

GYŐR, VÁSÁRCSARNOK FELÚJÍTÁSI KONCEPCIÓ

GYŐR, HERMANN OTTÓ UTCA 25. SZÁM ALATTI, 1978.-BAN ÉPÜLT VÁSÁRCSARNOK ENERGETIKAI REHABILITÁCIÓJA

Németh Edina, HGYZUB
építészmérnök hallgató, Széchenyi István Egyetem, Győr
e-mail cím: edina-marci@t-online.hu

KIVONAT

Feladatom a győri vásárcsarnok energetikai korszerűsítéséről, újra gondolásáról becslést készítettem a megvalósítandó munkálatokról.

A tanulmányom célja, hogy az épület az új kornak megfelelő paraméterekkel tudjon tovább működni, kibővített funkciókkal a lehető legkisebb fenntartási költségekkel. Első lépésben a jelenlegi állapotot elemeztem több szempontból. Majd ebből kiindulva meghatároztam az épületbe telepítendő funkciót. A vizsgálatokból, helyszíni szemlén tapasztaltakból úgy döntöttem, hogy megtartom a vásárcsarnok funkciót alapvető, elsődleges funkciónak. Majd ez mellé telepítek bele, az épületbe kiegészítő elemként egy multifunkcionális teret. Elemeztem, az új elrendezés, alaprajzi kialakítás főbb irányvonalait, javasolt kialakítását koncepció szinten. Javaslatot tettem az épület teljes körű akadálymentesítésére, belső kialakítására. Majd elemeztem az épületszerkezetek várható élettartalmát, felvázoltam a munkafolyamatokat. A külső korszerűsítést is elemeztem, mind energetikailag, mind esztétikailag. Végül egy hozzávetőleges, pályázatoknál elfogadott fajlagos költségekkel számolt költség

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉPÍTÉSZETI, MŰSZAKI ELEMZÉSE

Az épületet 1978.-ban építették az akkor épült lakótelepek kiszolgálására, az akkori legmodernebb technikával, legkorszerűbb szerkezetekkel és stílusban. Még emlékszem, a kis falusi kislányt elvitték a városi rokonok, hogy megmutassák neki a fejlett városi életet.



Az akkori „korszerű” építési módnak úgymond a csodájára jártak. Az épület és közvetlen környéke napjainkban már nem tudja korszerűen kiszolgálni a lakosság szükségleteit, a benne lévő funkciókat. Valószínű ez már 25-30 éves probléma, melyre 1990-ben az akkori üzemeltető készítetett egy felújítási tervet, mely részben meg is valósult. Akkoriban nem, vagy nem sokat foglalkoztak az energetikai koncepcióval, inkább csak az alaprajzi kialakítás volt előtérben.

Már akkor megjelentek a csarnok területén az úgynevezett „maszek” üzletek, melyek az épületen belül, egyedi stílusban, egyedi igények szerint vannak kialakítva. Ezzel elindult a csarnokon belüli – körüli „Zavar” kialakulása. Az egységesen megtervezett, kialakított rendszert megbolygatták, részenként alakították át, ennek lett a végeredménye a mai kaotikus állapot, funkciózavar, összevisszaság, mely nemcsak az alaprajzi kialakításban jelenik meg hanem a közművek – egyes szolgáltatások igénybevételénél, a külső – belső megjelenésnél is.

A jelenlegi épület több fő részre osztható, de nem választható külön a közvetlen környezetétől, azokkal egységet alkot.

Az odavezető úton (piaci napokon) elsőként az tűnik fel, hogy kevés a parkoló. Nagyon nehezen lehet gépkocsival elérni az épületet. A tömegközlekedéssel való megközelítés jó, ezt még a 70-es évek végén jól megtervezték, kiépítették, azóta a közlekedési útvonalak nem igazán változtak, így a buszmegállók jó helyen vannak, jelenleg is megfelelőek. De a személyautók száma azóta megsokszorozódott, továbbá a meglévő parkolók helyére árusok települtek, így fokozottan csökkent az igénybe vehető parkolók száma. Az árufeltöltés, a teherautók közlekedési útvonala is a 70-es, 80-as években megfelelő volt, de azóta már ez is elavultnak mondható. A nagyüzemi beszállítók helyett kistermelők hozzák a belső üzletekbe az árut, sokan nem csak kirakodnak, hanem egész nap szeretnének ottmaradni a kisteherautókkal, utánfutókkal. Az őstermelők sem jönnek már nagyon busszal, inkább saját autókkal. Ez is jelentősen megnöveli a gépkocsi forgalmat, nehézkessé teszi az egyes standok megközelítését a saját járművekkel.

Az eredetileg tervezett funkciókon kívül a jelenlegi épületben, az igények miatt, többletfunkciók jelentek meg. Ezek külön – külön is többlet gépkocsi forgalmat jelentenek az épület környékén.

Ilyen funkciók pl.: a városüzemeltetés külön irodája, kisebb büfék, étkező helyek, kulcsmácsoló, a külső téren ruha árusok.

Látszik, hogy az alap gondolat az akkori kornak megfelelően átgondolt, tervezett volt, de a folyamatosan növekvő, bővülő igények miatt a vásárcsarnok is nőt! De az épület maga nem tudott növekedni, így körülötte jelentek meg kisebb – nagyobb „végleges”, illetve telepíthető pavilonok, árusító sátrak, fedetlen árusító helyek. Ezek egy része naponta elbontásra kerül, de van olyan is ami állandó.

ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS:

Magának a csarnoknak az alaprajzi kialakítása átgondolt „volt”! Az árufeltöltés teljesen elkülönült az árusító tértől, a két szintes épületen belül szétválasztották a felső és az alsó szintre tervezett árucsoportokat is. Ez a mai használatnál, az eredeti elgondolás szerint nem érzékelhető. A nyitott belső udvar szolgált volna az enyhébb napokon az őstermelők palánta, saláta, stb. árusítására.



Az őstermelők „valahol” parkolnak a környéken, az általuk bérelt helyre kipakolnak és árulják a termékeiket. Az árusító helyek csoportokban vannak,

egy helyen a gyümölcs, másik helyen a zöldség, a harmadikon a palánták, stb. Ezek a helyek többnyire a szabadban, az épület körül, részben a zöldterületen, részben a belső udvarban vannak.



Jelentős részen találhatók textil árusok is, ezek is többnyire az épület előtt.

Kiszolgáló vendéglátó egységek is vannak az épületen kívül, közvetlenül az egyik főbejárat mellett, közel az illemhelyekhez.

A két szint mindegyike egyforma fontossággal bír.

Az I. emeleten, annak zárt terében vannak a nagyobb üzletek, melyek külön egyedi, külső árufeltöltési lehetőséggel rendelkeznek azonos szintről. A belső

kisebb üzletek szétszórta, az adott, igényekhez lettek kialakítva. Valószínűsíthető, hogy az eredeti koncepció szerint az épület úgy lett megtervezve, hogy annak egyes részei téliesíthetőek, de a belső udvar felé az ablakok nyithatóak, így a külső – belső tér akár egyként is működhet. Ez jelenleg nem igazán működik. Az eredetileg külső téren lévő terasz részen kis büfé lett kialakítva, mely téliesített, hisz erre volt igény.

Az északi oldalon a terv szerint kialakított üzletek átalakultak, megjelenésük egyedi, de még mindig mutatnak egy bizonyos egységet, nem úgy mint a keleti és déli oldalon utólagosan beépített terek. Itt nagyon lehet látni, hogy mindig csak az adott problémát oldották meg, csak arra az egy igényre koncentráltak. Ezért az alaprajzi kialakítás ezen a szinten áttekinthetetlen, nehezen lehet eligazodni, egyes üzletrészek nagyon el lettek dugva. Ahhoz, hogy minden megtalálható legyen helyismeretre van szükség. Elsőre nagyon zsúfoltnak tűnik a tér, de ha figyelmesen körbejárunk mindent vannak olyan területek melyek üresek. Nagyon látszik, hogy az alaprajzi elrendezés miatt az egyes elárúsító helyek nem azonos minőségűek, nem rendelkeznek ugyanakkora piaci értékkel. Van ahol mindent el lehet adni, van ahová a kutya sem talál oda!

Az emeletről két kültéri és két beltéri lépcsőn lehet lemenni a földszintre. Az épület nem felel meg a jelenlegi akadálymentesítési követelményeknek, de segítséggel, a külső rámpán is fel lehet jutni az emeletre. Ez a rámpa túl meredek, egyedül egy kézi kerekesszékkal vagy bottal, járókerettel közlekedő ember nagyon nehezen jut fel az emeletre.

Lejutva a földszintre még nagyobb forgatagba kerülünk. Itt is az északi oldalon a terv szerint kialakított kisebb üzletek még most is a rendezettebb oldalát mutatják az épületnek. A többi részen megindultak az egyedi lekerítések, beépítések. Az északi oldalon kialakított elárúsító helyekhez, hasonlóan az emeletihez, külön szociális rész és tároló rész tartozik, de itt nem üzletenként, hanem egységesen az összes üzlethez közös. Ezeknek a kis üzleteknek a feltöltését megnehezíti az, hogy a gazdasági bejárat az első szinten van, onnan az árut egy lépcsőn keresztül kell levinni a földszintre. Gazdasági liftet én nem láttam. A kisebb, máshol kialakított üzleteket a vendégbejáraton keresztül töltik fel, nem tartozik hozzájuk szociális rész, ugyan úgy nem, ahogyan az őstermelői elárúsító helyekhez sem.

A földszint zárt részének két főbejárata van a keleti és a nyugati oldalon, a déli oldalon a nyitott belső udvarra lehet kijutni, északról egy lépcsőn keresztül lehet bejutni, a gazdasági bejáraton.

HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS:

Első ránézésre is látszik, hogy a 70-es évek egyik divatos épületét látjuk. A homlokzati nyílászárók részben az építés óta már lettek cserélve, de már azok is elavultnak számítanak.

KÜLSŐ MEGJELENÉS:

Azon el lehet gondolkodni, hogy ennél a megjelenésnél gondoltak-e árnyékolásra, vagy az esztétika volt-e fontosabb. Így utólag mindkettő belemagyarázható.

Egyértelmű, ha az épülethez közelítünk, hogy melyik a gazdasági rész és melyik oldalon van vendégforgalom.



Az egyes bejáratokat viszont már nem lehet ilyen könnyen megtalálni, de a forgatag viszi az embereket....

A külső homlokzatot is két részre lehet osztani, az utcai homlokzatot, ezek nagyon egységesek, színben, anyaghasználatban, stílusban. Illetve a belső udvari homlokzatok, melyek nem hasonlítanak a külsőre. Itt már jobban észlelhető az évek során tapasztalt „fejlődés” adott igények kielégítése. Belső árnyékolók, külső előtetők (kiterkerhető) elhelyezése. Itt már fokozottan megjelennek a reklámfelületek.



Az épület homlokzatán a beton burkolat, a beton árnyékolók mellett még jellegzetes elem az épület színe is. Narancs – fehér!

BELSŐ MEGJELENÉS:

Itt nincsen egységes struktúra, mindenki azt csinál amit akar, vagy ami sikerül. Nincsen egységes előírás reklámok elhelyezésére, a standok – üzletek megjelenésére. Nagyon hiányzik az egységes információs rendszer, hogy mi merre található. Infokommunikációs szempontból egy katasztrófa, túl sok, nagyon különböző inger éri az embereket, nehéz az eligazodás. De ebben van egy bizonyos varázsa is, van aki szereti ezt, de van aki nem. A kihasználtságot tekintve elég nagy igény van az ilyen vásárcsarnokokra, de javítani kell a helyzetet.



STATIKAI KIALAKÍTÁS:

Az épület egységesen vasbeton szerkezettel épült, Az akkori előírások szerint. Ránézésre a tartószerkezet stabil, az évek során kisebb károsodásokon kívül nem látszik rajta nagyobb gond.



A pillérváz tartószerkezet között kitöltő falakat találunk, a válaszfalak vegyes szerkezetekkel készültek, az adott kortól, divattól, és anyagiaktól függően.

A földem szerkezetek szintén vasbeton szerkezettel készültek. A beton szerkezeteket nagyon sok helyen lehet látni, látszóbeton szerkezetek.

AKADÁLYMENTESÍTÉS:

A jelenlegi előírásoknak nem felel meg. Sem a fizikai akadálymentesítésnek, csak egy külső rámpa van az épületben, mely meredekebb mint 5%, továbbá pihenők sincsenek benne kialakítva, a korlát sem megfelelő. Viszont segítséggel

kézi kerekesszékekkel is fel lehet jutni az emeletre, egyedül nem, csak elektromos mopeddal. A külső rámpa valószínűsíthető, hogy eredetileg inkább árufeltöltésre szolgált.



A bejárati ajtók legtöbbje elég széles, általában a küszöbök is megfelelőek. Akadálymentes illemhelyet, pelenkázó helységet nem láttam.

Az infokommunikációs akadálymentesítés sem megoldott, nagy a forgatag, nincsenek vezetősávok (nem kell annak a padlóban lennie mindig), nincsenek egyértelmű, tájékoztató feliratok. Nincsen indukciós hurok (beépített nem is kell, szerintem hordozható sem).

TÜZRENDÉSZET:

Valószínű rendelkezik a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő szabállyal, menekülési útvonal kitáblázásával, stb. Ezeket kihelyezve én nem láttam, az ajtók nem mindenhol nyílnak kifelé, nincsenek mindenhol megfelelően jelölve, illetve a menekülési útvonalba egyes helyeken bele is pakoltak.

Az épületben veszélyes üzem nincsen, az alkalmazott anyagok, a belső tákolmányokon kívül megfelelnek az építészeti és tűzrendészeti követelményeknek.

Ami tűzrendészeti gondot okozhat az épületben az a villamos rendszer elavultsága, illetve túlterhelése, a többlet fogyasztás. Nagyon megsokszorozódott az egyedi légkondicionálók száma.

GÉPÉSZET:

Az épület távhővel van fűtve. Meglepetést okozott, hogy a belső terekben radiátoros hőleadókat láttam, a rendelkezésre bocsátott tervek, illetve a helyszíni szemle alapján nem tudtam megállapítani, hogy más hőleadó is lett-e

beépítve. A használatból adódóan nem is a fűtés a fő gond az épületben, hanem a nyári túlmelegedés, a hűtés! Ezt viszont egységesen nem tervezték be 78.-ban, így az üzlet tulajdonosok azt egyedileg oldják meg, így nagy az energia pocsékolás, a környezet szennyezés.

Az északi oldalon a földszinten, az egészségügyi könyvvvel rendelkezőknek, illetve az emeleten az üzleteknek egyedileg van kialakítva külön szociális blokk. Az őstermelőknek és a vásárlóknak egy közös, fizetős illemhely csoport van a földszinten. Az utólagosan kialakított belső üzletek, irodák vagy egyedi szociális résszel rendelkeznek, vagy a közösbe járnak.

Nem láttam a vásárcsarnokban külön ivóvíz vételi lehetőséget, erre szerintem szükség volna.

A villamos energia ellátás az első ránézésre a gyenge pont az épületben, egyre több helyen látható utólagosan beépített légkondicionáló berendezés, egyedi rásegítő fűtés, kiegészítő világítás.



Az épületben az elkülönített kis üzleteket külön – külön az üzlet tulajdonosai takarítják, a közös területeket, a kis standok helyét egységesen egy takarító vállalkozó takarítja. Erre a műveletre nagyon sok vizet használnak fel.

ÉPÜLETSZERKEZETEK:

Az épület tartószerkezete pillérváz VB szerkezet, vasbeton oszlopokon, vasbeton gerendák vannak, a szintek között vasbeton födém (VB panel szerkezet) lett kialakítva. A tető födém is vasbeton szerkezetű. A pillérvázak között kitöltött falazat, illetve üveg nyílászárók lettek elhelyezve.

A padló szerkezetekbe nem terveztek eredetileg hőszigetelő réteget, hisz az épületben nem szükséges a működése során a nagyon meleg hőmérséklet, elég a 10 – 15 fokok átlaghőmérséklet.

Vízszigetelésre nagyobb gondot fordítottak, mind a talajnedvesség elleni szigetelés, mind a használati víz elleni szigetelés be lett tervezve az épületbe, feltételezhetően ezt meg is valósították.

Vízszintes hőszigetelést csak a lapostetős szerkezetben találunk, azt is csak kismértékben 5-6 cm-ben. Erre került a lejtést adó beton réteg, majd a tetejére a bitumenes vízszigetelés, melyet az évek során már többször javítottak, felújítottak.

A padlóburkolatok könnyen tisztíthatók, erős igénybevételi is kibíró kemény hideg burkolatok. Az irodák belsejében nem jártam, valószínűsíthető, hogy ott pvc burkolatok vannak.

A falak belülről mosható fertőtleníthető burkolatokkal lettek ellátva a kisebb üzletekben, szociális helységeken. A fő elárúsító helyeken festett beton felületek vannak.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ENERGETIKAI FELMÉRÉSE, ELEMZÉSE

Energetikailag az épület jelenleg nem felel meg az előírásoknak. Ez egyrészt az alkalmazott épületszerkezetek miatt van, másrészt a használatból adódik.

Nincsen hőszigetelés a külső homlokzati falakon, a lapostetőn is csak nagyon kevés (5-6 cm). Ez a 70 -es évek végén megfelelt, de ma már nem. Nem is a fűtési szezonban van gond energetikailag, hanem nyáron. Túlmelegszik az épület, hiába van az ablakok előtt beton árnyékoló, illetve az ablakokon relaxa, előtető, mégis nagyon meleg van bent. Ez egyrészt az embereket is zavarja, másrészt az áruknak sem jó, nagyon hamar megromlanak tőle.

A fűtést távfűtéssel oldották meg, a hőleadó szerkezetek radiátorok. Alternatív energiát az épület jelenleg nem használ fel.

Az árnyékolásra viszont már a tervezésnél nagy gondot fordítottak, az épület három külső oldalán az ablakok elé épített, beton árnyékolókkal van kialakítva. A belső udvar felé az ablakokra már nem ez a szerkezet került, hanem felülre fém

árnyékoló szerkezet, alul függönyök, kitekerhető vászon előtetők lettek elhelyezve.



Az esővizet jelenleg az esővíz csatornába összegyűjtik és a csatorna rendszeren keresztül vezetik el.

KÖZELÍTŐ ÉLETTARTAM ELEMZÉS

Épületszerkezetek:

A tartószerkezetek állapota koruknak megfelelő, egy repedés látszik az épület északi oldalán. Itt a beton panelek csatlakozásánál jelent meg a repedés, valószínű az egyik panel megsüllyedt. Első ránézésre vízelvezetési gondok miatt.

A belső pillérek födémeinek állapota megfelelő, a lépcsők is jó állapotban vannak.



Megállapítható, hogy az épület tartószerkezete megfelelő, kisebb javítások, karbantartások elvégzésével még 30 évet biztosan kibír.

A külső határoló szerkezeteket két részre kell osztani, tömör szerkezetekre és nyílászárókra.

A tömör szerkezetek felületén a festés helyenként lekopott, hőszigetelés nincsen a falakon. A szerkezetek állapota nem rossz, de elavult, az energetikai előírásoknak nem felel meg. A nyílászárók részben nyithatóak, részben fix ablakok. Energetikailag nem felelnek meg, itt az épületből nagyon sok hő távozik, illetve nagyon nagy meleg jön be, viszont a szoláris nyereséget nem hasznosítják, így annak csak a káros hatásai érzékelhetőek. Ezek élettartalma lejárt, térelhatárolási feladatra még megfelelnek, de felújításuk – korszerűsítésük mihamarabb szükséges.

A tető felújítása szükséges. Beázást nem láttam, de a hőtechnikai előírásoknak a szerkezet nem felel meg, nagyon sok hő távozik rajta keresztül, illetve nem véd a nyári felmelegedés ellen. A tetőbevilágító ablakok sem felelnek meg napjaink követelményeinek. Javasolt fenntartási okok miatt elsősorban az azonnali felújítás.

A padlóburkolatok erősek az elárúsító terekben, ezekre nagy gondot fordítottak. Kisebb javításokkal, ÁNTSZ előírásoknak való megfeleltetéssel (íves lekerekítések a sarkokban a hígénés előírások miatt) még nagyon hosszú ideig, akár 30 évig is megfelelnek.

A belső falburkolatok minősége már nem ilyen jó, látszik rajta helyenként a házilagos kivitelezés. Ezek felújítása folyamatosan szükséges, továbbá az évenkénti festésre ezentúl is szükség van (szerintem azért nem festettek évenként).

A korlátok, kiegészítő szerkezetek állapota nem rossz, biztonságtechnikailag megfelelőek, de sem az akadálymentesítési előírásoknak nem felelnek meg, esztétikailag nagyon elavultak. A következő években a cseréjük szükséges.

Gépészeti szerelvények: itt az a baj, hogy az egyes üzlettulajdonosok folyamatosan, egyénileg javítgatják, bővítetik a rendszert. Nincsen egységesen megjelenő koncepció. Valószínű pénzügyi okokból. Ez a rendszer korszerűtlen, állandó javítása, fenntartása elengedhetetlen. Cseréje, korszerűsítése mielőbb szükséges, továbbá javasolt. Ez a fenntartási költségeket nagymértékben redukálná!!!

A funkció szerinti várható élettartam: a helyszínen tapasztaltak alapján még 20 – 30 évig legalább szükség van ilyen piacra – vásárcsarnokra. Az emberek egyre jobban visszatérnek a háztáji termékekhez, a kisüzemekben előállított kézműves árukhoz. Az épület jelenleg kihasználtsága, az egyes üres helyek az emeleten valószínűleg szervezési gondok miatt állnak üresen!

TERVEZETT ÁLLAPOT ELÉRÉSÉHEZ SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK FELSOROLÁSA (IDŐBENI SORRENDEN)

TERVEZETT ÁLLAPOT:

Mit szeretnénk az épületben???? Ez egy jól megfontolandó kérdés, már többször feltette ezt a kérdést az üzemeltető is.

Egy 2010 körüli tanulmány alapján, melyet a GYŐRSZOL elődje készített Sándor János építésszel szintén megújult volna az épület, a tér.

Az épület nagy része lebontásra került volna és egy úgynevezett hossztengetyes épületet építettek volna fel helyette, mely párhuzamos tengelyű lett volna a két szomszédos nagy forgalmú utcával. Az épület több szintes lett volna, és teret kapott benne egy kisebb foci pálya is. Az akkori költségbecslések alapján, közel 2 milliárd forint lett volna a beruházás. Ennél a tanulmánynál már figyelembe vették az energia takarékoskosságot, a hosszú távú fenntarthatóságot.

De mi lenne jó most???

Győr város igényeit figyelembe véve nagyon nagy szükség van továbbra is a vásárcsarnokra! Mióta megszüntették a Dunakaputéri piacot (hiába telepítették át, a vásárlók nagy része nem ment utána), még többen járnak ide vásárolni. Egyrészt mert szeretnek az emberek kistermelőktől vásárolni, fontos a személyes kapcsolat és a minőség, az hogy a környékbeli termelők árúját vásároljuk meg. Másrészt itt gazdaságosabban lehet nagyrészt vásárolni. Napjainkban egyik szlogenje: Vedd a Magyart! Ennek is egyre több követője van.

Gondolkodtam egyéb funkciókon is, de a városban már létesül X sportpálya, előadó – bemutató terem, illetve interaktív bemutató központ. Szerintem a funkciónak maradnia kell, egyrészt mert szükség van rá! Másrészt mert az épület alapvetően erre a célra épült fel és az alapelgondolás még mindig használható.

A vásárcsarnok jelenlegi kialakítását alapvetően megtartanám és egy költségtakarékos megoldással felújítanám, a belső elrendezést tenném átláthatóvá, illetve egy plusz funkciót helyeznék el az épületbe a jobb kihasználhatóság végett.

Az épületet teljes körűen akadálymentesíteném, és energetikailag, ahogy az a feladatkiírásban is volt korszerűsíteném, hogy elérje a közel O energiás szintet.

Emeleti kialakítás: (azért indulok a felső szintről, mert számomra így könnyebben bejárható az épület.)

A hátsó, északi oldalon az árufeltöltés funkciót meghagynám, nem pontosan a jelenlegi formában, de az elvét igen. Az árú a kisebb, állandó üzletekbe innen érkezne meg, kerülne az eladó pultokba, a lehetséges raktárakba, illetve egy teherliftten keresztül a földszintre.

A bérelt üzletek az északi és a keleti oldalon kívül, a külső falak mentén kapnak helyet, ahol most a söröző, a sajtárú és ilyenek vannak. A déli oldalon lévő csirke sütő elbontásra kerülne, illetve az épületnek ez a része is be lenne építve, hasonlóan mint a többi oldala. A középső jelenleg fedetlen belső udvar lefedésre kerülne, mellyel megnövekedne a fedett elárúsító tér, illetve áttekinthetőbb, egységesebb lesz az alaprajzi kialakítás.



A négy külső oldalról az épület be lesz burkolva (később beszélek róla mivel, hogyan) a belső részen egy árnyékolható térfedést fog kapni az épület. Így az egész szint belső térként fog üzemelni, megszűnik a kimegyek – bejövök funkció az emeleten. Az egységesen kialakuló szinten újra kell tervezni a funkciókat, az épületet egységként kezelve. A kisebb üzletek mellett itt kap helyet majd egy – két vendéglátó egység, mely nem egy tákolmányban lesz elhelyezve hanem az előírásoknak megfelelően lesz kialakítva.

Tervem szerint a külső főfal mentén kapnak helyet az állandó üzletek, azoknak melyeknek nagyobb az árufeltöltési igényük, azok az északi oldalon, közvetlen feltöltéssel, a kisebb üzletek, melyekhez kisebb kiszolgáló terület szükséges a másik három oldalon lesznek elhelyezve. A belső udvar felé alkalmi, napi árusok kapnak helyet, melyek csak a piaci napokon vannak az épületben.

Az emeleten is elhelyezésre kerül egy vendég WC csoport, illetve egy az árusok részére kialakított szociális blokk, melyet azok az árusok vehetnek igénybe akiknek a működéséhez egészségügyi kis könyv szükséges.

A belső udvar lefedésre kerül, így az ide néző nyílászárókat ki kell bontani, majd az emeletről le lehet nézni a belső földszinti udvarra, egy térként fog működni a két szint.



A négy lépcsőkar megmarad, egy teherlift kerül beépítésre az északi oldalon az árufeltöltő résznél, és egy akadálymentes liftet is beépítünk az elárúsító térbe. A költséghatékonyságot is figyelembe véve, illetve azt hogy az épület állóképességét a lehető legkisebb mértékben terheljük, változtassuk meg, a belső, újonnan lefedett térben kerül elhelyezésre az új szerkezet.

A külső rámpa nem akadálymentes, de mivel belül elhelyezésre kerül egy lift, nem kel megváltoztatni, megmaradhat eredeti formájában.

A földszintre a lépcsőkön, illetve a liften érkezünk le. A földszinti kialakítás hasonló az emeletihez, de a belső udvar területével nagyobb, de meghagynám a külső a külső fedett „terasz” szerű részt, mely felett a tetőt az emeleti rész képezi, de a szabadba van az elárúsító tér.

Itt is teljesen át kell alakítani a belső kialakítást. Átláthatóvá kell tenni a teret, hogy az egyes elárúsító helyek azonos piaci értéket képezzenek. Ez elérhető gondos tervezéssel.

Az északi oldalon a földszintre a teherliftten keresztül érkezik le az árú. Innen kerül be az újonnan kialakított üzletekbe, illetve szükség esetén a tárolókba. A keleti oldalon lévő üzleteket is át kell alakítani, új vendég illemhelyeket kell kialakítani. Ezen a szinten legalább 2 akadálymentes illemhelyet kell kialakítani, megfelelő pelenkázási lehetőséggel.

A fennmaradó helyeken napi árusítást biztosítunk a kistermelők – őstermelők

részére. Ezek az elárúsító helyek mobil kialakításúak, melyeket a nap második felében összepakolnak és az újonnan, szintenként kialakított tároló helyeken helyeznek el. Így a nap második felére, estére az üzletek közötti nagy összefüggő tér, mindkét szinten üres lesz, máscélú hasznosításra is lehetőség nyílik. Ehhez feltétel, hogy az állandó belső üzleteket egységesen, azonos módon le lehessen zárni, vandál biztos módon.

Az emeleten kaptak helyet a vendéglátó hegységek, ezek a nap második részében rendezvényeket telepíthetnek a helyszínre, a fedett belső udvar alkalmas lesz koncertek, nagyobb zenés események lebonyolítására. Sőt a megfelelő berendezési tárgyakkal (melyeket időszakosan használnak) akár konferenciák, előadások rendezésére is alkalmassá válik a tér.

A belső elrendezés megtervezésével lehet elősegíteni az infokommunikációs akadálymentesítést is, a fala – burkolatok kialakításával vezetjük – irányítjuk a vásárlókat. Taktilis vezetésávok a kis (3 m) szélességű szabad útvonalak miatt nem szükségesek.

A belső funkciók, elrendezés megújításával egyidejűleg, az épület körül elhelyezkedő egységeket is rendezni kell. Meg kell oldani a parkolást, a közelben egy parkolót, de inkább parkolóházat kell építeni. A keleti oldalon ideiglenesen, kb.10 éve felépített vendéglátó egységeket el kell bontani, a helyükre östermelői elárúsítóhelyeket kell kiépíteni.

A déli oldalon, az ABC és a vásárcsarnok közti területen a textil árusok nem a legszebb, legegységesebb küldőt mutatják, de szükség van rájuk. Egységes pavilonokkal szebb lenne (de ez sem mindenkinek) a látvány, de bizonyítható, hogy ilyen próbálkozások után egyes piacok nem működnek ugyanolyan jól tovább, mint előtte. Ennek a látszólagos összevisszaságnak is meg van a miértje, meg van a jogosultsága.

A belső átalakításokkal együtt a külsőt is meg kell újítani. Ennek két fő oka van:

- 1: energetikailag megfelelővé kell tenni az épületet
- 2: az épület esztétikai megjelenését is fel kell újítani (bár erre jó megoldást nagyon nehéz lesz találni az eltérő ízlések miatt)

Legfőbb feladatunk az épület energetikai felújítása, a közel O energiás épület megteremtése. Hát ehhez nagyon sok átalakításra lesz szükség. Az épület funkciójából adódóan (vásárcsarnok – multifunkcionális tér) nagyon bonyolult a használata, állandóan változó, így nehéz biztosítani a feltételeket.

Ezt a beruházást több szakaszra kell bontani:

- 1: az épületszerkezetek külön – külön egyenként is feleljenek meg az előírásoknak. A falakat és a felső födémet kívülről, utólagosan hőszigetelni kell. A nyílászárókat is fel kell újítani. Nem csak a hőszigetelő képességük fontos ennél a beruházásnál, hanem az árnyékolás, a fényvisszaverő képesség, és a hővisszaverő képesség is nagyon fontos! A meglévő árnyékoló szerkezetek mellé, új, állítható árnyékoló szerkezeteket kell kiépíteni.

- 2: nagy forgalmú épületről van szó, így a bejáratokat úgy kell megtervezni, hogy az állandó nyitogatás folyamán a lehető legkevesebb hő távozzon, illetve jöjjön be az épületbe.

- 3: a gépészetet teljesen fel kell újítani, korszerűsíteni kell. Ahhoz, hogy a tervezett energetikai értéket elérjük, alternatív energiahordozók felhasználására lesz szükség, azok nélkül a cél nem teljesíthető.

Fűtés - hűtés: az elsődleges gond nem az épület fűtése lesz, hanem inkább a nyári hónapokban a hűtése. Az alap, a vásárcsarnoki funkcióhoz nem kell (sőt nem is ajánlott) a magas hőmérséklet, általában a 10-15 fok a megfelelő. A multifunkciós térként való használathoz viszont 20 fokos hőmérsékletre van legalább szükség. Ez adja a kihívást majd a tervezésben. Jelenleg távfűtéssel működik az épület, az elhelyezkedéséből adódóan lehet, hogy ez is marad a leoptimalisabb megoldás. Napenergia felhasználásával, csak rásegíteni tudunk az ellátásra, ennél egy biztonságosabb, de változó igénybevételt is kiszolgáló ellátásra lesz szükség. Talajhő felhasználását meg lehet vizsgálni, de figyelembe kell venni, hogy a környezet túlterhelt, esetlegesen csak a mélybe lemenő szondákat lehet telepíteni, nem biztos hogy elég hely van ezek számára. A nyári hűtéshez nagyon sok áramra van szükség, ezért a lapostetőre javasolt a napelemek elhelyezése, mely az új szigetelésének építésénél gondos kivitelezést igényel.

Villamos energia – tűzjelzés: a villamos hálózat elavult, teljesen fel kell újítani, át kell gondolni. Az egyes leválasztható egységeket külön almérőkkel kell ellátni. A világításra korszerű, energia takarékos lámpatesteket kell felszerelni, ezzel nagyon sok energia megtakarítható. A tűzjelző rendszert az új alaprajzi kialakításnak megfelelően kell átalakítani. A villámvédelmet az épület funkciója

miatt ki kell építeni.

Vízellátás- csatornázás: az épületben működő funkció nagyon nagy vízfelhasználással jár. A takarításhoz nagyon sok víz kell. Ennek a víznek a minőségét két részre oszthatjuk: 1. szürke víz is megfelelő, a padlók felmosásához. 2. ivóvíz minőségű víz, az ételmszer elárúsító helyek takarításához. Javasolt az elkülönített vízrendszer kiépítése, nagymértékű megtakarítással jár. A csatorna rendszer kapacitása megfelelő, felújítása az új kialakításnak megfelelően szükséges.

Esővíz felhasználás: ajánlott volna, de nincs hely a tárolók kiépítésére. Az ár – értékarány nem megfelelő, a beruházás nem térül meg.

A munkálatok javasolt ütemezése: javaslatom szerint a beruházást lehetőleg egy ütemben kell megvalósítani. Ha ez nem lehetséges alternatív megoldásként:

Első ütem: Külső hőszigetelés, belső fűtés – hűtés korszerűsítés, belső funkcionális átalakítás

Az első ütemet nem lehet tovább bontani, mert akkor nem lehet elérni a kívánt eredményt

Második ütem: funkció bővítés belső udvar lefedésével, a külső árusító egységek korszerűsítése, egyes elemek elbontása.

A FELÚJÍTÁSI MUNKÁK HOZZÁVETŐLEGES KÖLTSÉGBECSLÉSE

A vásárcsarnok jelenlegi bruttó alapterülete:

földszint:	2.000 nm
rakodó terület:	1.200 nm
emelet:	1.660 nm
belső udvar:	280 nm

Munkanem megnevezése	Nettó négyzetméter ár	Nettó összesen
Belső udvar lefedése tetővel, árnyékoló szerkezettel	25.000	7.000.000
Lapostető hő és vízszigetelése	9.800	16.268.000
Nyílászáró csere	12.000	24.000.000
Fűtés – hűtés felújítás	Fűtés: 7.000 víz-szennyvíz: 4.000 szellőzés: 3.000 oltórendszerek: 4.000	65.880.000
Villamos felújítás	20.000	73.200.000
Belső terek kialakítása	45.000	1.647.080.000
Akadálymentesítés/lift	3.000	10.980.000
Külső homlokzatfelújítás	10.000	22.460.000
Külső környezet felújítás, korszerűsítés	10.000	10.000.000
Kiegészítő munkálatok	12.000	43.920.000
Napelemek:	8.000	9.600.000
	Összesen, nettó ár:	1.930.388.000 Ft

Pályázati forrás jelenleg nincsen, de a 2014-2020 as költségvetésben jelentős szerepet fognak kapni a funkciót fejlesztő és energetikai beruházások. Előnyt jelent az önfenntartó épület kialakítása. Pályázati forrás nélküli teljes korszerűsítést én az elkövetkező 10 évben nem látom reálisnak, de remélem megnyílnak a források és ezzel együtt a lehetőségek a fejlesztésre.

Ha lesznek Uniós források, akkor a támogatás mértéke 50 – 90 % között várható, ez attól is függ, hogy ki lesz a pályázó, vállalkozás, vagy nonprofit szervezet. Illetve, hogy a tervezet funkciók hogyan illenek bele az adott támogatási formába, hogyan illeszkednek, hány ponton kapcsolódnak a távlati célokhoz.

IRODALOM

1.Meglévő eredeti és első átalakítási tervek

2.Személyes egyeztetések

3.Saját tapasztalat, pályázatokhoz tartozó, nm-re vetített fajlagos költségek, melyek országosan elfogadottak