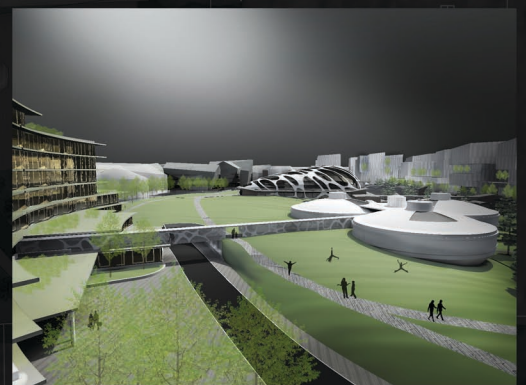
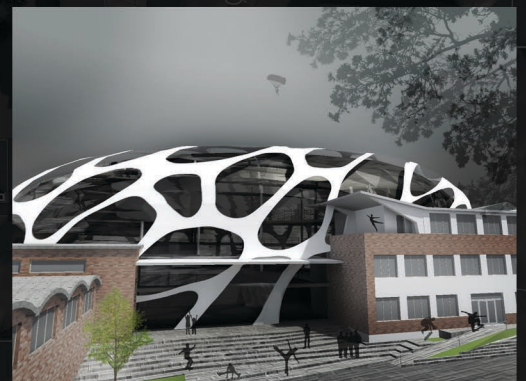
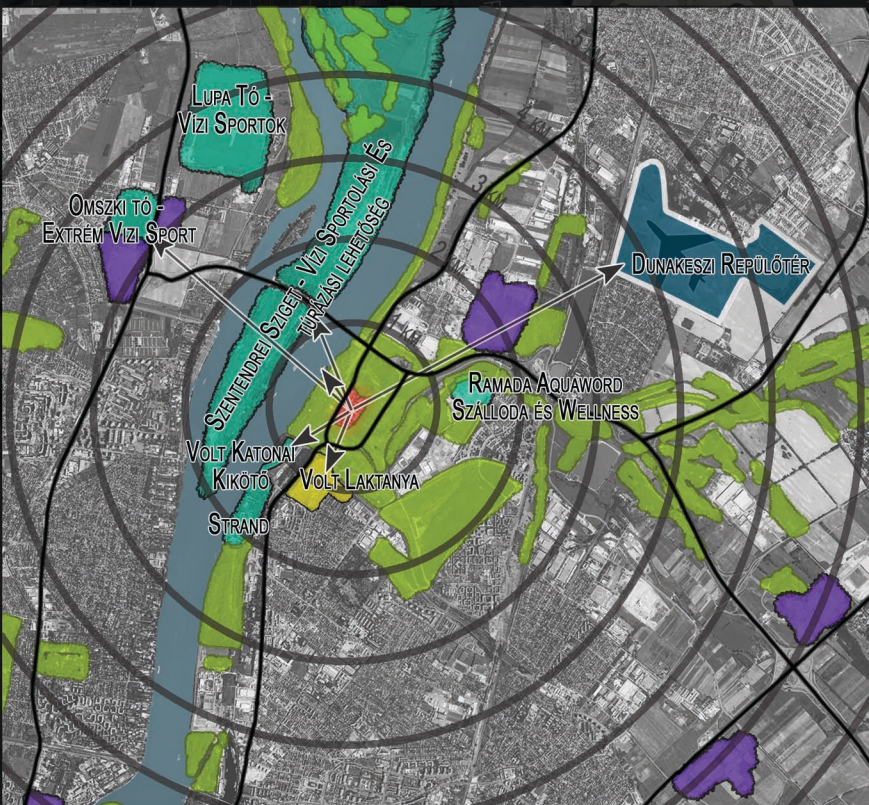
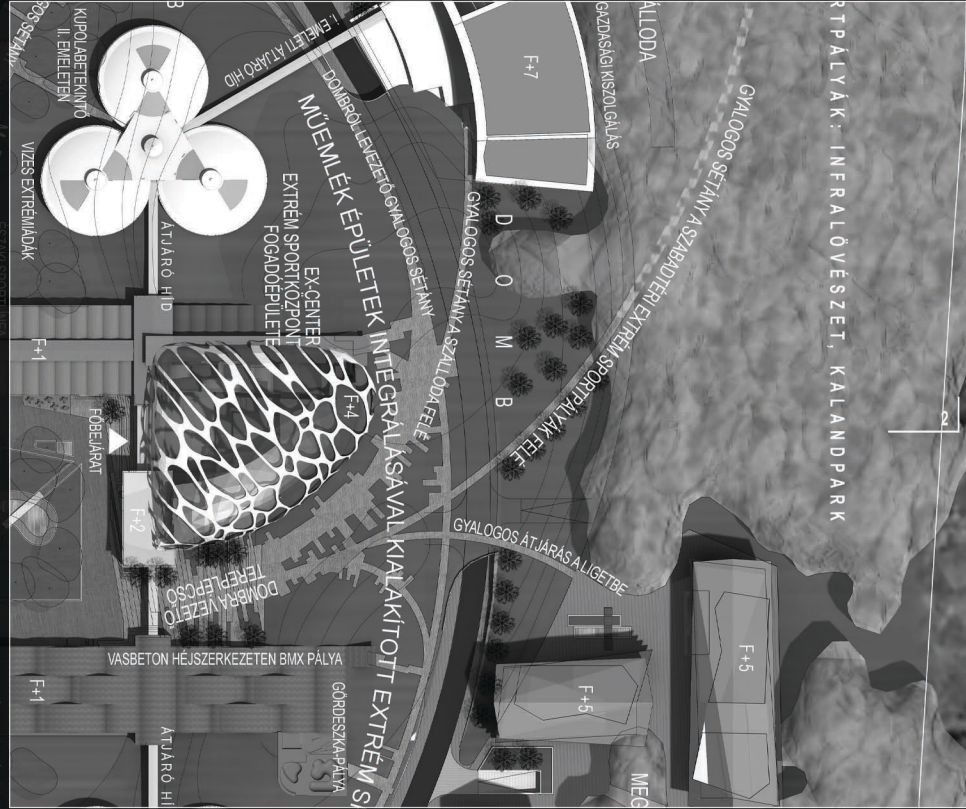
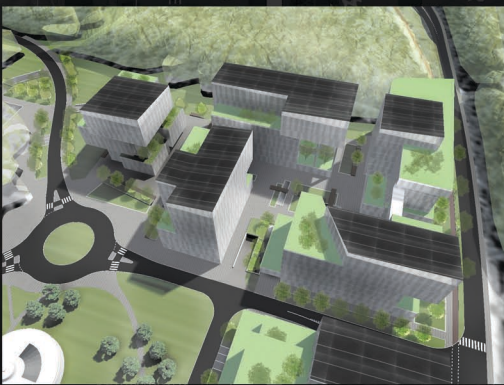
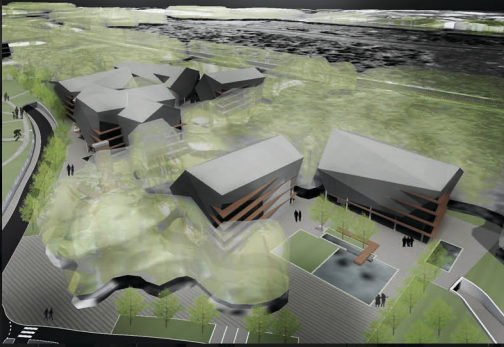
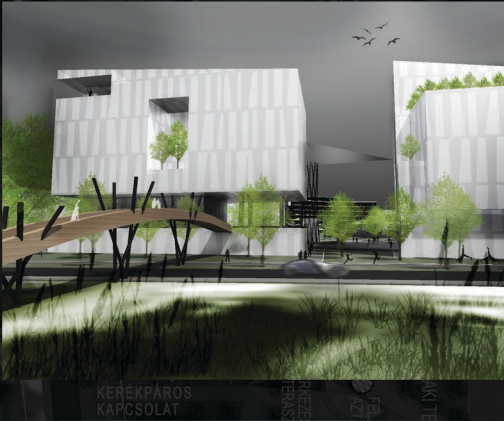


ÚJPEST - NAGYFELSZÍNI VÍZTISZTÍTÓ MŰ VÁROSÉPÍTÉSZETI ÖTLETPÁLYÁZAT

MŰLEÍRÁS ÉS MELLÉKLETEK








Tartalomjegyzék

1. TERÜLETJELLEMZŐK
 - 1.1. Kapcsolati potenciál
 - 1.2. Természeti környezet
 - 1.3. Örökségvédelem – műemlékvédelem – megtartandó építmények
2. KONCEPCIÓALKOTÁS
 - 2.1. A szerkezeti koncepció
3. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT – ÉS A FUNKCIONÁLIS PROGRAM
 - 3.1. Extrém sportturizmus és üzleti szféra
 - 3.2 A funkciók indokolása
4. FENNTARTHATÓSÁG – KÖRNYEZTTUDATOS ÉPÍTÉSZEZET
5. A BEÉPÍTÉS KARAKTERE
 - 5.1. Telekrendezés
 - 5.2. AZ EX-CENTER – a terület szíve
építészet
szabadtér-építészeti
 - 5.3. MŰEMLÉKVÉDELEM ÉS HASZNOSÍTÁS
6. SZÁLLODA
építészet
szabadtér-építészeti
7. IRODAHÁZAK
 - 7.1. IRODASOR
építészet
szabadtér-építészeti
 - 7.2. IRODAUDVAR
építészet
szabadtér-építészeti
 - 7.3. IRODALIGET
építészet
szabadtér-építészeti
8. KÖZLEKEDÉS
9. KÖZMŰJAVASLAT

MELLÉKLETEK

- | | | |
|--------------|---|--------------------|
| 1. melléklet | Beépítési paraméterek, övezetek | M= 1:10.000 |
| 2. melléklet | Szabályozási koncepció, parkolás, ütemezhetőség | M= 5.000, 1:10.000 |
| 3. melléklet | Extrémiádák sportja | Képek, sémák |
| 4. melléklet | Telkenkénti paraméterek, parkolási mérleg | táblázat |

Tablójegyzék

- | | | |
|---|--|------------|
|  | VIZSGÁLATOK, CÉLKITŰZÉSEK | M= 1:2.000 |
|  | HELYSZÍNRAJZ (KONCEPCIÓALKOTÁS, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, KÖZLEKEDÉSI RENDSZER) | M= 1:1.000 |
|  | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ | M= 1:500 |
|  | EXTRÉM SPORTKÖZPONT ÉS SZÁLLODA I. EMELETI ALAPRAJZA (VÁCI ÚTI HOMLOKZAT, METSZET) | M= 1:500 |
|  | LÁTVÁNYTERVEK, METSZETEK | M= 1:500 |

A terület Budapest egyedülálló adottságú helyszíne. A térségi és a közvetlen kapcsolatait biztosító hálózati **elemek regionális és országos szintű, továbbá nemzetközi lehetőségekkel** ruházhatják fel, ha a fejlesztés iránya ezt körültekintően figyelembe veszi, és nem csak a szokványos városi fejlesztési lehetőségeket használja ki. A terület kapcsolatait tekintve kiemelendők az alábbiak:

1.1. Kapcsolati potenciál

Nemzetközi–országos és regionális szinten

az M0 és az országos főúthálózat

- az *európai* közúthálózat és az *ország vérkeringésébe* kapcsolja be a térséget,
- *Közép–magyarországi Régió, az Észak–Magyarországi Régió* közelsége kiemelt kapcsolati potenciált jelent,
- Ferihegy *nemzetközi repülőtér* kapcsolat – a belváros érintése nélkül

a Duna révén

- országhatárokon túlnyúló közvetlen *vízúti kapcsolati* lehetőség jön létre a Dunai régió várhatóan kedvező együttműködésre is alapozva

Kistérségi szinten

a Budapesti Agglomeráció

- *kistérségi kapcsolatok a mindennapi megközelítés* szempontjából meghatározóak, tehát tömeges térségi elérése is adott

Helyi szinten

A főváros belső kapcsolatai

- a Duna menti zóna legészakibb pontja, a *belvárossal és Budapest központi helyeivel* a Dunán és a Váci úton keresztül közvetlen kapcsolattal,
- az M0 révén gyors elérhetőség Buda és Pest keleti és déli irányai felé

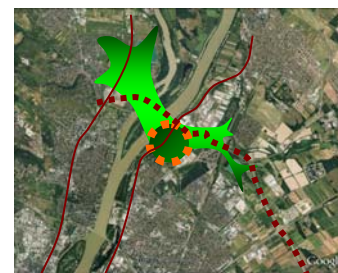
Mindezen kapcsolati lehetőség alapvetően olyan helyzeti potenciált jelent, mely **nagytérségi lehetőségeivel specifikus funkciókör megtelepedését kívánja**. A városon belül számos helyszín adódik általános fejlesztések (lakások, irodák, kereskedelem, stb) számára, itt **a terület kiemelkedő kapcsolatait és természeti környezetét figyelembe vevő speciális funkció telepíthető**.

1.2. Természeti környezet

1.2.1. A Duna kihasználása és kapcsolat a túloldallal

A területtől mindössze 300 m-re lévő folyam magában is kínálja a **hajózási kapcsolat** lehetőségét, de az EP által kidolgozásra kerülő Duna-stratégia kapcsán az összekötő szerep erősítésére lehet számítani. Ez a terület funkcionálisan is a Duna-stratégia egy meghatározó elemévé válhat, mely elsősorban a **turisztika térnyerését javíthatja** a területen. Ezek a fejlemények is erősítik, hogy a terület **specifikált funkcióra alkalmas, vagy annak is helyet kínáló helyzete megerősödhet a közeljövőben**.

A funkcionális kérdések eldöntéséhez további támpontot ad az **M0 híd révén a budai oldallal való közvetlen kapcsolat** megléte. A Duna mindkét oldala rendelkezik kereskedelmi, szolgáltató területekkel, közel azonos potenciállal. Az északi agglomerációs kapuk mindkét oldalán megtalálható bányatavak térsége **további speciális lehetőséget jelenthetnek**, mely a koncepció alakításánál szemponttá válhat. A térségben fellelhető további olyan speciális létesítmények, mint az Aquaworld, a Dunakeszi repülőtér, vagy a mogoródi Hungaroring **a térségnek egy különleges turisztikai arculatát kezdik formálni**, mely az M0 révén hangsúlyosabb **regionális tényezővé válik**.



1.2.2. Természetvédelmi terület

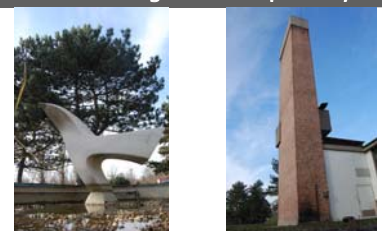
Homoktövis Természetvédelmi Területet

Fontos tényező a szomszédos, **fővárosi védelem alatt álló és csak itt őshonos homoktövisek növény társulása**. Ezt a figyelemreméltó sajátosságot a környezettudatosság mellett, de botanikai érdekessége miatt is érdemes szem előtt tartani. A természetvédelmi terület a homoktövisek kívül számos más faj élőhelye is, így **a terület mellett puffersáv** és a két külön kijelölt védett terület közötti átvezető puffer kijelölése és természeti állapotában való megtartása szükséges. A szakértők szerint beerdősült, cserjésedett területek visszaszorításával, a homoktövist árnyékolással is veszélyeztető fák eltávolításával lehet a homoktövist a területen fenntarthatóan megvédeni, mivel a növényeknek az átlagosnál nagyobb a napigénye.



1.3. Örökségvédelem – műemlékvédelem – megtartandó építmények

Kiemelt cél, hogy **az új használat és a jelenlévő értékek összhangját** a koncepcióalkotásnál megteremtjük. A védetté nyilvánítás célja a Fővárosi Vízművek 1959–1967 között épült **felszíni víztisztító műve építészeti és ipartörténeti értékeinek megőrzése** volt. Egyértelmű, hogy a védelmi szándék nem az átlagos épületekre, hanem a szisztematikusan bővített speciális ipartörténeti objektumokra vonatkozik. Ez a szimmetrikus rendben megépített **derítőszűrőrendszer, az előregyártott vasbeton héjszerkezetes körtározók és a szűrőházak együttese, melyet érdemes kiegészíteni a konzoltetős központi irodaépülettel**. Az együttes szerves része a szépen kialakított kert rész, mely ezeket az objektumokat övezi, a vízmedencével és a vízköppével. A többi épület nem képvisel sem egyedi építészeti, sem ipartörténeti értéket.



A vízköpp

A kémény

Megjelenésében az együtteshez tartozónak véljük a kazánház kéményét, ezért annak megtartását is javasoljuk. A védelemre javasolt objektumok tehát az igényesen megtervezett és kivitelezett ipari építészeti együttes megtartását és használatát szolgálják:



Központi irodaépület



Az impozáns belső terű volt deritók



A karakteres dongafödémű szűrőházak



A terület **funkcionális koncepciójának** kidolgozásánál a következő szempontokat követtük:

- a hatályos TSZT figyelembevétele, mely szerint a terület központi **vegyes besorolást** kapott
- a már elemzett főúthálózat kistérségi, országon belüli **régiós kapcsolatai**, továbbá **nemzetközi kapcsolati lehetőségei**
- a **Duna** mint természeti tényező és mint nemzetközi **hajózási útvonal** közelsége (300 m)
- a természetvédelmi terület közelsége (Homoktövis Természetvédelmi Terület)
- a területen lévő **ipartörténeti műemlékek hasznosíthatósága** – figyelemmel a speciális tér és formavilágra,
- a **területen belüli növényzet** minél nagyobb mértékben történő megóvása és a koncepcióba való beillesztése.

2.1. A szerkezeti koncepció

A szerkezeti koncepciót az alábbi tényezők határozták meg:

- a terület két főút közé szorult, de csak egyoldali kapcsolata kiépített,
- a belső hálózat kialakításánál **több területi egység határozható meg**, melynek feltárása, illetőleg kiszolgálása szükséges:
 - A) a megtartandó **műemléki épületegyüttes**, mint a tervezés egyik fix kiindulópontja
 - a volt derítők (hármast és négyest csoportban),
 - a szűrőházak, valamint
 - a központi irodaépület együttese
 - B) a derítőket nyugatról övező **erdeifenyők gyűrűje**
 - C) a megtartandó műemléki épületegyüttestől keletre lévő sáv, mely két részre tagolható a megtartandó irodaépület vonalától:
 - délre: a részben **beerdősült, részben ligetes** növénytakarású terület,
 - északra: a **jelentősebb növényzettel bíró terület**, mely a telek északi telekhatáráig tart
 - D) az irodaépülettől északra lévő jelentős növényzetű, a keleti sávhoz tartozó terület,
 - E) a jelenlegi **lakóterület** önálló egysége,
 - F) a **be nem épített** Váci út felőli teleksáv.

2.1.1. Külső kapcsolatok kialakítása – városrendezési elvárások

A terület belső adottságai és kapcsolati kínálata határozza meg a belső strukturális elrendezésének megtervezését. A terület Váci út menti jelentős hosszának (közel 500 m) figyelembevétele alakítható ki a terület kapcsolata, mely – a későbbi nagyságrendek alapján igazoltan – több megközelítést is igényel:

- A jellemzően a Váci út felé forduló beépítés utcai frontja közel 500 m, ezért itt indokolt legalább **két csomóponti kapcsolat** kialakítása.
- A területtől keletre lévő káposztásmegyeri lakó és munkahelyi területtel való közvetlenebb kapcsolat, és az M0 könnyebb elérhetősége indokolja a **2/A útról is a megközelítést**, mely egyben a kiépített Óceánárok utca folytatását jelenti.

2.1.2. Belső szerkezet

- A műemléki együttes és az azt övező **fenyőliget megőrzése** indokolja, hogy az új beépítésre alkalmas Váci út menti sávot belső úttal lehatároljuk, ezzel a terület feltárását és parkolási szisztémáját a **terület belső intenzitás szerinti súlyvonalában** oldjuk meg;
- ez az út összeköti a két bekötőutat, ezzel a **buszjáratok számára is egy körforgalmú feltárást** tud adni;
- a műemléki együttes keleti oldalán, az új beépítésre alkalmas területtől elválasztó út alakítható ki, mely már elsősorban a kiszolgálás vonala és kevésbé a területfeltárás szerkezeti eleme, ezért javasolt annak magánútként való kialakítása.

2.1.3. Belső területintenzitás

A belső elrendezésnél a részben erdősült, vagy **erdővel határos területek felé való fokozottan csökkenő intenzitás** kialakítása indokolt, így a terület sűrűségi gráfja a Váci út felől keleti irányban fokozatosan csökkenő tendenciájú, egyben ezt a „levegősebb tételt” a funkciók, a telepítés és az építészeti megformálás is tiszteltben tartja és hangsúlyozza.

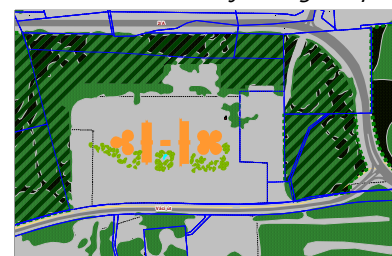
2.1.4. Karakterformálás

Az eltérő intenzitású és funkciójú területi egységeket összefogja az északi, keleti és déli oldalról határoló természeti környezet, melyet a belső szerkezetben hangsúlyossá formált szabadtér-építészettel lehet további egységgé kovácsolni az építészeti formáláson kívül.

A kialakításnál tehát fontos szempont a gyalogosfelületek, zöldfelületek vízarchitektúrák és kertépítészeti elemek egységes megjelenésének következetes végigvezetése, mindemellett az építészeti formáláshoz való érzékeny igazodás igényének is meg kell felelni.



jelenlegi állapot



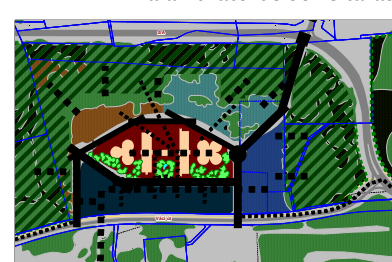
területi érték: műemlék, növényzet



a területi egységek – a lehetséges telekosztás alapján képezik



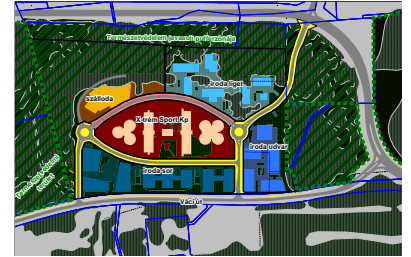
kialakítható belső feltárás



területintenzitás és kapcsolatok

A terület funkcionális megközelítésénél alapvetően a terület **térségi és városon belüli** elhelyezkedése, **kedvező kapcsolatai** és a kiemelkedően **értékes természeti környezet** hármas egységéből kell kiindulni, melyet tovább cizellál az **ipartörténeti emléket** jelentő műemléki épületegyüttes. A kérdés, hogy miként lehet egy műemléki védettség alatt álló épületegyüttesnek olyan új funkciót adni, mely:

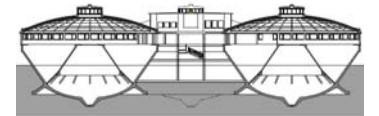
- az elhelyezkedés potenciálját ki tudja használni, így üzleti befektetésként is kedvező,
- a speciális védendő objektumok számára megfelelő bemutatást, fenntartást és speciális használatot ad.



A műemléki együttes **speciális épületei speciális funkciók** számára adhatnak helyet. Számos szóba jöhető tevékenységet végiggondolva olyan funkciókört kerestünk, ami **nemzetközi szinten regionálisan egyedülálló** és egyben a helyi értéknek megfelelő területi előnyöket is ki tudja használni. Nagy egybefüggő térigénnyel járó más funkció is szóba jöhet: pl. konferenciaterem, cirkusz, színház stb., de ezek a városi szöveten belül is megtalálhatók, a funkcionális egység és a regionális szerepkört illetően nem válna jelentőssé.

3.1.1. Funkciókörök

A speciális objektumformák vetették fel az **extrém sportok telepítését**. A világban viszonylag kevés többcélú extrém sportközpont van, ez most kezd „iparágá” fejlődni. A terület több adottsága szól emellett a funkció mellett, mivel a térségben is található hasonló sportra alkalmas területek (bányatavak vizisí, kite, Dunakeszi repülőtér, Forma1, Aquaworld). Ezzel alkalom nyílik egy **extrém sport térség kialakításra**, mely **a főváros speciális turisztikai vonzerőjévé válhat**. Természetesen a terület belső tagolása további más, **szokványosabb funkcióköröket is fogadni** tud az alábbiak szerint:



- a műemléki együttes alkalmassá tehető egy kiegészítő fogadó épülettel az **extrém sportközpont** befogadására;
- ennek a funkciónak a háttérintézményeként **szálloda** telepíthető, mely a terület funkcióköreire (sportturizmus, üzleti turizmus, csapatépítés stb.) és az M0 közelségének kihasználására alapozhat;
- a Váci út menti sáv, a jelenlegi lakósáv és a még kismértékben beépíthető délkeleti ligetes terület különböző minőségi szintű és típusú **irodai fejlesztésnek** adhat helyet.

Más területhasználatot kizártunk, és azzal számolunk, hogy a meglévő lakásokat egy kedvező fejlesztési szándék korrekt módon kivásárolja és épületeit elbontja.

3.2 A funkciók indokolása

3.2.1. Irodai funkció – eltérő kialakítással és szolgáltatásokkal

A terület irodai funkciója a belvárosi üzleti negyedhez kevésbé kötődő, de a regionális szintű gyors elérést előnyben részesítő vállalkozások számára adhat helyet. A telepítésből adódóan a Váci út felé eső oldalon a sűrűbb beépítésű, kevesebb extrával felszerelt **IRODASOR**, a belső részen a ligetes telepítésű, exkluzívabb, természetbe ágyazott, speciális építészeti eszközökkel is felruházott, kedvezőbb környezeti értékkel rendelkező **IRODALIGET jön létre**. A kettő közötti átmenetet az **IRODAUDVAR** erdőszéli telepítése adja. Az irodák alkalmasak lehetnek a K+F szektor vízügyi szegmensének a városban szétszóródott egységeinek összevonására is.

3.2.2. Szálloda

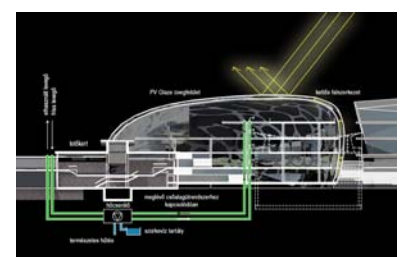
A szálloda a helyzeti potenciálok alapján nem igényel különösebb indokolást. Az M0, a Dunakeszi repülőtér továbbá a Hungaroring, az Aquaworld közelsége, az irodai funkciók és az azokhoz csatlakozó üzleti turizmus kiskonferenciákkal kiegészítve, továbbá az ide telepített extrém sport központ külön-külön, de különösen együtt indokolja jelenlétét, egyben eltérő forgalmi vonzata is kedvező.

3.2.3. EXTRÉM Sport Központ

Az **extrém sportok számára extrém helyszínek szükségesek**. Ezt sokszor a természet, vagy a sűrű város maga nyújtja, így a sziklamászás, a felhőkarcolóról a bázisugrás, bodyflying. A világon pl. mindössze 40–50 szélcsatorna működik. Magyarországhoz a legközelebb a svájci Zürichben, egy bevásárlóközpontban található a (*Stationary Outdoor Tunnel*), mely azonban a kultúriség miatt szezonális. Az extrém sportok beltéri szolgáltatásai az utóbbi években kezdenek elterjedni. Az üst formájú objektumok, azaz a volt derítők alakja, belmagassága, építészeti élménye mind alkalmas lehet – kisebb-nagyobb átalakítás után – számos **beltéri extrém sport** üzésére. Mivel maga a „tartály” alkalmas jelentősebb víztömeg befogadására, adódik, hogy a **vizes sportok** számára is helyet adjon, ami ténylegesen unikatussá teheti, hiszen több extrém sport akár egy átlagos csarnokban is művelhető (pl. falmászás), de nem ilyen egzotikus térélmény mellett. Lényegében minden olyan extrém sport, ami nem igényel 20 m-nél nagyobb belmagasságot, az „üstök” terében kialakítható. Az extrém sportok további lehetőségéről a mellékletben található képek, sematikus rajzok. Az üstök által adott ötlet egy komplexum kialakítását jelentik, mely az értékes ipartörténeti építmények és épületek extrém jellemzőit használják ki extrém módon. A hármas és négyes volt derítő építményét a továbbiakban ezért „EXTREMIÁDÁ”-nak nevezzük.

4. FENNTARTHATÓSÁG – KÖRNYEZTTUDATOS ÉPÍTÉSZE

A terület valamikori fejlesztői nagy gondot fordítottak a környezetre. Ennek szellemében „zöldházak” létesítése javasolt. A műtárgyakhoz tartozó földalatti rendszerek felhasználását érdemes e tekintetben megvizsgálni (pl. geotermikus energia.). Az épületek homlokzatait PV. GLAZE transzparens napenergiát hasznosító elemekkel alakítjuk ki, a tetőn napelemek és napkollektorok kerültek elhelyezésre. A természeti közelség indokolja, hogy **üzenetértéke legyen az energia-hatékony beruházásnak**. A biológiailag aktív zöldfelület megtartása is cél, ezért minél kevesebb jelenleg nem beépített terület jön létre, ill. ezek pótlását faültetésre is alkalmas nagy kiterjedésű intenzív zöldtetővel pótoljuk. Inaktív felületet – pl. felszíni parkoló – csak minimális számban létesítünk, és ahol lehet a vegyes használatot alkalmazzuk.



A terület beépítésének formálásánál a **szerkezeti és természeti tényezők**, valamint a **védelemre javasolt műemlék épületegyüttes** egymáshoz való viszonyát a tagolási egységek (telkek) intenzitásának, telepítési formációjának, a kialakuló telkeken a beépítés sűrűségének, magasságának és a zöldfelület arányának eltérő módú kialakítása jellemzi. A legmagasabb beépítési intenzitás 45 % a Váci út mellett és 10 % a szállodánál, szintterületi mutatóban ezek értéke 3,0 és 0,5 közötti. (lásd részletesen a mellékletben).

5.1. Telekrendezés

A terület a már jelzett területtagolás szerint 5 telekre osztható, de elképzelhető a Váci úti sávban további – legfeljebb 4 telekre – való tagolás is, az IRODAUDVAR pedig két telekre is megosztható. Ezek a telekméretek egy-egy telken kb 20 ezer m²-es irodafejlesztést tesznek lehetővé, ami a piacon még versenyképes nagyságrend egy ütemezett beépítést feltételezve. (lásd: melléklet).

5.2. AZ EX-CENTER – a terület szíve – építészeti kialakítás

Az ipartörténeti objektumok közel szimmetrikus elrendezése és speciális tömegei, valamint egyedi belső terei adták az **EXTRÉM SPORTKÖZPONT** kialakításának ötletét, melyhez az objektumoktól nyugatra a rendezett, parkosított kert megfelelő természeti környezetet biztosít.

A két volt szűrőház és az irodaépület által határolt tér lesz a terület **„főtere”**, itt létesül a **fedett buszmegálló**. A **meglévő medence és szökőkút felújításával** igazi parkosított köztérként fogadja az **Extrém Sportközpont**, azaz az **EX-CENTER** látogatóit. A volt derítők és a szűrőházak fedett híddal összekötöttek, tervünk szerint ez az **összekötés, mint egy tengely továbbra is megmarad**. Az irodaépület toldaléka elbontásra került. A terület az irodaépület keleti vonalától kissé átalakul és a központhoz szükséges kiegészítő egységeket (gépészet, öltözők, garázs stb) **egy domb alá vonjuk**, mely **laza meredekséggel** csatlakozik a terephez, egyben lefedi a garázs kiszolgáló útjának jelentős részét, így **kapcsolva a parkot az erdőhöz**.

A központi térről lehet bejutni az **Ex-Center extravagáns fogadóépületébe**, mely kissé magába fogadja az irodaépület és az északi szűrőház egynegyedét, a **„ház-a-házban”** elve alapján. Az amorf formájú épület speciális lyuggatott héjszerkezettel fedett, **belső terét galériás szintek** veszik körül egy karéjban. A fogadóépület alkalmas az **extrém sportok bemutatására**, ezzel kapcsolatos **kiállítások és rendezvények** szervezésére. Fontos része kell legyen a belső térnek a **Vízügyi Történeti Kiállítás**, mely emléket állít a mérnöki létesítmény jelentőségének.

A létesítmény másik funkcionális attrakciója a **volt derítőkől átalakított extrém sportterek sorozata**. A hét darab üst-szerű objektum a belmagasságával és osztatlan terével számtalan beltéri extrém sport számára adhat helyet, javasolt elnevezésük: **„EXTREMIÁDA”**.

Az Extrémiádák megközelítése a volt szűrőházak lineáris épületein – a továbbiakban a nevük **„SPORTLÍNEA”** – keresztül történik, de a parkból is közvetlen bejárást biztosítunk.

A Déli Extrémiáda a száraz sportok helyszíne. Az északi Extrémiádkba a vizes sportokat telepítettük, melynek közvetlen gyalogos kapcsolata van a Dunával, az ahhoz vezető Dunapalló gyalogoshídon keresztül. A technikai és gépészeti berendezések a parkoló két oldalára telepített domb alatti háttérlevesítményben kapnak helyet. A vizes létesítmények gépészeti igénye nagyobb, ezért ennek öltözői az északi Sportlíneában kapnak helyet. A déli szárazsport egység kisebb gépészeti igényel, így öltözője a domb alá került.

Az északi SPORTLINEA fitness-wellness szolgáltatásokat nyújt: itt található az alacsony belmagasságú süllyesztett gépészeti és raktártér felett elhelyezett uszoda, valamint az átjárótól nyugatra eső részén a fitness-terem, szauna-sziget és ehhez kapcsolódó masszázsközpont. A földszinten található az öltözők és a tér felé kiteraszozó kávézó.

A déli SPORTLINEA tereiben az átjárótól nyugatra squash terem galériás lelátóval és az öltözőblokkal, a keletre eső részben a curling és bowling pálya kerül kialakításra.

Az Ex-Center fontos kültéri egysége a BMX pálya, mely részben a dombtetőn, részben a déli Sportlínea tetőzetének hullámosságát kihasználó pályán került kialakításra. Egy kisebb – az Ex-center belső terébe eső – fedett részt az északi Sportlínea tetőzetén alakítottunk ki.

A Fő tér és a domb kapcsolatát széles tereplépcső szolgálja – mely egyéb szabadterei edzésekre is alkalmas. Innen vezet fel egy gyalogos sétány a dombtetőre, melyről **a szálloda is megközelíthető**, de a domb keleti oldalán az **erdei extrém szabadterei pályák** – mászók és egy kalandpark is elérhető. Ezáltal a terület funkciója átfolyik a természeti közegbe, mely egyebekben egy **lombkorona tanösvényben** is folytatódik megkerülve a szállodát és kihúzódva a homoktövis élőhelyig, ahol felülről, a terep érintése nélkül lehet megsejlelni az őshonos egyedeket, így nem veszélyezteti az emberi jelenlét a védett egyedeket.

A műemléki együttest nyugatról övező park további **szabadterei tornapályáknak** (thai chi, terepíjászat) adhat helyet, de alkalmas arra, hogy amíg egy hozzátartozó éppen a sziklamászást gyakorolja, addig a család a parkban sétáljon, piknikezzen, vagy játsszon, napozzon, kávézzon a teraszon. A kert ékköve lehet a **helyreállított vízmedence és a hozzátartozó vízköpő szökőkút**. A tér burkolata azonos az IRODAPARK sétányával, de részletgazdagabb. **A köztárgyak a terület egészén azonos termékcsaládhoz tartoznak**. A park a főtérről kiinduló belső sétánnyal gazdagodik, az árnyas fenyők közül lehet megcsodálni az Ex-Center sajátos formavilágát.



EX-CENTER – szabadter-építészet



A védendő épületegyüttes műemlékvédelmi szempontjai a következők:

- Az **épületegyüttes telepítése** meghatározó, mely nem sérül azáltal, hogy az Ex-center föléborulva új fedett teret hoz létre.
- A domb jól viszonyul ahhoz, ahogy a mai derítők is részben dombra ültetett módon vannak kialakítva.
- A **hasznosítás révén az épület és objektum-együttes hosszú távon tud fennmaradni**, a használat többet nyújt, mint az eredeti be-
rendezések bemutatásával együttes védelem.
- Az eredeti **működtetés bemutatása** rajzok, makettek és film segítségével az Ex-centerben történik.

Úgy véljük a finom és elegáns hozzáépítés a védelem és használat javára válnak, a komplexum tájba illesztését jobban szolgálják, ezért „a megőrzés a használaton keresztül” elvét követve javasoljuk a védett épületek továbbra is egy együttesként működjenek.

6. SZÁLLODA – építészeti kialakítás

A terület funkciójában még elváló, ugyanakkor a többi funkció számára háttérintézményként szolgáló eleme a szálloda. A **szálloda a domb északkeleti részéhez simul**, a lobby közvetlenül is megközelíthető innen, tehát **gyalogos kapcsolat alakul ki a Fő tér és Ex-center között**. A földszinti recepció mellett az északi oldalon kapott helyett a gazdasági feltöltés és földszintre ill. 1–pincszintre telepített mélygarázs. A konyhaüzem felett az emeleten a dombra kite-
raszozva található a szálloda étterme, ugyanezen a szinten van a **konferenciaterem**. A felsőbb szinteken került elhelyezésre a 250 szobaegység. A szálloda lobby szintje összekötést kapott a vizes Extrémiádjával egy hídon keresztül, így **kapcsolata közvetlen az Extrémiádjával**.



SZÁLLODA – szabadtér-építészet

A szálloda környezete részben a természetbe simul, így itt jelentősebb szabadtér-építészet a bejáratnál alkalmazható, illetve a domb teraszkapcsolatánál. Jellemzően nagyobb arányú növényzet és a kevésbé szigorú köztérrendszer a meghatározó, egyre több természetes elem, kő és fa alkalmazásával oldja az irodaparkoktól az erdő felé irányuló természetesebb világ fokozatos kitarukozását. A szállodától is megközelíthető az a **lombkorona tanösvény**, mely a szomszéd terület természetvédelmi érdekességeit hivatott bemutatni az ide látogatóknak. A szálloda telkén kapnak helyet a természetben művelhető **szabadtéri extrém-sportok is**.

7. IRODAHÁZAK

Az irodaházak telepítése alárendeltebb a belső Ex-Center épületegyütteséhez képest. Már a szerkezeti kialakításnál jeleztük, hogy három iroda-együttes telepítése javasolt, melyek eltérő jellemzőkkel bírnak.

7.1. IRODASOR – építészeti kialakítás

A Váci úttal párhuzamos telek alakjának megfelelő a beépítése is. A közterületi határtól kb. 8 m-re hátrahúzott épületegyüttes **a távvezeték megtartása esetén is kívül esik a védőtávolságon, bár annak földkábeles kiváltását javasoljuk**.

Az irodaépületek **mélygarázsai a belső útról közelíthetők** meg két helyen, a harmadik bejárat az északi bekötő útról nyílik. A garázs háromszintes, egy szinten duplázóval és legfeljebb egy negyedén egy plusz szinttel, 2300 férőhellyel. A déli épületében kapott helyet egy nagyobb extrém sportbolt, és itt került elhelyezésre egy nagy kapacitású önkiszolgáló étterem, a kedvezőbb gazdasági kiszolgálása miatt.

Az épületek F+8 szintesek, melyeket visszaugratott **zöldtetős síkok tagolnak, faültetésre is alkalmas két-háromszintes hasítékok jelennek meg az épülettömegben**. A homlokzat transzparens PV.Glazze **napenergiát hasznosító burkolatú, a tetőzet napelemekkel** ellátott.

Az IRODASOR **beépítettsége 45 %, szintterületi mutatója 3,0**, összesen **77.500 m2 bruttó szintterület** építhető.



IRODASOR – szabadtér-építészet

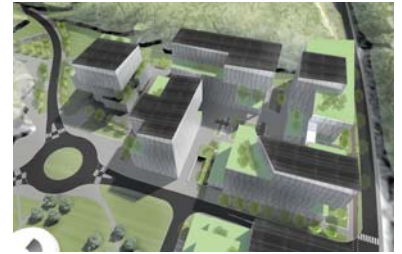
A koncepció lényeges eleme az IRODASORT keletről, az **Ex-center parkja felől határoló sétány**, mely a napközbeni **vendéglátás fontos helyszíneit fűzi fel egy lineáris tengelyre az Északi és a Déli teresedés között**, így az irodaházak földszintjein éttermek, pubok, pizzériák, kávézók alakíthatók ki, kielégítve az itt jelenlévő mintegy 800–1000 dolgozó napi igényeit. Az irodaházak csatlakozó **környezete igényes szabadtéri plasztikákkal, kertépítészeti elemekkel gazdagítva tagolják intim és nyugtós részekre a sétány szakaszait**. Legfontosabb eleme a hármas, egymással nyaktagokkal összekötött irodaépület, mely szimmetrikusan kerül kialakításra, **reflektálva az Ex-center műemléki együttesére**, kissé hátrahúzva egyben reagál a túloldali térre is.

Az északi beközlekedő útnál a sétány végét lezáró **Északi teresedés** fogadja a **Duna-palló hídján érkezőket, mely a Vízkivételi mű Duna melletti műemléki épületét köti össze az itteni műemléki együttesel**. A híd a saroképület első emeletre érkezik, ahonnan az **Északi teresedésen** keresztül a belső park irányába, a **vizes Extrémiákhöz** lehet eljutni a parkon átvezető sétányon, vagy pedig az épület északi részén kialakított, az **MO híd felé tájolt látványlift és emeleti kávézó** felé lehet eljutni. Ide telepítettük a létesítmény egészéről tájékoztatást adó **információs pontot**.

Az út mellett fásított 3–3 egységes zöldkazettával szabdaltságot biztosítják a gyorsmegállást. A garázs feletti zöldtetők kiemelték, így a zárt sorú beépítés szerinti 20%-os zöldmínimum biztosítható. Az épületek tetőzetén napkollektorok biztosítják a melegvízellátást.



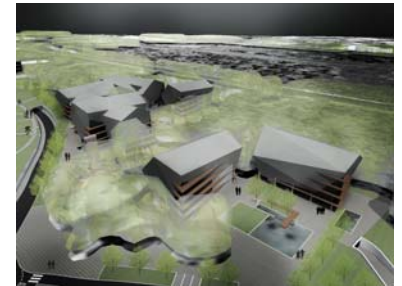
A jelenlegi lakóépületek bontásával megüresedő terület kompaktabb telepítésre alkalmas. A déli bekötőúttól délre elhelyezkedő épületcsoport a **Déli teresedésre szerveződik**, mely nem zárt, de az épülettömegek között mégis városi térzetet kelt. Az épületek hasonló magasságúak, mint az IRODASOR épületei, és építészeti kialakításuk is sokban hasonló. **Beépítési sűrűségük viszont már lazább, 35%-os, a zöldfelületi mutató is nagyobb, 35%**. (A telek déli oldalát zöldsáv övezi, ebbe a sávba is át lehet telepíteni a gázvezetékét.) A belső térre fordulnak a közösségi funkciójú terek, így a kávézók, egyéb szolgáltatások. **A szintterületi mutató 2,50, a tervezett bruttó szintterület 44.300 m².**



IRODAUDVAR– szabadtér építészet

A térkialakítás itt koncentrált, ugyanakkor engedéllyel használható vegyes forgalmú részekkel tagolt, hogy a gyors elérés érdekében (posta, futár, taxi) ezen a felületen megközelíthetőek legyenek az épületek. Az 1300 férőhelyes mélygarázsba két helyen lehet bejutni. **A teresedés vízfelülettel is tagolt** és számos kiülő felület és vízfelület szabdalja az egybefolyó fásított külszíni felületet.

A terület keleti oldalán, a ligetes területen más építészeti formálással jöhet létre **egy exkluzív irodaliget**. Itt látszólag szabadabb az épületek elhelyezése, miközben azok a garázsszinten is a meglévő facsoportokat kerülgetik, egyben a **fás ligetek harmonikusan oldják az épített környezetet**. Az épületek között kertépítészeti elemekkel gazdagított, vegyes használatú felület jön létre, a garázsok megközelítése a bekötőútról, illetve a domb alatti kiszolgáló útról történik. Mivel itt a növényzet a meghatározó a telek beépítése már alacsonyabb, F+5 szint, mindössze 20 % arányú, a zöldfelületi mutató IZ jellegű 50%-os értéket ér el. Az építészeti tömegformálásnál a homlokzati síkok bádoltsága adhat a természetes formavilághoz való hasonlóságot, mely speciális karaktert hoz létre. **A bruttó szintterület 22.000 m².**



IRODALIGET – szabadtér építészet

Az IRODALIGET szabadtér-építésze továbbviszi azt az azonosságot, mely már az első két iroda-együttest jellemzi, mert úgy véljük, hogy ez adhat egy olyan közös platformot az anyaghasználatától kezdve az alkalmazott növényzetig és köztárgyakig, mely az ideérkezőt **azonos környezeti karakterrel** fogadja akkor is, ha más-más kialakítású épületek között járkal. A fák alatti nyirkosabb környezetben nem javasoljuk a ma divatos faburkolat alkalmazását, mely esős időben síkos, és idejekorán cserére szorul, ezért itt a **természetes kövek alkalmazása nagyobb arányú**, mint az első két területen. Ahogy az épületek a facsoportok között lebegnek, úgy úsznak itt már kevésbé rendszerbe szedett módon a kertépítészeti elemek, de vonalvezetésük továbbra is fegyelmeztet.

A terület külső közúti kapcsolatait **három csomóponton** keresztül alakítottuk ki, **új csomópontot nem hoztunk létre**. A 2. sz. főúthoz – vagyis a Váci úthoz – két kereszteződésben, a 2/A. főúthoz a meglévő, **Káposztásmegyér felé vezető jelzőlámpás csomópontban – annak kibővítésével** – adtuk meg a külső közlekedési kapcsolatot. A terület belváros felőli fő feltárási útjának a Váci út déli kereszteződését, a Megyeri híd felől és Budapest északi része felől érkezők elsődleges kapcsolatának a jelzőlámpás csomópontot jelöltük ki. A Váci úton Vác felől érkezők a harmadik (várhatóan kisebb forgalmú) csomópontot használhatják. A Váci úton elhelyezkedő csomópontok forgalomirányítására jelzőtáblás, illetve (forgalom függvényében fejlesztendő) jelzőlámpás megoldást képeltünk el.

7.1. Belső úthálózat

A belső úthálózat meghatározó eleme a Váci úttal párhuzamos, 2x1 sávú út, amelyről az irodaházak mélygarázsai kapnak kapcsolatot. Ezen a nyomvonalon buszjárat közlekedtetését terveztük, a Fő téren központi megállóhely létesítésével, mely így **az irodák és az Extrém Sportközpont súlypontjába kerül**. A másik főbb útszakasznak tekinthető a 2/A. főút jelzőlámpás csomópontjától a Váci úti déli csomópontjáiig haladó útszakasz, amelyen nem számolunk nagyobb arányú átmenő forgalommal. A kiszolgáló út két körforgalmi csomópontban kapcsolódik a tervezési terület feltárási útjaihoz, melynek egy része fedetten („alagútban”) halad.

7.2. Parkolás

Csak **kismértékű felszíni parkolóterületet** terveztük, a parkolási igényeket az épületek alatti mélygarázsok elégítik ki. A várható forgalomkeltését a parkolási igények alapján számoltuk: **4800 parkolóállás**, várható **átlagos** forgás 6 óra. Ebből a becsült keltett forgalom: max. 750 Ejm/h/ irány, ennek kb. 60 %-a a jelzőlámpás csomópontot, 25 %-a a Váci úti déli, 15 %-a az északi csomópontot veszi igénybe. Mind a külső határoló főútszakaszokon, mind azok csomópontjaiban kapacitástartalékkal számolhatunk, így a tervezett külső kapcsolatokon keresztül a **keltett forgalom nagysága elfogadható mértékben tud bekapcsolódni a főutak forgalmába**.

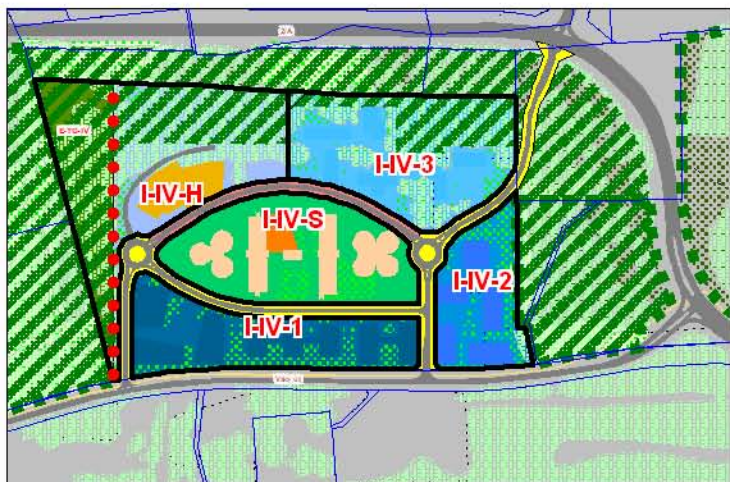
7.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A kerékpáros forgalom a Váci úttal párhuzamos **meglévő kerékpárúton érkezik** a területre, ahonnan az irodatömbön keresztül éri el a forgalomcsillapított belső úthálózatot, amelyet igénybe vehet. Zárt kerékpártárolók elhelyezését javasoljuk a terület nagyforgalmú épületei mellett vagy a garázsokban.

A gyalogosforgalom a terület belsejében kiemelt jelentőségű és elsőbbséget élvez, melyet széles gyalogosfelületek és a térköburkolatú, vegyes használatú felületek alkalmazása is biztosítja. A gyalogosok a parkolók és a buszmegálló felől érkeznek a külső útszakaszok felől külön gyalogoskapcsolatot nem kívántunk biztosítani, az országos főutak külterületi jellege miatt.

A területen minden közmű rendelkezésre áll, ezek a belső rendszer függvényében építendőek ki. A terület mellett átmenő, vagy azt átszelő közműgerincek kiváltását javasoljuk. Az elektromos távvezeték földkábellel helyezésével számolunk, ha elmarad, a védőtávolságot biztosítani lehet az előkert révén. A lakóegyüttes belső útja alatti (TSZT és FSZKT térképen jelölt) nagynyomású gázvezeték kiváltását – kedvezőtlen elhelyezkedése miatt – a telek déli sávjában, vagy a tervezett közterület alatt lehet megoldani.

A JAVASOLT ÖVEZETKÉPZÉS ÉS A TERMÉSZETI TÉNYEZŐK

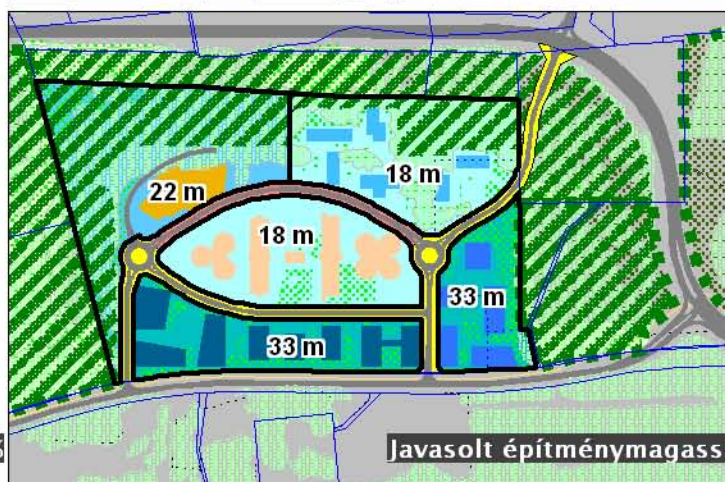
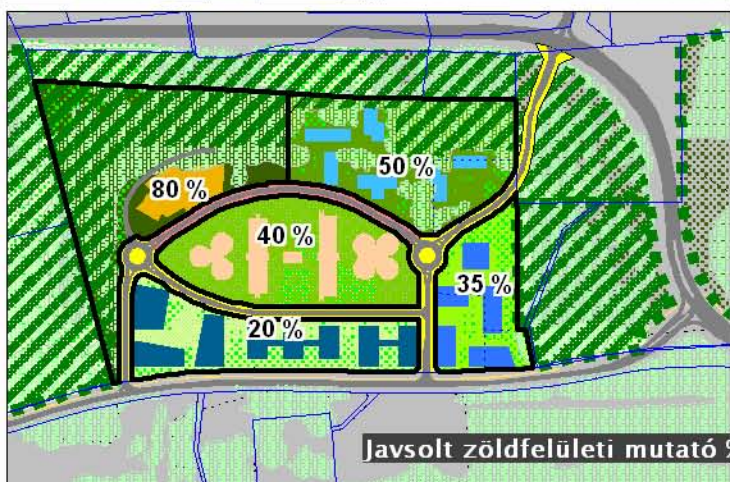
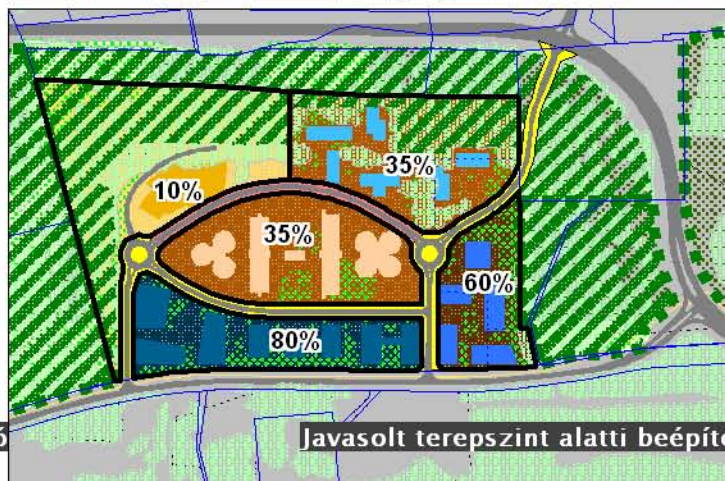
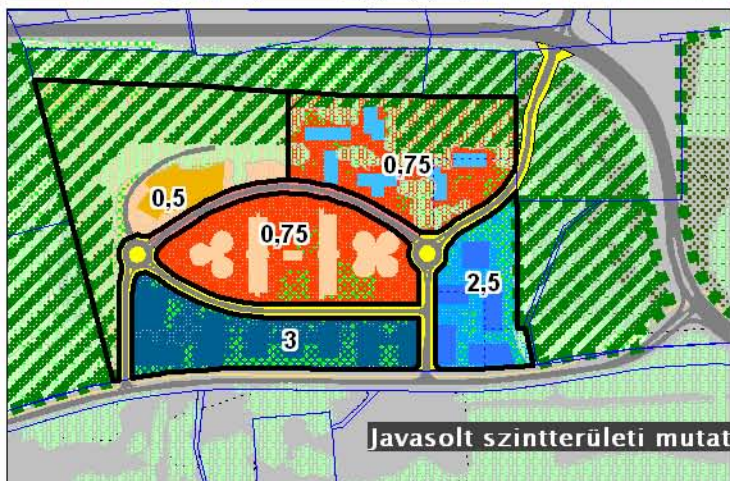
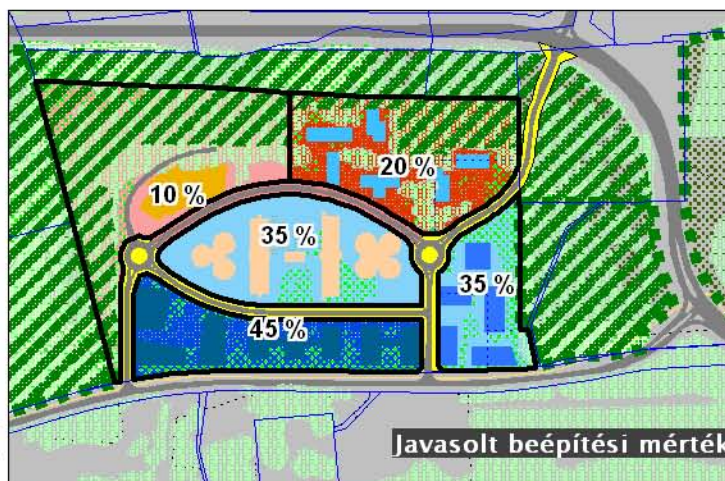
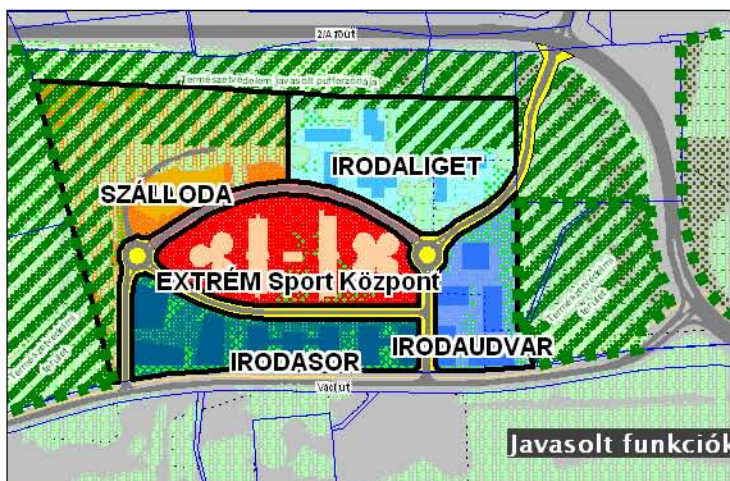


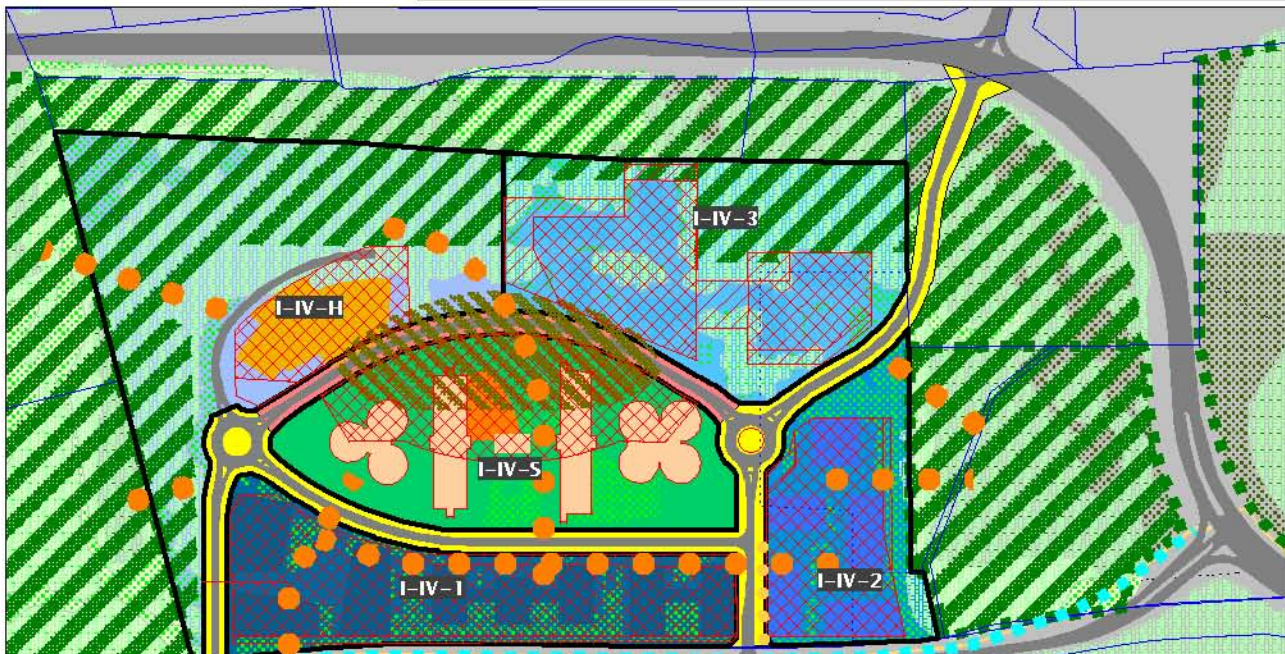
I. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK, ÖVEZETEK

ÖVEZETI PARAMÉTEREK ÖSSZEFOGLALÁSA

övezeti jel	beépítési mód	min. telek m ²	beépítési mérték %	szintter. mutató	zöldfelületi min. %	terepszint alatti beép. %	építmény-magasság	BVKSZ VISZONY
I-IV-S	SZ	30.000	35 %	0,75	45 %	35 %	18,0	✓
I-IV-H	SZ	4 000	10 %	0,5	80 %	10 %	22,0	✓
I-IV-1	Z	4 000	45 %	3,0	20 %	80 %	33,0	✓
I-IV-2	SZ	6 000	35 %	2,5	35 %	60 %	33,0	✓
I-IV-3	SZ	10.000	20 %	0,75	50 %	35 %	18,0	✓

A JAVASOLT ÖVEZETEK SZERINTI BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

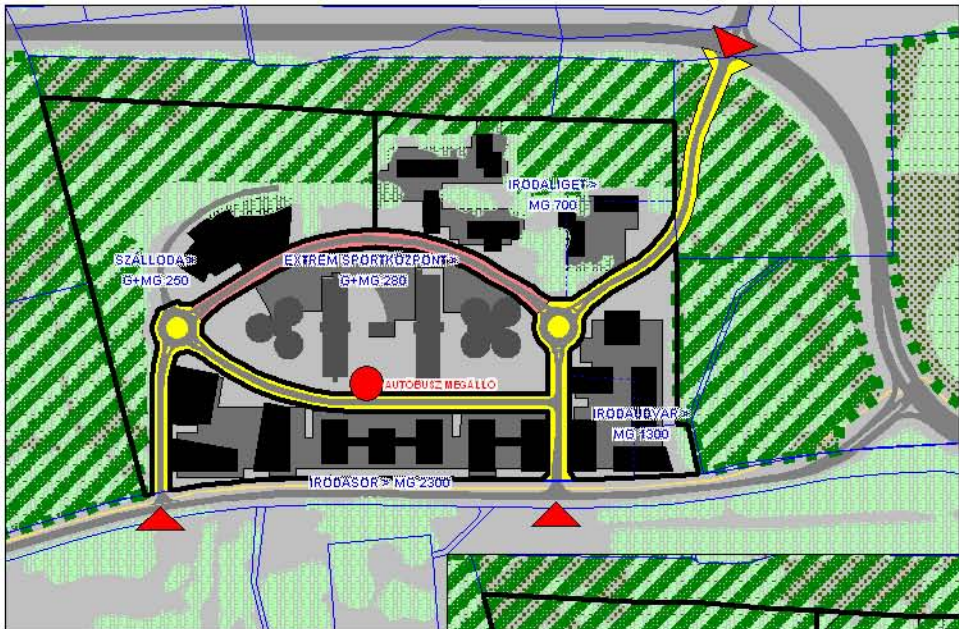




Építési hely:

	terepszint alatti része		megőrzendő műemléki érték
	terepszint feletti része		övezetek
	megőrzendő erdőszáv		javasolt domb kialakítása
	magánút / közterület		javasolt gyalogoskapcsolat

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



**PARKOLÁSI SZISZÉTTMA –
MÉLYGARÁZSOK
KAPACITÁSA**

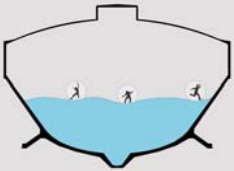

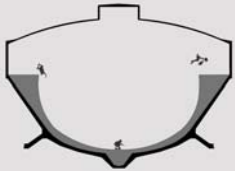

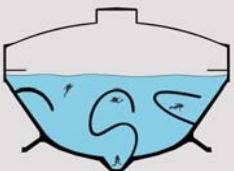
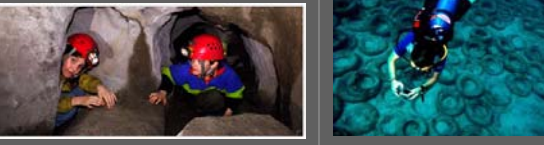


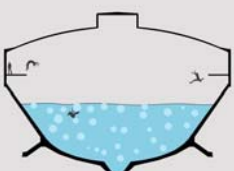



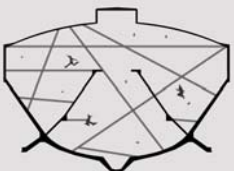

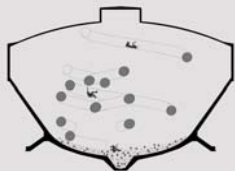

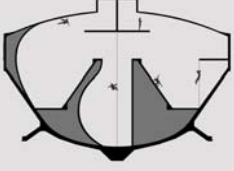

**AUTÓBUSZ MEGÁLLÓ
ELHELYEZÉSE**

ÜTEMEZÉSI LEHETŐSÉG
a területi tagolás és telkesítés
egymástól jól elkülöníthető
ütemezést tesz lehetővé.

A sorrend nem függ a
közeledési kapcsolatok
kiépítési sorrendjétől,
tehát szabadon alakítható.

40 %-os irodai kapacitás
felett már szükséges
a 2/A csomóponti kiépítés.



<p>VÍZEN-JÁRÁS GÖMBBEN</p> 	 <p>Járni a vizen? Egyszerű, és nagyszerű, télen nyáron művelhető az Extrémiárában.</p>	<p>GÖRKORSÓVA - GÖRDESZKA - BMX</p> 	 <p>A BMX pálya kiegészülhet ezzel a speciális méretű nagy lencsével, mely térbeliségével igazán különleges térélményt nyújthat.</p>
<p>BÚVÁRKODÁS - KINCSEKERESÉS</p> 	 <p>Száraz és vizes barlangászati gyakorló, bújárterep, kincskeresés, bújóska... számos sport és játéklehetőség rejlik a víz alatti csökgyókokban.</p>	<p>EJTŐERNYŐS KIKÉPZÉS - LEBEGÉS</p> 	 <p>A szélalagutas repülés (indoor skydiving) alig ismert a „civiliek” körében. A lehetőség ebben a térben adott. (Így edzenek az ejtőernyősök is.)</p>
<p>OXIGÉNLAB - MEDENCE</p> 	 <p>A toronyugrók edzésen használják a víz buborékosítását, mely felfogja az eséseket. Ezzel egy speciális vizes-sport is létrejöhét, ahol nem a toronyugrás, hanem a buborékkal teli vízmedence adja az igazi élményt.</p>	<p>GUMIPAD</p> 	<p>A trampulin élménye szintén adrenalin növelő, mely egy ekkora térben nyilván sokkal érzékletesebb.</p> 
<p>FREE RUNNING - UGRA-BUGRA</p> 		<p>CSÜSZDAPARK GÖLYÖÁGGYÁL</p> 	
<p>A különböző sziklamászás, hálómászás, kötélugrás egy térben való megteremtése szintén egyedülálló sporttrendet eredményezhet.</p>	<p>A klasszikus „szárzacsúszda” szintén szóba jöhet, mely átlátszóságával körbeviszi az embert a héjszerkezet alatt</p>		
<p>FAL- PLAFON- KÖTÉL- HÁLÓMÁSZÁS</p> 		<p>Az EXTRÉMIÁDÁK – belső átalakítással – a mellékelt sportlehetőségek bármelyikének teret adhatnak. Ezek általában nem együttesen jelennek meg az egyes sportközpontokban, éppen ezért is lenne különleges a vizes és száraz extrém sportok együttes megjelenése az Ex-Centerben, a fantasztikus térélményű vasbeton héjszerkezetek alatt. Természetesen az ötletek tovább fejleszthetők olyan extrém sportágak irányába is, melyek a korábbiak adaptálását jelentik a speciális betonlétesítmények formavilágához.</p>	

A terület telkeinek beépítési paramétereit és parkolási mérlege

	irodasor	speciális sportbolt	irodaudvar	iroda liget	szálloda	NEM SPORTCÉLÚ M2 ÖSSZESEN		extrém sportközpont	védett épületek		SPORTCÉLÚ M2 ÖSSZESEN	MINDÖSSZESEN
							DOMB + Ex-center		vízartály	épületek		
telek m2	26 065		26 065	36 460	50 285							
ép övezet m2	26 065		18 021	36 460	34 142	114 688			33 282		33 282	147 970
beépítettség	9 926	1 300	5 643	6 083	3 573	26 525		1 602	4 585	4 466	1 602	21 989
zöldfelület	6 973		6 786	19 857	28 065	61 681		18 199	-	-	18 199	79 880
tetőkert	4 079		909	2 134	751	7 873		7 007			7 007	14 880
teljesértékű	2 894		5 877	17 723	27 314	53 808		11 192			11 192	65 000
számítható zöld	5 137		6 377	18 897	27 727	58 138		15 046			15 046	73 184
összes szintterület	77 453	1 300	44 285	22 302	16 894	162 234		4 841	4 585	4 466	13 892	176 126
összesen	145 340				16 894	162 234		13 892			13 892	176 126
arány az összes szintterülethez	83%				10%	92%					8%	100%
	huzamos tartózkodású főhelyiség m2				szállodai szoba db			sport park m2	sport ép. férőhely	term.véd. terület		
parkolás számítási egysége	46 472	780	26 128	13 381	250			25 000	600	36 000		
P igény OTÉK	2 324	39	1 306	669	250	4 588	242	50	120	72	242	4 830
létesített fh./ garázs szint	552		320	348	170	1 390	219				-	1 390
Parkolászám	2 316	-	1 280	696	233	4 525	282					
garázsszintek száma	3,2		3,0	2,0	1,4		1,29					
duplázó	552		320									
felszíni parkoló	10	42	28	20	20							
PARKOLÓ ÖSSZESEN	2 326	42	1 308	716	253	4 645	282	-			282	4 927
többlet	2	3	2	47	3	57	40					57
megoszlás	47%	1%	27%	15%	5%	94%	6%				6%	100%
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK A TERV ALAPJÁN (az övezeti paraméter javaslat ezeket veszi figyelembe)												
beépítési %	38%		31%	17%	10%			32%				15%
szintterületi mutató	2,97		2,46	0,61	0,49			0,42				1,19
zöldfelületi minimum	20%		35%	52%	81%			45%				
terepszint alatti	78%		58%	33%	15%			29%				