

CSEPEL BELVÁROS

IDŐVONAL

Csepel Belvárosi Ü1 és Ü2 üzletközpontok megújítása a 21. században nem lehet kizárólag építészeti kérdés. A két épület helye, mérete, szerkezete, külső és belső terei, formái, anyagai még napjainkban is az 1976-os fizikai és társadalmi környezetet tükrözik. A fenti idővonal néhány, Csepel Belváros alapvetően formáló politikai, gazdasági, társadalmi változást és az ezekre reagáló fejlesztési, építési elemeket jeleníti meg. A Belváros 2010 után új fejlődési pályára lépett, a lakókörnyezet élhetősége - a közlekedésfejlesztések, a közterrehabilitációk és épületfelújítások által - folyamatosan javul. A két egyenként közel 4000 m²-es üzletközpont átalakítása az épületek léptékén messze túlmutató életminőség javulást eredményezhet nemcsak a fizikai, de a társadalmi környezetben is, amennyiben komplex, fenntartható, hosszú távon működőképes folyamat részeként terveződik!

A pályázati terv koncepciója így a **használatra, élhetőségre** épül, megoldásai nemcsak **fenntarthatóak**, hanem a hosszú távú **fenntartást** - a magán, lakóközösség és az önkormányzat együttműködését - is megcélözzák. Az **építészeti** (város, épület, szabad tér) beavatkozások pedig minden nézőpontból - utazóknak, sétálóknak, vásárlóknak és a környező házakban lakóknak - **egységes, új, kortárs** arculatot adnak, reagálnak a környezet változásaira, de a régi épület, illetve Csepel karakterjeit tovább éltetik.

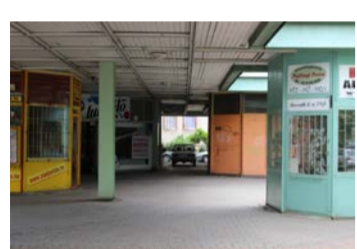


HASZNÁLAT / ÉLHETŐSÉG

VOLT



Hogyan nyílt egy közel 1000 lakosú ház 3 főbejárata az üzletház gazdasági udvarára?

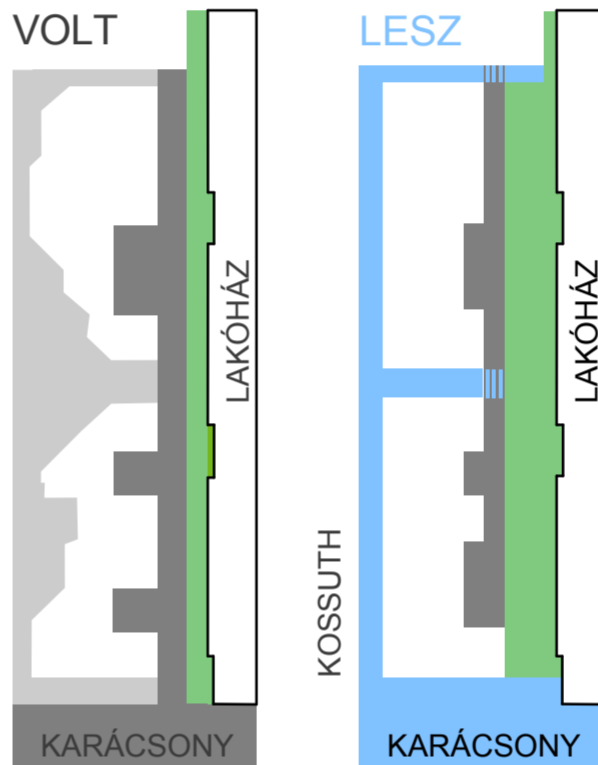


Létezik, létezhet-e valós köztér a tető alatt? Ha igen, hol és hogyan?

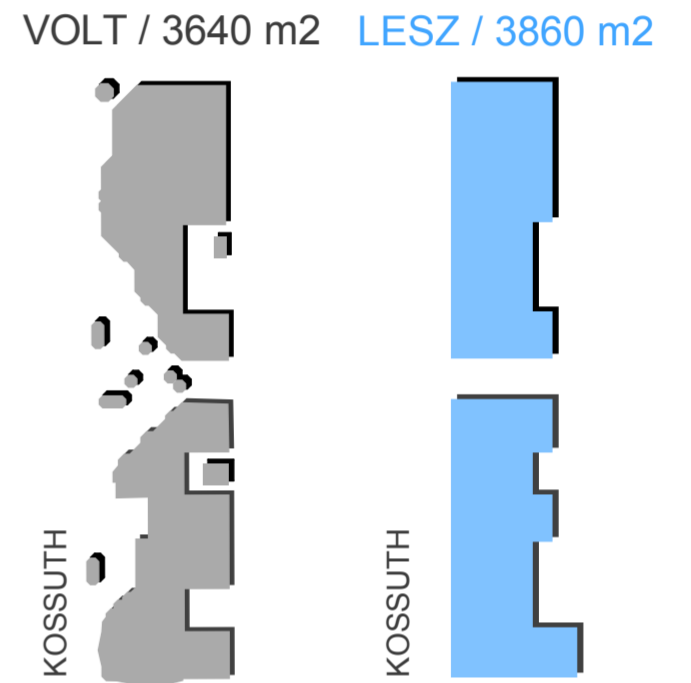
ÉPÜLETÁTALAKÍTÁS koncepciója mindkét üzletházra **azonos**, eltérések a konkrét meglévő adottságok figyelembe vételéből keletkeznek. A koncepcióábrákon kizárólag az Ü2 jelenik meg, az Ü1 és Ü2 épületek tervi megoldásai a további lapokon láthatóak. **KINT** / Az eredeti tartószerkezet megmarad, de a panelház felől a ház előtti térnyerés érdekében megszűnik a konzolos túlnyúlás, a jelenlegi szélső pillérsor vonalában kiépül egy 3 méter magas **zöld határ**, mely használatában és vizuálisan is teljesen elkülöníti az üzletházat a lakóháztól. A lakóépület előtt létrejön egy a lakóközösségnek átadott **"előkert"**. Az üzletházat kiszolgáló út az épületkontúrán belül marad, a jelenlegi udvarokat használva, a Karácsony utca előtti utolsóban visszafordulásra alkalmasan lehetővé teszi az üzletház korszerű működtetését, és az üzlethelyiségekhez parkolóhelyeket is biztosít. A sétálóutca felől az épülettömeg lezárja a gazdasági sávot, és kis boltok gazdagját a köztér használatát. A járművek aszfaltfelülete jelentősen csökken, a zöld- és gyalogos felület nő. A panelházak nyugodtabb és szebb élettérhez jutnak. **BENT** / Megváltozik a tető alatti épületkontúr, a tömeg kompaktabbá válik, ami energetikai szempontból is kedvező. A belső terek alapterülete lényegében nem változik, használatuk a valós tulajdonosi, bérleti igények szerint szabadon alakulhat. Az üzletek a Kossuth és Karácsony utcák, a végek és az épületek között kialakított egyetlen, felülről megnyitott köztér felől nyílnak meg a használóknak. **TETŐ** / A tető zöldtetővé, közösségi kertté, a **városi mezőgazdaság** mintaterületévé alakul: a pillérszertart követve **gyümölcsös** települ rá, a "táblákba" pedig parcellákra osztva Csepel lakói bérelhetik, gondozhatják. Megközelíthető az új akadálymentes, kontrollált, a lakóház és a köztér határára épített feljárón, illetve a ház lakói számára a lépcsőházakból nyíló hidakon keresztül. **JOG / KÖTELESSÉG** /

A koncepció megvalósulása a jelenlegi telekrendszer minimális változását igényli, az üzletház telke a panelház felőli oldalon a szerkezet vonalához kerül. A panelház úszotelke és az üzletház telke közti sáv vagy önkormányzati tulajdonban marad - bérlije a lakóközösség lesz -, vagy a társasház tulajdonába kerül. A tetőt a panelház lakóközössége vagy helyi civil szervezet, alapítvány üzemelteti.

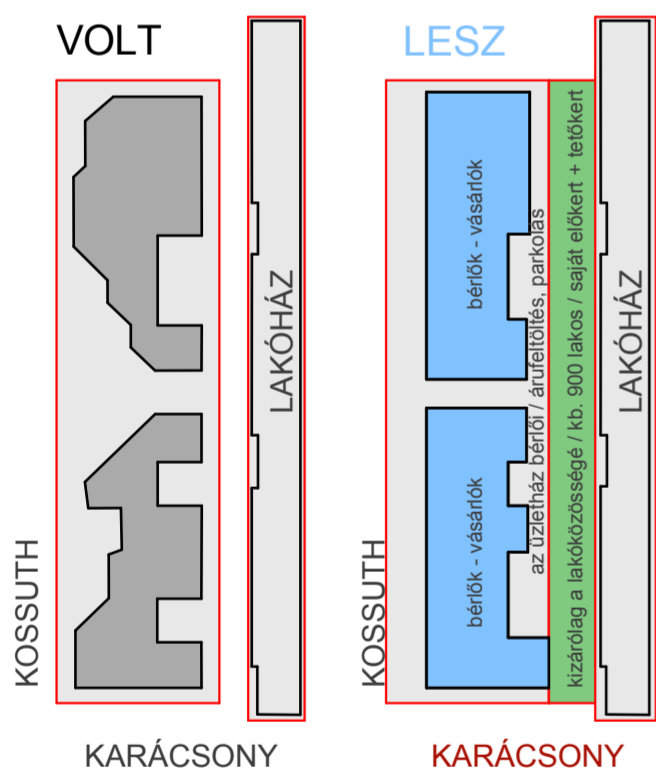
KINT



BENT



JOG / KÖTELESSÉG



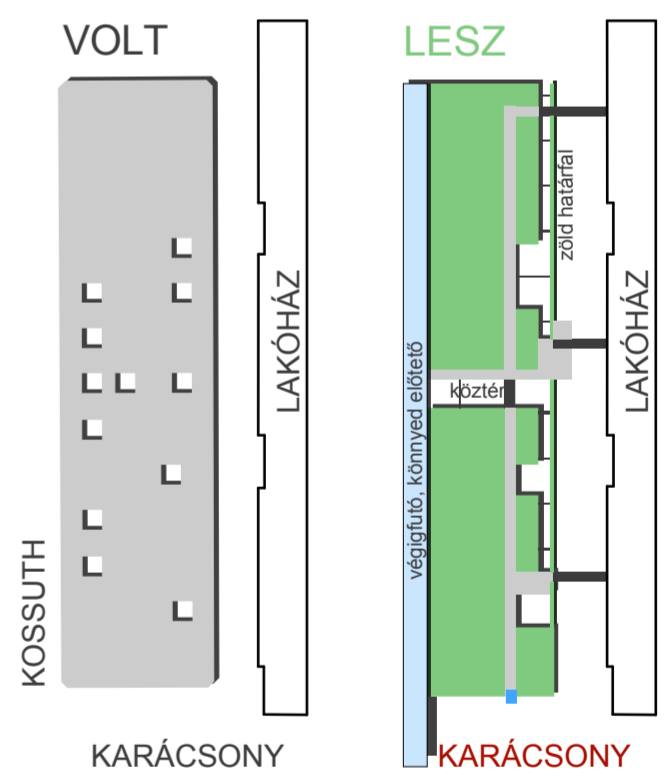
FENNTARTHATÓSÁG / FENNTARTÁS

Az Üzletházak fenntarthatósága nem kizárólag az építészeti, mérnöki megoldások minőségén, az anyag-, energia- és vízhasználaton, a hulladékkezelésen múlik. Ezek napjainkra már a korszerű tervezés és építés ALAPKÖVETELMÉNYEI.

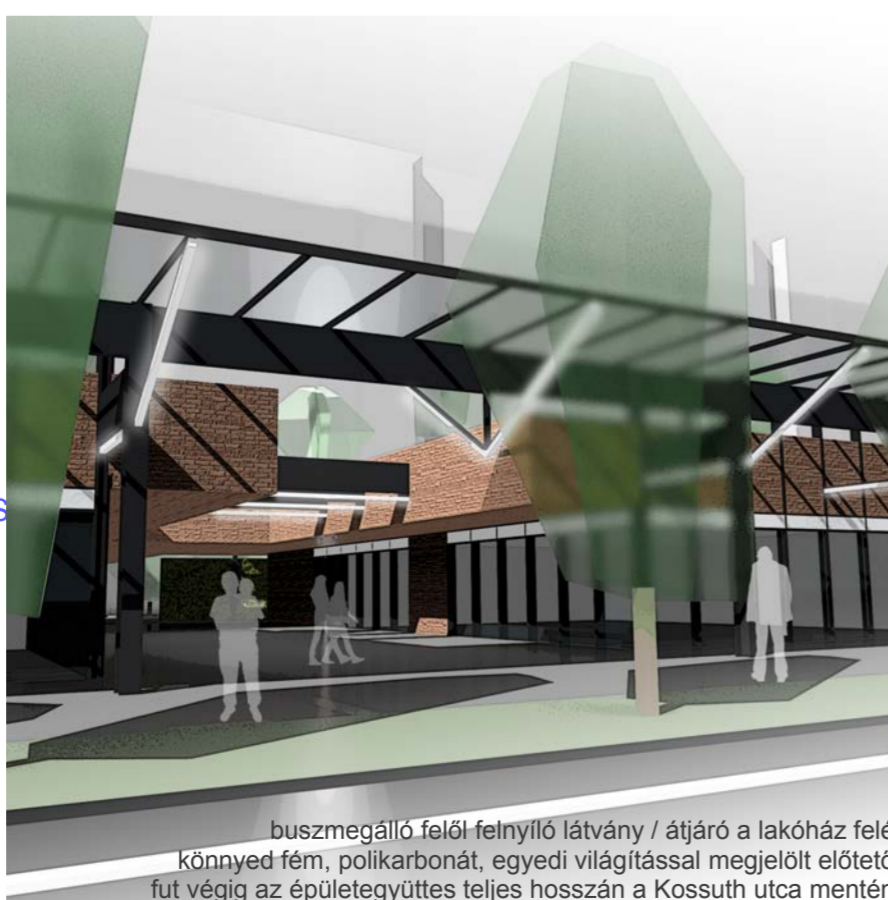
Csepel központjában az Üzletközpontok megújítása **KOMPLEX** módon, a Nemzeti Fenntartható Fejlesztési Keretstratégia négy - a környezeti, társadalmi, gazdasági és emberi - erőforrását egyaránt érintő mintaprojekt.

környezeti / Csepel Belváros az elmúlt évek folyamatos **fenntartható közlekedésfejlesztése**inek köszönhetően (HÉV, közösségi közlekedés, kerékpáros- és gyalogosbarát közterületek) változik. Ezáltal a környezet lég- és zajszennyezése csökkent, a terv pedig a **zöldfelület jelentős növekedését** eredményezi (lakóház menti sáv, tetőkert). A helyi **városklimát** tovább javítja és egyben élményforrást is jelent az épületek Karácsony Sándor utca felőli végére kerülő vízpára-függöny. Az aszfalt- és betonfelületek helyett kiselemes, vízáteresztő burkolt vagy zöldfelületek jönnek létre. Az építészeti (kompaktabb forma) és műszaki (anyaghasználat, szigetelés, stb.) megoldásoknak köszönhetően csökken az épület **energiafelhasználása**, üzemeltetési költsége. Az üzletházak a meglévő távfűtési rendszeren maradnak (a tetőt a panelház és a meglévő fák beárnyékolják, ezért napelemek, kollektorok telepítésére nagy felületen, költséghatékonyan nem alkalmas). **társadalmi** // A város mindenkié. A megújítást követően **akadálymentes** lesz a teljes terület, a tetőre is egy hidraulikus lift segítségével, a "gazdaporta mellett" lehet feljutni. A központ az **egészséges város** kezdeményezések, **minden generációt** mozgó programok helyszíne. Az egyenként közel 1000 lakosú, az üzletközpontok mögötti, szabad térről nem rendelkező házak az igényes fenntartásért, működtetésért hosszú távú **bérletbe kapott** (vagy a jogi határokat módosítva kialakított) előkert és az épületből közvetlenül is megközelíthető tetőkert gazdái. **Fenntartható közösség** alakul, a társadalmi mobilitás esélye javul, a bizalom, az egymás iránti gondoskodás újjászültek. A megújítás így a **környezeti és társadalmi bűnmegelőzés** eszközeit egyaránt használva erősíti a biztonságot. **gazdasági** /// A megújulás javítja a központ **imázsát**, a folyamat **értéknövekedést** eredményez (bérleti díjak, lakásárak). A kizárólagos használatra átadott zónák (a bérletnek a gazdasági udvar-parkolás, a lakóknak a zóldsáv és tetőkert) fenntartási költségei nem az önkormányzatot terhelik. **emberi** /// Az Üzletközpontok terv szerinti átalakítása Csepel Belváros legnagyobb panelháza lakókörnyezetének minőségi megújítására ad esélyt. Az emberi a legfontosabb erőforrás, hiszen az ITT ÉLŐK, a mindennapi használók lehetnek motorjai csak hosszú távú lényegi változásoknak, ők a jövő gazdái!

TETŐ



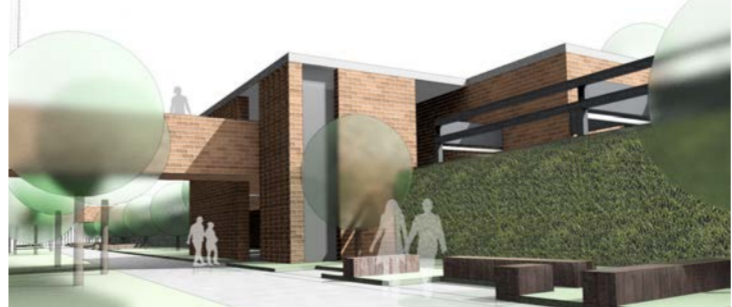
LÁTVÁNY / ÉLMÉNY



marad: tartószerkezet 12x12 méteres fő-, 3x3 méteres alrítmusa, a korbefutó mellvéd aránya / új: a hosszanti határok feltörése, nyitott karakter, áttetsző, kivilágított előtető, hátul zöldhatár és lészó szerkezet / anyagváltás: fém, üveg, téglá, zöld / köztérvilágítás

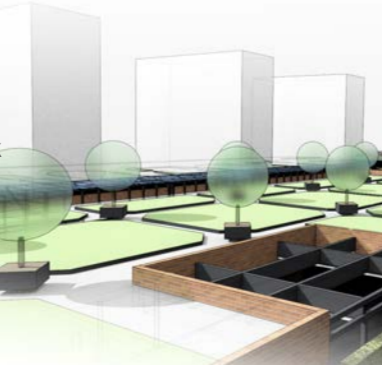
LENT

a lakóház új előkertje: portával, akadálymentes tetőfeljáróval a felső szinten téglafalú, a kertek gondozásához szükséges eszköz tárolókkal / lent a gazdasági udvar leválasztó zöldfal



FENT

meglévő fák: Kossuth és Karácsony utcák mentén, a lakóházak előtt / **új fák:** tetőkerti és a lakóházak előkertjében lévő gyümölcsfák / **zöldhatár:** az előkert és az üzletközpont gazdasági sávja között / **zöldszécs, virágos, gyp:** a tető tábláin és a lakóház előkertjében / **víz:** a Karácsony utcánál és a tetőn



ÜTEMEZÉS / KÖLTSÉGEK

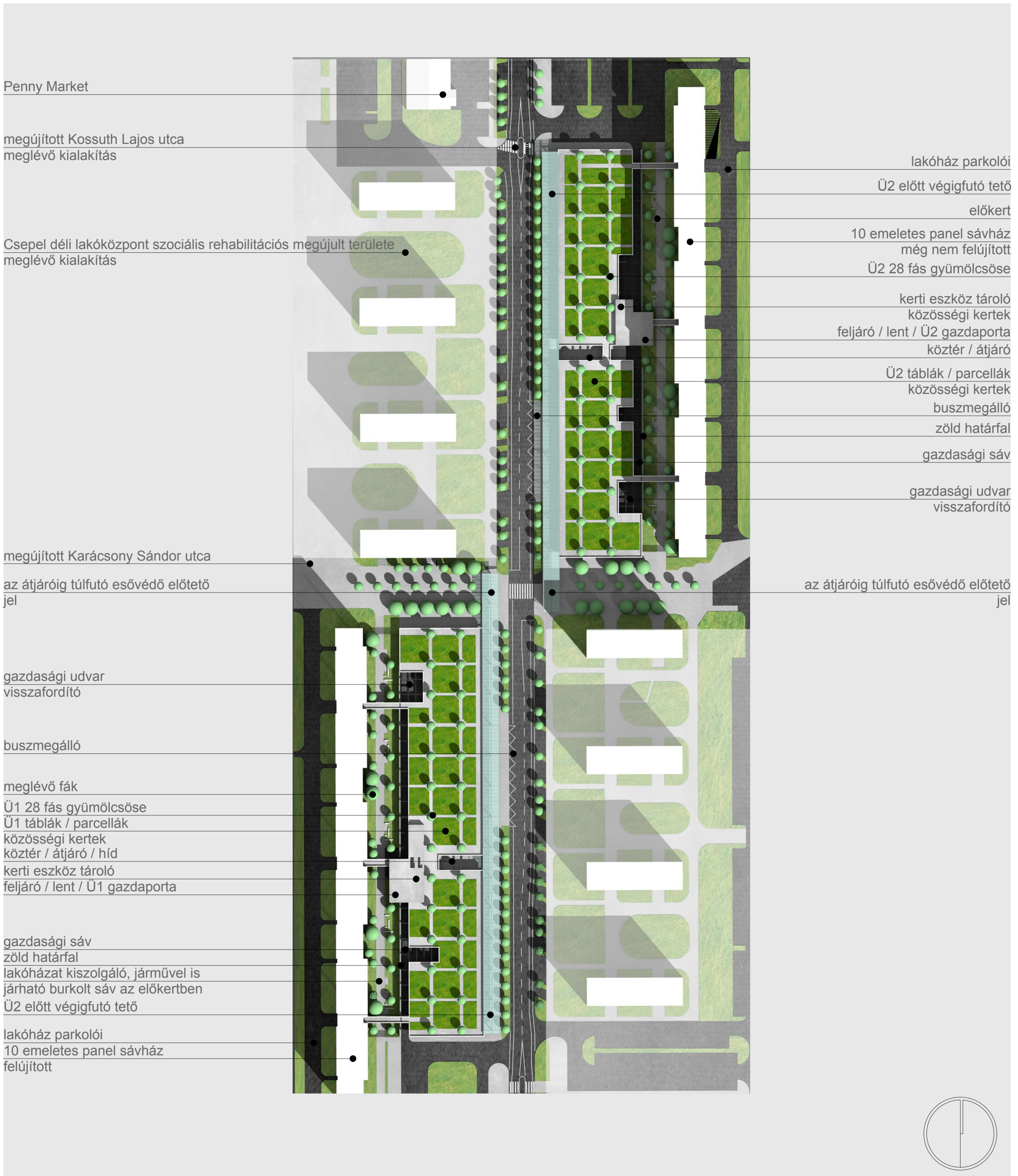
A pályázati terv a kért arcultatváltáson messze túlmutató javaslatokat fogalmaz meg. A megújulási folyamat szakaszolható, illetve a felhasznált források is többfélék: az önkormányzat által betervezett 400 MFt mellett egyéb hazai és EU-s pályázati, lakóterület rehabilitációs források és a későbbi használók - egyrészt a városi mezőgazdaság helyi szereplői, másrészt az üzletek tulajdonosai, bérleti is be kell fektessenek a komplex megújulásba.

üzletházak átalakítása / párhuzamos környezetalakítás

1. ütem / kb. 2 x 80 MFt / épület hátsó 6 méteres sávjának bontása és a terv szerinti kialakítása, tereprendezés, zöldhatár megépítése **megkezdődhet a panelház előtti lakókert kialakítása / önerő + (?)**

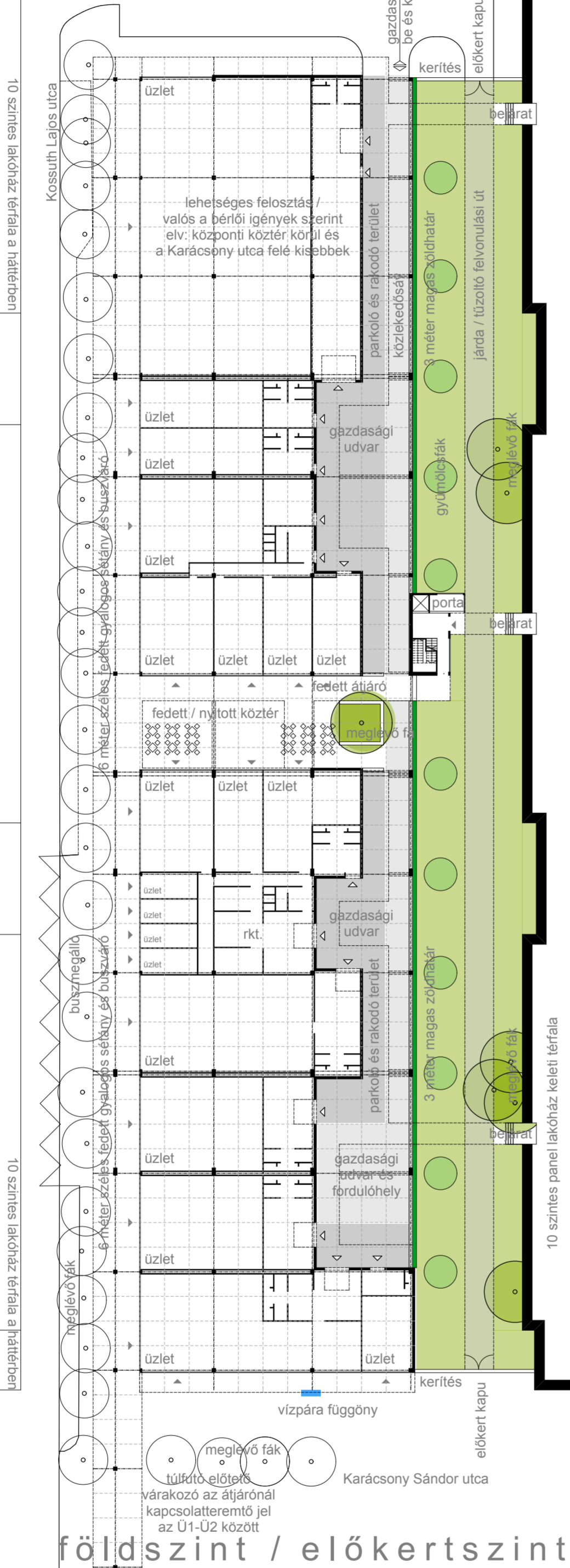
2. ütem / kb. 2 x 225 MFt / épület teljes átalakítása: előtető, külső burkolatok, gépészet, járófelületek / gyümölcsfák telepítése a tetőre / városi mezőgazdaság első üteme **feljáró és hidak építése a tetőre / egyéb források (?)**

3. ütem / belső befejező munkálatok / tulajdonos, bérlők önerőből **tető "termővé tétele": közösségi és magánkertek / önerő + (?)**

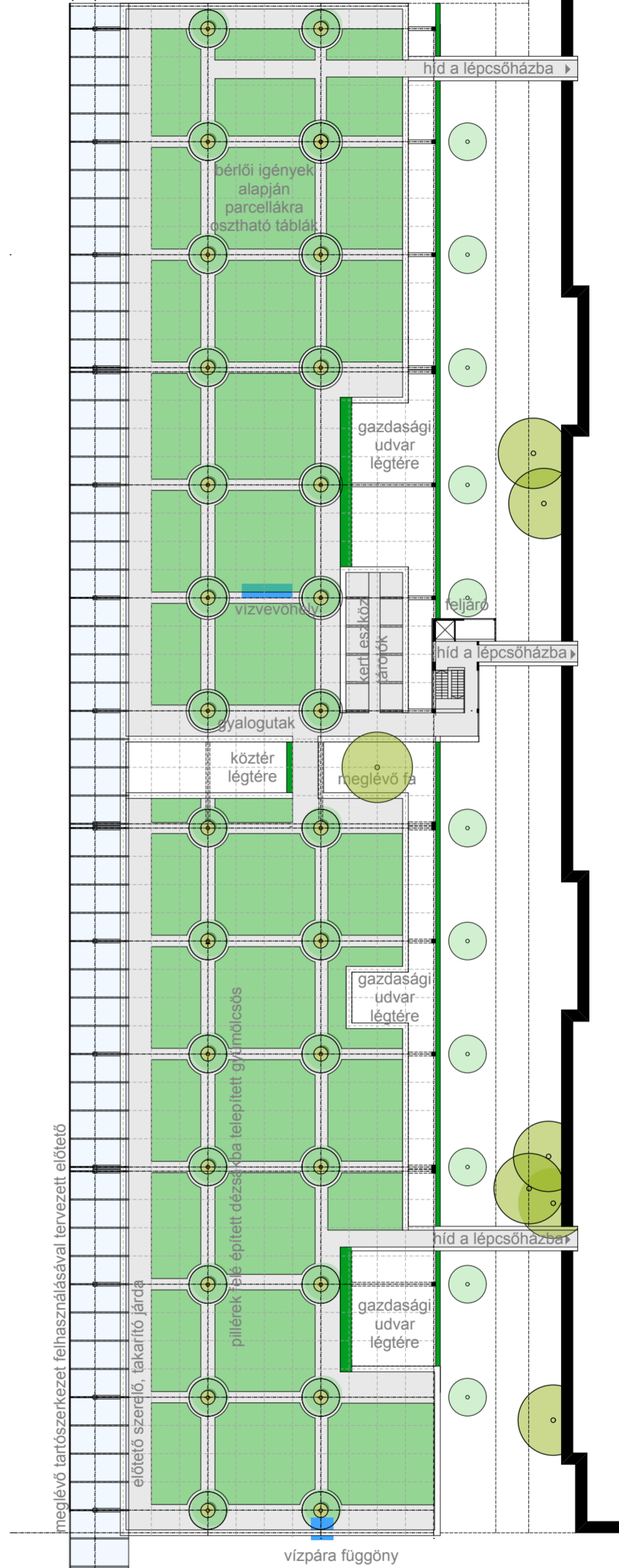


Kossuth Lajos utca felőli

Karácsony utca homlokzat



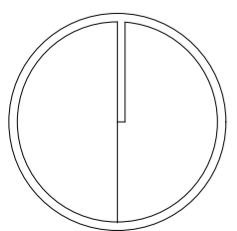
előkertszint / földszint



tetőszint



lakóház előkertje felőli homlokzat



LÁTVÁNYOK

kibontott meglévő tertőszervezet
új polikarbonát tetővel

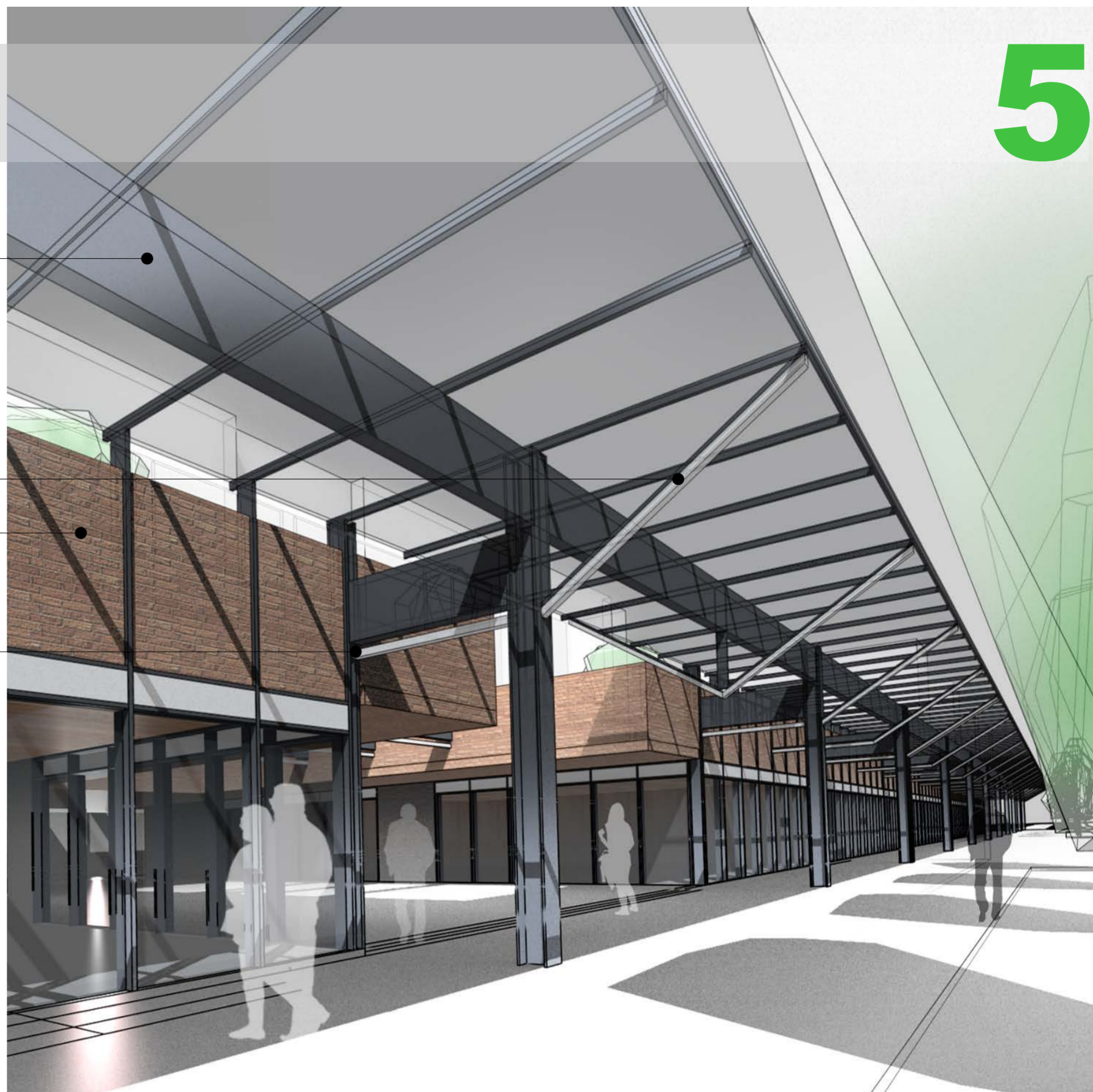
tartószervezetre szerelt LED világítótestek

homlokzati burkolótégla attikafal

tartószervezetre szerelt LED világítótestek



Lakóépület előkertje az üzletház felőli zöldhatárral

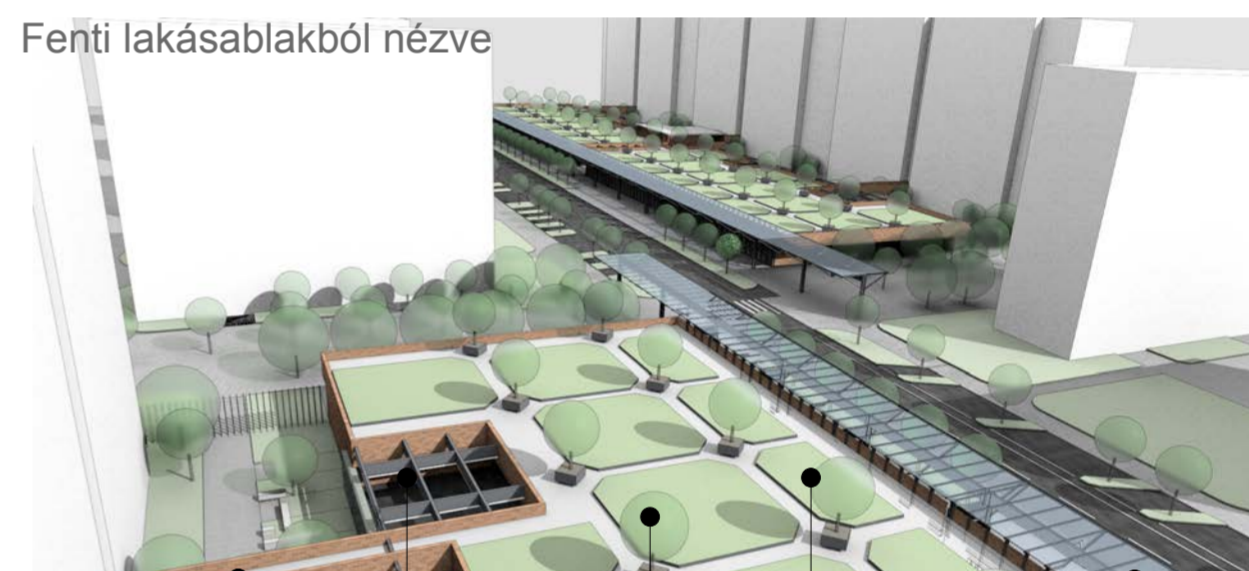


Üzletház összképe a Kossuth Lajos utcán sétálva



Üzletház köztere, átjárat a lakóépület felé

Üzletház összképe háttérben a lakóházzal a Kossuth Lajos utca túloldaláról
meglévő fasor, téglamellvédőfal, acél/polikarbonát előtető, fémszerkezet, üvegportálok



Fenti lakásablakból nézve

lépcsőházból a tetőre vezető híd

gazdasági udvar a meglévő
tartószervezettel meghagyva

gyömölcsházak a tartópillérek felé
helyezett dézsákba telepítve

táblák és parcellák: zöldegyes
és virágoskertek, gyepfelületek

kibontott meglévő tertőszervezet
új polikarbonát tetővel

