teremmel, edzői szobákkal, irodával, szertárral, fegyvermesteri műhellyel
- Tenisz klubház létesítése öltözőkkel, szertárral, büfével, irodával.
- Kosárlabda gyakorlócsarnok elhelyezése mélygarázzsal
- Atlétikai pálya bővítése 8 sávós futópályával, a labdarúgó pálya áthelyezésével, előfüves pálya kialakításával - OTÉK szerinti parkolószám biztosítása telken belül
- Főépület teljes felújítása, akadálymentesítés
- Szabadtéri sportpályák és külső területek, üzemeltetési helyiségeinek kialakítása, kerítés rekonstrukció, stb.

3. Tervezett létesítmények

3.1 Új multifunkcionális sport- és rendezénycsarnok

Méretét és közönségforgalmát tekintve a leghangsúlyosabb fejlesztés a területen, melyet a Pasaréti út mentén, a jelenlegi tenispályák helyén javasoljuk elhelyezni. Az épület a sport funkció mellett 600 fős fix és 600 fős mobil lelátójával alkalmas a kerület kulturális és egyéb igényeit szolgáló nagyobb rendezvények befogadására is. A környező, jellemzően társasházas beépítésre tekintettel az épület magasságát igyekeztünk csökkenteni, ezért a küzdőtér szintjét lesüllyesztettük. Az alsó szinten lennének az elválasztott rendszerű sportolói öltözők, az edzői – bírói szobák, orvosi szoba, sportszertár és kondicionáló terem. A bejárati szint a jelenlegi terepszinten biztosítanánk a közönségforgalom számára az akadálymentes bejutást. Az előcsarnokban a fix lelátók alatt ruhatár, tároló helyiségek, az átellenes oldalon a vizesblokkok helyezkednek el. A kétoldali lelátót a Pasaréti út mentén kialakuló zsidó köti össze, ahonnan rálátni a küzdőtérre.

3.2. Vívócsarnok

A koncepció kialakításakor az egyik legnehezebb döntés a vívóteremmel kapcsolatos kérdés volt. A nemrég részleges felújításon átesett, sok szempontból már patinásnak nevezhető csarnok a Pasaréti sporttelep fejlesztése szempontjából nincs szerencsés helyen és elrendezése sem teszi lehetővé annak tervezési program szerinti bővítését. A döntést a vívóterem elbontásáról a telken elhelyezendő nagy mennyiségű parkoló miatt hoztuk meg. Így a vívócsarnok helyén a Pasaréti út felőli közúti kapcsolattal létesíthető kétszintes terepszint alatti garázsban a 230 gépkocsi elhelyezését tudjuk biztosítani, majd egy új vívócsarnok épülne a garázsszintek fölé történő telepítéssel. A javaslatunk a jelenlegi csarnoknál tágasabb, kétszintes épület kialakítása, szintenként 20 - 20 pásttal, kondicionáló – erősítő térbővülettel, 4-4 elválasztott közlekedővel kialakított öltözővel, edzői szobákkal, irodával. Az épület a Pasaréti úttól visszahúzva lehetővé teszi zöldterület és díszburkolat kialakítását. Az épület homlokzatánál a régi csarnokot idéző ferde lamellákkal biztosítjuk a káprázatmentességet a belső térben.

3.3 Fogadóépület

A vívócsarnok és a kosárlabda csarnok között kialakítottunk egy teresedést, mely megbontja a nagy épülettömegeket és mindkét épülethez kedvező megközelítést biztosít. A két csarnokot összekötő fogadóépületben érkezik a parkoló feljárata recepcióval és ellenőrzési ponttal, büfével, átlátással az atlétikai és focipályára. A büfé kültéri fogyasztótér is a pályák felé nyílna. A sportolói – edzői bejárat a fogadóépületen át történik mindkét csarnokba, a közönségforgalmi bejáratok nyílnának közvetlenül a térről.

3.4 Parkoló

A Pasaréti Sporttelep ma is meglévő problémája a parkolás. A tervezett fejlesztés további jelentős számú parkolóhely elhelyezését teszi szükségessé, melyet terepszinten nem lehet kezelni. A jelenlegi behajtóra alapozva kétszintes mélygarázs kialakítását javasoljuk, összesen mintegy 240 parkolóval. A Pasaréti úti csomópontot ehhez át kell alakítani úgy, hogy mindkét irányból kanyarodósáv biztosítsa a behajtást, amihez útkorrekcióra, a buszmegálló, - esetleg a gyalogátkelő - helyének módosítására van szükség. Felmerült a lehetőség lámpás csomópont kialakítása is, melyet részletesebb közlekedés vizsgálat dönthet el. A mélygarázs közvetlen feljárattal a fogadóépületbe vezet, az itt kialakítandó ellenőrzési pont felügyelete mellett.

3.5 Teniszkлуб, tenispályák

A fejlesztés első lépéseinek egyikeként a meglévő tenispályák áthelyezését kell biztosítani. Javaslatunk szerint a Hermann Ottó u. felől már meglévő 2 pálya mellé kerülne 6 db új pálya. Ezzel egy új klubház igénye is felmerül, mert a főépület felől ez a terület igen körülményesen lenne megközelíthető. A pályák a Hermann Ottó u.-hoz képest egy szinttel lejjebb kerülnek. Kialakításukhoz jelentősebb terepalakításra is szükség van, a rézsű felőli oldal feltöltésre kerül, melyet támfallal kell megfogni. A klubház bejárati szintje az útról nyílik, recepció, irodák, tenisz bolt és büfé helyezkedik el, melynek fedett-nyitott fogyasztótér a pályákra néz. Innen indítottunk egy lelátót, melyről a legtöbb pálya belátható, illetve ezen keresztül is le lehet jutni a pályák szintjére. A klubház alsó szintjén alakítottunk ki öltözőket, a pályafenntartás részére raktárt, valamint oktatók által bérbe vehető tárolókat. Az akadálymentes közlekedést lift biztosítja (kerekes-székes sportolói használat).



3.6 Kosárlabda gyakorlócsarnok

A fejlesztés egyik első elemeként tervezett csarnok a terület Radna utca – Körmöczi Zsuzsa lépcső felőli oldalán, a jelenlegi műanyag borítású tanuló sípálya területén javasoljuk elhelyezni, a meglévő kosárlabdacsarnok, egykori teniszcsarnok közvetlen közelébe. Az erős lejtés miatt a csarnok teljes alapterületén mélygarázs építésével számolunk, mely a jelenleg is használt murvás parkoló megszűnésével egy szinten 70 db gépkocsi elhelyezésére lenne alkalmas. A parkoló szintje megegyezik az egykori teniszcsarnok padlószintjével, melyre a sporttelep belső gazdasági útja is szintben tud kapcsolódni. A mélygarázs így a Radna utca és sporttelep irányából is megközelíthető, a parkoló a többi létesítmény számára is napi szinten elérhető és használható.

A közönségforgalom számára két megközelítési lehetőség is biztosított. A parkolóból, illetve a főépület felől a futópálya szintjéről érkezve egy kisebb előcsarnokon át lépcsőn – és liften lehet feljutni előbb a küzdőtéri szintre, majd tovább a látogatói / szurkolói szintre. A második megközelítési lehetőség a Radna u. – Körmöczi Zsuzsa lépcső – a jelenlegi gépkocsi parkoló bejáratának - magasságában a csarnok mentén vezet közvetlenül a látogatói / szurkolói szintre.

Az épület egy igen jelentős talaj bevágásba kerül elhelyezésre, mely a terephez csatlakozó zöldtető kialakításának lehetőségét hordozza magában, ezzel némiképp ellensúlyozva a jelenlegi zöld környezetbe történő beavatkozást. Az épület a meglévő csarnok felől nézve a három szinttel markáns épülettömeget mutat, azonban fokozatosan belesimul a környezetébe..

3.7 Főépület rekonstrukciója

A főépületben tervezett belső átalakítások az épület meglévő tereinek felhasználásával történik, - tekintettel a műemléki védettségre,- bővítésével nem számoltunk. A felújítás nagyrészt a gépészeti – és elektromos rekonstrukcióhoz kapcsolódnak, nyílászáró cserével és hőszigeteléssel, korszerű, energiatakarékos megoldásokkal és megújuló energiaforrások használatával, az akadálymentesítés biztosításával.

3.8 Atlétikai és futballpálya átalakítása

A tervezési program a jelenlegi kialakításban 4+2 futókörös atlétikai pálya bővítését irányozza elő 8 futókörös pályává. Ezt az egyéb tervezett fejlesztések mellett csak a Pasaréti úttal párhuzamos jelenlegi szegély megtartása mellett, a lelátó elbontásával, a futballpálya eltolásával lehet megoldani. Az elmozdított atlétikai és futballpálya mentén javasoljuk a lelátó visszaépítését is, melyre a terepviszonyok lehetőséget adnak.

3.9 Fedett futófolyosó

A tervezett csarnoképület a meglévő futófolyosó helyére tervezett, de méretét tekintve – hosszanti és keresztirányban - túlnyúlik a meglévő 3 sávós futópályán. Az épület a gazdaságossági szempontokat figyelembe véve minimális tereprendezéssel kerülne kialakításra. A tervezett épület a lejtős telekrész meglévő vízszintes „teraszán” helyezkedne el. Az épület edzőtermi része - szélességénél fogva - túlnyúlik a terep vízszintes részén, és a lejtő fölötti részen lábakra emelt.

3.10 Sípálya

Jelenleg a terület Hermann Ottó út – Körmöczi Zsuzsa lépcső felőli odalán helyezkedik el a műanyag borítású tanuló sípálya, a kosárlabda gyakorlócsarnok és a futófolyosó építése miatt szükségessé vált új helyre történő telepítése. Erre alkalmas terület kínálkozik az újonnan kialakított teniszpályák közvetlen közelében a Hermann Ottó út és az atlétikai pálya között.

3.11 Raktárfunkciók

Jelenleg a területen a kültéri sporteszközök és az üzemeltetést kiszolgáló kellékek ideiglenesen telepített konténerekben kapnak helyet. Ezek kiváltására az áthelyezett teniszpályák támfalába süllyesztett nagyméretű raktárhelyiségek kialakítását javasoljuk.

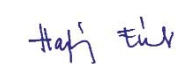
4. Energetika

A tervezett fejlesztések egyik kulcseleme az üzemeltetési költségek jelentős csökkentése, megújuló energia használata, valamint korszerű épület-automatikai megoldásokkal központilag, számítógépről felügyelt un. „okos” gépészeti, erős –és gyengeáramú elektromos rendszerek alkalmazása. A tervezés következő fázisában megvizsgálandó, hogy épületenként, vagy több épületet ellátó központokba szervezve lehet-e az energia ellátást a leggazdaságosabban kialakítani. Hőszivattyús, illetve VRV rendszerek használatával, alacsony hőmérsékletű felületfűtés – hűtés alkalmazásával magas komfortigényű létesítmények alakíthatók ki kedvező fajlagos üzemeltetési költségek mellett. Világítás technikában LED-es lámpatestekkel, a csarnok terekben számítógépen állítható világítási képek lehetőségével, egyéb helyeken mozgás –és jelenlét érzékelő kapcsolókkal optimalizálni lehet a fogyasztást.

5. Beépítési mutatók

	Hatályos építési szabályozás		Jelenlegi beépítés		Teljes fejlesztés	
Telekterület	58,002		58,002		58,002	
Zöldfelület	40%	23,201	62.4%	36,166	42.5%	24,628
Terepszint feletti beépítés	5%	2,900	5.5%	3,204	17.9%	10,386
Terepszint alatti beépítés	5%	2,900	-	-	15.9%	9,213
Általános szintterületi mutató	0.05	2,900	0.07	4,200	0.33	19,006
Parkolási szintterületi mutató	0.05	2,900	-	-	0.13	7,295
Legnagyobb épületmagasság	5		15		15	

Budapest, 2020. július 02.



Hajnád Erzsébet
felelős építész tervező



Szász László
felelős építész tervező



Fedett futófolyosó
új épület, eredeti sátor helyén -
sávós fedett futópálya -
kiegészítő funkciók (öltöző, raktár,...)

Sípálya
áthelyezett sípálya -

Teniszklub
- új klubépület
- 8 db salakos teniszpálya
- téli lefedés
- 200 fős lelátó
- kiegészítő funkciók
(öltöző, iroda, raktár, büfé,...)
- felszíni parkolók a Hermann Ottó u.
mentén

Kosárlabda gyakorlócsarnok
- új épület
- fejlesztés egyik első eleme
- tömege terepbe süllyesztve
- 1 db főpálya / 2 db gyakorlópálya
- kiegészítő funkciók (öltöző, iroda,
konditerem, raktár, büfé,...)
- épület alatt, a futópálya szintjén
mélygarázs
(opcionálisan +1 szint garázs)
- mélygarázs Radna utca felőli
megközelítés

Teniszcsarnok
- közelmúltban felújított épület
- megmarad jelenlegi funkciójával

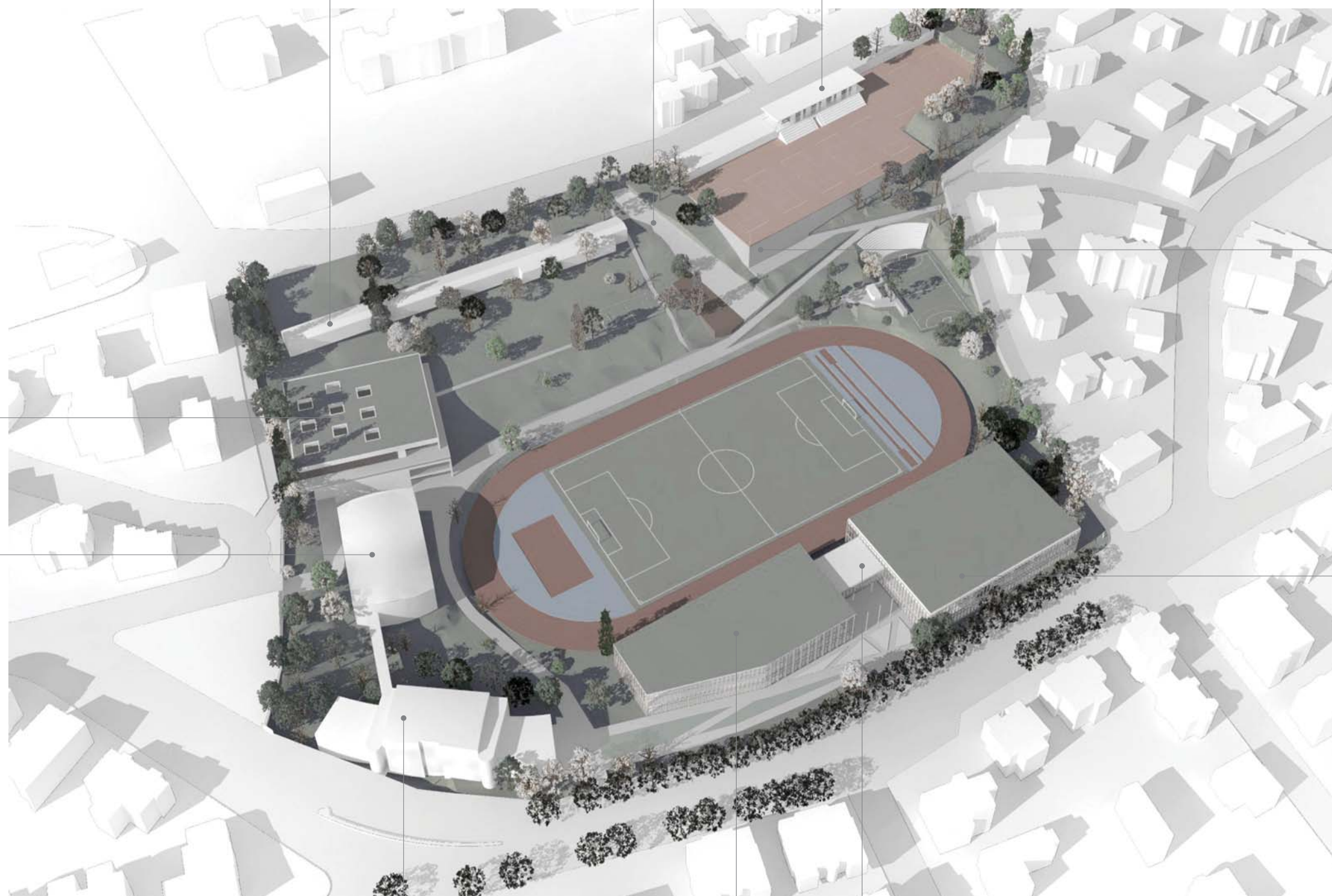
Raktár
- támfalba épített nagy méretű
raktárfunkció
- kültéri sporteszközök, üzemeltetés
kellékei számára

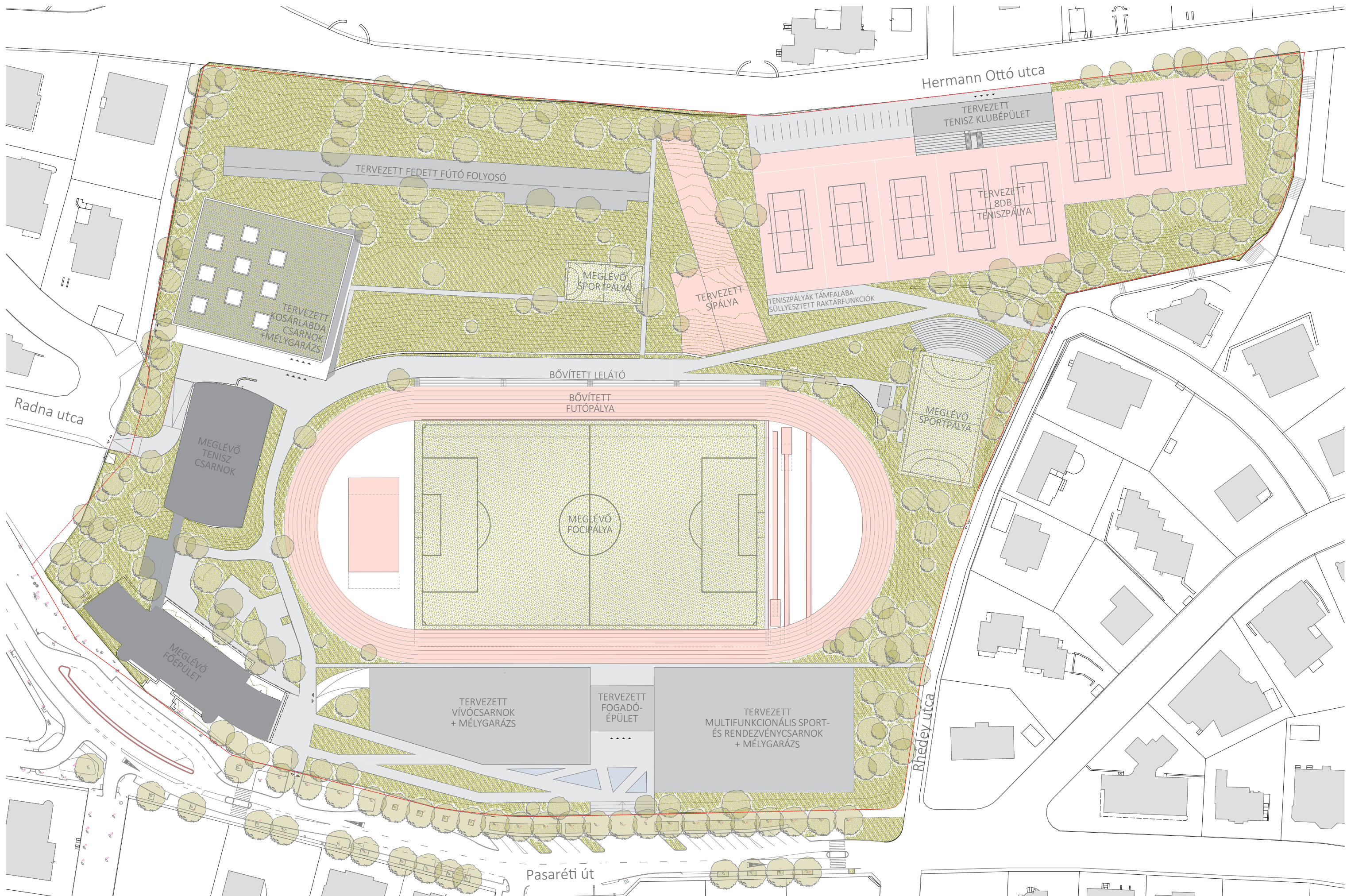
Multifunkcionális sport- és
rendezvénycsarnok
- új épület
- Pasaréti út mentén
- 1 db főpálya / 2 db gyakorlópálya
- 1.200 fős lelátó
- kiegészítő funkciók
(öltöző, iroda, raktár, büfé,...)
- épület alatt 2 szintes mélygarázs
- kiemelkedő közönségforgalmi
kapcsolat

Történeti főépület
műemléki felújításra kerülő épület -
eredeti funkcióit megtartva,
megújítva -
(sportterem, öltöző, iroda, étterem,
...)

Vívócsarnok
új épület -
Pasaréti út mentén -
20-20 pást 2 szinten -
kiegészítő funkciók -
(öltöző, iroda, raktár, büfé,...)

Fogadóépület és mélygarázs
- új épület
- Pasaréti út mentén
- multifunkcionáliscsarnok és
vívócsarnok fogadótere
- 240 férőhelyes mélygarázs, 2 szinten

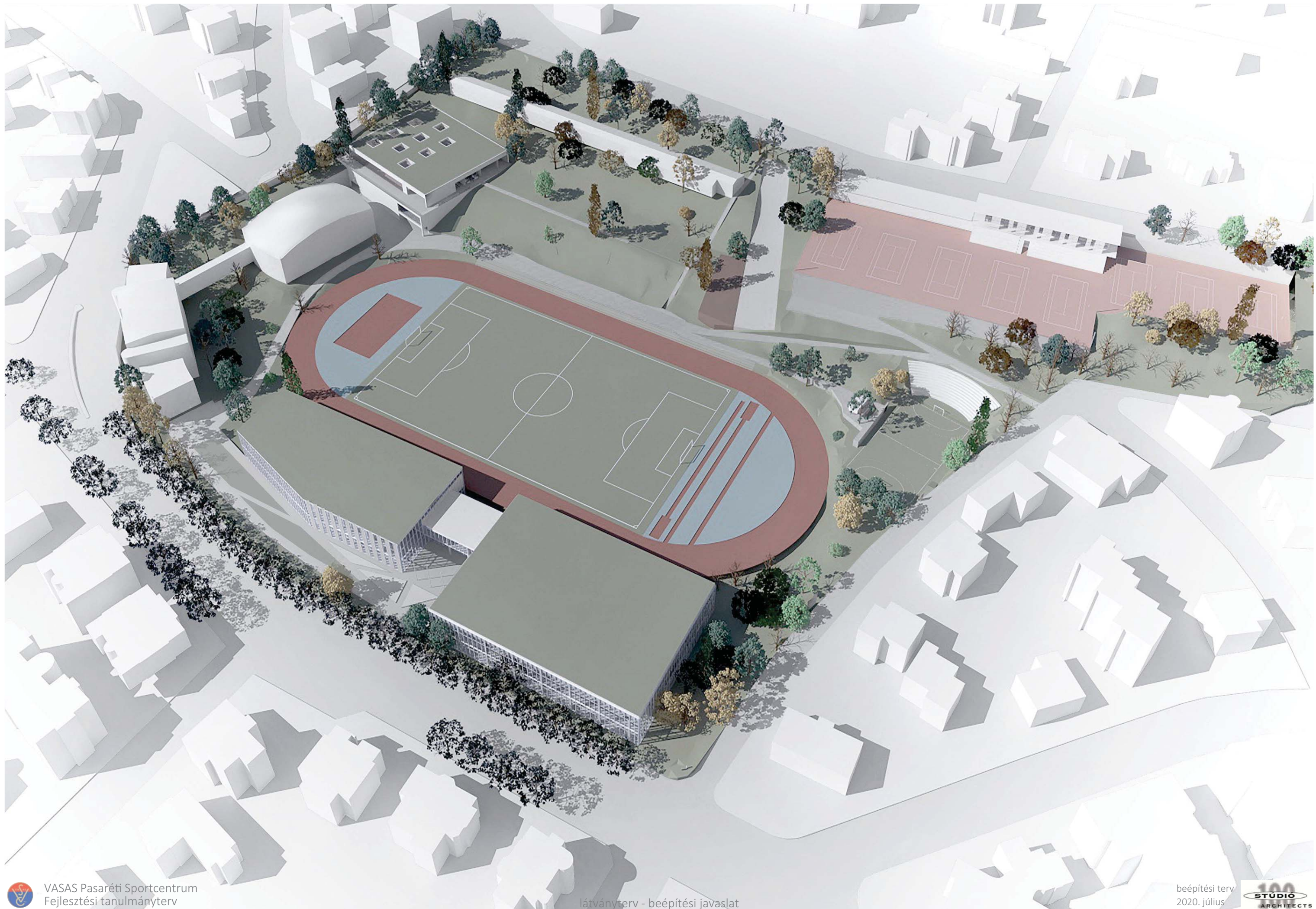














Hajnády Erzsébet
Szász László
Dombóvári János
Szabó Dávid

2020. július