



1/397/2/2022.

## XXIV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

A Hegyvidéki Városháza tér - talált kincs a város közepén



## Városfejlesztési és építészeti koncepció:

A Böszörményi út fejlesztése a csatlakozó alprojektekkel együtt az egyik meghatározó átfogó és komplex fejlesztési programja a területnek.

A Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal fővárosi védett épületének környezete több szempontból is alkalmas volt a fenti fejlesztési elképzelés megvalósítására: a Böszörményi út szögtöréséből adódóan kialakuló teresedés és a hozzá kapcsolódó közterületek fizikailag megteremtették azt a környezetet, amely a fejlesztés fókuszpontjává vált. A meglévő, igazgatási funkciót ellátó történeti intézmény erősíti a tradicionális településközpont szerepét. A Törpe utca 2. szám alatti ingatlan pedig lehetőséget adott arra, hogy a Hegyvidéki Kulturális Szalon új épülete központi helyre kerüljön, ezáltal a megújított tér szerves részévé váljon.

Olyan tér létrehozása volt a cél, ami pihenésre, találkozásra és kisebb rendezvények, közösségi programok megtartására is egyaránt alkalmas. A Városháza tér kialakítása során tervezési szempont volt a sétáló területek bővítése, az átmenő forgalom csökkentése, az akadálymentes közlekedés biztosítása a gyalogos kapcsolatok erősítése, illetve a zöldfelületek minőségi megújítása.

## A fejlesztés leírása:

A Városháza tér jelenlegi kialakítása és használata a terület forgalmi rendjének megváltoztatásával jött létre. Az átmenő forgalom megszüntetésre került a Kiss János altábornagy utca Böszörményi út és a Törpe utca közötti szakaszán. A Kiss János altábornagy utca Németvölgyi út felőli szakaszának és a Törpe utcának zsákutcává alakítása, valamint a Böszörményi út keresztmetszetének áttervezése biztosítja a forgalomcsillapítást. A korábban gépjárműközlekedésre és parkolásra használt felületek egy része bevonásra került, ezáltal nagyobb összefüggő, gépjárműforgalom elől elzárt terület alakult ki, ugyanakkor a Margaréta utcában és a Kiss János altábornagy utca érintett szakaszán új parkolóhelyeket hoztunk létre. Az így kialakított térhez kapcsolódó intézmények között akadálymentes gyalogos kapcsolat valósult meg. A gyalogos közlekedésre fenntartott útvonalak mellett újonnan létrehozott zöldfelületek és szökőkutak teszik élhetővé a területet.

A Városháza teret határoló intézmények földszintjén vendéglátó funkció kapott helyet. Déli oldalon a Kulturális Szalonban kávézó működik, amely fedett-nyitott teraszával közvetlen kapcsolatot teremt a tér és a szalon épülete között. Észak felől a Hegyvidéki Önkormányzat épületében az egykori zárt iroda funkciót egy mindenki számára nyitott étterem (Ízlelő Étterem - <https://izleloetterem.hu/hegyvidek/>) váltotta fel. A vendéglátóhely megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatásával biztosít minőségi étkezési lehetőséget a környéken élők számára.

A terület központi szerepét tovább erősíti a Városháza térhez kapcsolódó Margaréta játszótér, amely többgenerációs közösségi találkozóhellyé vált. Az egyedül tematikus játszóeszközök és a sportpályák tartalmas időtöltést biztosítanak nemcsak a kisgyermek, hanem a kamaszok számára is. A Polgármesteri Hivatal épülete előtt létrejött forgalomtól elzárt terület alkalmas akár a rendszeres heti termelői piac, az ünnepekhez kapcsolódó rendezvények vagy egyéb közösségi események megrendezésére is.

A Hegyvidéki Kulturális Szalon nem csak alapterületileg és helyiségszámban tudott bővülni, de az elhelyezkedésénél, kapcsolatainál fogva új lehetőségekhez is jutott. Az új beépítés nem csupán a Törpe utcai frontról tárható fel, hanem intenzíven kapcsolódik a Kiss János altábornagy utca forgalommentesített szakaszához, megteremtve ezzel a lehetőséget a belső funkciók és a közterület intenzív kapcsolatára, és a városházához tartozó szellemi és fizikai kötődéséhez is.

A Kulturális Szalon léptékének három irányba is alkalmazkodnia kell. Egyrészt a Törpe utcai villák sorába kell, hogy beálljon, reagálni kell a lakóépületek léptékére. Másrészt az épület része a Kiss János altábornagy utca térfalának, átmenetet kell, hogy képezzen a nagyméretű, sokszintes zárt sorú beépítés és a Böszörményi úti beépítés léptéke között. Harmadsorban pedig a Városházával kell kapcsolatot teremtenie léptékében. Ez nem azt jelenti, hogy azzal összevethető tömeget kelljen alkotnia, hanem az épület karakterének, a városrészben betöltött szerepének kell léptékileg reagálnia.

Az épület karakterében a Hegyvidék villaépítészetének kortárs eleme kíván lenni. Tömeg és térszervezésében a villaépületek szerkesztési elveit követi, értelmezi újra. Anyaghasználatát a racionalitás, egyszerűség és reprezentativitás egyszerre határozza meg. Homogén homlokzatburkolatként nemes és igényes téglafelület jelenik meg, reflektálva a városháza meghatározó tömegére. Belső tereiben a



könnyű és racionális üzemeltethetőség, a flexibilis használatot megkönnyítő, vagy lehetővé tevő kialakítások, anyaghasználati döntések dominálnak.

### **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:**

A Városháza tér multifunkcionális használatát az alépítményben elhelyezett infrastruktúra támogatja, amely lehetővé teszi helyi rendezvények, karácsonyi vásár, termelői piac, koncertek, előadások kiszolgálását.

A változatos térhasználatot biztosító burkolt felületek nyári felmelegedése elleni védekezésről vízjátékok, szökőkutak és időszakosan kihelyezett párapapuk gondoskodnak. A zöldfelületekhez kapcsolódó pihenőpadok árnyékolását napvitorla biztosítja.

A Városháza tér fejlesztése során a klímabarát közlekedésfejlesztési program részeként elektromos-gépjármű töltőállomás került telepítésre.

A Kulturális Szalon épületének legtöbb infrastrukturális eleme a környezettudatosságot figyelembe véve lett beépítve, kialakítva. Gépészeti rendszerei energiatudatosak. Hővisszanyerős légtechnikai berendezések, hőszivattyús fűtési-hűtési megoldások kerültek megvalósításra. A lapostetőn extenzív illetve részben intenzív zöldtetőket alakítottak ki a nagyméretű tetőterasz mellett.

### **A kivitelezés kezdete és befejezése:**

A Városháza tér kivitelezése 2015. augusztusában kezdődött meg és teljes körűen a 2016. év elején zárult le, míg a Hegyvidéki Kulturális Szalon építése több szerződéses ütemben 2017. márciusban kezdődött meg, majd 2018. szeptemberében került sor az ünnepélyes átadására.

Az épület 2019-ben Építőipari Nívódíjat kapott.

### **A fejlesztés finanszírozása:**

A fejlesztés jelentős részben a Hegyvidéki Önkormányzat saját forrásából, valamint a Fővárosi Közgyűlés által a Fővárosi Városrehabilitációs Keret terhére a TÉR\_KÖZ pályázat útján biztosított forrásból valósult meg.

### **A fejlesztés közösségi értékteremtő jelentősége:**

A Városháza tér egyedi adottságai lehetőséget adnak a multifunkcionális térhasználatra. Az állandó funkciókat időszakos szolgáltatások és kulturális programok egészítik ki. A térhez kapcsolódó játszótér nem csak a környékbeli családok közösségi találkozóhelye, hanem fővárosi szinten is szívesen látogatott helyszín. A heti rendszerességgel megtartott piac, a garázsvásárok lehetőséget adnak arra, hogy az új városi tér élettel teli találkozóhely legyen a környéken élők számára.

A Kulturális Szalon tevékenysége szempontjából kiemelten fontos a tudományos és kulturális értékőrzés, területi hagyományápolás, generációk közötti kapcsolatépítés, a közösségépítés, civil szervezetek munkájának segítése, önkéntesek bevonása az intézmény működésébe, illetve a napjainkban egyre szükségesebb mentálhigiénés tevékenység. Helyet ad ismeretterjesztő, tudományos előadásoknak, közéleti beszélgetéseknek, zenei, irodalmi esteknek, egészségvédő, egészségmegőrző kluboknak, torna, tánc- és egyéb mozgásformát alkalmazó foglalkozásoknak, úti élménybeszámoló előadásoknak, valamint olyan szórakozási és időtöltési lehetőségeket kínál, mint a kártyajátékok, kézműveskedés, horgoló klub, bélyeggyűjtő kör, közös dal- és tánctanulás. A programokat képzőművészeti kiállítások, művészeti napok, fesztiválok is színesítik.

Kulturális és egyéb programjai által kapcsolatépítő, közösségteremtő, hegyvidéki lokálpatrióta érzést erősítő, kulturális értékeket, hagyományokat megőrző tér, segítve a mentális egészség védelmét, az értelmes és értékes szabadidő eltöltését.

A Kulturális Szalon kiadványai hozzáférhetők ezen a linken: <https://kulturalisszalon.hu>

### **Forrásmegjelölés:**

A pályázati anyag összeállításához a Platinium Group Kft., valamint a Lenzsér és társa Kft. építési tervdokumentációját használtuk fel.

## Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Városháza tér	Hegyvidéki Kulturális Szalon	
telek területe / territory of the plot	3480	518	m2
beépített terület /constructed area		232,75	m2
zöld terület / green area	645	106,24	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface		768,33	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	1750		m2
építési költség, melyből /Total construction cost	225 761 000 Ft	711 656 275 Ft	millió Ft
saját erő/ own resource	78 011 000 Ft; 34,55%	666 656 275 Ft; 93,68%	%
hitel /loan	-	-	%
költségvetési támogatás / subsidy	147 750 000 Ft; 65,45%	45 000 000 Ft; 6,32%	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented			
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	n.r.	n.r.	%
1 évvel később/1 year later	n.r.	n.r.	%

Budapest Hegyvidék, 2022. szeptember 22.

