



Műleírás

Budapest, XIII. ker.
Váci út - Huba utca
Angyalföldi út
Dózsa György út
által határolt
terület beépítése
é p í t é s z e t i
m e g f o g a l m a z á s a
ö t l e t p á l y á z a t

TARTALOM JEGYZÉK:

Műszaki Ismertetés	3.
KSZT tervjavaslat	7.
Építménymagasság igazolás	8.
Övezeti paraméterek	9.

TERVJEGYZÉK:

01 _ Helyszínrajz	m=1:500
02 _ Földszint, 1. Emelet, Metszetek	m_1:250
03 _ Pince, Általános Emelet, Homlokzatok	m=1:250
04 _ Látványtervek	

MŰSZAKI ISMERTETÉS

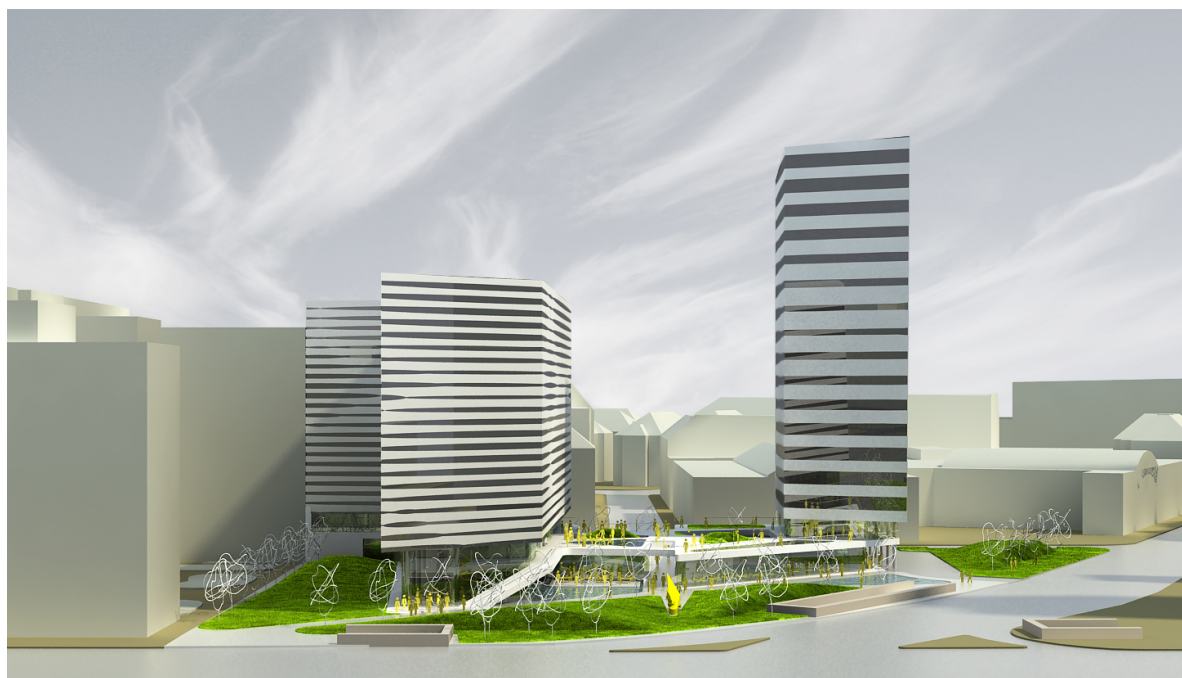
Helyszín adottságai

A terület a dinamikus fejlődés hatására a legtöbb főút mentén magas zárt térfalakkal épül, így a jó terű széles utak helyett egyre többször találkozunk túl zárt, tömör térfalak közé szorított, és túlfokozott forgalmú területekkel. Mivel a forgalom növekedésének megállítása kétséges, csökkentése minden bizonnyal lehetetlen. Így az új beépítésű területeken jó ha törekedünk az utca terének megnyitására.



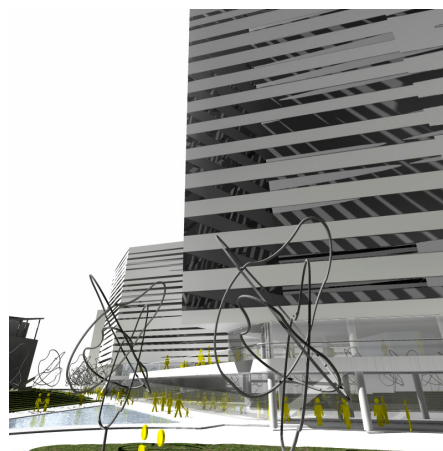
A területen kiszabályozott telekhatárok nem illeszkednek a két főútvonalon kialakult térfalakhoz, azoktól jelentősen vissza vannak húzva. A területen kialakult közlekedési rend és a Dráva utca csatlakozási pontja határozta meg azt a kb. 45°-os szöveget mellyel a terület a Dózsa György út és a Váci út kereszteződése felé fordul. A Dráva utca tengelyével közel azonos irányba indul a telek belső oldalán a Botond utca, ahol az utca északi oldalán kialakult térfal nagyjából egybeesik a Dráva utcában megépült új irodaház homlokzata által meghatározott térfallal. A Váci utca 33 irodaház épülettömege egy zárt sorú, az utcán zárt térfalakat megfogalmazó és belső „intim” udvart létrehozó beépítést indított el a tömbben. Az udvar intimitását hivatott javítani a városképi szempontból nem szerencsés reklámtartó üvegfal.

A környék nagyon intenzív gépkocsi forgalma az utcai közterek használhatóságát nagy mértékben korlátozza. A széles járdák alkalmasak arra, hogy a tömegközlekedési eszközök megállóhelyei és a környező lehetséges desztinációk közötti kapcsolatot biztosítsák, azonban pihenésre, sétára, kellemes időtöltésre alkalmatlanok. Pedig a környéken épült jelentős számú irodaház és lakóegyüttes a környék gyalogos forgalmát is nagymértékben növelte. A szabadidős tevékenységekre a dunaparti sétány vagy a városliget biztosít helyet, azonban ezek mindegyike gyalogosan távol esik.

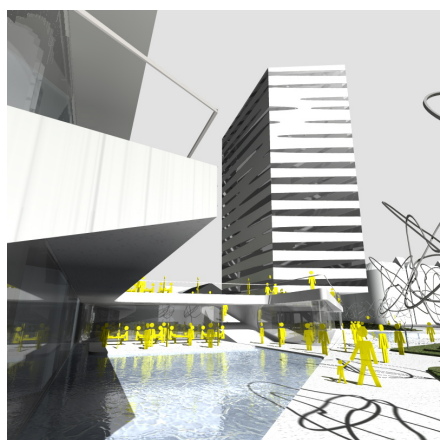
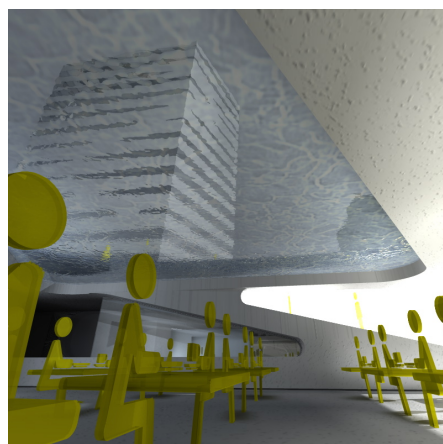


Beépítés, funkcionális elrendezés

A tervezett beépítést a fenti adottságok által kijelölt mátrix határozza meg. A Váci út 33. irodaház megkezdett zárt sorú, belső udvaros tömbjét a Dráva utcai térfal síkjáig lezárjuk. A tervezett beépítésben kiegészített belső udvart a kialakult beépítés adta adottságok határáig feszítve körbe zárjuk, így kialakulhat az udvar intimitása, amit a megkezdett beépítés is feltételezett. Ezzel a teljes tömböt egy nagyobb és egy kisebb darabra vágva létrehozunk egy bezáruló irodatömböt, és egy üres területet, melyet a köz számára nyitott területekkel töltjük meg és attrakcióként a szálloda épület szoborszerű tömegével díszítjük. A tervezésbe bevont önkormányzati tulajdonú közterületet nagy zöldfelületekkel terveztük melyek 1,5-2,0 méter magas dombokkal növényzettel és fasorral a kialakuló sétányt elzárják a sűrű forgalmú csomóponttól. A burkolt használható közterületeket pedig a magán tulajdonú telkeken egy szinttel felemelve vagy kis udvarokba húzva tervezzük, így biztosítva a közterek számára az élhető környezetet.



Az irodaházat egyszerű, nagyvonalú tömegekkel terveztük. Különlegességét az épülettömeg köztér fölé nyúló feszes éle adja, mely egyben alkalmas a bejárat kiemelésére. A földszinti nyilvános terek dupla belmagasságúak, így az épület víztiszta üvegekkel határolt lábazati része két szint magas és közlekedési rendszere kijáratokon keresztül átszövi az utcaszinttől egy emelettel elemelt tetőteraszt is. Tömeg következetesen bezárja a Váci út 33. irodaház által megkezdett térformát. A déli homlokzati síkja pontosan illeszkedik a Dráva utcában frissen épült irodaház homlokzatsíkjához. Így meghosszabbítjuk a Dunánál induló Dráva utcai vizuális tengelyt. A lekerekített áramló felületekkel tervezett egyszintes terepépítmény alá benyúlnak az irodaház közös használatú területei: irodaházi kávézó, konferencia terem. Az első emeleten a térszínhez kapcsolódva kapott helyet a kávézó-büfé, mely így a terasztetőn is rendelkezik kiülő területtel.

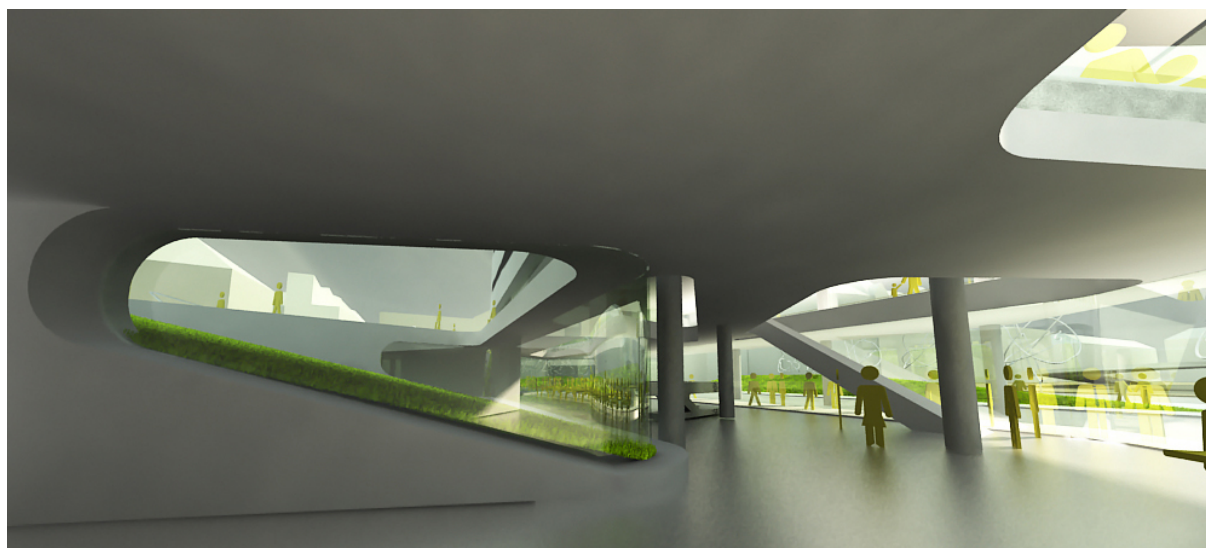


Az irodaház általános emelete a racionális irodaházi alaprajzszerkesztés elveit követi. Kevés közlekedő és a piacnak megfelelő méretű bérleményegységek, melyek szükség esetén természetesen összenyithatóak. Az irodaház gépkocsis megközelítését az Angyalföldi utcáról terveztük. A Váci út 33. irodaház lehajtója mellett alakítottuk ki a mélygarázst feltáró rámpát. A teljes telket beépítettük a mélygarázzsal, így háromszintes garázs megfelelő számú parkolót biztosít az irodaházhoz. A gépészet nagyobb részét a mélygarázs félreeső területein terveztük elhelyezni, hogy csak a legszükségesebb gépek kerüljenek a tetőre.

A szálloda a telekterület azon részén kapott helyet, mely a környező beépítések viszonylatában a leginkább térbeállított szoborszerű térképzést tesz lehetővé. Így bár a szálloda jelszerű tömege nem a Váci út közelébe kap helyet, mégis a környező beépítésből kiemelkedve a közlekedési csomópont főszereplőjévé válik. Segíti ezt a szerepet az is, hogy a vízművek épületének toronytömegével együtt kaput formáló beépítést képez, mely a Duna felől érkező méltó felvezetése lehet a Dózsa György úti világvárosi épületegyüttesnek. A szálloda tömege is egyszerű, elegáns vonalvezetésű. Magasságát fokozza a Váci út felé néző homlokzat felénk nyúló billentése és a zárópárkány enyhe emelkedése. Ez a tömeg is az irodaház térképzéséhez hasonlóan a köztér fölé nyúlik hegyes élével, így képezve kiemelt helyet a terület sarkán. A szálloda bejárata a Dózsa György út felől kap helyet. A szálloda bejárat előtti gépkocsi fordulót, mely a turista buszok számára is használható a meglévő Dózsa György úti behajtón át szervezzük, de rövid úton a szálló előtt elhaladva az Angyalföldi utcára vezetjük. Így a kialakuló köztereket a legkevésbé zavarja a szálloda forgalma, mégis a szálloda számára ideálisan a főbejárat előtt tudnak a vendégek megérkezni gépjárműveikkel. A szálloda gépkocsi rámpáját az irodaházhoz hasonlóan az Angyalföldi útról alakítottuk ki.



A földszinten a kiírás szerint a lobby a kiszolgáló helyiségeivel, az étterem és a konyhája, valamint a szálloda gazdasági feltöltéséhez szükséges helyiségek kaptak helyet. Az első emelet, ami a felső köztérhez kapcsolódik, ideális hely a rendezvénytermek és az igazgatóság irodái számára. Itt kapott helyet a bussines corner is.



A szálloda általános szintjét az Ibis standard határozza meg. A típuszobák szigorú rendjét a Váci úti homlokzat ferde síkja töri csak meg, mely alkalmas a kicsit nagyobb helyigényű mozgáskorlátozott szoba és egy magasabb igényű szoba kialakítására. A magasépület tűzvédelmi követelményeit (szintenként két tűzszakasz) egy lépcsőházzal is megoldhatónak

látjuk, mivel a lépcsőházat középre helyeztük, így mindkét tűzszakaszt kiszolgálhatja, megfelelő tűzgátló ajtókkal leválasztott előtér esetén. A terven jelölt textil és mini-bár raktár helyét minden második szinten egy szobaegység veszi át. Így alakul ki a 14 szinten összesen 200 szobaegység.

A mélygarázsban három szinten történik a szükséges parkolók kialakítása. Az első pinceszinten gépészet, műhelyek és technikai helyiségek kapnak helyet.



Közlekedési kapcsolatok alakítása

A kialakult forgalmi rendet a környező utcákban nem változtatjuk. A Botond utca és az Angyalföldi út csomópontjában a járda átépítését javasoljuk, hogy a gyalogos tengely feltárása következetesebb és a kereszteződésben a gyalogosátkelő biztonságosan kialakítható legyen. Az Angyalföldi út parkolósávjának kiépítése javítja a forgalom biztonságát.

A szálloda gépkocsi fordulójának kialakításához a 79-es trolibusz végállomást felcseréljük a Dózsa György úti taximegállóval. Így a troli az eredeti nyomvonalán, csak egy megállóval előbb kap végállomást, mely így közelebb van a metróaluljáróhoz is. A taximegálló számára pedig a szálloda oldala ideális helyszínnek ígérkezik.

A mélygarázsok lehajtóit az Angyalföldi útról terveztük a kiírás sugallata szerint.

Szabályozási terv javasolt alakítása

Javasoljuk tehát az előzetes tanulmányban kialakított szabályozási keretszámok megtartását. Zártosrú beépítésű tömböt javasolunk kialakítani, mely a meglévő irodaházhoz a meglévő tűzfal letakarásával kapcsolódik.

Az újonnan kialakuló telekosztás mentén földszintes tömegekkel épülnek egymáshoz az épületek, melyek felmenő tömegei a 30 méteres telepítési távolságot tartva épülnének. A földszintes beépítés tetejét pedig javasoljuk köztérként kialakítani, ami egyben gyalogos kapcsolatot biztosíthat Botond utca és a Váci út felől kialakuló köztér között. Ez az emelt szintű köztér a csatlakozó épülettömegek számára is jól használható nyitott terek kialakítását teszi lehetővé.

KSZT tervlap javaslat

m=1:2000



— beépítési vonal

•••• telekhatár

- - - - térfalak

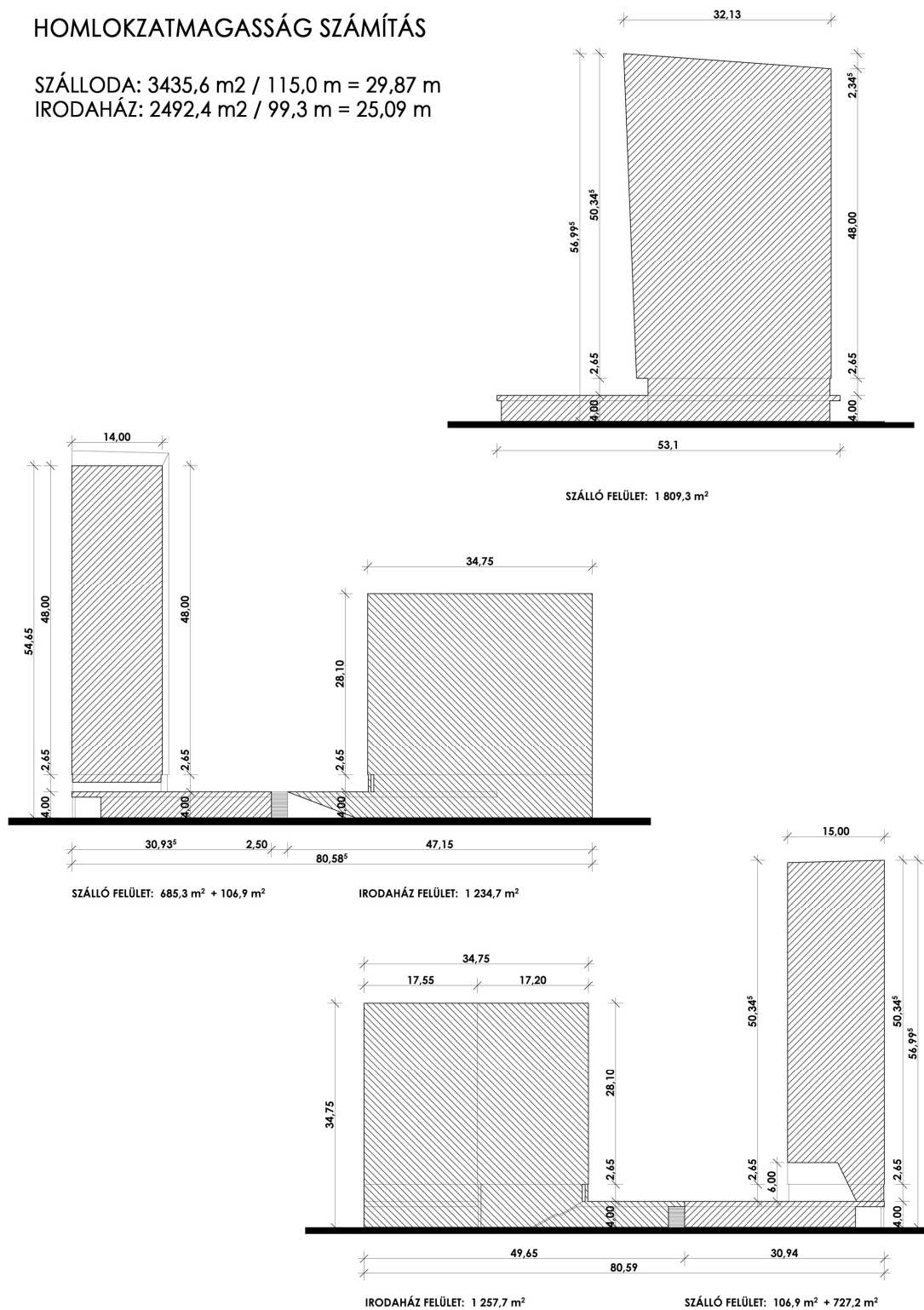
— tűzfalas csatlakozás

54 m építménymagasság

F+9 szintek száma

HOMLOKZATMAGASSÁG SZÁMÍTÁS

SZÁLLODA: $3435,6 \text{ m}^2 / 115,0 \text{ m} = 29,87 \text{ m}$
 IRODAHÁZ: $2492,4 \text{ m}^2 / 99,3 \text{ m} = 25,09 \text{ m}$



Övezeti paraméterek¹

	Beépítés módja	Az építési telek						Az épület		Kialakult/ javasolt funkciók
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
		(m)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)		
Hatályos szabályozási terv szerint	Sz	1500	30	65	3,0	65	35	16	30	Szálloda
Tervezett szabályozási terv szerint	Z	1500	30	65	4,0 ¹ (4,5)	70 ² (100)	30 ³ 0 ⁴	16 ⁵	30 ⁵	Iroda/ Szálloda
Pályázati javaslat szerint	Z	1500	30	65	4,0 ¹ (4,5)	70 ² (100)	30 ³ 0 ⁴	16 ⁵	30 ⁵	Iroda/ Szálloda

¹ az érték 0,5-tel növelhető, amennyiben létrejött a közhasználat céljára átadott terület kialakítására vonatkozó szerződés az önkormányzat és a tulajdonos között

² az érték növelhető mélygarázs létesítése esetén

³ az érték csökkenthető mélygarázs létesítése esetén, KSZT alapján

⁴ mélygarázs, ill. meglévő pinceszint+terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén

⁵ a KVSZ 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével

Érintett telek Beépítési javaslata alapján	Telek területe (m ²)	Max. beépítési mérték (%)	Beépíthető/ beépített bruttó alapterület (m ²)	Max. szintterületi mutató (m ² /m ²)	Beépíthető/ beépített bruttó szintterület (m ²)	Max. terepszint alatti beépítés mértéke (%)	Beépíthető / beépített terepszint alatti alapterület (m ²)	Min. zöldfelületi mértéke (%)	Kialakítandó/ kialakított zöldfelület nagysága (m ²)	Funkció
Hatályos szabályozási terv szerint	5225	65	3396	3,0	15675	65	3396	35	1829	Szálloda
Tervezett szabályozási terv szerint	5225	65	3396	4,5	23512	70	3657	30	1568	Iroda/ Szálloda
Pályázati javaslat szerint	3650	54	1960	4,15	15143	100	3650	tetőkerterti	1200	iroda
Pályázati javaslat szerint	1575	60	950	4,3	6770	100	1575	tetőkerterti	220	szálloda

¹ Mindkét táblázatot a műleírásban – az utolsó sort kitöltve – közölni kell.