

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓKAT ÖSSZEHASONLÍTÓ **TANULMÁNYTERV**

CSIKI PIHENŐKERT, ÁRPÁD-KORI RÉGÉSZETI PARK, ERDEI ISKOLA ÉS NYÁRI TÁBOR
BUDAÖRS, VITÁG UTCA 6. HRSZ:12154

MEGBÍZÓ: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2040, BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT 134.

ÜZEMELTETŐ: RÉGISÉGBÚVÁR IFJÚSÁGI-ÉS LULTURÁLIS EGYESÜLET

TERVEZŐ: TRISKELL ÉPÜLETTERVEZŐ KFT.
1034 BUDAPEST, KECSKE UTCA 25.

2014

Bevezetés

Irodánkat a Budaörsi Önkormányzat 2014 januárjában bízta meg azzal, hogy a Csiki – kert teljes területére vonatkozóan fejlesztési tervet készítsünk. A terület a város főútjának nyugati végén, a Csiki – hegy lábainál található. A valamikori Árpád – kori Csiki falu helyén lévő régészeti parkban igen sikeres erdei iskola és nyári gyerektábor működik. A működtetését egy helyi civil szervezet, a Régiségbúvár Ifjúsági és Kulturális Egyesület végzi.

Tervezési program

A tervezési program fő gerincét a két tanterem, valamint az ehhez kapcsolódó tanári és szertár jelenti. Ezen kívül az étkezés melegítő konyhája és az ehhez kapcsolódó büfé és fogyasztótér együttese a legnagyobb helyigényű területe a programnak. Ezen elsődleges tereken kívül a szükséges kiszolgáló részek (irodák, raktárak, műhely...), valamint az épület tetőterében elhelyezhető szállásrész tervezését fogalmazta meg a megbízó, üzemeltető. A fentieken túl az iskolaépülethez kapcsolódva, de önálló megközelítéssel egy 120 m²-es rész szükséges a városi múzeum számára.

Oktatási rész (összesen: 130 m²)

- 2 db Tanterem	2X50 m ²
- Raktárak, szemléltető anyagoknak	15 m ²
- Tanári szoba	15 m ²

Igazgatási egység (összesen 40 m²)

- Ügyviteli iroda	15 m ²
- Teakonyha	10 m ²
- Személyzeti öltöző, WC, Zuhany	15 m ²

Égésügyi egység (összesen 18 m²)

- Orvosi szoba elkülönítővel	18 m ²
------------------------------	-------------------

Étterem, konyha egység (összesen 155 m²)

- Étkező, közösségi tér	100 m ²
- Előkészítő, melegítő, tálaló	25 m ²
- Mosogató	10 m ²
- Raktár	10 m ²
- Büfé	10 m ²

Vizes Blokk (összesen: 85 m²)

- Nemenkénti öltöző zuhanyzóval, mosdóval, WC blokk	60 m ²
- Akad.mentes WC, zuhanyzó, pelenkázó	10 m ²
- Mosókonyha, takarítószer raktár	15 m ²

Egyebek (összesen: 35 m²)

- Raktár	10 m ²
- Kazánház, karbantartó műhely	15 m ²
- Szeméttároló	10 m ²

Mindösszesen közlekedő területekkel együtt kb.

480 m²

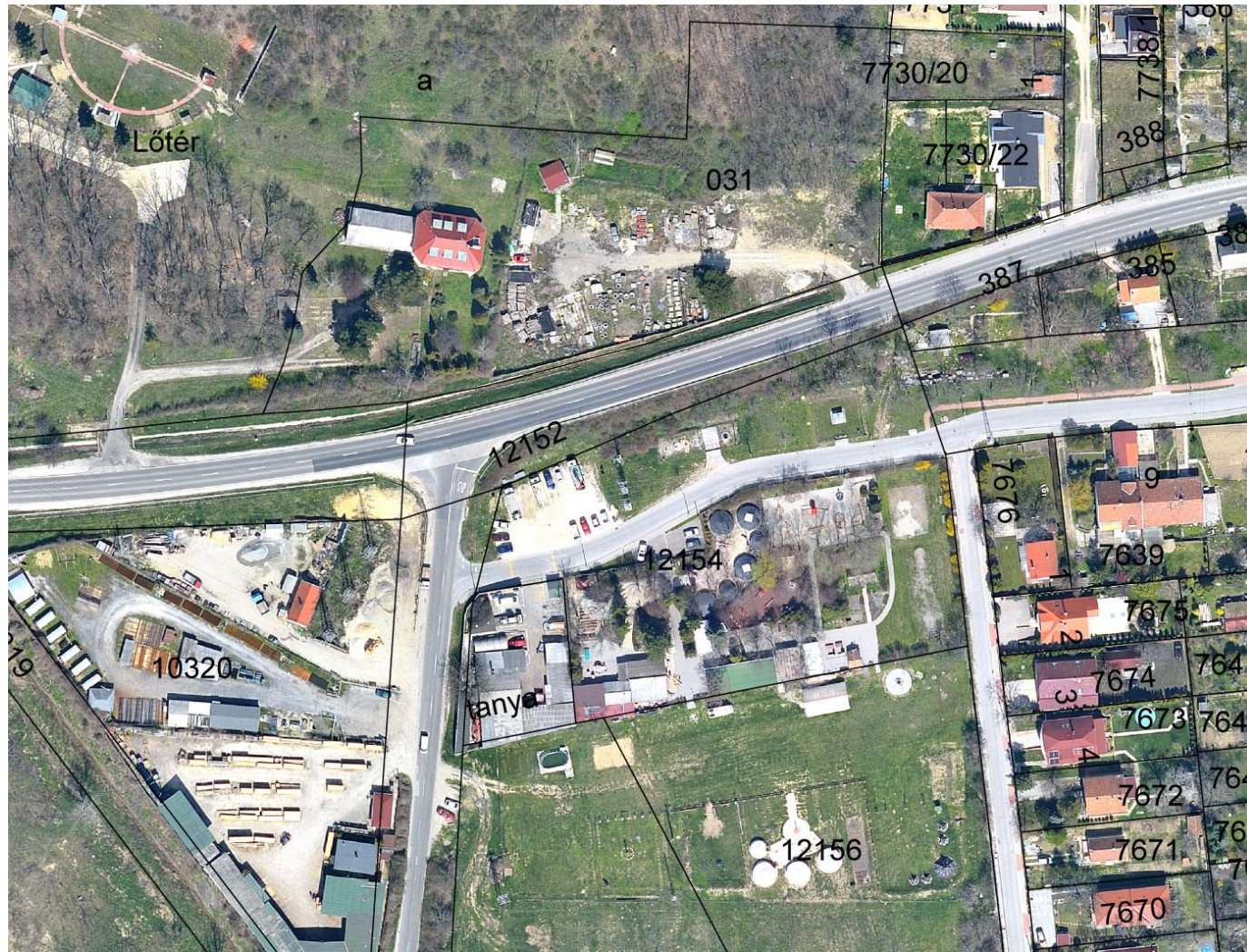
A részletes tervezési programot az üzemeltetői részről, dr. Mester Edit régész az alábbiakkal egészítette ki, 2014. január 16-án:

„Az ÁNTSZ engedélyünk 120 férőhelyes a nyári táborok idején (ami a napközis férőhelyeket jelenti), a szálláshely a jurtákban az erdei iskola szezonban 100 fő. A nagyobb hagyományőrző és városi rendezvényeken általában 3-400 fő szokott részt venni. Nyitott étkező és foglalkoztató részünk jelenleg 100 főre van a félig nyitott faépületekben és sátrakban. Általában 2 osztály szokott egyszerre kirándulni együtt egy iskolából a buszbérlés miatt, tehát szerintem minimum 60 fős legyen az étkező helység a főépületben. Szálláshelynek is ennyi kellene, emeletes ágyakkal 10-10 fős szobákkal, hogy nemenként bonthatóak legyenek. Fontos, hogy a kísérő tanároknak legyen külön szoba, jurta is külön van nekik most is (2 ágyas). Tehát a 2 osztályra számolva 2 db 2 ágyas szoba kellene. Az intézmény működtetését és a programok lebonyolítását egy 15-20 fős dolgozói létszám biztosítja, az öltözőjüket erre kellene tervezni. Tanárok ebből 10 fő, ami a tanári szoba méretét befolyásolja. Mivel a múzeum is átkerül ide, az ezt irányító és a programokat szervező embereknek is itt kell majd leülnie, ill. az iratokat és technikát is itt kell elhelyezni, ez még 4 fő. Egy vezetői iroda elég. A tanároknak most is külön van nemenként elkülönített wc, mosdó és zuhanyzó, és mozgássérült is, mert ők is szoktak néha jönni. Mivel április közepétől szeptember végéig folyamatosan vannak itt alvós csoportok az intézményt nem lehet felügyelet nélkül hagyni éjszakára. A gondnoki feladatokat ellátók és az esti programok lebonyolítói, a nyári táborokban a gyerekeket felügyelő pedagógusok közül 4 fő a táborban alszik folyamatosan (ráadásul hétvégén is, mert akkor van a legtöbb városi program). Ezt az elmúlt években a lebontásra ítélt főépületben nyomorogva és a jurtákban oldottuk meg. Szeretnénk ha nekik 2 db 2 ágyas szobát terveznétek be, egy elszeparáltabb részen, hogy nyugodtan tudjanak pihenni és ne csak 1-1 ágy férjen be, mert ők nem csak 1 éjszakát, hanem több hónapot töltenek itt, így több a személyes tárgyuk. Egy kis külön fürdőszobát is megérdemelnének. A tálalókonyha és a tanterem mellett feltétlenül legyen raktár a sok-sok felszerelésnek és anyagnak. A karbantartónak is kell egy kis műhelyhelység és raktár, sok a drága kertgondozási gép, fűnyírótraktor, stb. ezeket a legnehezebb most is őrizni... A múzeumi részen a berendezhetőség miatt fontos, hogy ne keskeny helység legyen, ill. jó legyen a megvilágítása, külön bejárata legyen a biztonságos őrzés miatt, de ne is legyen eldugott részen, hogy mindenki megnézhesse. A kőtár is valahogy kapcsolódjon hozzá. Mivel jó időben levegőn tartanánk a programokat félig fedett tornácok, vagy átriumok (ha már rómaiak vannak többségben a múzeum kiállításán) is lehetnének az épületegységek között... „(dr. Mester Edit régész)

A tervezési felhívásban rögzített, a fejlesztést befolyásoló információk

Az Önkormányzat megbízásából elkészült szabványossági felülvizsgálat tűzvédelmi fejezetének megállapítása szerint a folyamatosan bővülő irodai főépület meglévő épületszerkezetei, kiemelten a védelem nélküli fa és acél tartószerkezetekre, valamint a pozdorja és OSB födémekre, válaszfalakra nem megfelelőek, nem elégítik ki az építéskori, a működés kezdetekor, valamint a jelenleg hatályos követelményeket. A tantermi épületben a födém elfogadható, de a válaszfalakat és a tartó pilléreket javasolt kiváltani, illetve tűzgátló gipszkartonnal burkolni. Törekedni kell a fejlesztési koncepció kidolgozásakor, hogy az építés ideje alatt az intézmény zavartalanul működhessen. Törekedni kell a gazdaságos üzemeltetésre.

Helyszín bemutatása



Az erdei iskola és nyári tábor telke megbízásunk pillanatában – 2014 január - tulajdonjogilag rendezetlen volt. A 12154 hrsz-ú területen közterületi funkciók, átvezető utak, valamint közmű műtárgyak is találhatóak. A tervezés során, még a beruházás megkezdése előtt rendezni kell a telekviszonyokat, ezt 2014 szeptemberében sikerült. A telek a városrendezési tervek szerint K-Int (különleges terület – intézményi, rekreációs, idegenforgalmi) övezetben van. A szabályozás szerint a legnagyobb beépíthetőség 40%, legkisebb építménymagasság 4,0 m, a beépítés módja: szabadon álló.

A szomszédos 12156 hrsz-ú önkormányzati területből a város átadott hosszútávú bérleményként egy 4800 m² meghaladó területet. A terület tágabb környezete nagyon vegyes képet mutat, északról pompás látványként a Csiki-hegy emelkedik a terület fölé, délről a hosszan elterülő, mély fekvésű síkság az autópálya töltéséig. Nyugatról a város ipari- keletről a lakóterülete határolja a nyáritábor telkét.

Fotódokumentáció

A 12154 hrsz-ú területen lévő út, parkoló és közmű műtárgyakat bemutató fotók



Nagyfeszültségű „légkábeltenger” acéloszlopai a Virág utcában.



A Csiki hegy látványát rontó oszloptrafó



A Törsvíz csatorna műtárgya



A TIGÁZ robbanásveszélyes műtárgya

A Csiki kert épületeinek képei







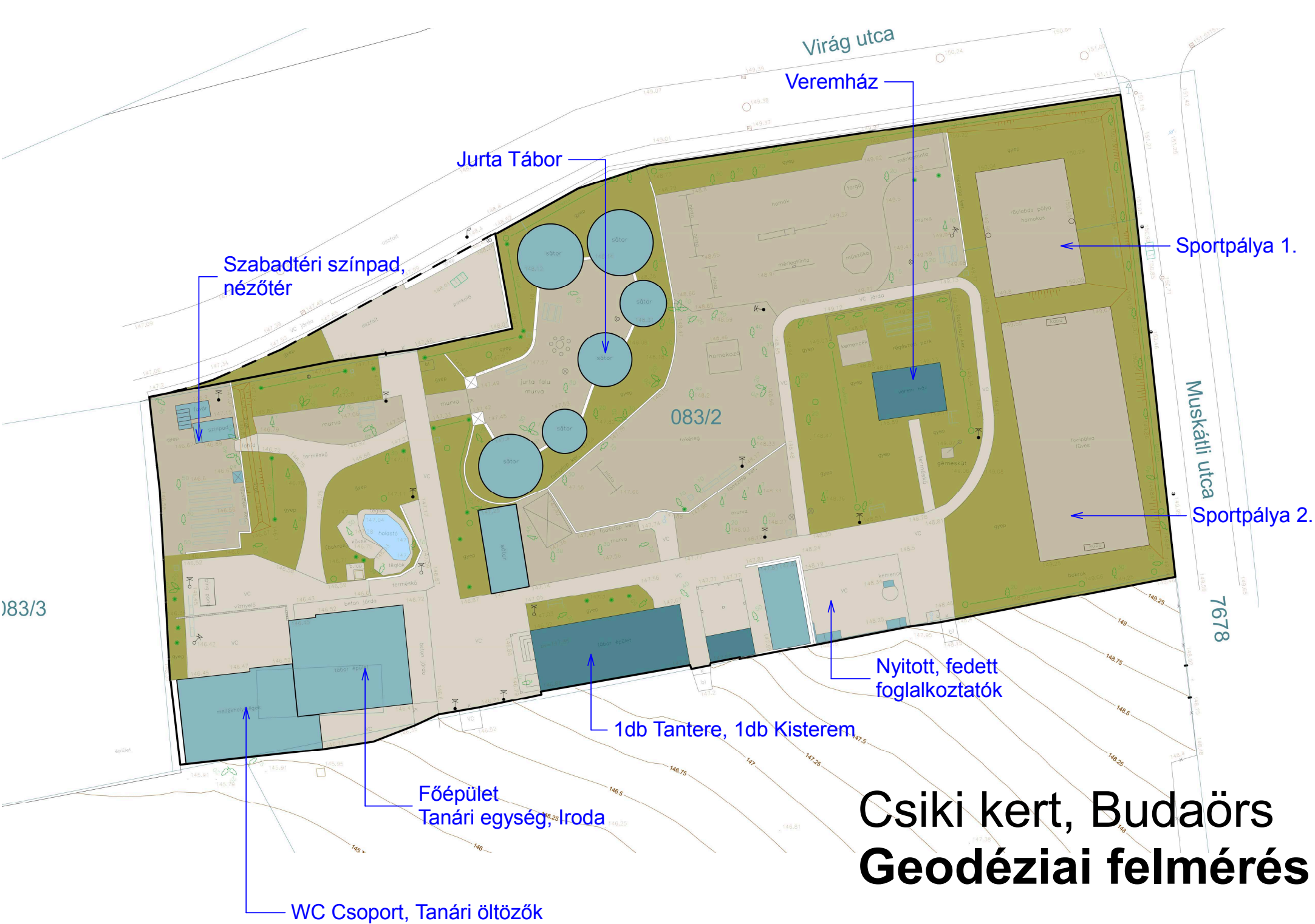
HANGULAT FOTÓK A TÁBORI ÉLETRŐL



Hangulat fotók



Hangulat fotók

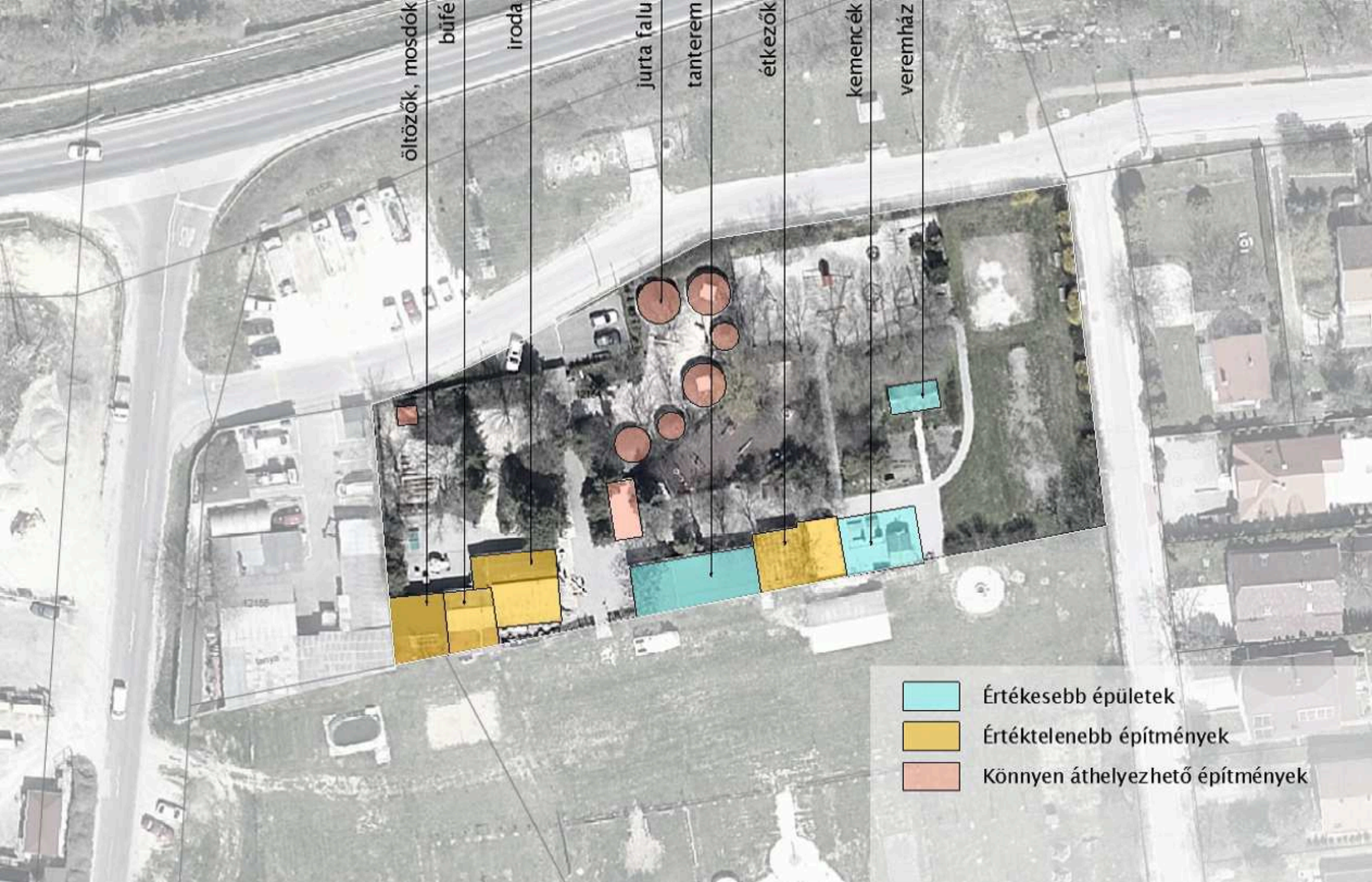


Csiki kert, Budaörs

Geodéziai felmérés



- Értékesebb fák
- Egyéb fák
- Bokrok, sövények



- Értékesebb épületek
- Értéktelenebb építmények
- Könnyen áthelyezhető építmények



Fejlesztési koncepciók ismertetése

„A” változat

A tervezési megbízásunk idején, 2014 januárjában, Budaörs város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) kidolgozása zajlott.

A Csiki kert 2014. januári állapota nem felelt meg az akkor érvényben lévő BHÉSZ-nek. Az épület többsége építési engedély nélkül épült, használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik. Kizárólag a főépület, amely korábban nyugdíjas klubként működött van feltüntetve a Földhivatali térképeken. A telek rendezetlen határvonalai egészen a Szabadság útig terjedtek. Áthaladt a telken a Virág utca, illetve a jogilag magánterületű (Önkormányzati tulajdon) több közmű szolgáltató műtárgya állt. (csatorna, elektromosság, gáz). A 2014 áprilisára elkészített „A” változatú tanulmánytervünk a tervezési program és üzemeltetői kérések maximális figyelembevételével készült, oly módon, hogy a fenti műszaki, jogi problémákat kezelte, megoldásukra javaslatokat tett.

A rossz műszaki állapotú épületeket elbontásra ítéltük, a bontható elemeket (játszótér, jurta tábor) áthelyezve nyertünk egy egybefüggő beépíthető területet. Kertész szakértő bevonásával megvizsgáltuk a növényállományt, kizárólag beteg, vagy sérült növényzetet távolítottunk el.

Az „A” változat a Budaörsi Tervtanács szigorú ítéseinek támogatását is elnyerte. Joggal hihettük, hogy a készülő szabályozási tervbe a koncepció megvalósíthatóságának

alapvető jogi és műszaki elemei beépülnek. Sajnos nem így történt.

A következő két oldalon az „A” változat helyszínrajzát és a Csiki-hegy felőli 3D-es nézetét mutatjuk be.

Előnyei

- egységes építészeti arculat
- gazdaságos üzemeltetés (fűtés központi helyről)
- szabványos szerkezetek
- zaj felőli és uralkodó szél felőli védelem
- a terület ésszerű funkcionális tagolása

Hátrányai

- egyszeri nagyobb építési költség (kb. 100millió – 480m²)
- nehéz ütemezhetőség
- árnyat adó fák kivágása

Csiki - hegy

Szabadság út

Eredeti helyén változatlanul maradó
VEREMHÁZ - BEMUTATÓ ÉPÜLET

Új Épület, Tervezési program szerint
opcionális lehetőség:
VÁROSI MÚZEUM 120m²

Új Építmény
NÖVÉNNYEL BEFUTTATOTT PERGOLASOR

Csatorna műtárgy

Új Épület, Tervezési program szerint
**OKTATÓTERMEK, VIZES-BLOKK,
KONYHA-ÉTKEZŐ 480 m²**

Főbejárat

Gazdasági bejárat

Üzem

Virág utca

Eredeti helyén maradó
SZABADTÉRI SZÍNPAD-NÉZŐTÉR

Áthelyezett **JÁTSZÓTÉR**

Eredeti helyén maradó
KERTI TÓ

Áthelyezett
JURTA-TÁBOR

Eredeti helyén változatlanul maradó
NYITOTT FOGLALKOZTATÓ 2.

Eredeti helyén változatlanul maradó
NYITOTT FOGLALKOZTATÓ 1.

Eredeti helyén változatlanul maradó
1db TANTEREM + 1 db KISTEREM

Változatlan
BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
A. VÁLTOZAT HELYSZÍNRAJZA

Muskátli utca

Lakóházak



BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
A. VÁLTOZAT CSIKI-HEGY FELŐLI 3D NÉZETE

Az Új BHÉSZ elfogadása utáni lehetőségek

A BHÉSZ 2014 őszi elfogadása után kialakult helyzetet legjobban a következő oldalon lévő színes helyszínrajz mutatja be a legjobban. A Muskátli utca szélesítése miatt a telek nyugati feléből egy 6,0m-es sávot leszabályozott a város. A szabályozási terv előírásai semmit nem vettek figyelembe a korábbi, a Tervtanács által is elfogadott tanulmánytervből. A sportpályák helyzete az utcaszélesítés miatt lehetetlenült el. Az épületek továbbra is szabálytalan elhelyezkedésűek, építési területen kívülre esnek. A szabályozási terv előírásai szerint (előkert, oldalkert) a sárga vonalakkal határolt belső, növényzettel dúsan benőtt területen építhető kizárólag épület.

Szakmailag az sem érhető, ha a városnak fontos az erdei iskola léte és fejleszthetősége ezen a területen miért nem kapott a szabályozási tervben egy önálló speciális építési övezetet. Ehelyett a szomszédos nagyméretű gazdasági-ipari fejlesztését szolgáló terület övezeti besorolását (K1) kapta meg.

Ebben a helyzet két fejlesztési változatot dolgoztunk ki. A „B” változat a jelenleg hatályos BHÉSZ figyelembevételével, a „C” változatot a nem régiben elfogadott, ma hatályos BHÉSZ módosításával lehet megvalósítani.

„B” változat

A tervezési programban szereplő nettó épület felületet (kb. 480 m² két féle képen valósítjuk meg. Egyrészt, felmérve és

megvizsgálva a meglévő épületeket, javaslatot teszünk a megmenthető épületekre és a veremház áthelyezésével kialakuló szabadterületen egy kb. 250m² új és ütemezhető épület építését javasoljuk. A meglévő épületek felújítása kizárólag nem építési engedélyhez kötött munkálatokra terjedhet ki, az épületek szabálytalan elhelyezkedése miatt, tehát épületgépészeti, villamossági, nyílászáró csere, vakolás, festés... A veremház véleményünk szerint, mint ideiglenes „kert építmény” jogi kategóriaként bekerülhet az előkertbe.

Előnye

- Ütemezhető
- Kedvezőbb és részekre bontható építési költség
- Érintetlen növény- és belső úthálózat

Hátránya

- Veremház áthelyezése
- A silányabb műszaki minőségű épületek
- Nincs egységes építészeti arculat

„C” változat

Lényegében a „B” változat tovább gondolásával létrejövő fejlesztési koncepció. Megvalósulásának feltétele a BHÉSZ módosítása. Megoldást jelenthet, ha a telek beépíthetőségénél megengedné a szabályozás az oldalhatáron álló beépítést, telekhatáron való építéssel, vagyis oldalkert nélkül. A telek saroktelek helyzete miatt jogilag hátsó kertről nem beszélhetünk, a közterületek felé kell biztosítani az előkertet, míg a szomszédos telkek irányában az

oldalkertet (0 m-t). Javasoljuk még a 10,0m-es előkert felülvizsgálatát is. A Csiki kert telkére egy önálló szabályozású speciális övezetet kell létre hozni, a ma érvényben lévő paraméterek egy ipari, gazdasági területen felépülő többszintes csarnok épületre vonatkoznak. Esetünkben ezt semmi nem indokolja.

Előnye

- Ütemezhető
- Kedvezőbb és részekre bontható építési költség
- Érintetlen növény- és belső úthálózat

Hátránya

- Veremház áthelyezése
- Egységesebb építészeti megjelenés
- Silányabb műszaki tartalmú épületek kiválthatósága

Szabadság út

Virág utca

Muskáthi utca

7678

083/3

BÉLÉPÍTHETŐ TERÜLET



Csiki - hegy

Szabadság út

Új épület, tervezési program szerint
2db TANTERM, KONYHA-ÉTKEZŐ, SZERTÁRAK
250 m²
OPCIONÁLIS SZÁLLÁS LEHETŐSÉGEK

Áthelyezett
**VEREMHÁZ -
BEMUTATÓ ÉPÜLET**

Csatorna műtárgy

Eredeti helyén maradó
JURTA-TÁBOR

Virág utca

Új Építmény
NÖVÉNNYEL BEFUTTATOTT PERGOLASOR

Gazdasági bejárat

Üzem

Tervezett Személybejárat

Eredeti helyén maradó
SZABADTÉRI SZÍNPAD-NÉZŐTÉR

Eredeti helyén maradó épület
WC -BLOKK, TAMÁRI EGYSÉG, IRODA
NEM ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÖTELES
FELÚJÍTÁSOK (Gépészet, elektromos...)
190 m²

Eredeti helyén
maradó
TÁROLÓ ÉPÜLET

Változatlan
BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

Eredeti helyén maradó épület
NYITOTT FOGLALKOZTATÓK 1-2.
NEM ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÖTELES
FELÚJÍTÁSOK (Gépészet, elektromos...)

Eredeti helyén maradó épület
1db TANTEREM, 1db KISTEREM
NEM ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÖTELES
FELÚJÍTÁSOK (Gépészet, elektromos...)

BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
B. VÁLTOZAT HELYSZÍNRAJZA

Muskáti utca

Lakóházak



BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
B. VÁLTOZAT CSIKI-HEGY FELŐLI 3D NÉZETE

Csiki - hegy

Szabadság út

Új épület, tervezési program szerint
2db TANTERM, KONYHA-ÉTKEZŐ, SZERTÁRAK
250 m²
OPCIONÁLIS SZÁLLÁS LEHETŐSÉGEK

Áthelyezett
**VEREMHÁZ -
BEMUTATÓ ÉPÜLET**

Csatorna műtárgy

Eredeti helyén maradó
JURTA-TÁBOR

Gazdasági bejárat

Virág utca

Új Építmény
NÖVÉNNYEL BEFUTTATOTT PERGOLASOR

Üzem

Tervezett Személybejárat

Eredeti helyén maradó
SZABADTÉRI SZÍNPAD-NÉZŐTÉR

Új épület, tervezési program szerint
WC-BLOKK, TANÁRI EGYSÉG, IRODA
250 m²

Eredeti helyén
maradó
TÁROLÓ ÉPÜLET

Változatlan
BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

Eredeti helyén maradó épület
NYITOTT FOGLALKOZTATÓK 1-2.
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÖTELES
FELÚJÍTÁSOK
(Egységes arculat miatt
szerkezeti átépítések)

Eredeti helyén maradó épület
1db TANTEREM, 1db KISTEREM
NEM ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT KÖTELES
FELÚJÍTÁSOK (Gépészet, elektromos...)

Muskátli utca

Lakóházak

BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
C. VÁLTOZAT HELYSZÍNRAJZA



BUDAÖRS CSIKI PIHENŐKERT - ERDEI ISKOLA
FEJLESZTÉSI JAVASLAT
C. VÁLTOZAT CSIKI-HEGY FELŐLI 3D NÉZETE