

MULTIFUNKCIONÁLIS RENDEZVÉNYKÖZPONT ÉS REKREÁCIÓS TERÜLET



VESZPRÉM - FENYVES UTCA - VOLT KERTÉSZET

TERVEZÉSI PROGRAM

2017. január

I. TERVEZÉSI HELYSZÍN ISMERTETÉSE

1. Tervezési terület lehatárolása
2. Tervezési területre vonatkozó előírások

II. TERVEZÉSI PROGRAM

1. A fejlesztés célja
2. Általános tervezési szempontok
3. Tervezési program

III. MELLÉKLETEK

1. Alaptérkép M=1:500
2. Szintezett alaptérkép - jelenlegi állapot M=1:500
3. TRT módosítás tervezete
4. Tervezett szabályozás M=1:2000
5. Korábbi térképek a területről
 - 5.1. Veszprém, I. katonai felmérés 1782-85
 - 5.2. Veszprém, II katonai felmérés 1806-69
 - 5.3. Veszprém, III katonai felmérés 1869-
 - 5.4. Veszprém, kataszteri térkép 1857
6. Ortofotó a tervezési területről
7. Fotódokumentáció

I. TERVEZÉSI HELYSZÍN ISMERTETÉSE

1. Tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Veszprém központjától 500 m-re, a Séd völgyében található, a Remete hídtól északra. Déli oldalról a Remete utca, nyugati oldalról a keskeny Méhes utca, keleti oldalról a Fenyves utca határolja. A patak a korábban kertésztként funkcionáló településrészt kettéosztja - a nyugati part melletti terület beépítetlen, míg a keleti oldalon levő terület rész üvegházzal, adminisztrációs- és szociális épülettel, valamint korábban garázként, műhelyként, raktárként használt épületekkel részben beépített. A jellemzően sík terület mind a Fenyves utca, mind pedig a Méhes utca szintjétől átlagosan 3 m-rel alacsonyabb.

A Séd pataktól keletre eső terület rész két bejárata a Remete utcáról nyílik és jelenleg három önálló, de egymással egy egységet alkotó telekrészből áll:

2354 hrsz - részben beépített terület	6 705 m ²
2352 hrsz - beépítetlen terület	3 198 m ²
<u>2353 hrsz - volt malomárok területe</u>	<u>388 m²</u>
összesen	10 291 m²

A Séd pataktól nyugatra eső terület rész jelenlegi bejárata a Remete utca és Méhes utca csatlakozásának közelében van és egy nem beépített telekből áll:

2306 hrsz - beépítetlen zöldterület	6 364 m²
-------------------------------------	----------------------------

A tervezési területet északról a 2351/7 hrsz-ú sportcentrum területe, illetve a Séd nyugati partján fekvő 2304 hrsz-ú telek határolja.

2351/7 hrsz – beépített terület	2 923 m²
---------------------------------	----------------------------

A tervezés során a patak mindkét oldalán levő területtel foglalkozni kell, az épületegyüttest azonban a keleti - egy egységként kezelendő, és később összevonásra kerülő - három terület részen kell elhelyezni a tervezett településrendezési előírások és helyi építési szabályzat adta kereteken belül.

2. Tervezési területre vonatkozó előírások

A terület beépítési előírásait meghatározó településrendezési terv- és eszközök módosítás alatt állnak. A TRT módosítás szakhatósági egyeztetés dokumentációja a mellékletben megtalálható.

A javaslat szerint a Séd keleti oldalán levő területek esetében a patak melletti 8 m-es sáv és a kialakult ligetes-erdős részt nem beépíthető, zöldfelületként fenntartandó telekrészként kell kezelni. A területfelhasználás *településközponti vegyes övezet* (Vt-08), beépítés módja zárt sorú, beépíthetőség nagysága legfeljebb 40%, legnagyobb átlagos építménymagasság 10,50 m, legkisebb zöldfelület 15%.

A keleti, 2306 hrsz-ú terület új szabályozása Kb-Rek jelű, *különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület*, amelynek beépítettsége legfeljebb 3%, legnagyobb átlagos építménymagasság 7,5 m, legkisebb zöldfelület 70%.

A patak mindkét oldalán levő terület déli részén a Remete hídon átvezető út szélesítése és két sávositása miatt szabályozási vonal kerül meghatározásra, amelyeket telekhatárként kell értelmezni. A telken levő épületek bontandóak, sem részben, sem egészben további felhasználásra nem alkalmasak.

II. TERVEZÉSI PROGRAM

1. A fejlesztés célja

A 2352, 2353 és 2354 hrsz-ú telkek esetében a Vt-48 jelű, *településközponti* vegyes építési övezet biztosítja a tervezett fejlesztés megvalósítását, amely alapvetően kulturális-, zenei koncert-, konferencia-, sport- és kiállítási célú funkciókat is lebonyolító, multifunkcionális kialakítású épületegyüttes elhelyezését jelenti. A rendezvényközpontoz tartozó, kert-, rekreációs- és zöldfelület a keleti oldalon levő, 2306 hrsz-ú területre is átnyúlik, amelyet a területeket összekapcsoló, meglévő belső hídon lehet megközelíteni. A fejlesztési terület szorosan kapcsolódik a sportközpontként működő, 2304 hrsz-ú telken levő épülethez is, amellyel későbbi ütemben az összeépítés lehetőségét is biztosítani kell.

A fejlesztés célja, hogy a volt kertészet területén olyan, szabadidő eltöltését szolgáló, intenzív zöldfelülettel, sport- és rekreációs területtel rendelkező, a város lakói számára megnyitott, egységes kialakítású és működtetésű multifunkcionális rendezvényközpont alakuljon ki, amely színes programjaival, többcélú használhatóságával minden korosztály részére színvonalas kikapcsolódást tud biztosítani.

2. Általános tervezési szempontok

Az épületegyüttest a Fenyves utca és a Remete utca felőli tervezett szabályozási vonalon, illetve telekhatáron indokolt elhelyezni. Településképi szempontból célszerű és ajánlott az utca felőli oldalról tagoltan megjelenő, akár az alagsori szint felett utca felől kis átriumokkal megszakított – a kisvárosi léptéket minél jobban tükröző - épülettömeg megformálása. A gyalogos forgalom kedvezőbb és biztonságos feltételeinek biztosítása érdekében, a Fenyves utca és Remete utca sarkától a Kopácsi utcáig tartó szakaszon az épület közterülettel kapcsolódó részén árkád kialakítás javasolt.

Figyelembe kell venni, hogy a Várból is rálátás adódik a területre, ezért a megfelelő városképi megjelenés érdekében a tetőformák kialakítása és az épületre kerülő járulékos kiegészítő elemek (pl. gépészeti berendezések) elhelyezése során körültekintően kell eljárni. Az épület földszintes épületrészein - amelynek tetejére a felső épületszintekről rálátás adódik – járható zöldtető is kialakítható. Általában kiemelt tervezési szempont, hogy a környező zöldfelülethez az épület szervesen kapcsolódjon és az építészeti kialakításban domináljon a növényzettel kombinált, energiatakarékos építészeti,- tájépítészeti elemek és megoldások alkalmazása.

Az épület telepítése során figyelembe kell venni a Kopácsy utca tengelyében elhelyezkedő nagyméretű mamutfenyőt, amelyet meg kell tartani és az épület funkcionális rendszerébe be kell integrálni. A fogadótér kialakításánál fontos szempont, hogy az épületegyüttes mind a Kopácsy út felől (autóbusz-pályaudvar felől), mind pedig a patak és parkolók felől érkezőket egyenrangúan tudja fogadni.

A parkolókat jellemzően intenzív növényzettel szegélyezetten kell kialakítani és a keleti, nyugati területeken, valamint az északi sportközpont területén elosztva kell biztosítani, figyelembe véve a központ összes funkcióinak használata során jelentkező egyidejűséget.

Az épület többcélú termék és kiszolgáló helyiségeinek méretezésénél 1500 főt kell figyelembe venni, azonban egyes rendezvények esetében (évente legfeljebb 4-5 alkalommal) számolni kell 2000 fős látogatottsággal is. A rendezvényterem kialakításánál legyezőszerű, centrális elrendezést javasolt követni. A színpadi emelvény körül egy rész vízszintes padozattal, míg a terem második részét lelátóval és emeleti karzattal kell kialakítani. Az előcsarnok

és rendezvényterem összenyithatóságát mindkét szinten biztosítani kell. A látogatószámhoz szükséges mennyiségű vizes helyiségeket több blokkban, a központ minden részéből könnyen megközelíthetően kell kialakítani.

Az építészeti megformálás és anyaghasználat meghatározása során figyelembe kell venni az újrahasznosítható és megújuló energiaforrások (pld: napenergia), illetve újszerű épületgépészeti megoldások (pld: hőszivattyús fűtés-hűtés) alkalmazásának igényét – az ezekhez szükséges gépészeti berendezéseket szervesen bele kell komponálni az épület tömegébe, homlokzataiba.

3. Tervezési program

1500-2000 fh-es rendezvényközpont – kulturális,- sport,- koncert,- kiállítási célokra készülő - multifunkcionális épület

Fogadótér: 150-200 m²

- telek patak felőli belső részét és a Kopácsy utcát összekötő elem, közvetlen kapcsolódással az előcsarnokhoz, ugyanakkor leválaszthatóan, jellemzően a Fenyves utca és Remete utca sarkán elhelyezve, közterületi részekkel szerves kapcsolattal kialakítva
- része a vendéglátás, fogadás a teljes létesítmény használata nélkül is, leválaszthatóan, önálló kis vizesblokkal ellátva
- kávézó, kis üzlet: közvetlen kapcsolat külső közterület jellegű térrel és az előcsarnokkal is, fogyasztó terasszal Vár irányában való kilátással

Kisterem: legfeljebb 300 fős rendezvényekre 300-320 m²

- kisebb összejövetelek, családi és céges rendezvények részére kialakítva – akár három részre leválaszthatóan – fogadótérhez és vendéglátó egységhez kapcsolódó blokkban, a nagy rendezvénytérrel leválaszthatóan is működtethetően, a vendéglátó egység vizes blokkjának használatával
- a teremhez kapcsolódóan technikai helyiség kialakítása és 1-2 tolmácsfülke elhelyezése szükséges

Teakonyha, tálaló: kisteremhez kapcsolódóan 15 m²

Előcsarnok galériás kialakítással 1200-1400 m² (létszámhoz kötött méretezés szerint)

- ruhatár
- vizes blokk, mosdók: több szinten, több blokkban elosztva, külön a kávézó és kisterem vendégteréhez

Nagyterem – multifunkcionális csarnok 1500-2000 főre ca 2500-2800 m² (létszámhoz kötött méretezés szerint)

- vízszintes padozatú küzdőtérrel
- lelátókkal, legyezőszerűen kialakítva – alsó szint + galéria (karzat)
- földszinti lelátó hátsó részében 2-3 tolmácsfülke kialakítása
- a lelátó mögött hangtechnikai-, video stúdió-, és világosító helyiségeket kell biztosítani

Színpad 100-120 m²

- centrális félkör, körcikk kialakítással, öltözőkhöz, kiszolgáló helyiségekhez való kapcsolattal

Adminisztráció 250-350 m²

- Fenyves utca mentén levő blokkban elhelyezve
- protokoll helyiség, önálló vizes blokkal, lépcsőn, közlekedőn keresztül közvetlenül kapcsolódva a nagyteremhez
- nagyobb méretű melegítőkonyha, tálaló a protokoll helyiség és tárgyaló közelében, azokhoz közvetve kapcsolódóan
- vezetői iroda önálló bejáratral és adminisztrációhoz, protokoll helyiséghez kapcsolva, saját vizes blokkal (mosdó, zuhany, wc)
- tárgyaló - 15 személyre
- szervező iroda
- adminisztrációs iroda

- vendégfogadó helyiség – pihenő, öltözőhely saját kis vizes blokkal
- 2 db szeparált, személyes megbeszélésre szolgáló helyiség

Gyermek foglalkoztatók, - megőrzők, szakköri helyiségek 500-600 m²

- 6-8 db tanterem méretű, csoportszoba méretre leválaszthatóan kialakított helyiség
- korosztályok szerint kialakítva öltözővel, vizes blokkokkal, kiszolgáló helyiségekkel – 3 db helyiség legyen alkalmas zenei, színpadi fellépések esetén öltözőként való használatra is

Zenei próbaterem, külön hangstúdióval 50-60 m²

- koncertek előtti próbák lebonyolítása
- zenei utómunkák elvégzése, felvételek készítése

Raktárak, tárolók 250-300 m²

- bútorok, technikai, - hangosító- és világító berendezések tárolására alkalmas helyiségek színpadhoz, nagyteremhez, kisteremhez kapcsolódóan

Közlekedők, lépcsők méretezés szerint

- bútorok, technikai, - hangosító- és világító berendezések tárolására alkalmas helyiségek színpadhoz, nagyteremhez, kisteremhez, színpadhoz kapcsolódóan

Gépészeti helyiségek méretezés szerint

- fűtés, szellőzés, hűtés céljait szolgáló berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségek

Parkoló 150 parkoló

- OTÉK szerinti parkolóhely szám: „Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.) - minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db – a patak keleti és nyugati partján levő területeken és sportcentrum területén elosztva
- meg kell vizsgálni a beépíthető területrészen az épület alatt, térszín alatt, vagy részben térszín alatt a parkolók egy részének elhelyezhetőségét
- fontos szempont minél nagyobb zöldfelület biztosítása a parkolóhelyek és épületek által elfoglalt területeken kívül.

Veszprém, 2017. január