

ATTRAKTÍV AJKA

ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSÉPÍTÉSZETI ESZKÖZTÁR EGY VONZÓKÉPES VÁROS RÉSZÉRT



vizió

AKTÍV, CSÁBÍTÓ, DINAMIKUS, ÉLETTELI, ENERGIKUS, FIATAL, INNOVATÍV, LENDÜLETES, MERÉSZ, SZÍNVONALAS, VAGÁNY, VÁLTOZATOS, VIDÁM, VONZÓ

AJKA

ELHELYEZKEDÉS



Ajka városa Magyarország Közép-Dunántúli régiójában, Veszprém megyében található. Az ajkai járás központja. Szomszédos települései északon Magyarpolány, délen Őcs és Halimba, nyugaton Kolontár és Devecser, keleten pedig Kislőd és Űrkút. Közúton a 8-as főútról közelíthető meg. Az M1-es autópálya leghamarabb Győr közelében 1 és egy negyed órányi, az M7-es autópálya Balatoligánál, 1 órányi autózás után érhető el.

ADATOK

jogállás:	város
népesség:	29 048 fő
terület:	95,05 km ²
népsűrűség:	309,51 fő/km ²
megye:	Veszprém
megyeszékhely?	nem
járás:	Ajkai
járásközpont?	igen

STRATÉGIAI FONTOSSÁGÚ VÁROSOK KÖZÜTI TÁVOLSÁGA AJKÁTÓL

Győr:	1 óra 30 perc
Budapest:	2 óra
Pozsony:	2 óra
Bécs:	2 óra 25 perc
Graz:	2 óra 40 perc
Herend:	20 perc
Pápa:	40 perc
Veszprém:	40 perc
Balatonfüred:	45 perc
Várpalota:	50 perc
Székesfehérvár:	1 óra 15 perc
Szombathely:	1 óra 15 perc

RÖVID VÁROSTÖRTÉNET

Ajka fejlődése a 19. században indult, mikor szénkészleteket fedeztek fel a közelben. A **BÁNYÁSZAT** 1869-ben kezdődött. A szénre és a vasútra alapozva Neumann Bernát üvegyárat alapított. 1937-ben Bródy Imre szabadalma alapján Ajka-Csingervölgyben épült fel a világ első kriptongyára, melynek épülete a mai napig látható. 1933-34-ben épült a katolikus templom a város szívében. Később nagy mennyiségű bauxitot találtak, melynek nyomán **TIMFÖLDGYÁR ÉS ALUMÍNIUMKOHÓ** épült. Ezek kiszolgálására hozták létre az **ERŐMŰ**vet 1941-42-ben. A II. világháború után **TÖBB TELEPÜLÉS EGYESÍTÉSÉVEL VÁROSSÁ** nyilvánították. Az új telepítések az ezek közötti területeken létesültek. A bányászati ipar egyik központjaként kiemelt fejlesztések helyszíné vált, több üzem épült, és egyértelművé vált, hogy a település iparvárossá válik. 1949 és 60 között lakossága megduplázódott, 15 ezer fő körülire. A város közepén álló **FALUSIAS JELLEGŰ** veteményeskertek és földszintes, állattartással is foglalkozó házak helyén a 60-as évek végére már **NAGYPANELES LAKÓÉPÜLETEK** álltak, melyek komfortszintje messze meghaladta a korábbi állapotokét. A 70-es években megkezdődött a belváros kialakítása is. Megépült a művelődési ház, a Zenit és a Horizont Áruházak, a Városháza és a Hotel Ajka. Igazi **SZOCIALISTA VÁROSKÖZPONT** jött itt létre, magas panelházak közé beékelte a szolgáltatóközponttal. 1971-ben Ajka járási székhely lett, ide költözött a bíróság és az ügyészség. A rendőrség új székházát a Nirnsee-kastély helyére építették 1981-ben. 1977-ben Ajkarendeket és Bakonygyepest, majd 1984-ben Padragkút községet csatolták a településhez. 1987-ben Ajka "emberarcú várost teremtő három évtizedes tevékenységéért" elnyerte a Hild-érmet. A 90-es években létrehozták az Új Atlantisz Térségi Szövetséget, melynek célja a rendszerváltás után megtorpant ipar újjáélesztése és a fejlődés beindítása. Ennek megfelelően a város **IPARI PARK**jában rendre jelennek meg az új befektetők. 2005-ben megkezdődött az Agóra-terv megvalósítása, mely a városközpont felújítását irányozta elő.

AJKA RÉGEN...



harmadik kartonai felmérés térképrészlete a később egyesített falvokról

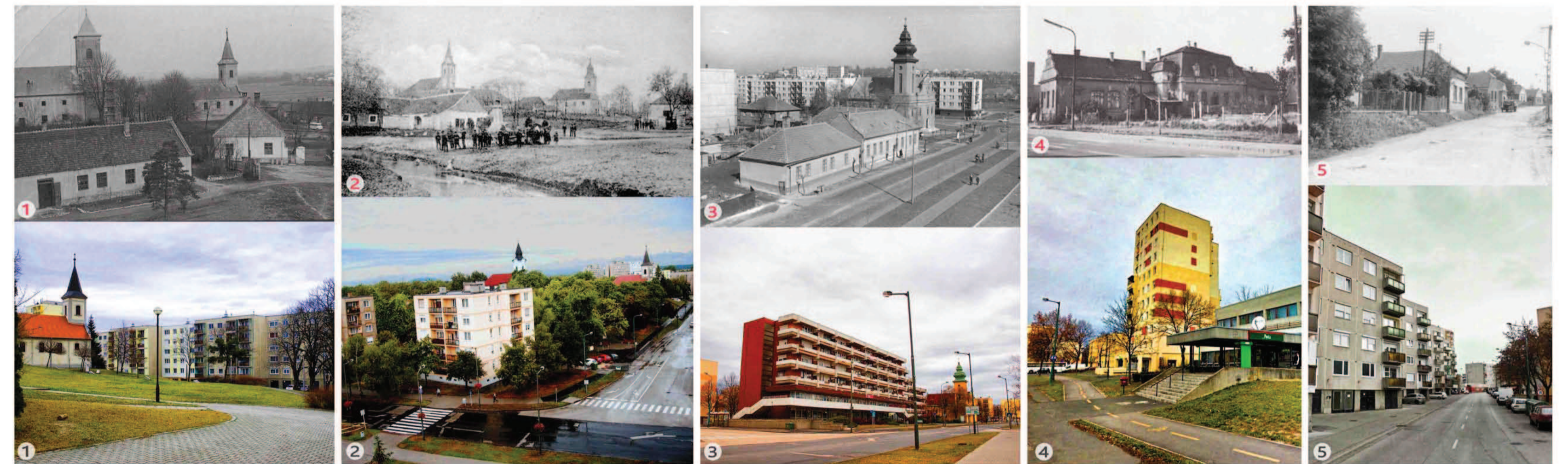
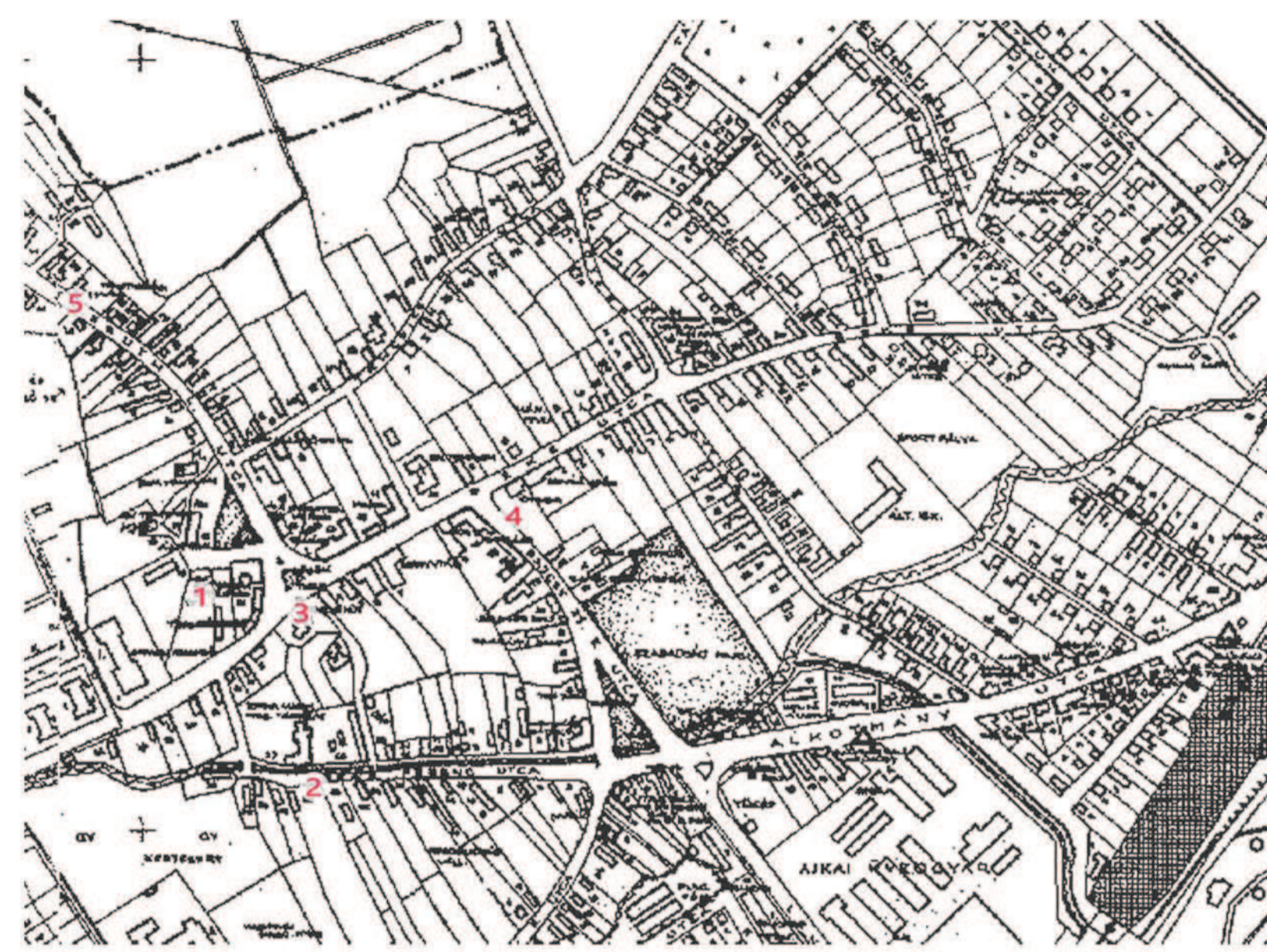
...ÉS MA



belterület — 8. sz. főút
külsőterület — vasút

Ajka jelenlegi közigazgatási határa

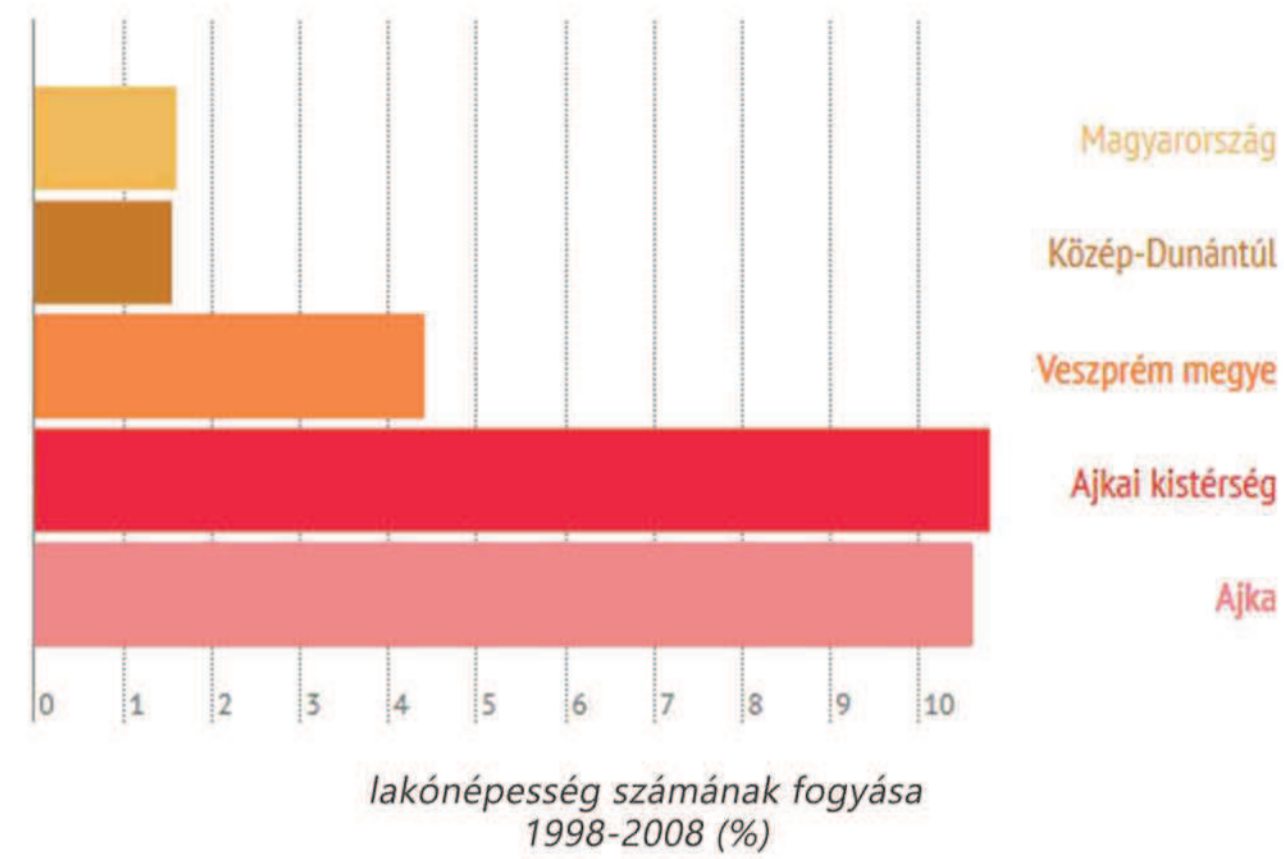
"ELŐTTE" ...



... ÉS "UTÁNA"



PROBLÉMAFELVETÉS

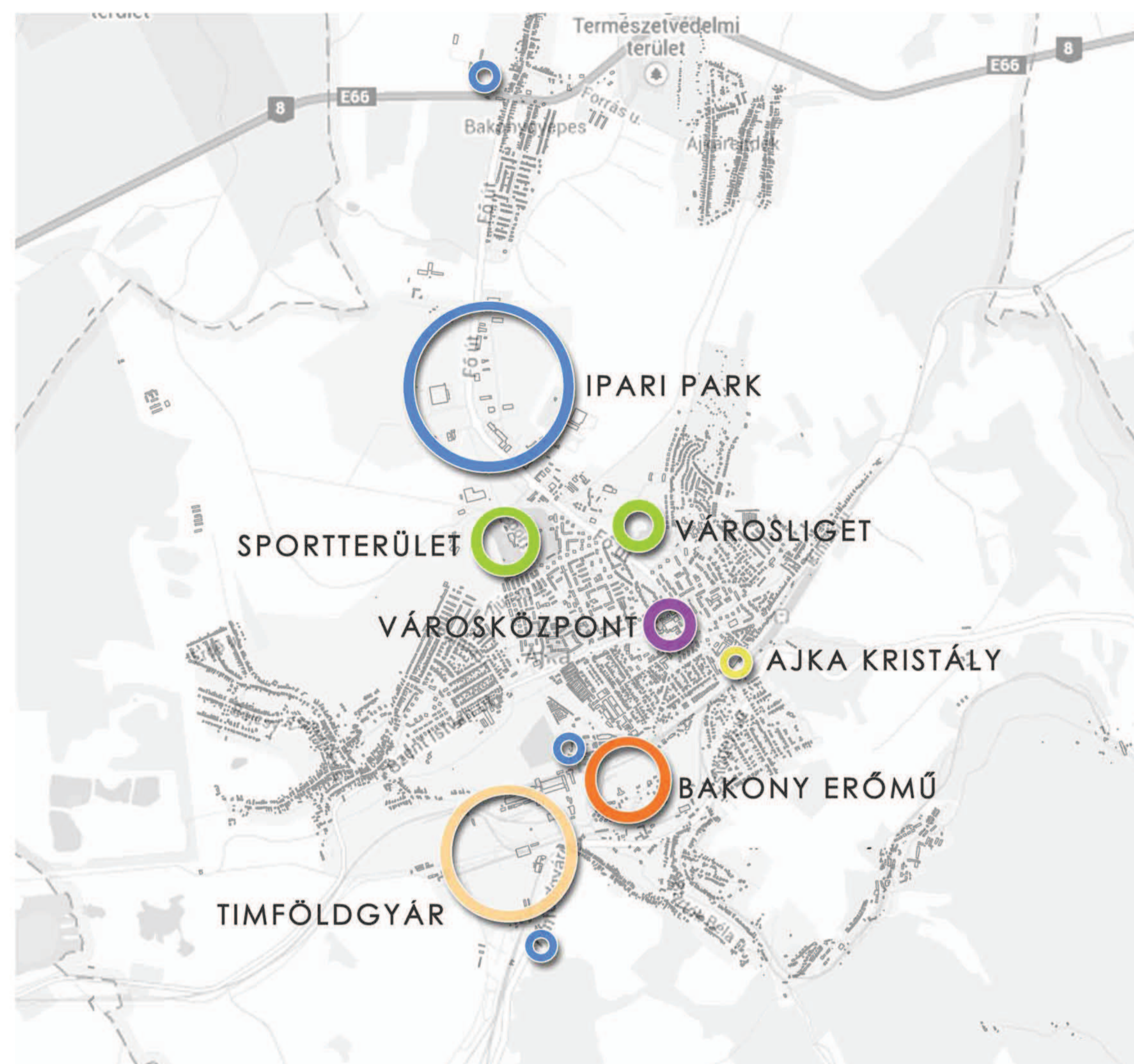


vándorlási egyenleg
1000 főre jutó oda-, és elvándorlások különbsége

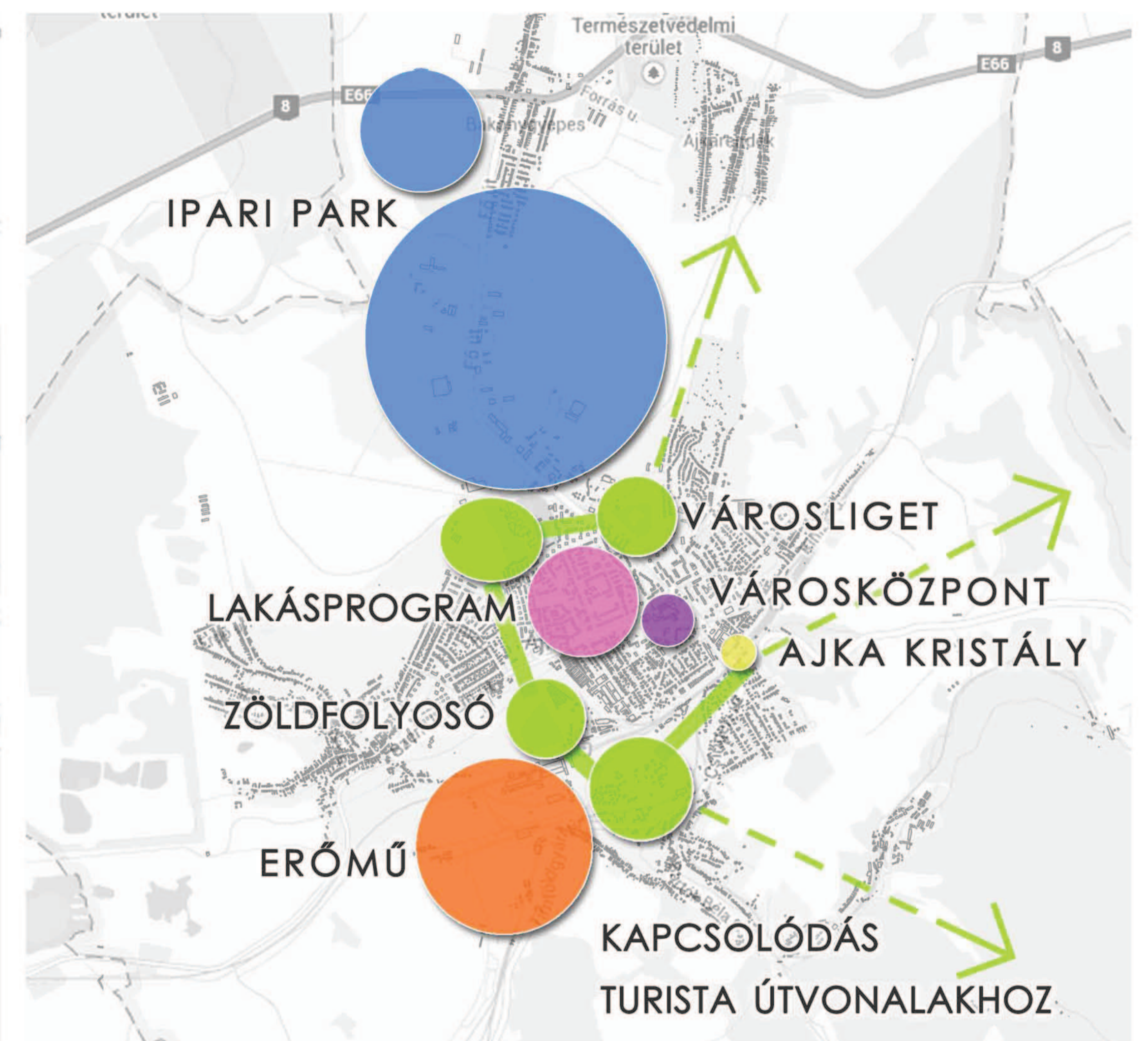
A népességcsökkenés és az elöregedés hazánk településeinek túlnyomó többségében jelen lévő tényező, a kisvárosoknak kiváltképpen nagy problémát jelent. Ajka esetében azonban (a Központi Statisztikai Hivatal számadataiból is) láthatjuk, hogy mind az országos, mind a megyei adatokhoz képest kimagaslóan rossz az Ajkai járás helyzete, amiért szinte csak Ajka városa a "felelős".

(ábrák: saját szerkesztés, adatok forrása: TEIR)

VÁROSI SZINTŰ STRATÉGIA



jelenlegi állapot

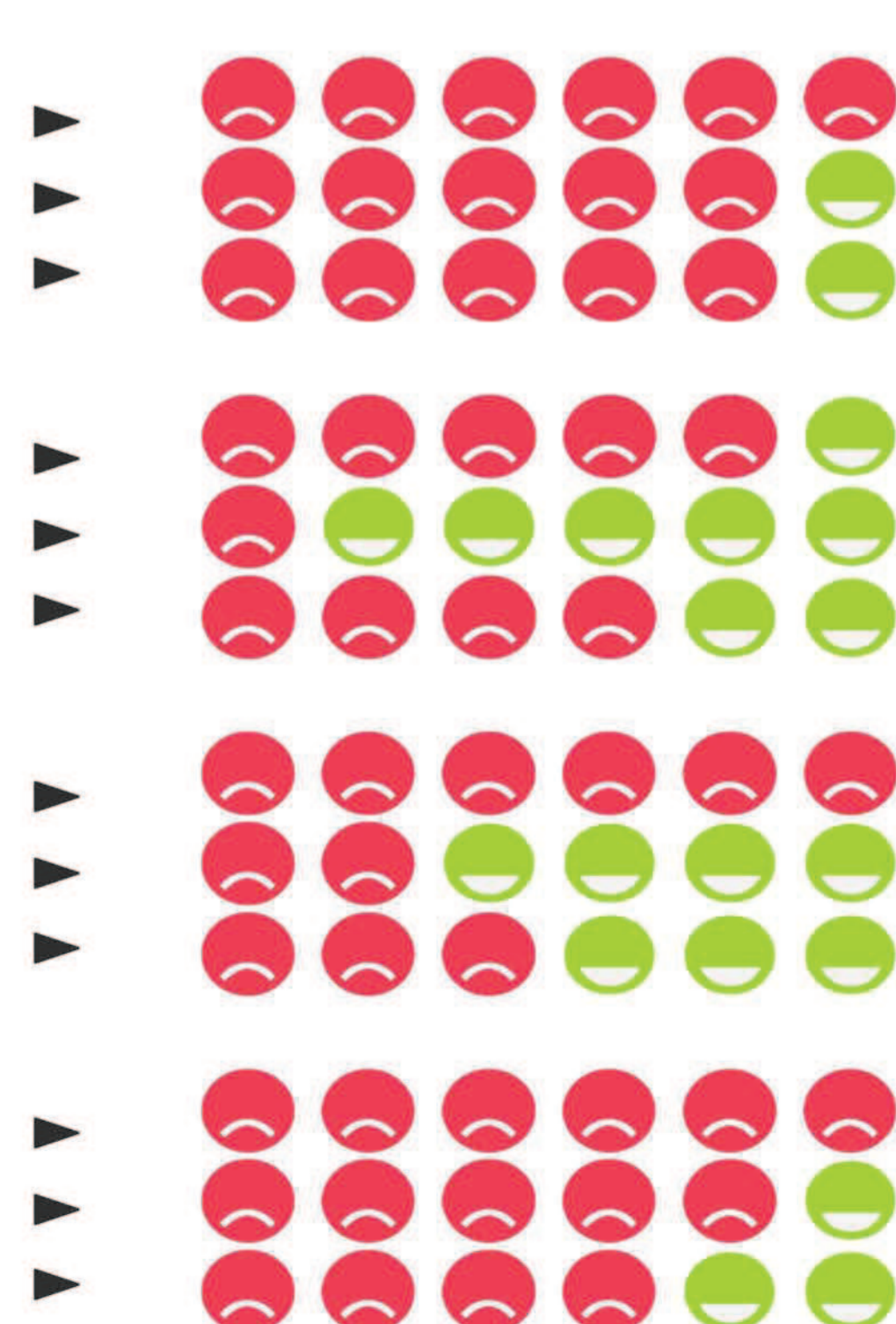


tervezett állapot

PROBLÉMÁK

- GAZDASÁG**
 - foglalkoztatás
 - versenyképes tudás
 - szolgáltatások
- TÁRSADALOM**
 - lakhatás
 - intézményi ellátottság
 - szabadidő, rekreáció
- TERMÉSZETI KÖRNYEZET**
 - környezetszennyezés
 - zöldfelületek aránya
 - táji és természeti értékek
- FIZIKAI KÖRNYEZET**
 - funkció vesztett ipari létesítmények
 - szocializmus korabeli városközpont
 - igényes környezet

KIÉRTÉKELÉS



STRATÉGIA

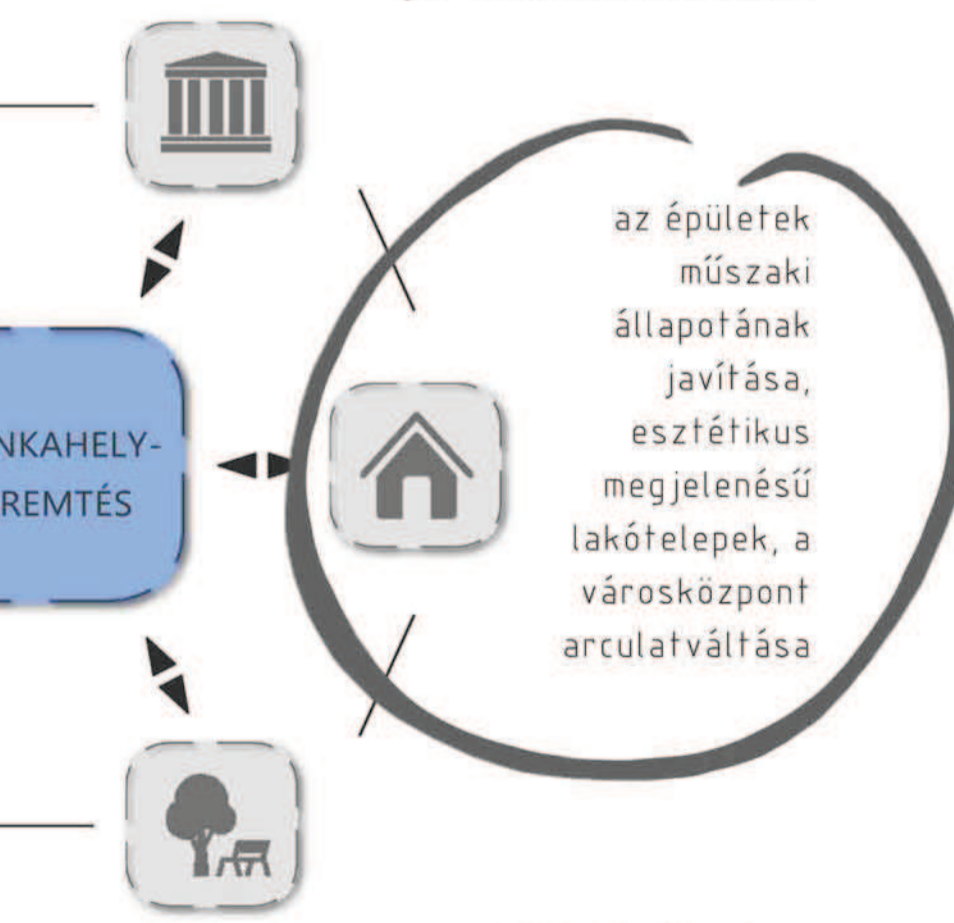
- MUNKAHELYTEREMTÉS
OKTATÁS, KÉPZÉS
- LAKÁSPROGRAM
ÉLETTELEI BELVÁROS
- KÖRNYEZETBARÁT IPAR
TERMÉSZETI ÉRTÉKEK HANGSÚLYOZÁSA
- ÜRES ÉPÜLETEK KREATÍV HASZOSÍTÁSA
ZÖLDFOLYOSÓ

munkahelyteremtésre épülő oktatás és képzés, a helyi vállalatokkal együttműködve, szakmai gyakorlati programok és szakterületnek megfelelő specifikus képzési program

igényes környezetben igényes vendéglátó és szórakozó egységek kialakítása, különböző korosztályoknak

figyelmelfhívás a meglévő lehetőségekre, strand és sportterületek karbantartása, új rekreációs lehetőségek létrehozása

megfelelően kialakított intézményrendszer, gyors és egyszerű ügyintézés, jól működő bürokrácia



különös figyelm fordítása a környezetvédelemre, a nagy területű zöldfelületek karbantartása, esztétikus környezetalkotás

CÉLOK

Diplomamunkám elsődleges célja a helybenmaradás feltételeit biztosító város, és ezen belül egy igényes és főként fiatalok, fiatal családok számára vonzó lakókörnyezet tervezése. Szakterületemnek megfelelően ezen túl azonban csak az épített környezettel, és annak műszaki megközelítésével foglalkozom.

társadalmi igények:

- sokrétű, változatos lakáskínálat
- alacsony fenntartási költségek
- belváros, szolgáltatások közelsége
- biztonság
- fiatalos, vagány hangulat
- egyedi, kreatív vállalkozások indítási lehetősége
- kisgyermekes barát
- élettér bővítésének lehetősége
- rendezett környék
- sok zöld

TERÜLETLEHATÁROLÁS

Tervezési terület a belvárosban, frekventált helyen, a városközpont és a szépen felújított Városliget között helyezkedik el.



- tervezési terület
- városközpont
- Templomdomb
- Városliget

FUNKCIONÁLIS VIZSGÁLAT

A terület intézményi ellátottsága jó: bölcsőde, óvoda, általános és középiskola, rendezőintézet, kórház, rendőrség található a közelben. A kereskedelmi funkciók a városközpontban sűrűsödnek.



- lakó
- szolgáltatás/kereskedelem
- igazgatás
- oktatás
- egészségügy
- művelődés
- vallás
- egyéb

ÁLLAG VIZSGÁLAT

A környék nagypaneles épületei zömmel már felújításra kerültek. A szocreál stílusú téglá épületek jó állapotban vannak. Tervezési területemen csupán pár ház vett részt a panelprogramban.



- panelprogramban részt vett
- panelprogramban nem vett részt

KÖZLEKEDÉS

A Kossuth utca volt a belváros átépítése előtt a város főutcája. Jelenleg alacsony forgalmú. A Fő út a 70-es években kiszabályozott út, jelenleg ez bonyolítja a legnagyobb autós forgalmat.



- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtőút
- lakóút
- buszpályudvar
- kerékpárút

TERMÉSZETES NÖVÉNYZET

A tervezési területen jelentős zöldfelület található, ezek azonban nem rendezettek. A fontosabb meglévő növényzetet (értékes fákat, facsoportot) a tervezési folyamat során figyelembe veszem.



- értékes fa
- ligetes terület
- fűves terület
- cserjés, bokros terület

TÉRHASZNÁLAT

A nemrégiben felújított Agora a Művelődési ház és a Városháza között elhelyezkedve, gyalogos kiinduló / érkezési pont. A városközpontban és a tervezési területen is túlzott a parkolók aránya.



- parkoló felület/út
- gyalogos útvonal
- teresedés, burkolt felület

ÉPÜLETEK

A tervezési területen lévő lakóépületek egy kivétellel mind nagypaneles technológiával épültek és 5-6 szintesek. Csak pár épület vett részt a panelprogramban, néhány pedig nyílászáró-cserén esett át.



UTCAKÉPEK

A városközpont főteréről indulva panelfelületekbe, nagyméretű kukákba, garázs előtt és mindenfelé parkoló autókba ütközünk. Általános jellemző a rendezetlenség és a rossz műszaki állapot.



PARKOLÓK

Tervezési területemen mindenfelé parkoló autókat látunk. A garázsokat többnyire lomtárnak használják, a kocsival pedig előtte állnak meg. A parkolásra kijelölt területek túlméretezettek.



BEJÁRATOK

A bejáratokat utólagos esővédő tetővel sokféle módon ellátták a lakók. A tömb déli felén az utca felől észrevehetően, a tömbelső felől robusztus bejáratok a jellemzők.



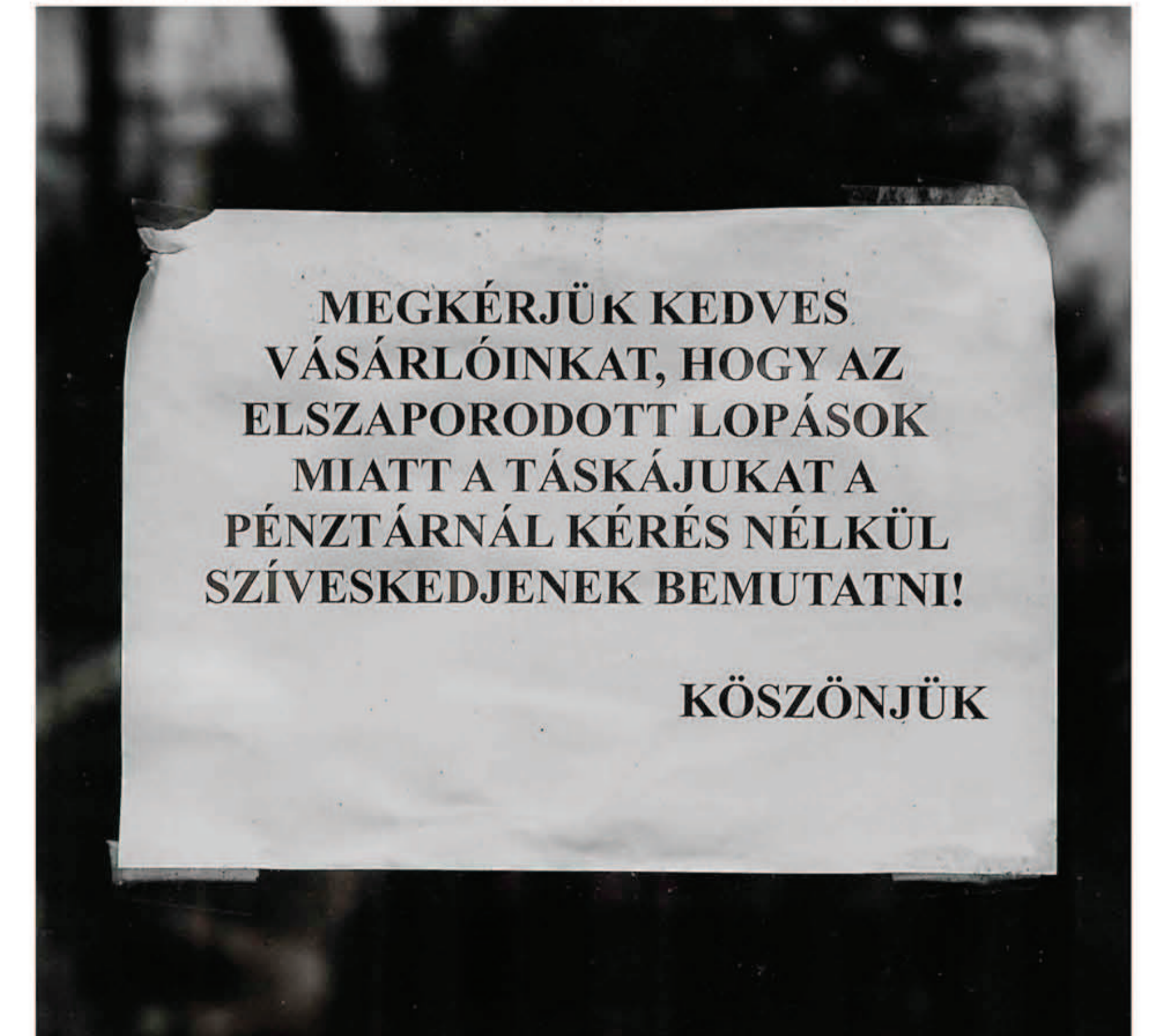
ERKÉLYEK

A lakások egy része lodzsa, másik része erkély etemmel lett ellátva, általában az épület két szélső elem sávjában, és mindig csak az épület egyik oldalán, vagy az utca, vagy a tömbelső felé nézve.



SZOLGÁLTATÁSOK

Több helyen emeleti erkélyeken, ablakokon, falpaneleteken láthatók hirdetések, melyek a helyben működő szolgáltatásokat hirdetik. Az élelmiszer üzletekben egyre több a lopás.

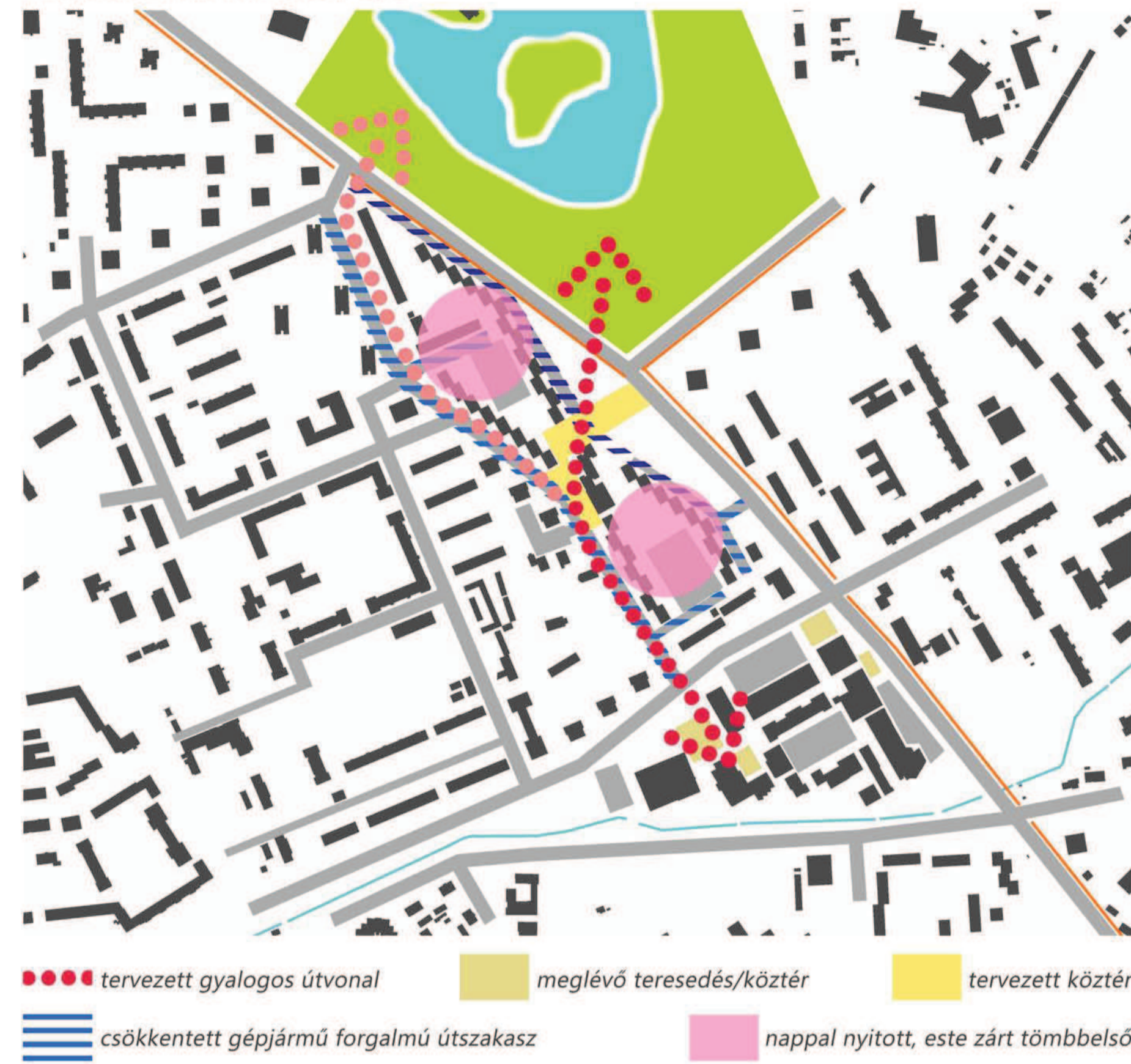


MEGKÉRJÜK KEDVES
VÁSÁRLÓINKAT, HOGY AZ
ELSZAPORODOTT LOPÁSOK
MIATT A TÁSKÁJUKAT A
PÉNZTÁRNÁL KÉRÉS NÉLKÜL
SZÍVESKEDJENEK BEMUTATNI!

KÖSZÖNJÜK

KONCEPCIÓ

URBANISZTIKAI KONCEPCIÓ



TERVEZÉSI SZEMPONTOK

- ▶ **AGORÁBÓL KIINDULÓ GYALOGOS ÚTVONAL**
- ▶ **ÖSSZEKÖTTETÉS A VÁROSKÖZPONT ÉS A VÁROSLIGET KÖZÖTT**
- ▶ **KULTURÁLIS-KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ-REKREÁCIÓS TENGYEL**
- ▶ **NAPPAL NYITOTT, ESTE ZÁRT TÖMBBELSŐK**
- ▶ **ÉRTÉKES, KÉNYELMES, VÁLTOZATOS LAKÁSÁLLOMÁNY**
- ▶ **KULTURÁLTAN MEGOLDOTT PARKOLÁS**

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

A meglévő épületek érték-növelő felújítása komplex módon. A műszaki problémák orvoslásán túl a terület fiatalok számára vonzóvá tétele, az ott élők számára a lakások komfortterzetének növelése, az élettér bővítése, illetve ezen lehetőségek biztosítása. Ehhez létrehoztam egy eszköztárat, mely tartalmazza a tömb és az épületek sajátosságaihoz igazodó átalakítási lehetőségeket.

VÁLASZTOTT ELEMELK

A városépítészeti koncepció miatt az egyik legfontosabb elem, a földszinti szituáció. A beépítésből adódó garázsok előtti területre üzlethelyiségek kialakítását tervezem, a garázsok pedig azok kiszolgáló egységeként funkcionálnak. Építészeti feladat a lakások élhetőbbé tétele a legfontosabb. Ehhez alaprajzi átalakításokat alkalmazok, de ez önmagában a sok kötöttség miatt nem elegendő, így az élettér növeléséhez a homlokzati síkon túlnyúló bővítéseket is választottam, az "állványjellegű" és a "dobozjellegű" vegyesen. Mivel a lakások döntő többségben magántulajdonban vannak, és a tömbben átlagosan házanként maximum egy áll üresen, teljes szint eltávolítását, kiharapásokat, lakás összevonásokat nem lehet mértéktelenül alkalmazni. Teljes ház elbontása be sem került az eszköztárba, mert ez jelen tulajdonviszonyok között kizárt lehetőség.

FINANSZÍROZÁS

20-25 e Ft / m²

A felújítás utáni értéktöbblet lakás m²-enként.

30%

Fűtési és hűtési energia megtakarítás.

1500-5000 e Ft / m²

Üzlethelyiségek bérbeadásából származó bevétel.

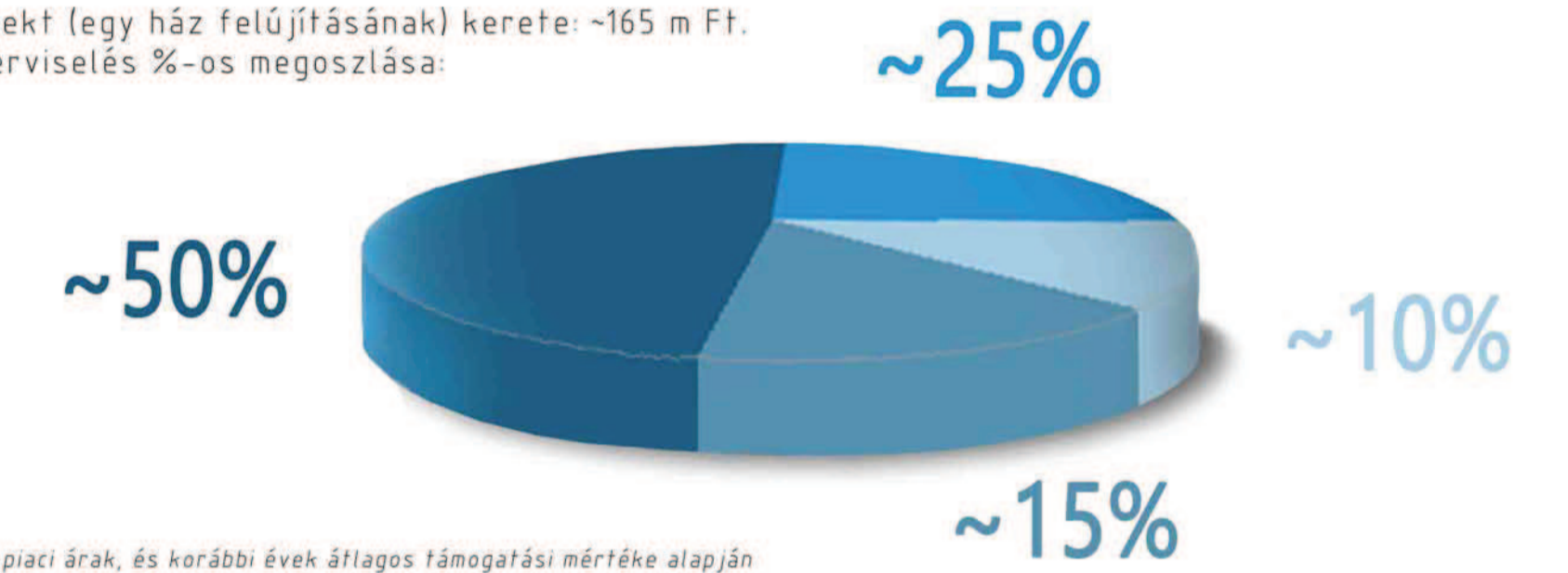
40 m Ft önerő
 közelítőleg
 társasházanként,
 megtérülő költség

1/3 - 2/3 arányú **EU-S támogatás: 80 m Ft**

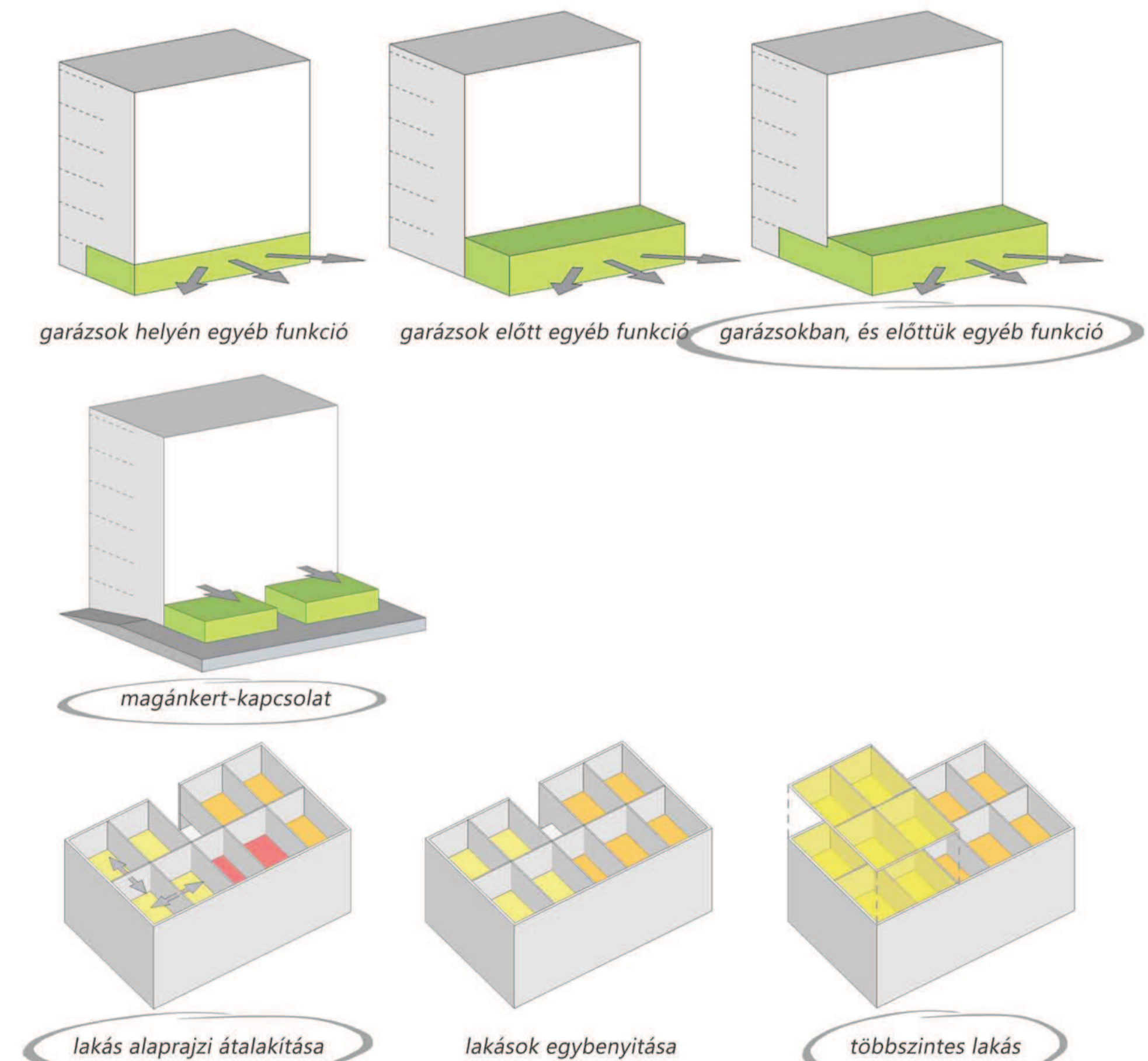
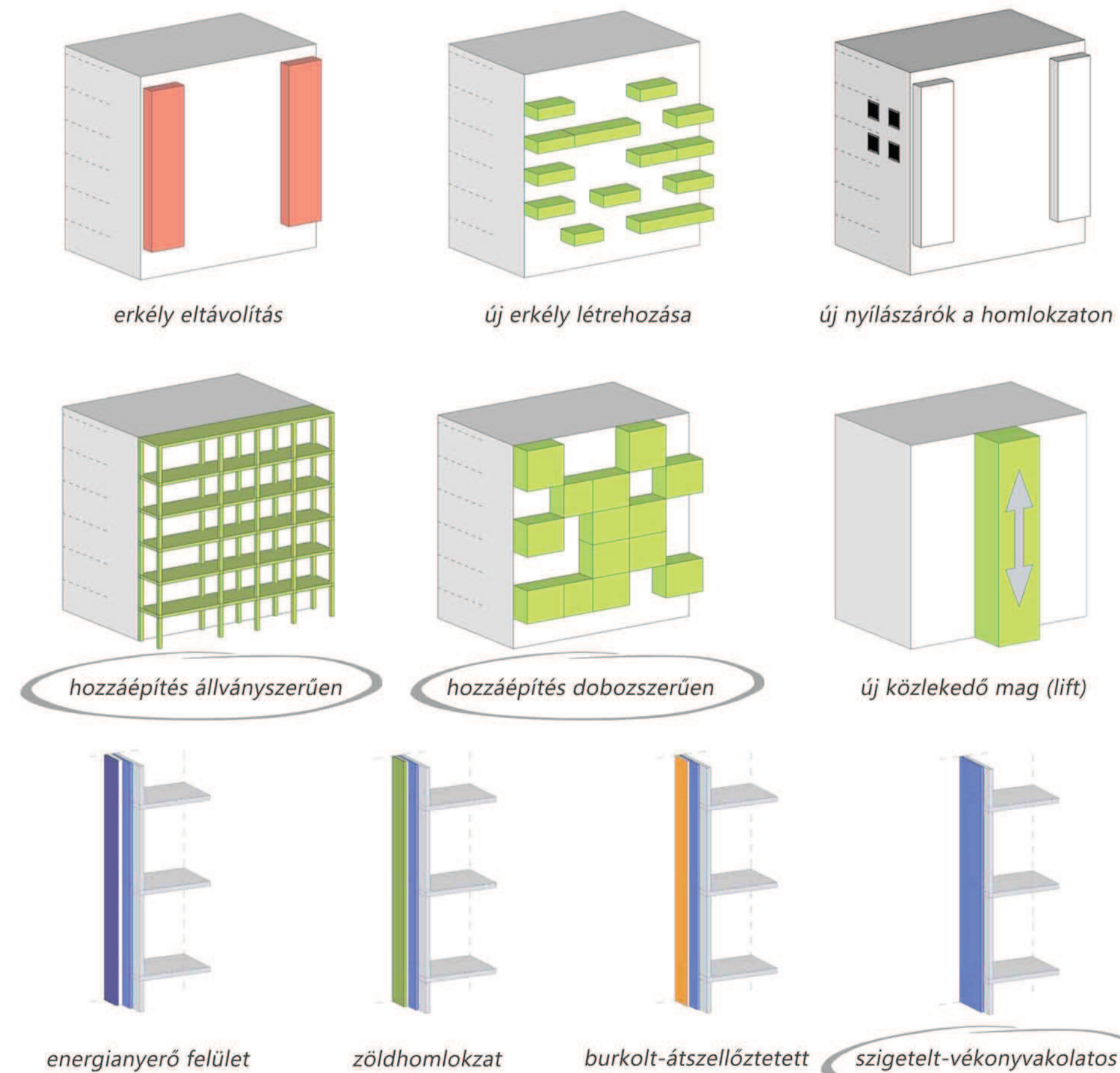
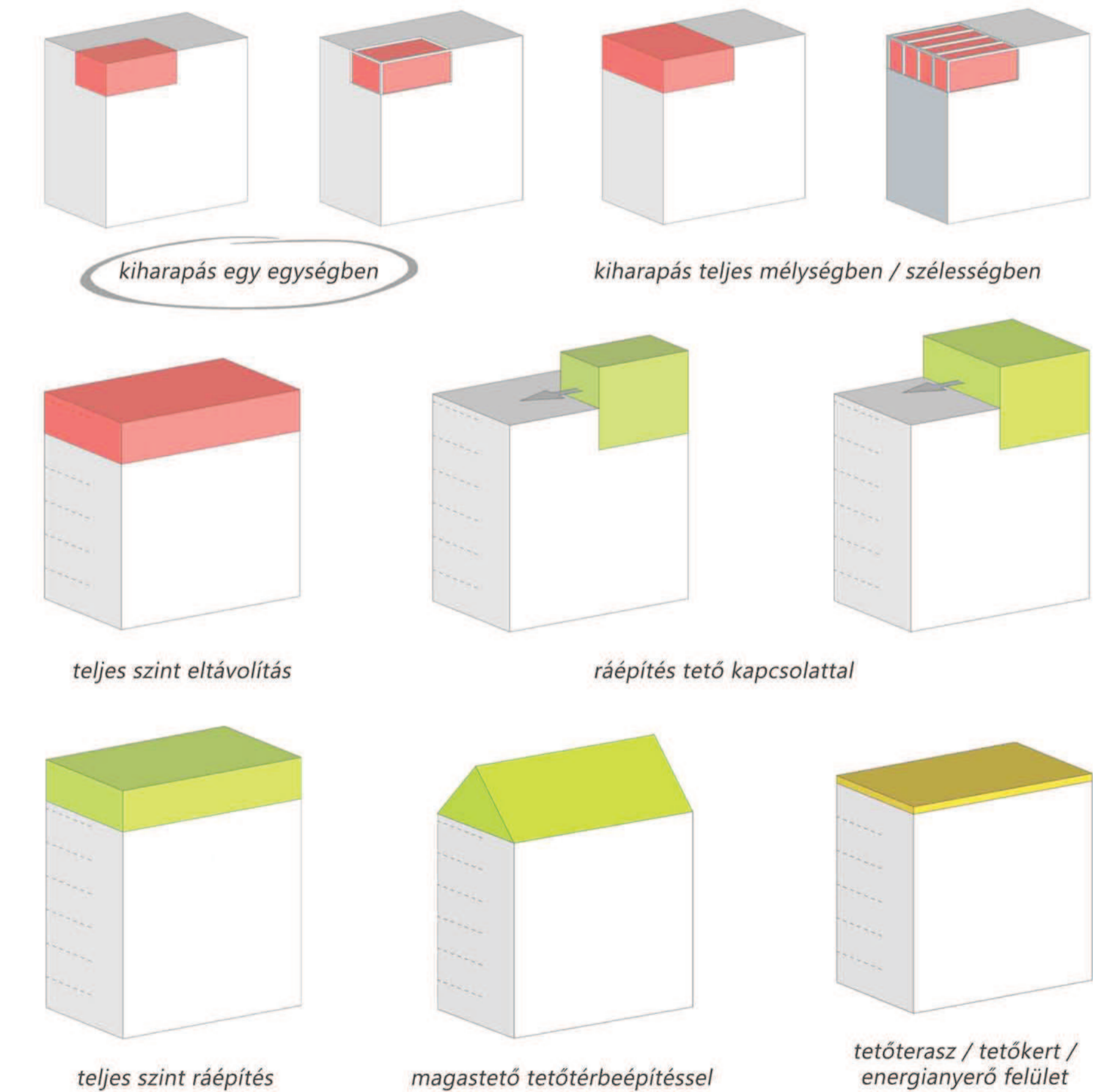
+ 1/3 **önkormányzati támogatás: 25 m Ft**

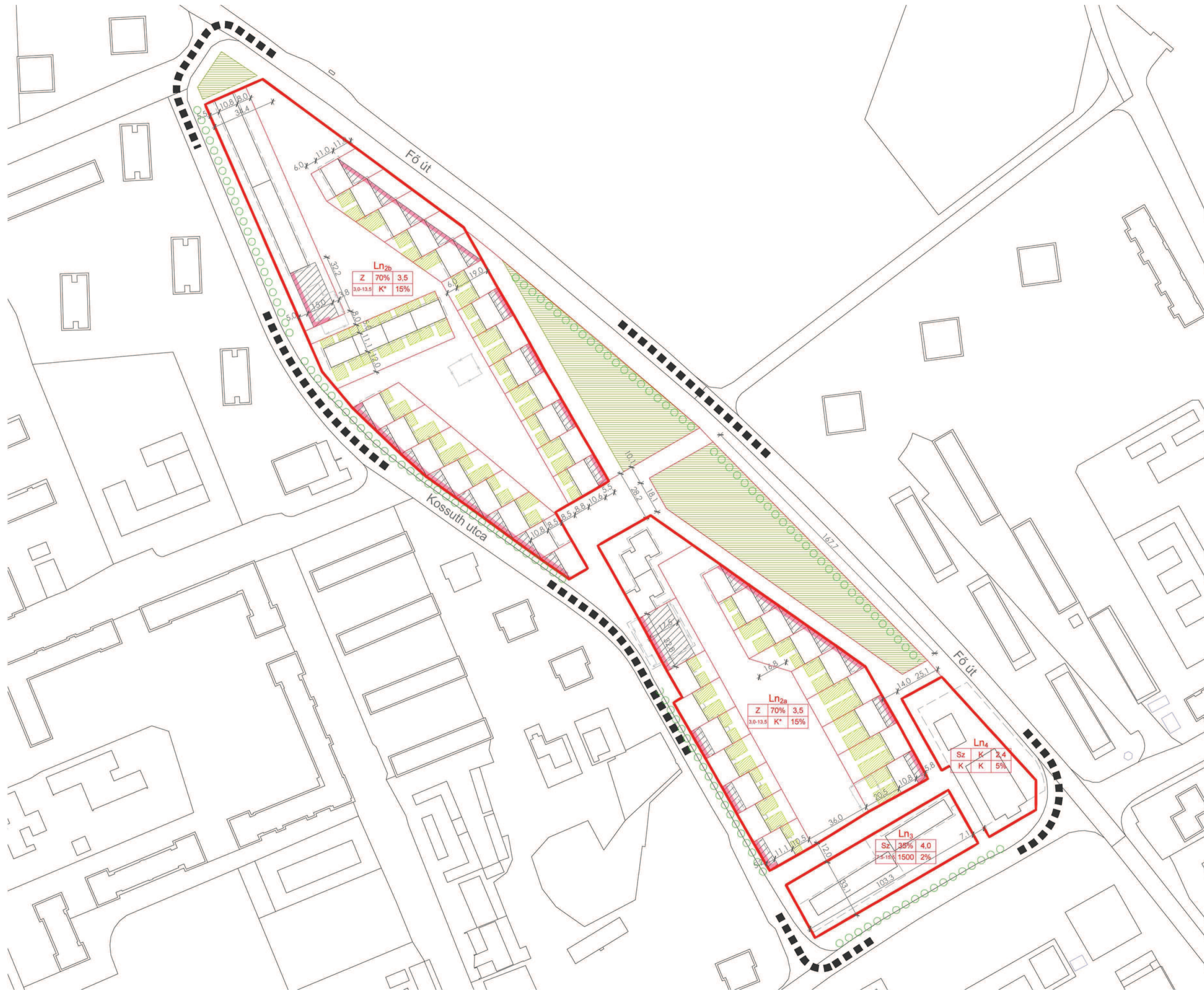
+ 1/2 arányú **állami támogatás: 20 m Ft**

A projekt (egy ház felújításának) kerete: ~165 m Ft.
 A teherviselés %-os megoszlása:



ÉPÍTÉSZETI ESZKÖZTÁR





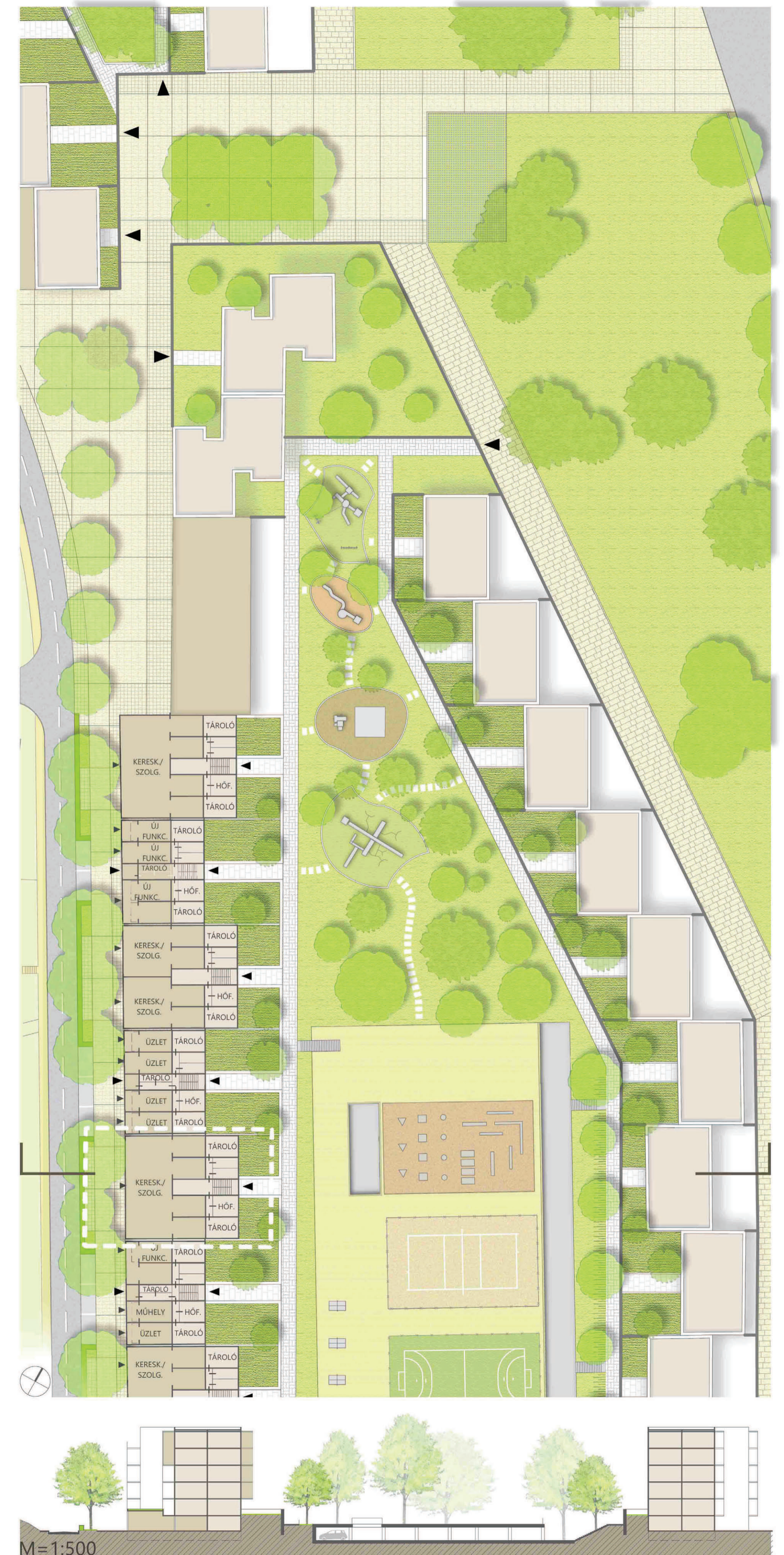
SZABÁLYOZÁSI TERV

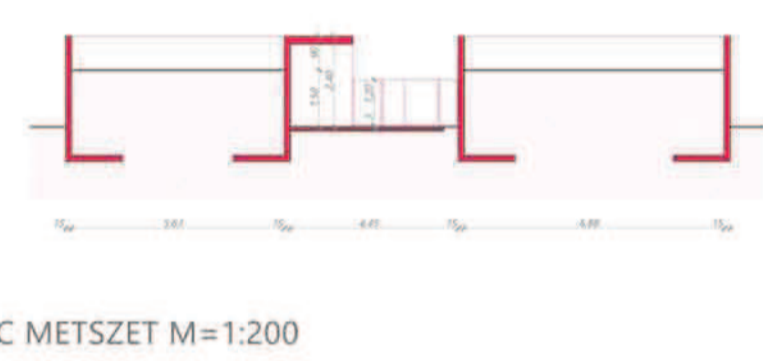
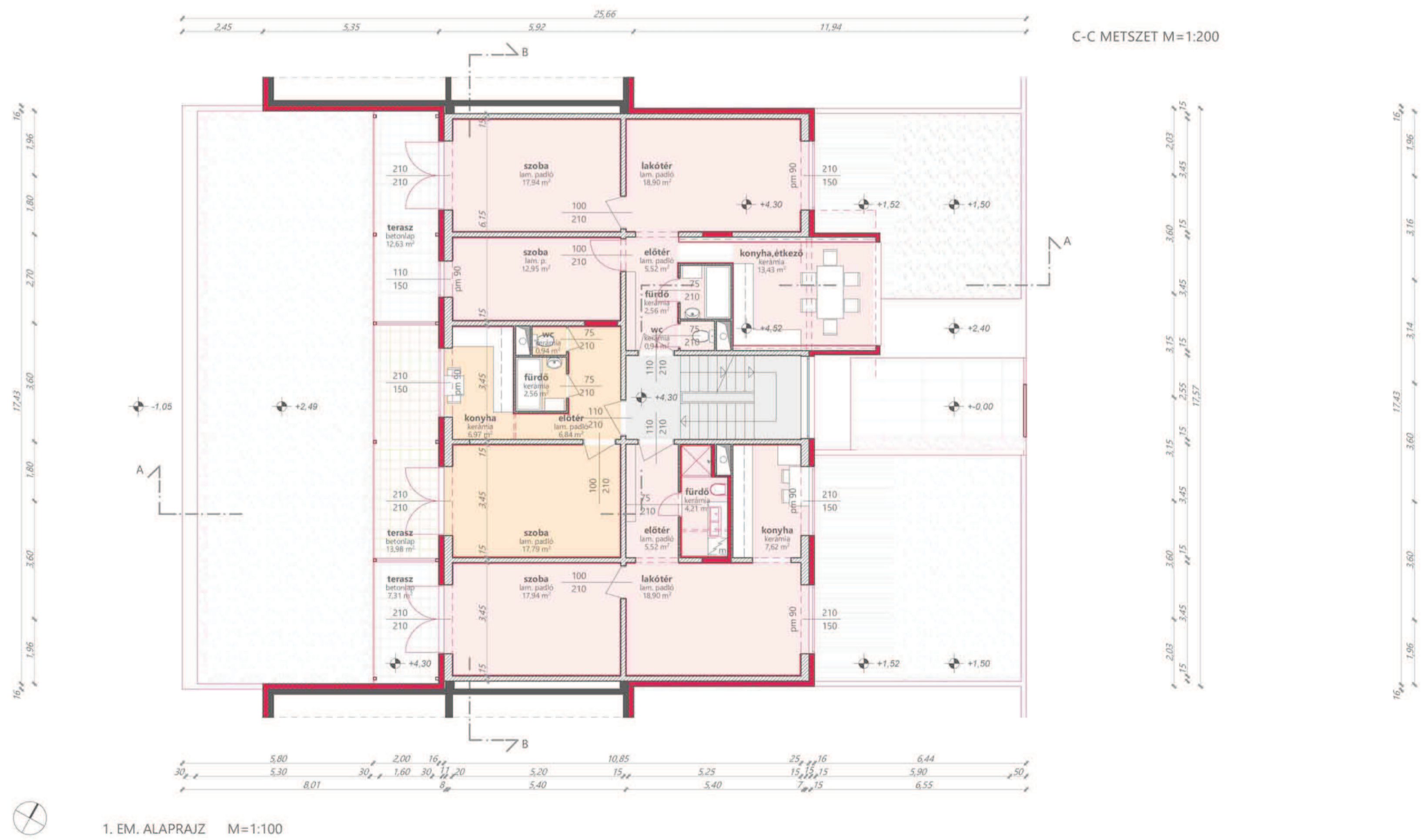
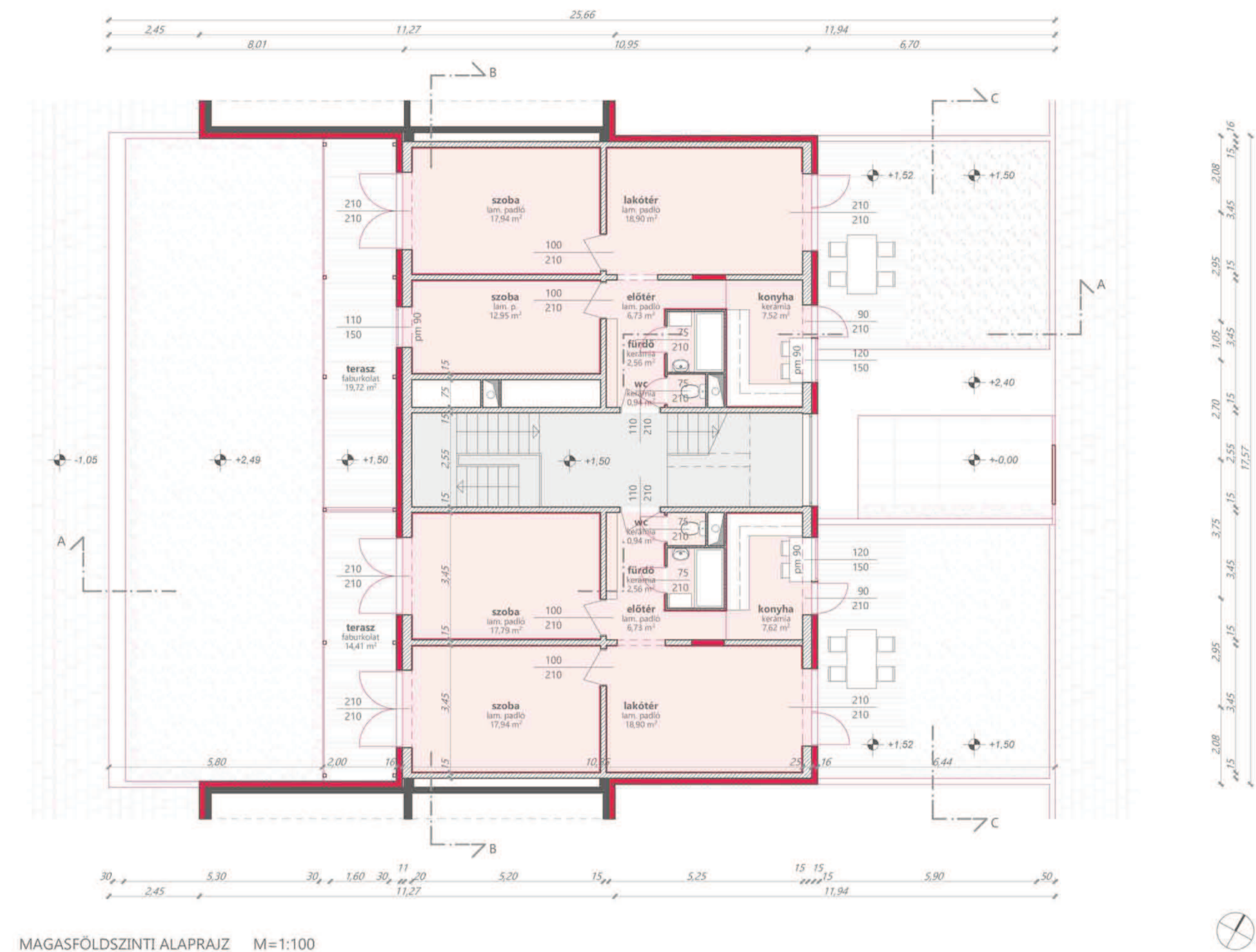
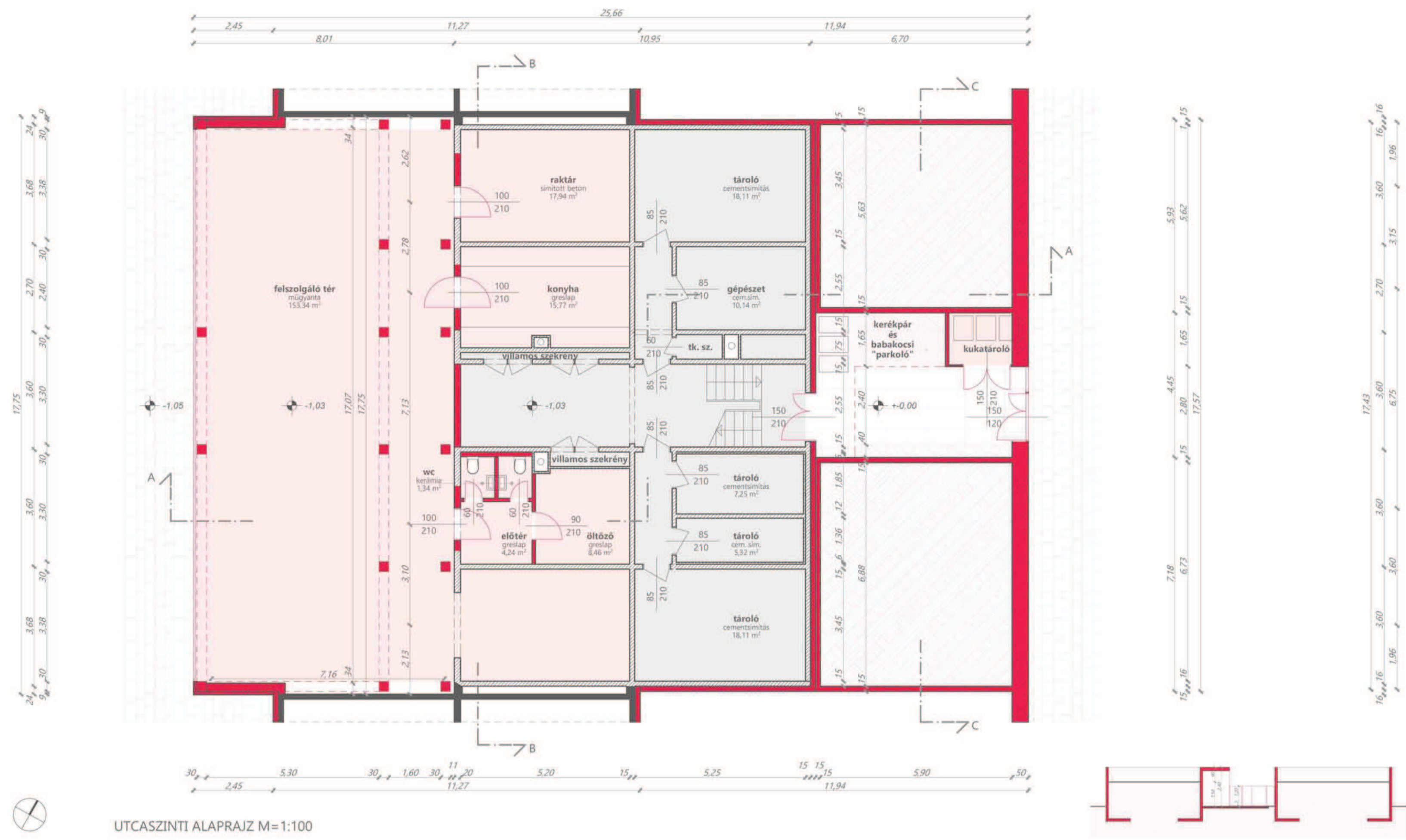
Ajka, Kossuth utca – Szabadság tér – Fő utca – Ifjúság utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről:

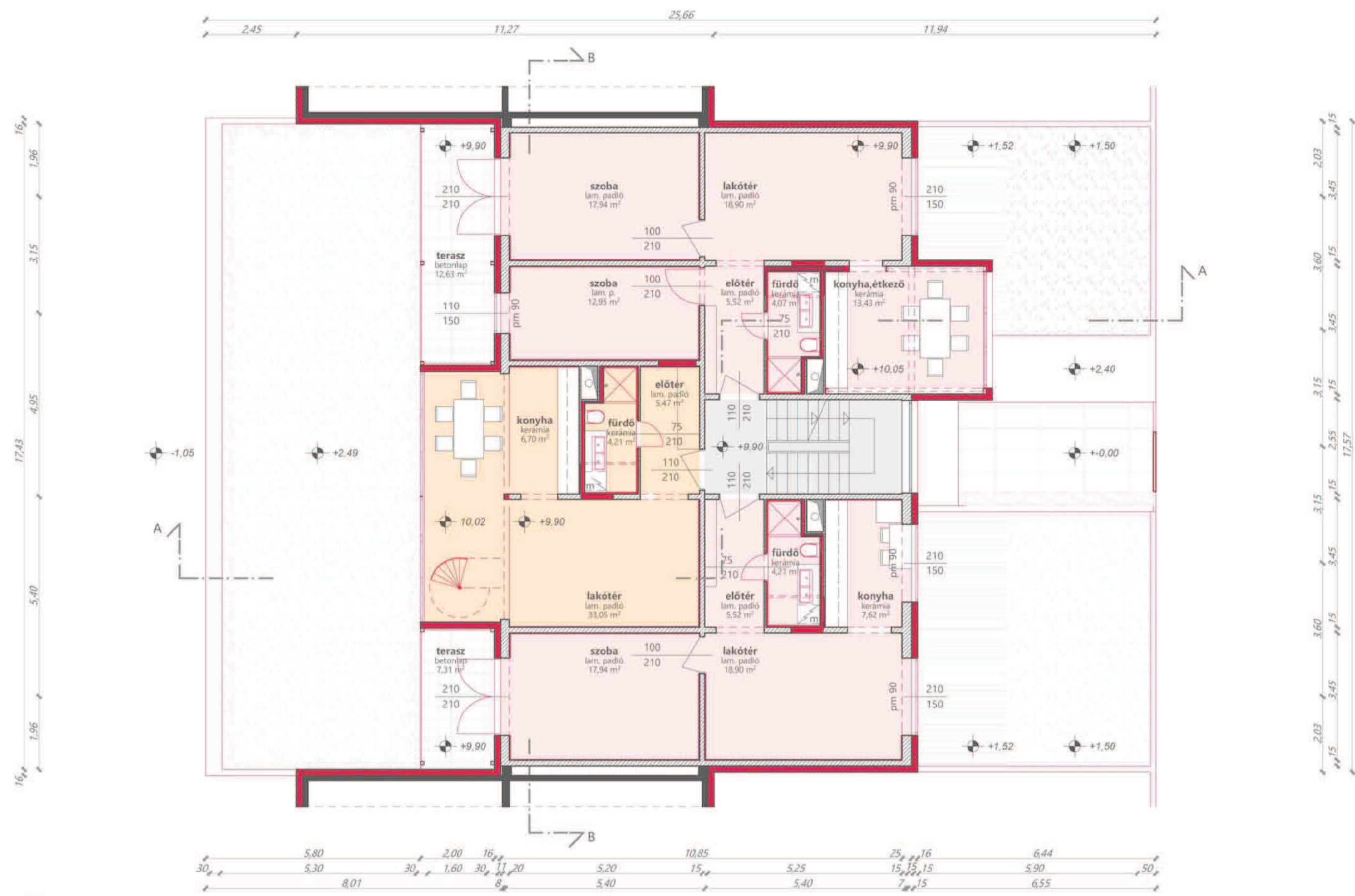
- 1) A lakótelepi épületek úszófelkét meg kell szüntetni, helyette a SZT-ben meghatározottak szerinti feleket kell kialakítani.
- 2) Az SZT szerinti Ln2a és Ln2b tömbökben meglévő épületek bővíthetők.
- 3) A (2) bekezdés szerinti bővítés esetén az utcaszinten az építési hely 100%-ban beépítendő.
- 4) A (3) bekezdésben szabályozott szinttől eltérő szintek magasságában tetszőleges mértékben förtéríthet a hozzáépítés.
- 5) Az SZT szerinti Ln2a és Ln2b jelű tömbök belsejében az utcaszinthez képest fél szint süllyesztéssel tömbgarázs építhető.
- 6) Az SZT szerinti Ln2a és Ln2b tömbökben magánkert alakítható ki.
- 7) A (5) bekezdés szerinti magánkert a terepszintből kiemelhető a magassági szintű lakások padlóvonaláig

- tervezési terület határa
- bontandó épület
- szabályozási vonal
- megszűnő telekhatár
- új telekhatár
- építési vonal
- építési hely
- magassági szinthez kapcsolódó privát kert
- tervezett zöldfelület
- tervezett fasor

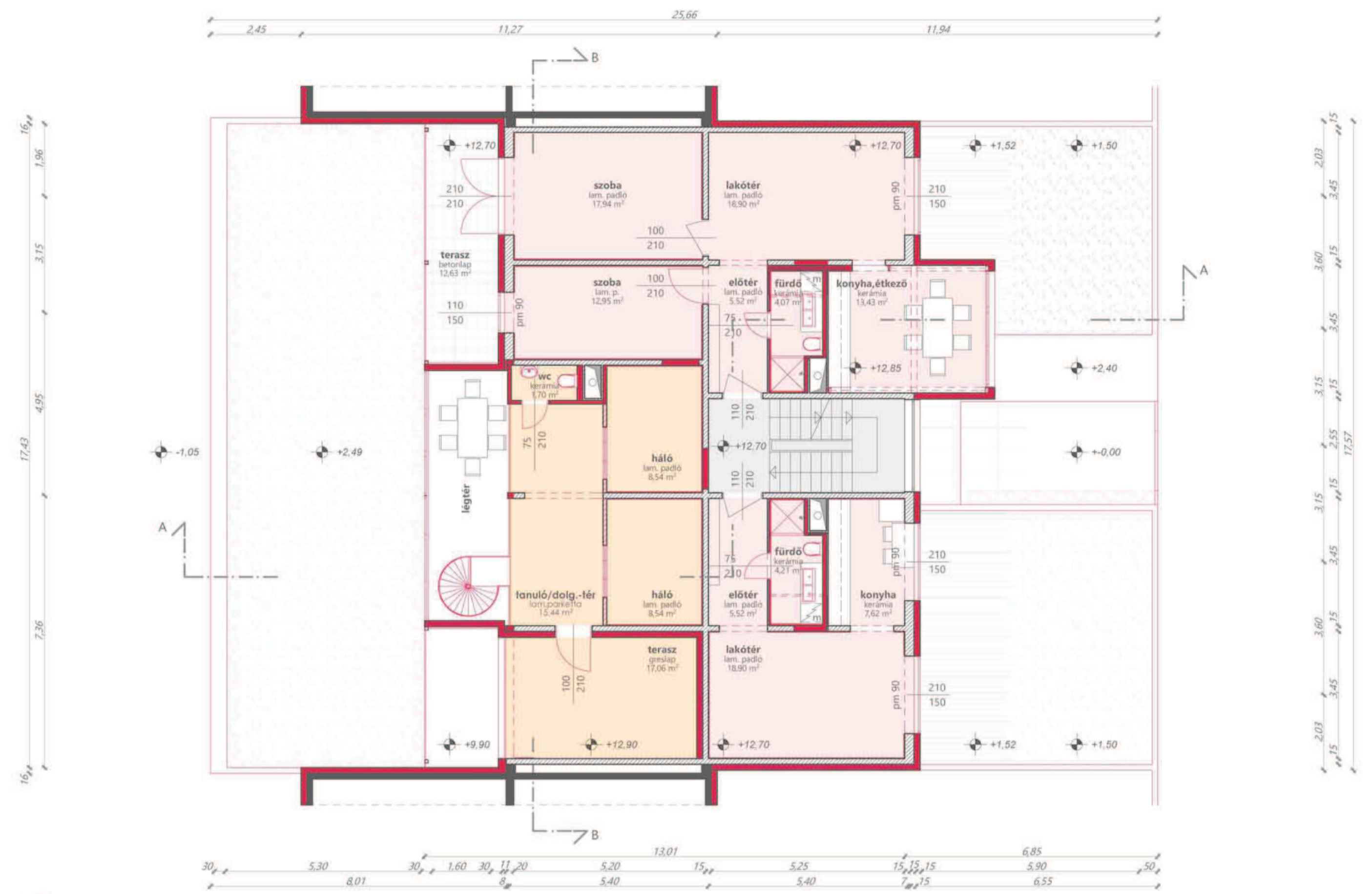
Ln ₁			övezet jelölés kódja			
Z	Sz	K	beépítési arány	beépítési mérték	szintkülönbség	szintkülönbség mértéke
35%	2,4	15%	7,5-13,5	300	15%	



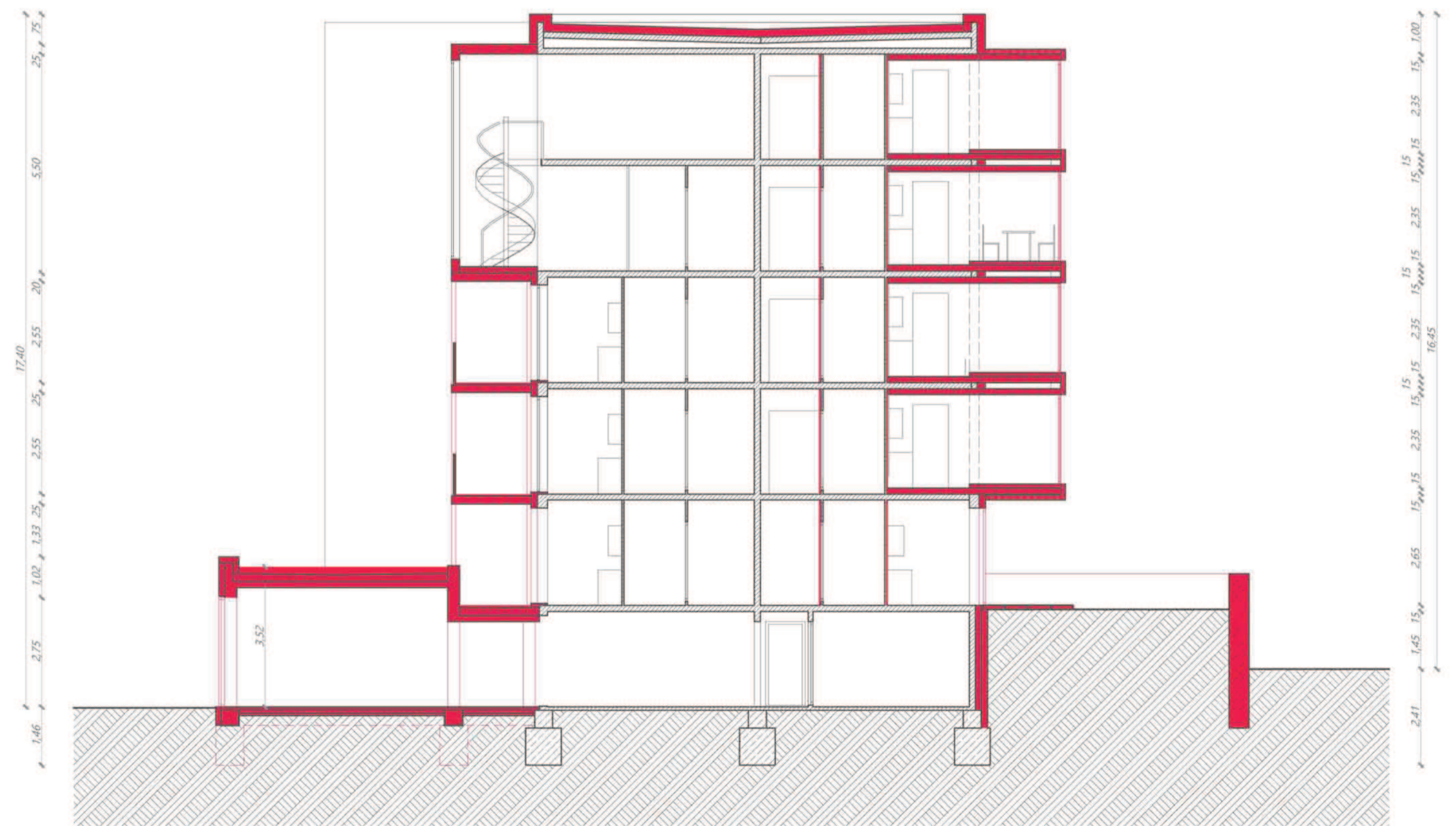




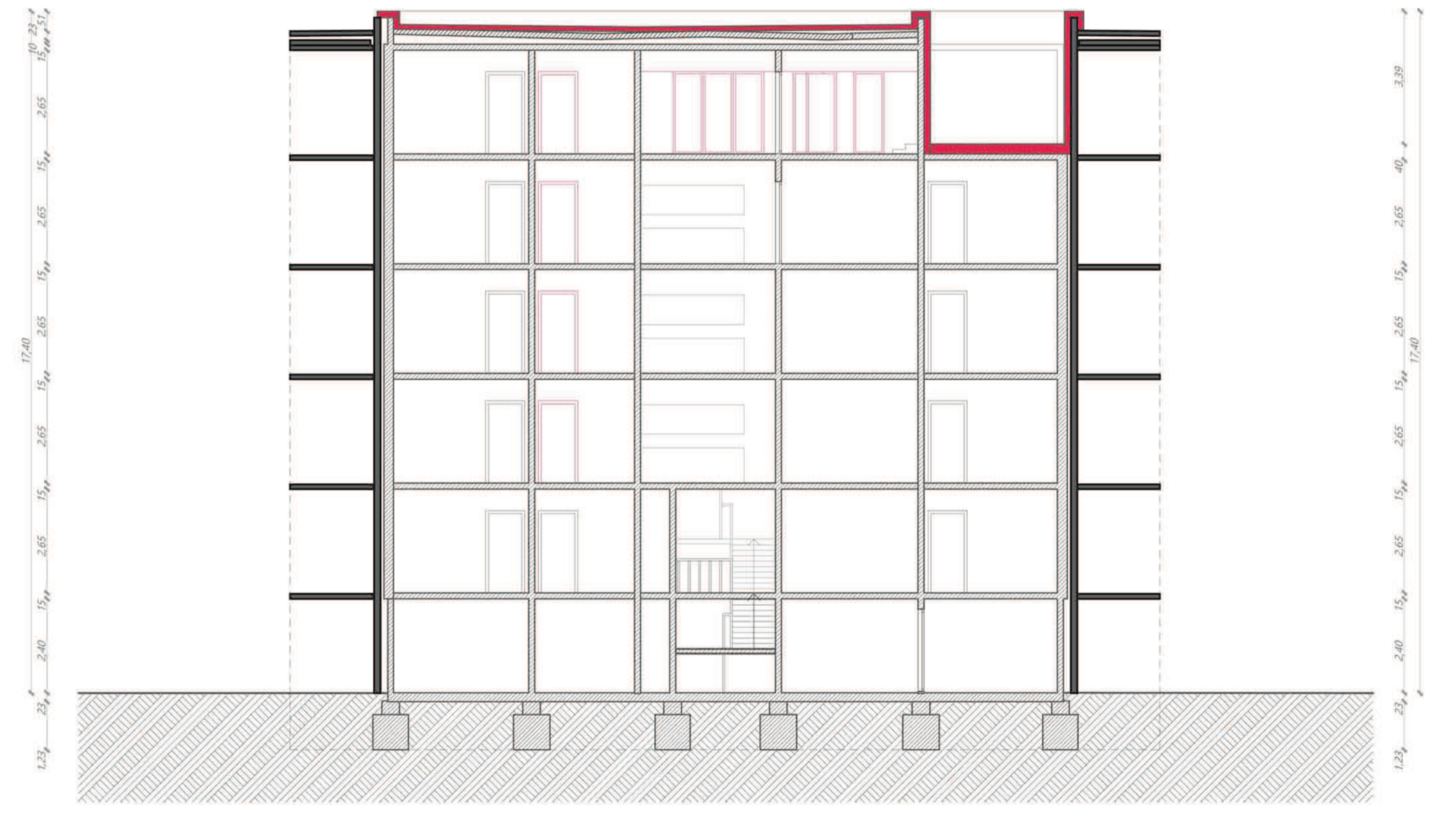
3. EM. ALAPRAJZ M=1:100



4. EM. ALAPRAJZ M=1:100

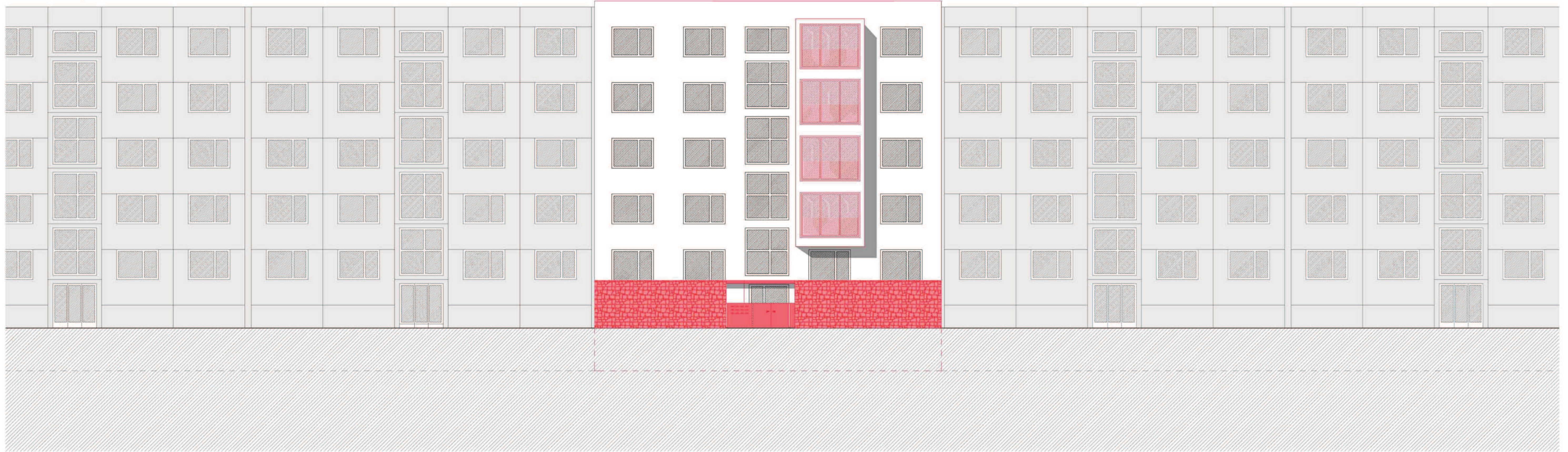


A-A METSZET M=1:100

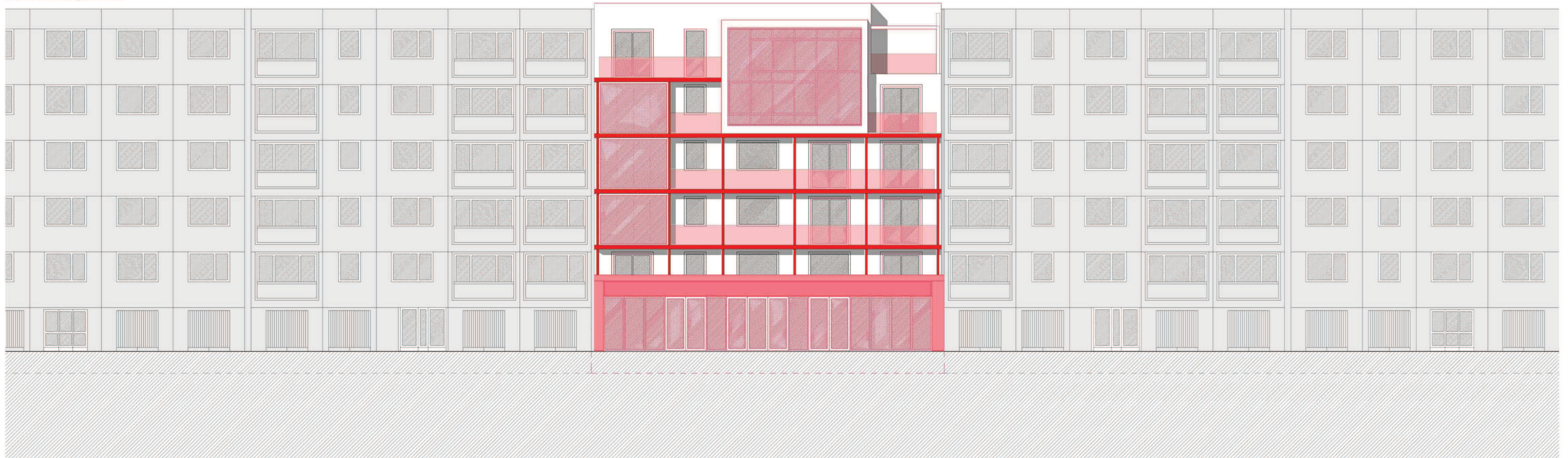


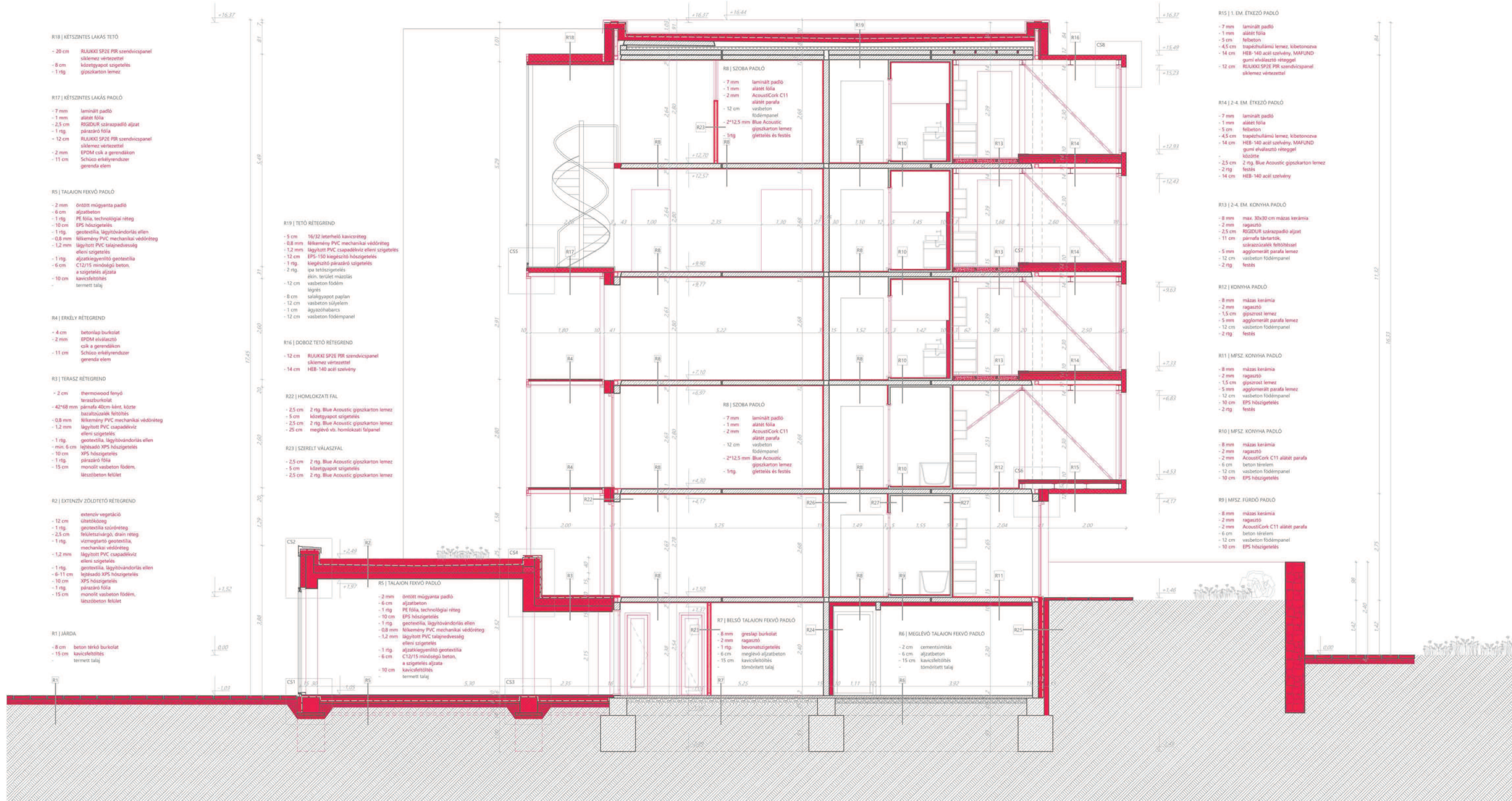
B-B METSZET M=1:100

udvari homlokzat, M=1:100



utcai homlokzat, M=1:100





A-A METSZET M=1:50

R21 | KÖZLEKEDŐ

- 4 mm MAPESONIC CR utólagos lépéshangszigetelő rendszer
- 12 cm beton lépcső elem

R20 | TERASZ RÉTEGREND

- 2 cm thermowood lenyű teraszburkolat
- 68*42 mm párnafa 50cm-ként, közte bazaltzúzalék feltöltés
- 0,8 mm felkémény PVC mechanikai védőréteg
- 1,2 mm lágyított PVC csapadékvíz elleni szigetelés
- 1 rtg. gipszlemez, légyföldvédelem ellen
- min. 10 cm lejtésű XPS hőszigetelés
- 10 cm XPS hőszigetelés
- 1 rtg. párazáró fólia
- 12 cm vasbeton födémpanel
- 2*12,5 mm Blue Acoustic gipszkarton lemez
- 1rtg. glettelés és festés

R19 | TETŐ RÉTEGREND

- 5 cm 10/32 letérhelő kavicsréteg
- 0,8 mm felkémény PVC mechanikai védőréteg
- 1,2 mm lágyított PVC csapadékvíz elleni szigetelés
- 12 cm EPS-150 kiegészítő hőszigetelés
- 1 rtg. leegészítő párazáró szigetelés
- 2 rtg. pa tetőszigetelés
- 12 cm vasbeton födém
- 8 cm szálkötőpótló paplari
- 12 cm vasbeton súlyelem
- 1 cm ágazóhabarcs
- 12 cm vasbeton födémpanel

R12 | KONYHA PADLÓ

- 8 mm mázas kerámia
- 2 mm ragasztó
- 1,5 cm gipszrost lemez
- 5 mm agglomerátos parafa lemez
- 12 cm vasbeton födémpanel
- 2 rtg. festés

RB | SZOBA PADLÓ

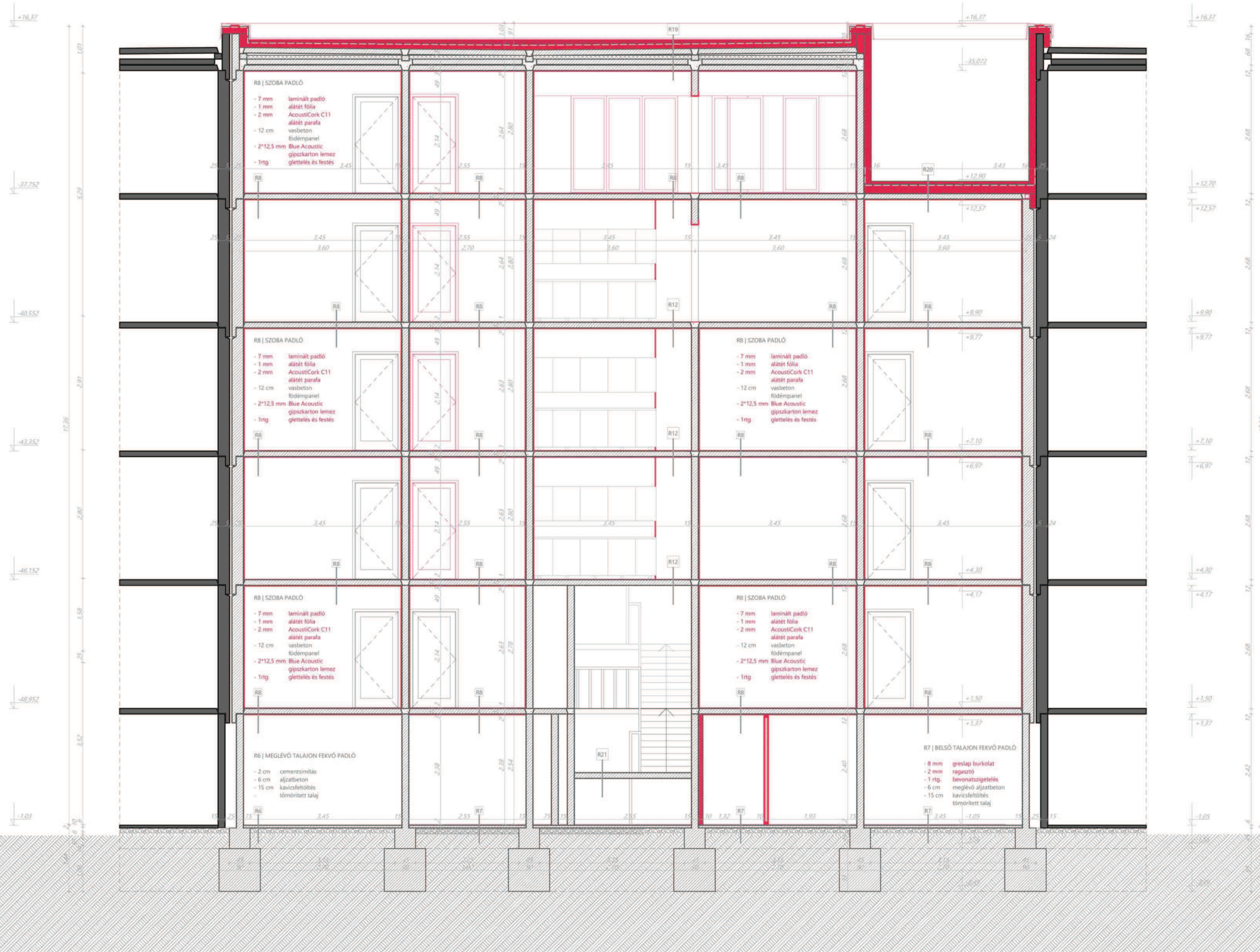
- 7 mm laminált padló
- 1 mm alátét fólia
- 2 mm AcoustiCork C11 alátét parafa
- 12 cm vasbeton födémpanel
- 2*12,5 mm Blue Acoustic gipszkarton lemez
- 1rtg. glettelés és festés

R7 | BELSŐ TALAION FEKVŐ PADLÓ

- 8 mm greslap burkolat
- 2 mm ragasztó
- 1 rtg. bevonatszigetelés
- 6 cm meglévő aljzatbeton
- 15 cm kavicsfeltöltés tömörített talaj

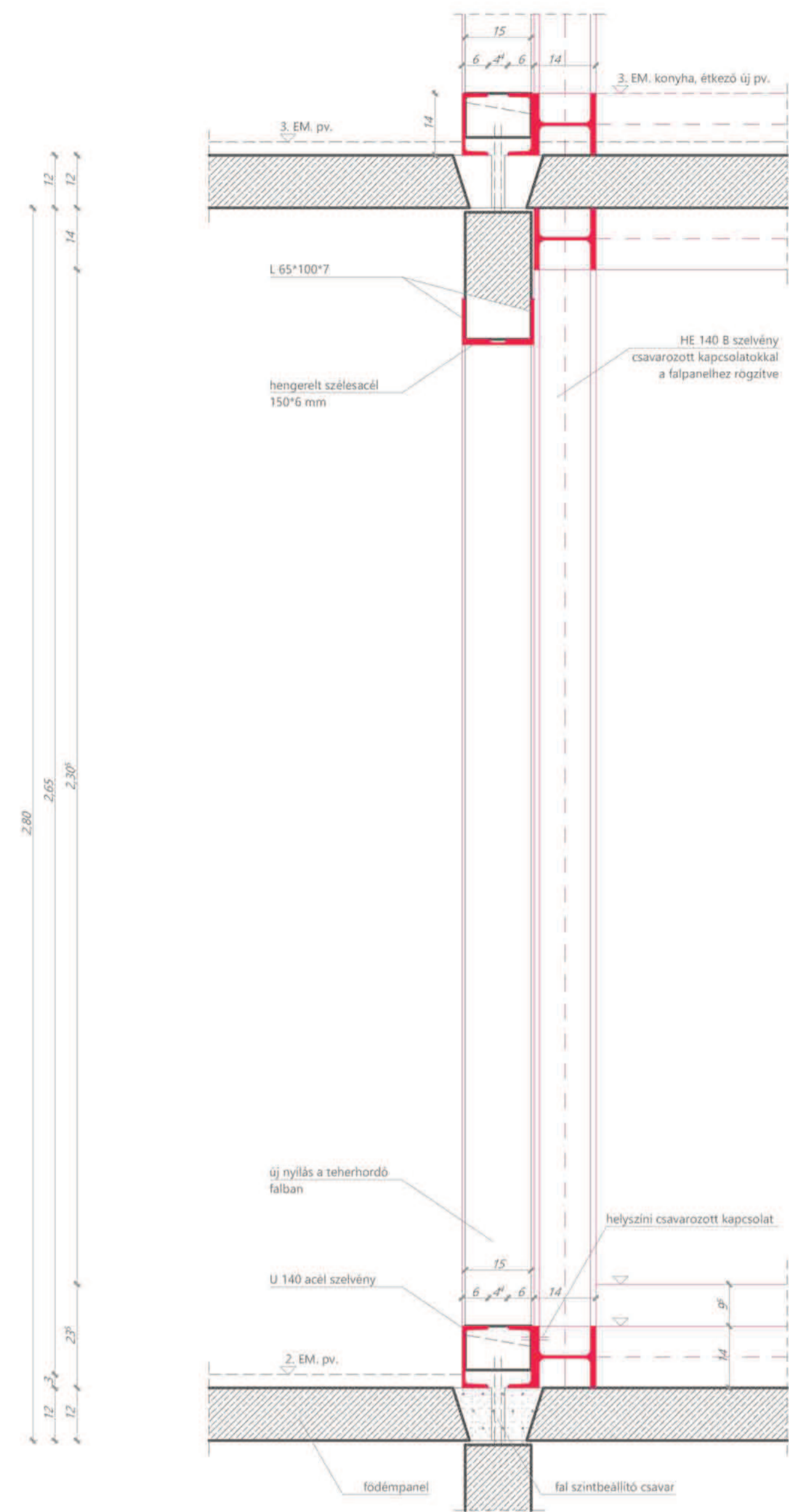
R6 | MEGLEVŐ TALAION FEKVŐ PADLÓ

- 2 cm cementsimítás
- 6 cm aljzatbeton
- 15 cm kavicsfeltöltés tömörített talaj

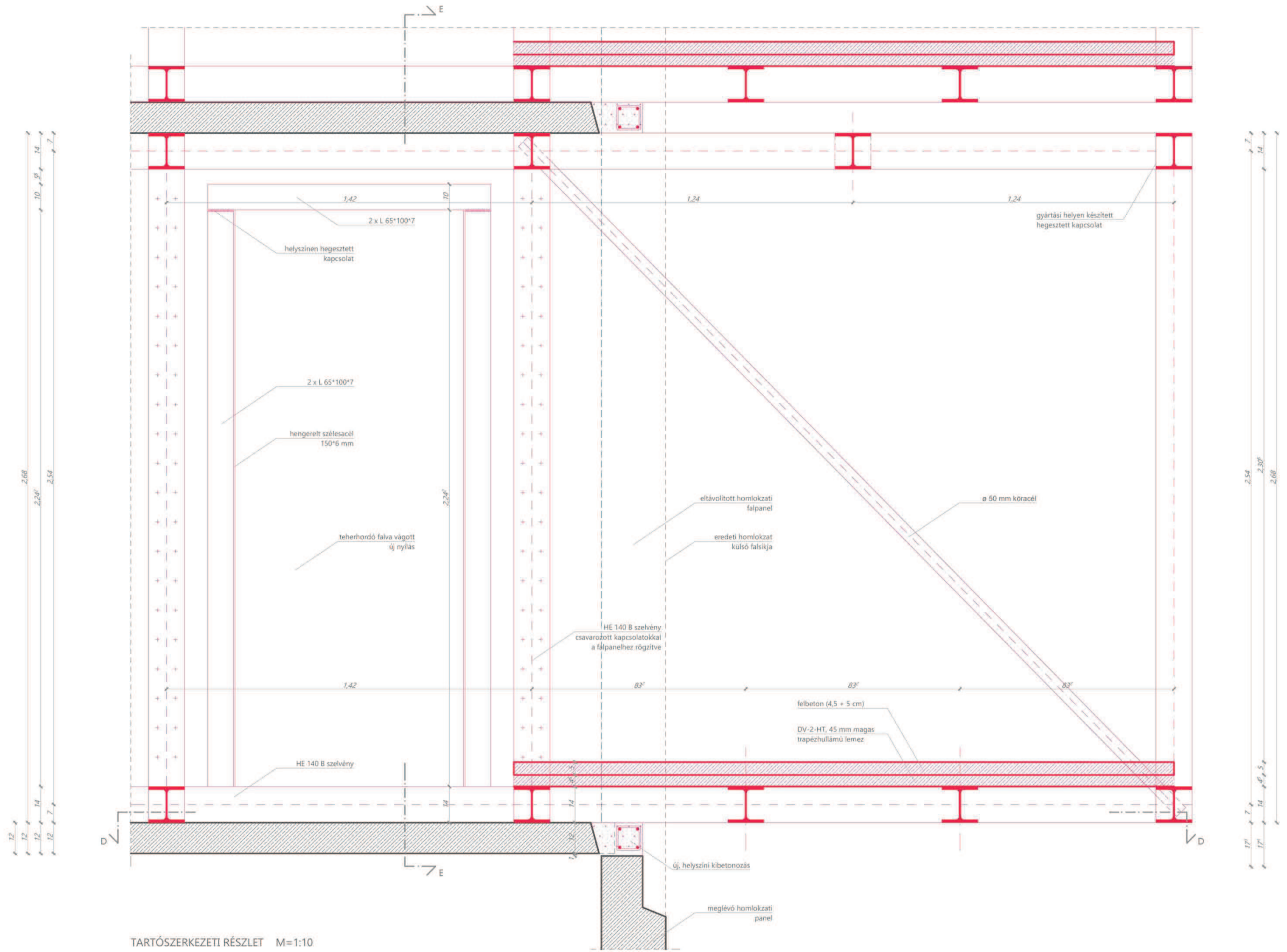


B-B METSZET M=1:50

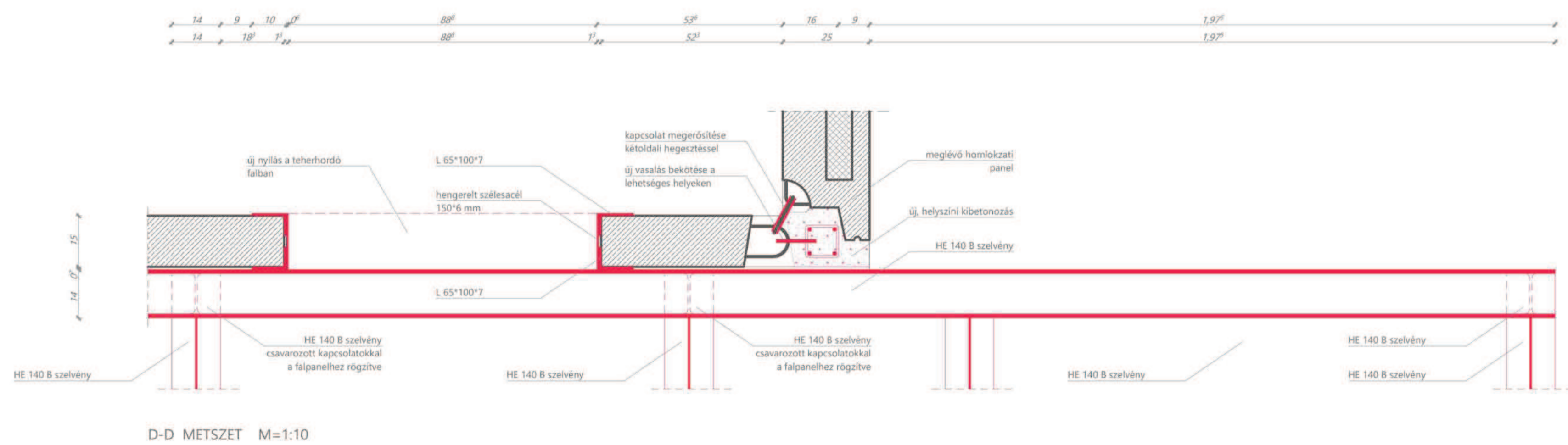
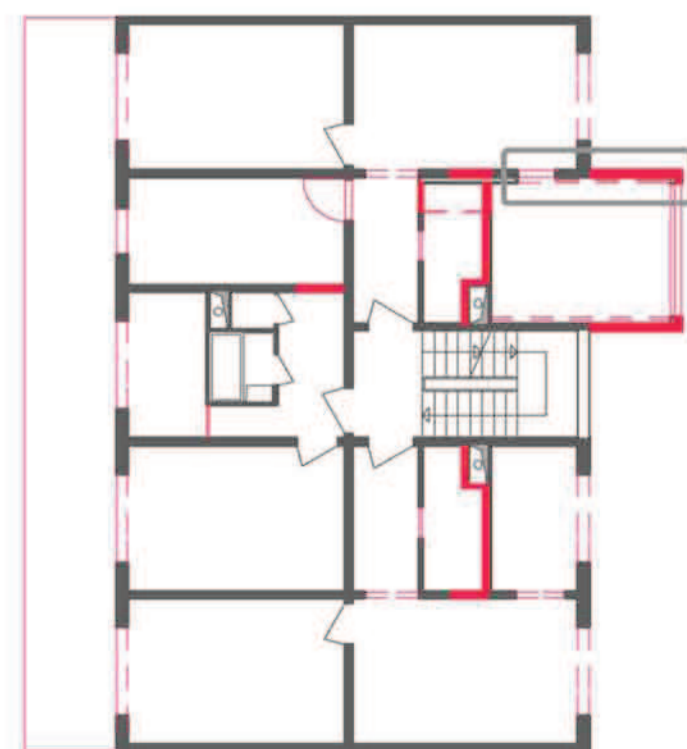
TARTÓSZERKEZETI RÉSZLETEK



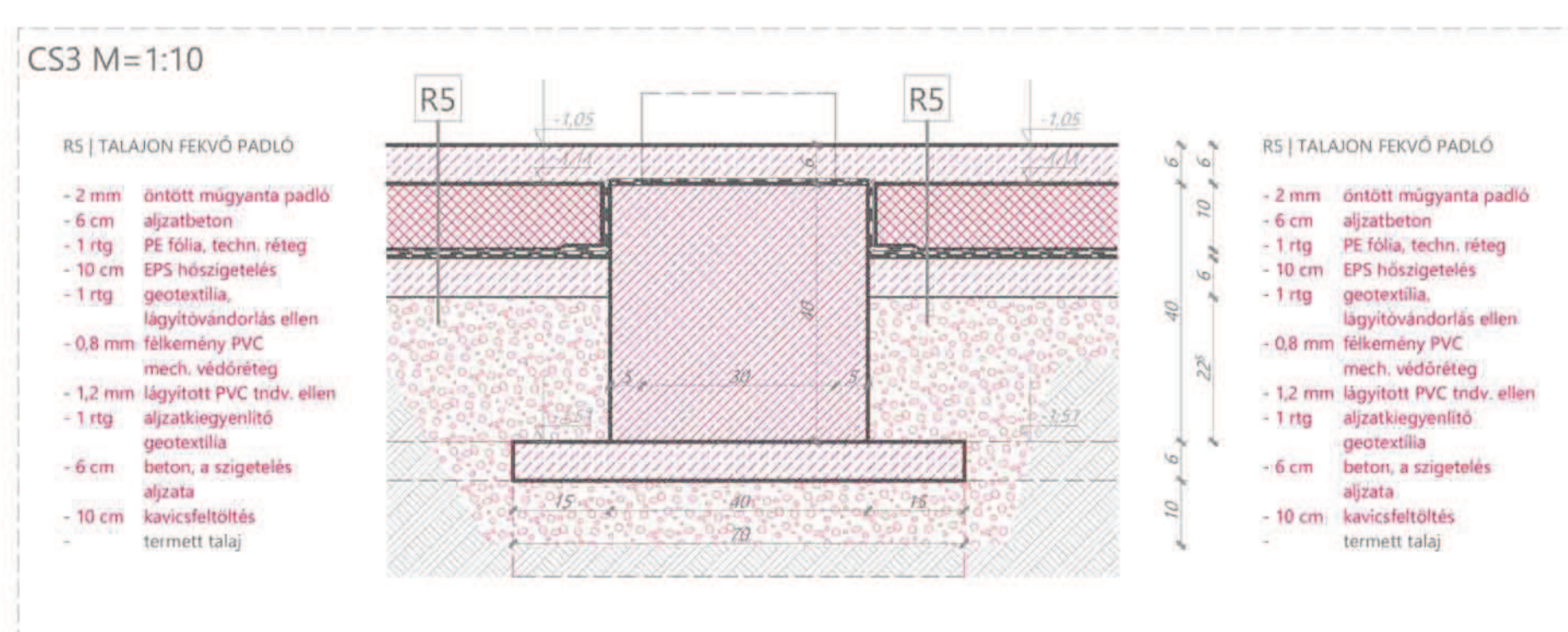
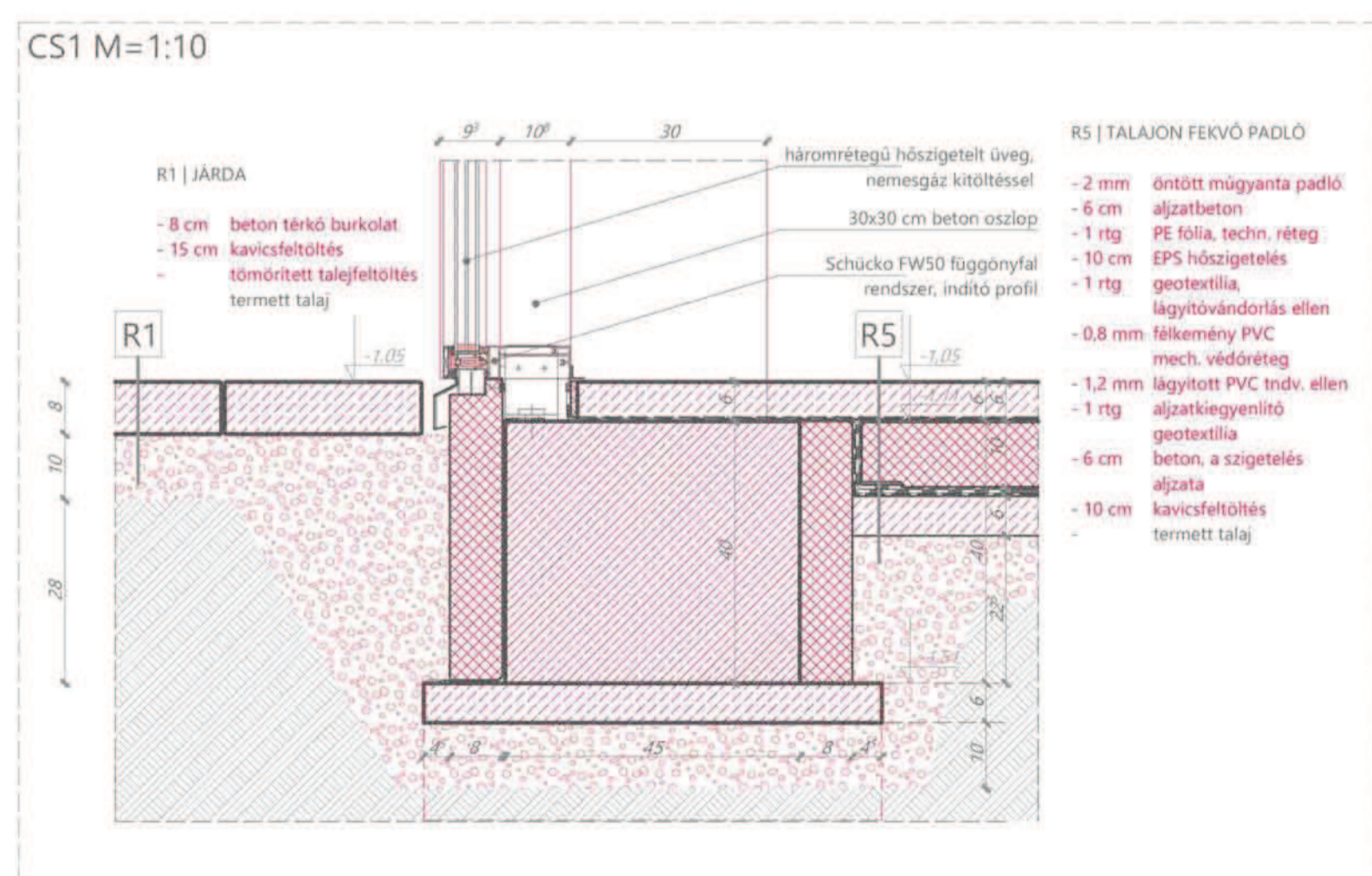
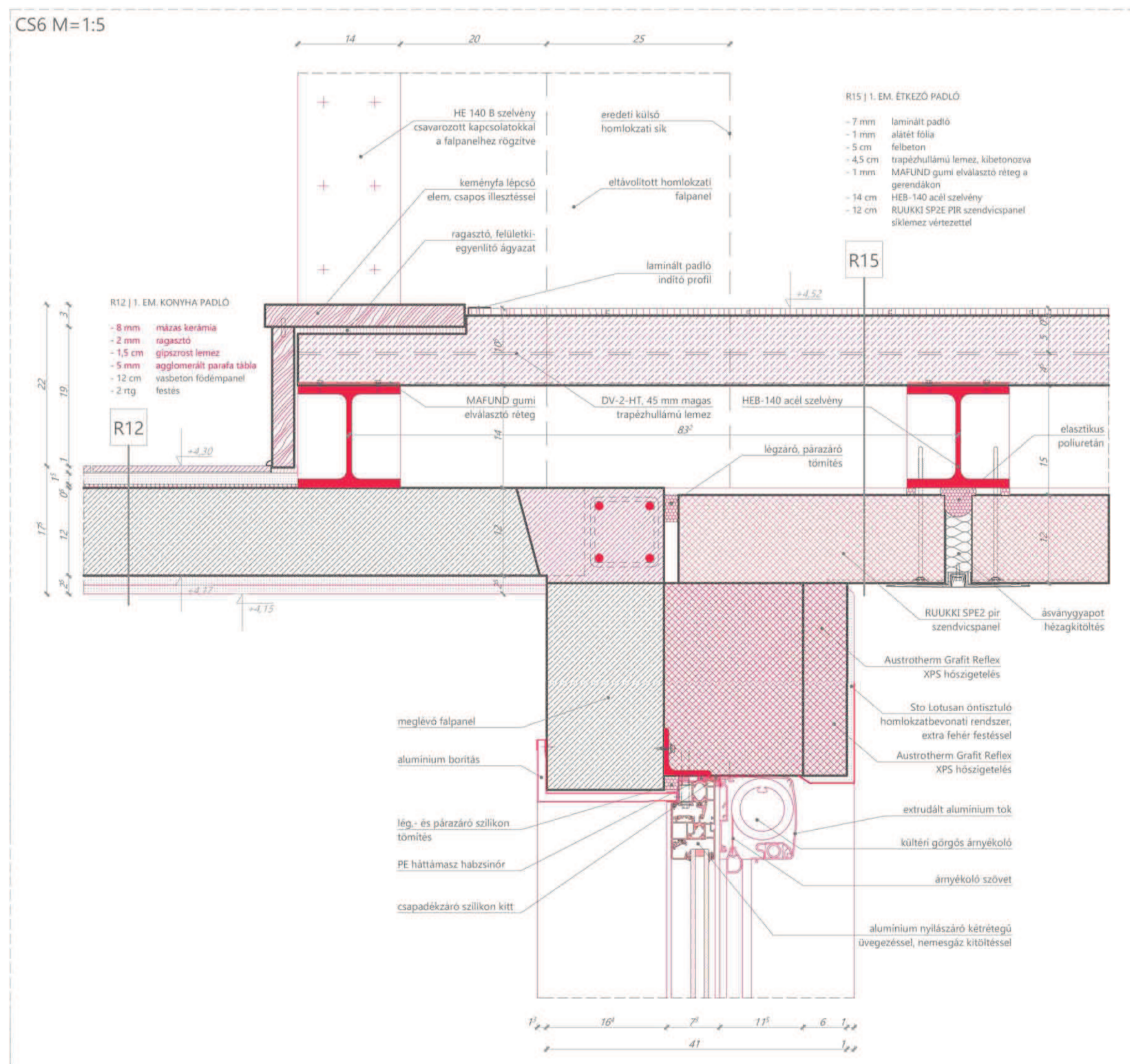
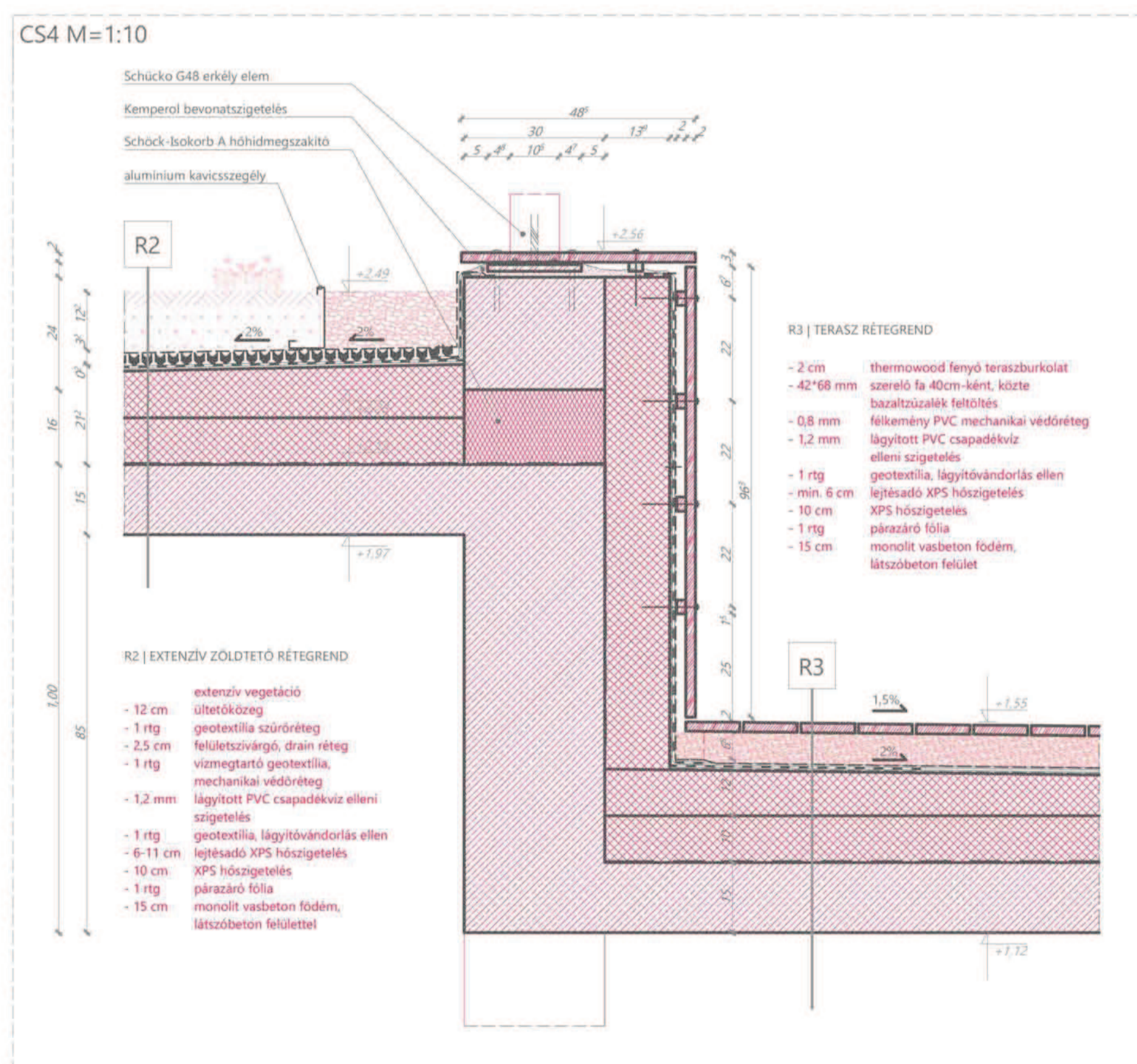
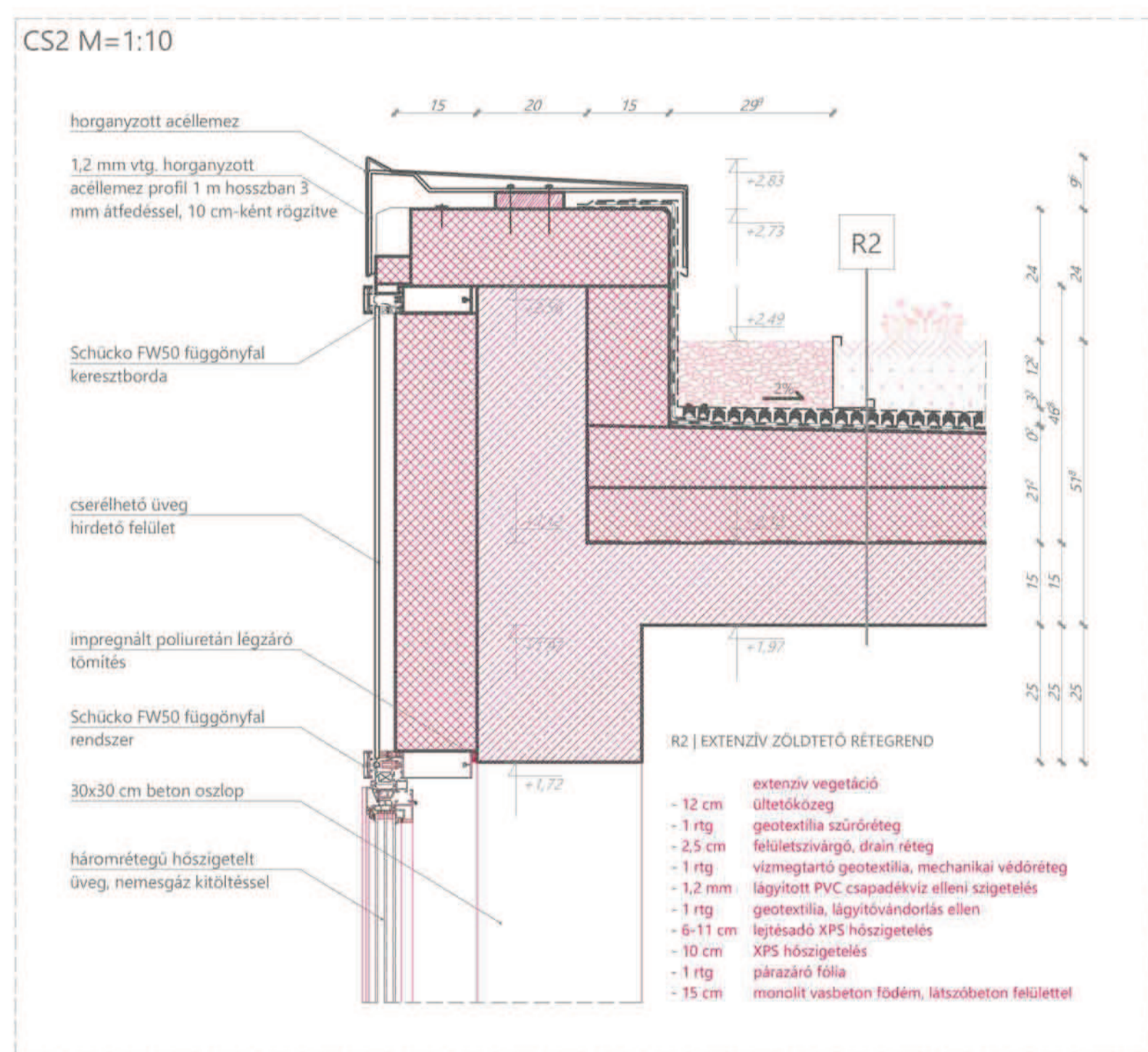
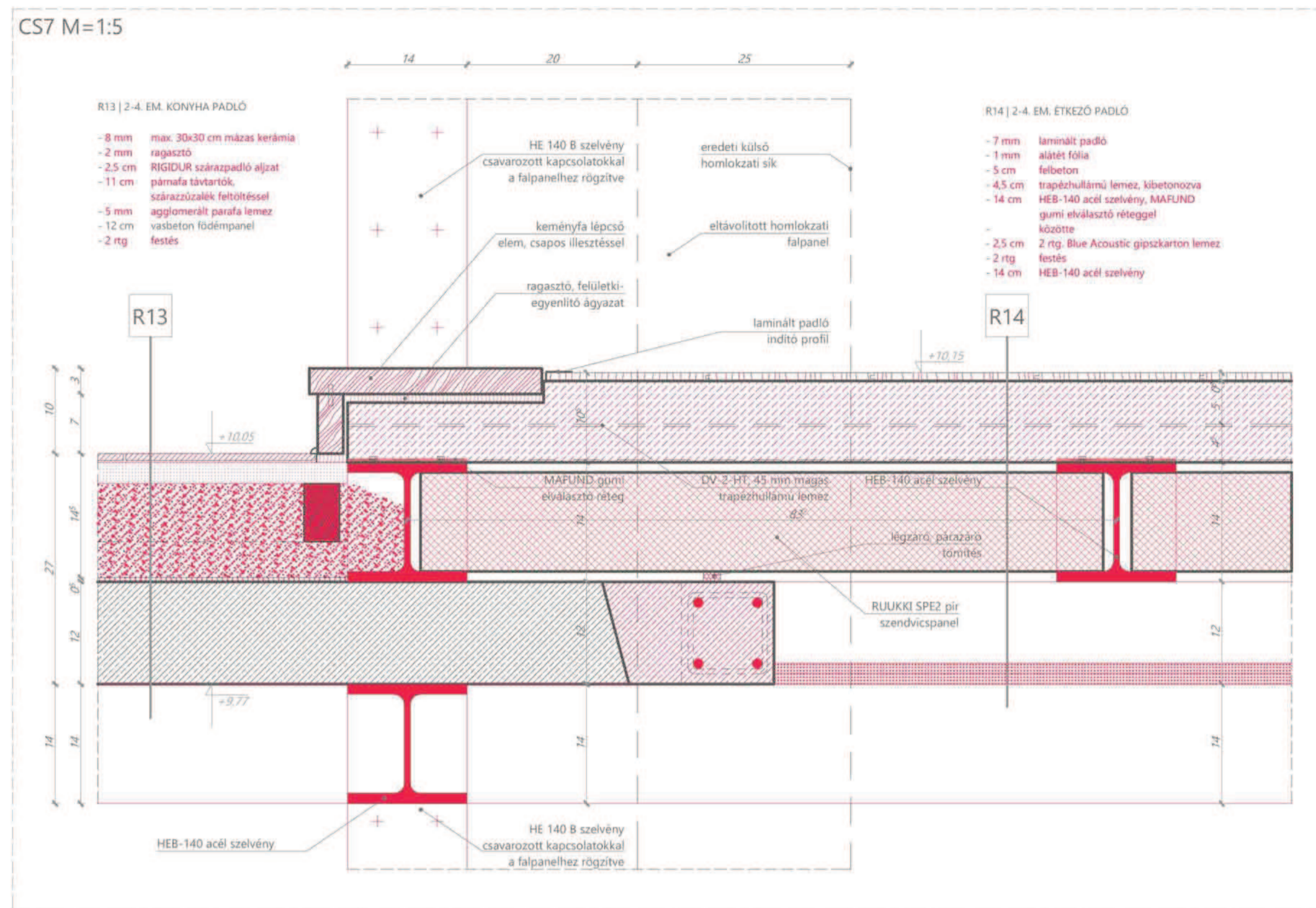
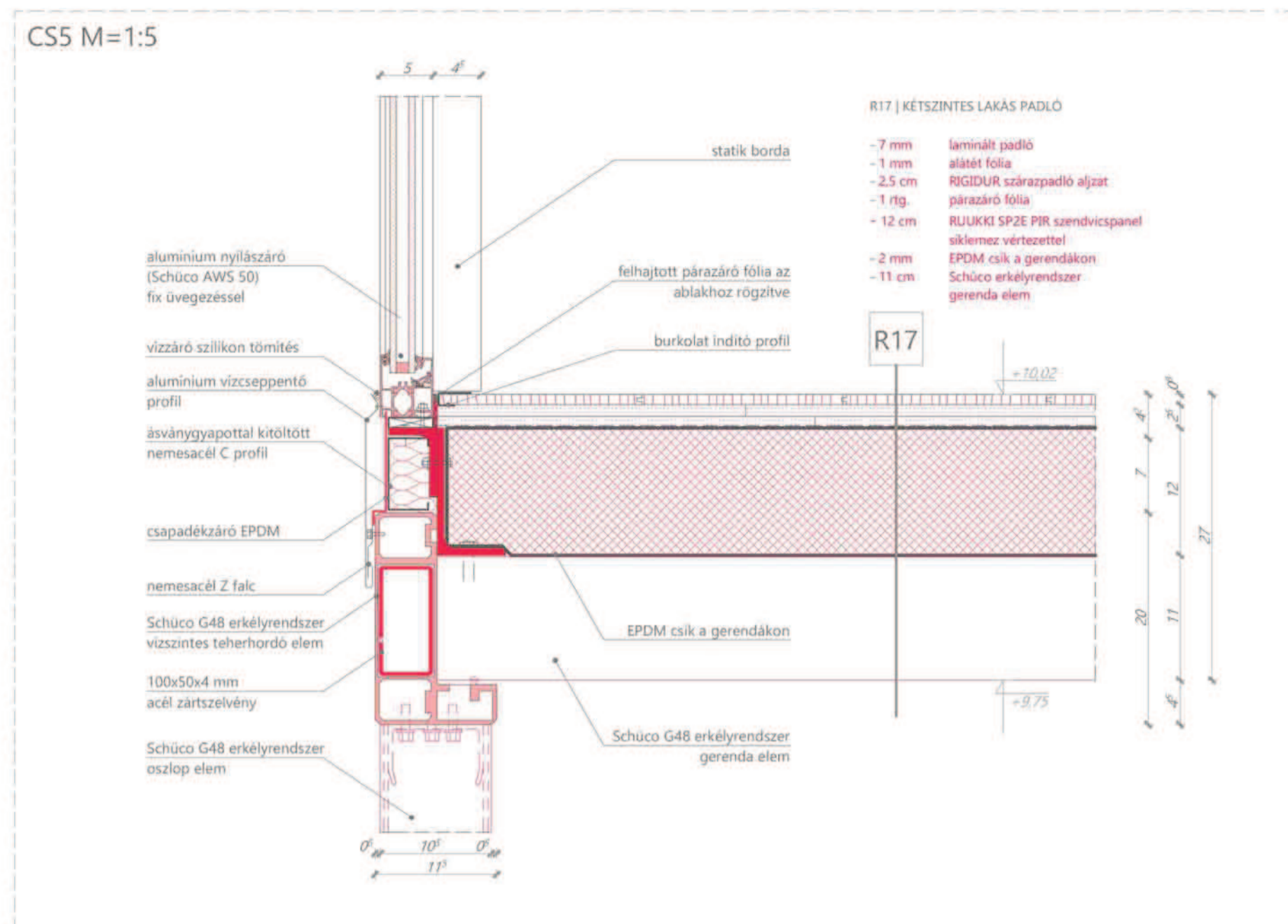
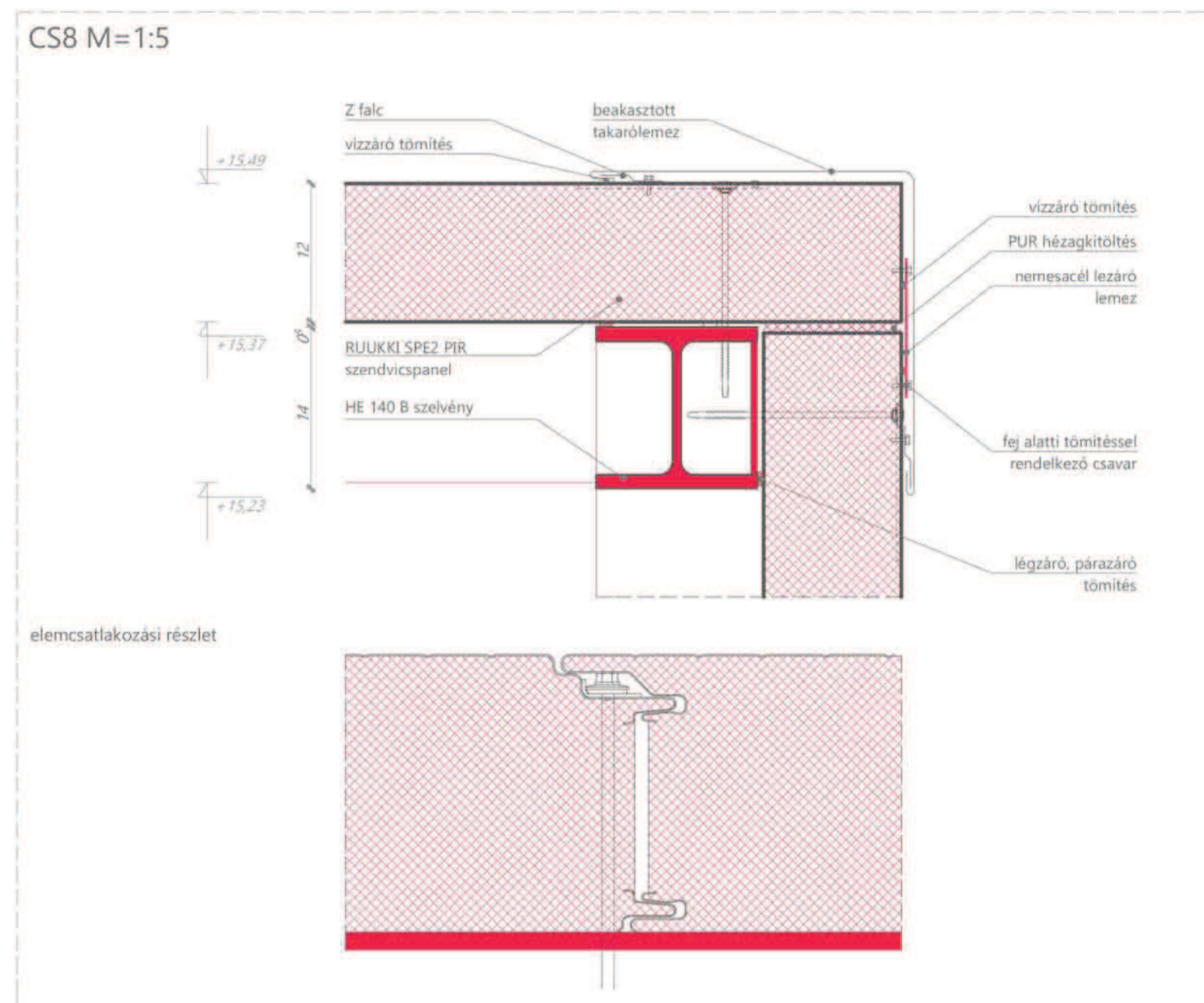
E-E METSZET M=1:10



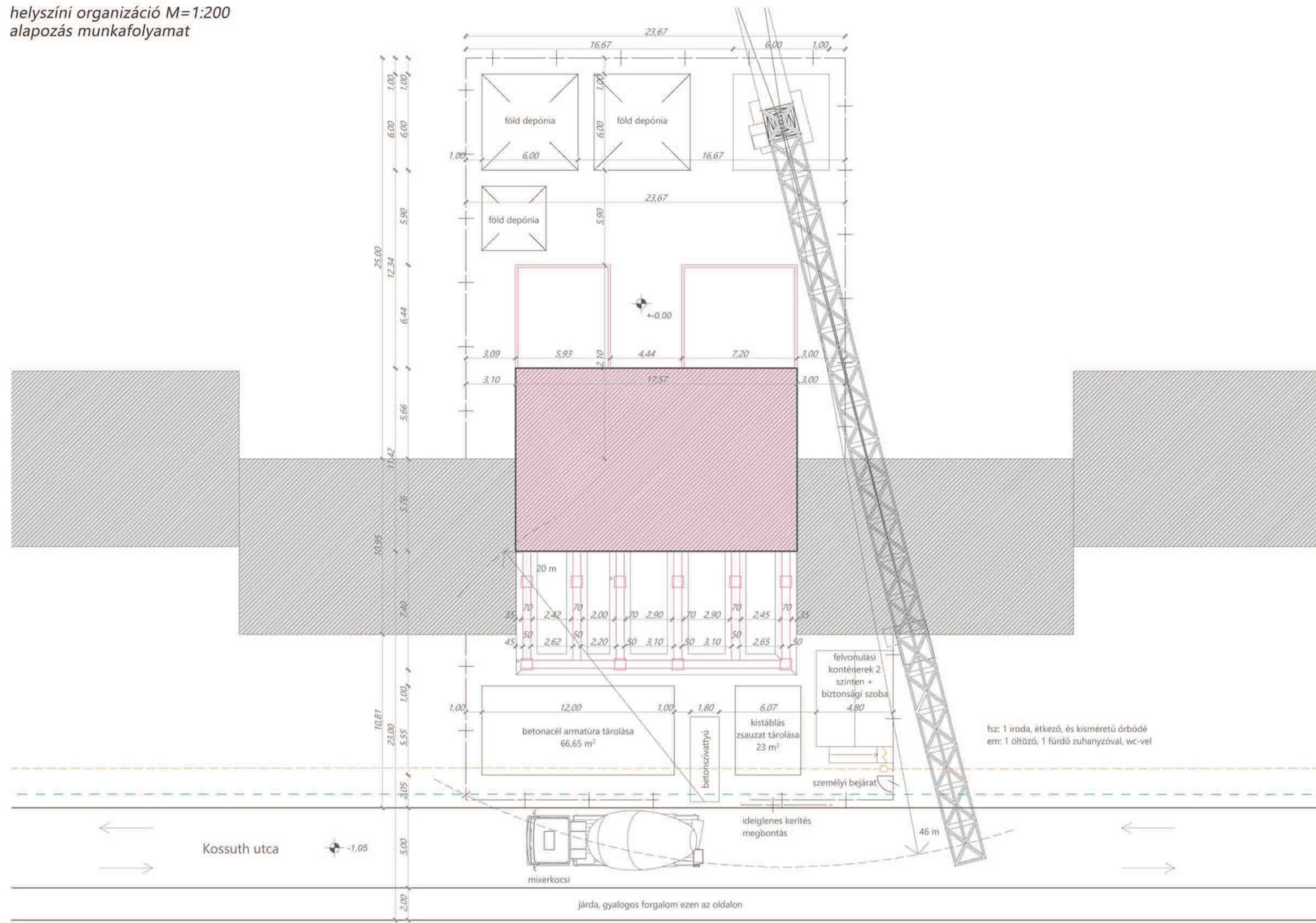
TARTÓSZERKEZETI RÉSZLET M=1:10



D-D METSZET M=1:10



helyszíni organizáció M=1:200
alapozás munkafolyamat



helyszíni organizáció M=1:200
szerkezetépítés munkafolyamat

