

# Műleírás

## 1. Gondolatok

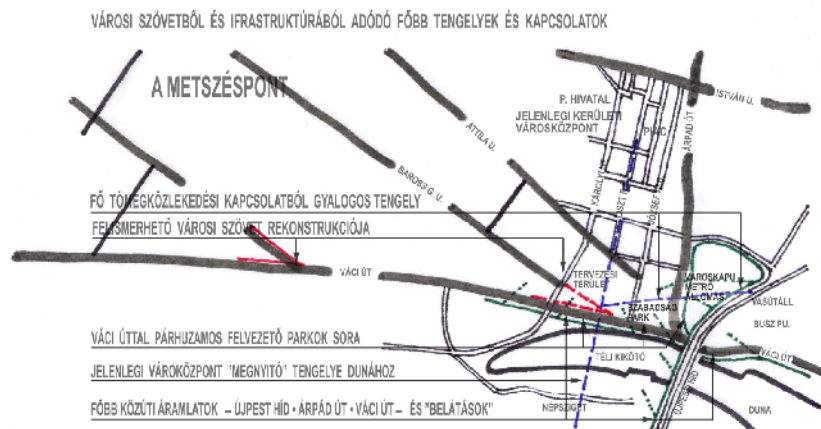
### A tervezési területről

A volt Bőrgyár területe, mely Újpest dél-nyugati kapujában fekszik.

Az alábbi 1. ábrán mutatjuk azokat az elhelyezkedésbeli adottságokat, melyeket különös tekintettel vettünk figyelembe:

- **Duna parti fekvés**
- **dél-nyugati városrész kapu**
- jelenlegi városrészközpont, Újpest városközpont közelsége – **Liszt F. u. Duna part tengely**
- az északi **Váci út**, mint a város egyik fő ütőere, már a római időkben is meglévő kivezető útja, később igen jelentős ipari tengely
- az **újpesti hídon készülő közúti közlekedés hatásai**, hídfő (vasúti és a jövőben közúti)
- dél felől sorjázó **parkok sora**
- **városkapu metró megálló**, busz pu., vasút állomás felőli gyalogos megközelíthetőség az újpesti hídtól északra megfigyelhető hegyesszögű **sugárutak és Váci út rajzolat** és mindezek **METSZÉSPONTJÁBAN** a tervezési terület

1. ábra



### 1.2 A hely szelleme

A felismerhető hatások, gyökerek:

- **Újpesti öböl / Duna part**, mint: téli kikötő, hajójavítás, **szabadidős funkciók** (Nép sziget, Szűnyog sziget), távlatok a Duna mentén
- 1900-as évek közepétől a Duna menti területek **iparterületekké** váltak és közelmúltig működtek így. (pl. Tungram, Ganz és a Bőrgyár is) Ide települt a bőrgyár, Újpest fejlődésének elindítója, első komolyabb ipari létesítménye. Az országos viszonylatban is igen jelentős gyár megszűnésével a hely szimbolikus jelentőségűvé is vált.
- István – Árpád út kereszt által kialakult tér negyedében – a tervezési terület észak-nyugati tér negyedét kivéve – 60-as, 70-es évek paneles lakótelepi struktúrái épültek. Az érintett észak-nyugati tér negyed harmas jelleget hordoz:

- az említett **ipari jelleget** (melynek építészeti értékei is vannak)
- **kert vagy kis városi** jelleget (alkalmanként állattartással)
- **helyi városközpont** (P. hivatal, templom, piactér stb)



- Nem utolsó sorban fontos, hogy Újpest lakói büszkék városrészükre és szeretik, igen **nagyra tartják hagyományaikat, és becsülik értékeiket.**

### 1.3 A tervezett fejlesztésről, a jelentősebb városépítészeti Károlyi István Városközpontról

**A korábban az "1.1 A tervezési területnél" és az "1.2 A hely szelleménél" írtak alapján a feladat jelentősebb városépítészeti meghatározói:**

- helyzetéből adódóan **városrészkapu** is
- **megnyitja** a kerület belsejét, a jelenlegi városközpontot **a Dunára**
- a nagy beépítési sűrűség, a magas épületek miatt a tervezet **"uralja" majd jelenlegi környezetét**, és mint ilyen a **jövőben kapcsolódó területek fejlesztését is alapvetően meghatározza**, előre vetíti.
- **beágyazódását, szocializálódását a volumen ellenére segítheti:**
- **legyen emblematikus**, mert észak felől érkezve ez a **város kapuja**
- **legyen szimbolikus**, mert itt állt a maga korában igen jelentős börtön, amelyre büszkék lehetünk, a hely korábbi elemeinek részleges bemutatása, elbontott anyagainak részleges felhasználása
- **kösse össze az újpesti városközpontot a Dunával**, ugyanakkor ő maga legyen egy új, korunkat kifejező városközpont
- **fogadja Újpest északi területeiről sugarasan befutó, virtuálisan a hídfőben összefutó útjait**, illeszkedjen be a zöldfelületek, parkok sorába
- **pótolja hiányzó hídfő-állást**
- a helyes **funkcionális egyensúly** megteremtése

### 1.4 Funkcionális egyensúly és többrétegűség

Többrétegűségről sok szempontból beszélhetünk itt:

- **Funkcionális**
- **Szocializációs**
- **Térbeli**
- **Logisztikai**

**Funkcionális rétegek:**

**Kik lehetnek a használói a városközpontnak, és mely részein?**

- a **területen lakók**
- az egy területen létesített **sokszínű szolgáltatásokat**, máshol nem lelők, vagy itt könnyebben elérhetők
- jó bérlői mix-szel létesített **kereskedelem vásárlói**
- az itt építendő **irodák dolgozói**
- **rekreációt** nyújtó szolgáltatásokat – **fitness, wellness, vízisport, vendéglátás – igénybe vevők**

- a térre, nyugalomra, **zöldre vágyók – Duna part**
- a városi **társas létre, interaktivitásra vágyók – városi tér**
- kulturális vonzást jelenthet **galériák**, kiállítótermek csokra – **művészeti tér**, valamint rendezvények bonyolítására alkalmas funkciók, mint konferencia központ vagy kültéri rendezvénytér, akár mint nyári színház
- szálloda vendégei

### Szocializációs rétegek:

- a **városrész "életébe" illeszkedés**, - mint városközpont – megvalósulhat fekvése, funkcióinak összetettsége, emblemikus jellege, közlekedési kapcsolatai folytán
- **pozitív hatása környezetére** várható sokrétű minőségénél fogva, így környezetét is felértékeli majd
- **becsülve a hely "történelmét"**, gyökereit bemutatva segíti a folytonosság érzetét, pozitív evolúciót mutatva
- napszaktól független, sokrétű funkcióinál fogva étellel teli tér

### Térbeli rétegződés:

- a **sokszínű funkcióknak egymásra épülése** mind horizontálisan mind vertikálisan erősítenie kell az alapcél, az élhető, minőségi életet, a kitűnő munkahelyi környezetet, és az ehhez szükséges szolgáltatásokat

### Logisztikai rétegződés:

- Szeparált gépkocsi és gyalogos forgalom növeli a komfortot, emeli a terek minőségét
- Parkolás és feltöltés helyének biztosítása a "célterületnél" biztosítja a könnyű elérhetőséget és ezáltal a közkedveltséget.

## 2. A terv a városszerkezet összefüggésrendszerében

A területet Budapest Szerkezeti terve átalakuló, vegyes intézményi területként határozza meg, ezzel lehetővé téve egy sokrétű, a városszövetet itt kiegészítő együttes létrehozását.

**A nagy beépített szintterület, és a funkciók sokszínűsége** szinte egy **önálló kis település születésének lehetőségét hordozza**; a területet használók, –lakók, dolgozók, és „vendégek”– száma egy nagyobb faluével fog vetekedni.

Az építészeti kialakítás miatt ez a konglomerátum mégsem zárkózik magába; minden lehetséges helyen megnyílik, és hívogat. Legfontosabbak a Dunára, és a hídfőre néző, és ezért ezekről a helyekről jól látható terei; ezekkel tud kapcsolódni a Duna parthoz, és vizuálisan a Váci úthoz, a majdani Aquincumi híddal. A térsor sok szállal-híddal kapcsolódik a Duna-parti sétányhoz, szimbolizálva a kötődést, és jelezve a Váci úton ki-, vagy befelé áramló gépkocsi-tömegnek, hogy „itt történik valami”. A térsor befelé, az Attila utcához közelítve fokozatosan szűkül, hogy előkészítse a Liszt Ferenc utcai léptékváltást.

Kevésbé látványos, de hasonló jelentőségű, hogy az északi városrészekből a Baross utcán keresztül érkezőket is fogadja a városközpont.

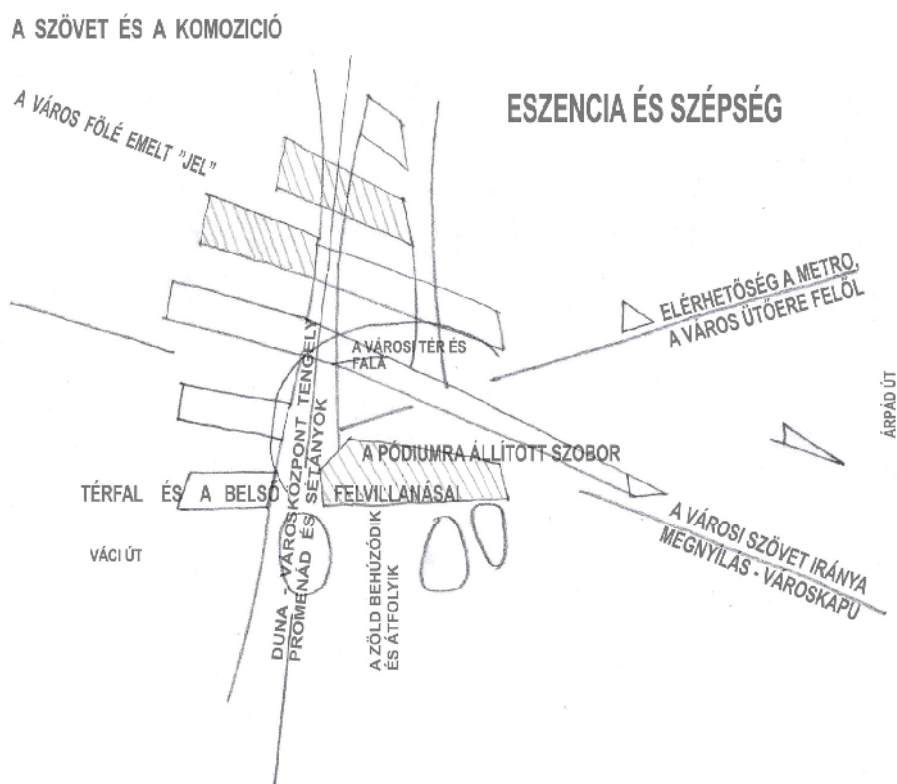
Az együttes megépítése várhatóan igen pozitív hatást fog gyakorolni a környezetre; a megépülő intézmények, és munkahelyek következtében a környék keresett lakóhelyé válik majd; ez felértékeli a telkeket, amelyek ezért remélhetőleg magas építészeti színvonalon fognak megépülni. Különösen igaz lehet ez a nagyobb telkekre. Mindezek tükrében megfontolandó, hogy a Károlyi István úttól északra fekvő volt Duna cipőgyár átalakuló gazdasági-ipari rendeltetésű területe legalább részben lakó funkcióval települjön be. A magasházak a KSZT-ben meghatározott helyüknél, de kialakításuknál fogva is minden-honnan jól láthatók; a Váci út, és a híd felől jelzik a hely fontosságát, és kijelölik az észak felé futó sugaras vonalakat; észak felől viszont vonzanak a városi

sűrűsödés felé. A Váci út, és a tervezett körvasútsori körút-Aquincumi híd közötti, az északi összekötő vasúti hídon tervezett gyorsvasút, és a metró tömegközlekedési szempontból alkalmassá teszi a területet igen nagy vonzáskörzet kialakítására, elsősorban az irodai, idegenforgalmi, és az esetlegesen itt megtelepülő egyedi kulturális funkciók szempontjából.

### 3. A beépítést

az 1-es és 2-es pontban írt gondolatok szempontjaiból következően alakítottuk ki, melyeket a következő vázlatokon mutatunk be

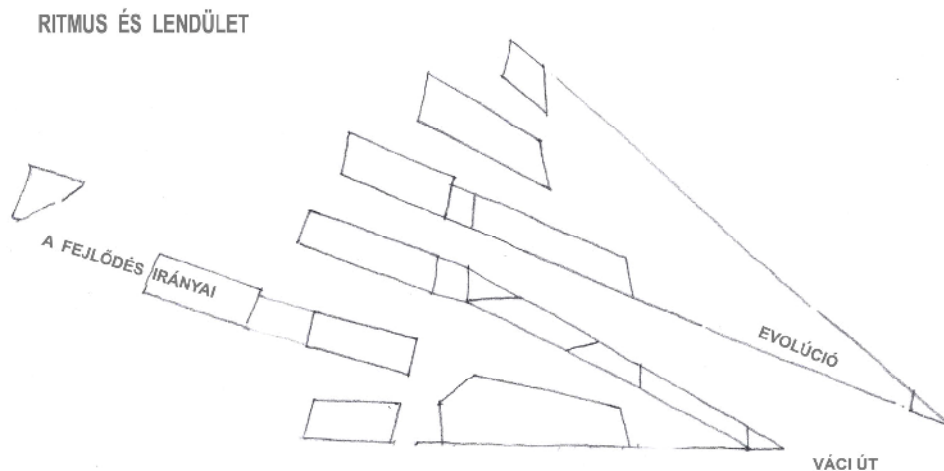
#### 3.1 Szövet és kompozíció 2. ábra



- A városi szövet koordinátáit folytatjuk a beépítéssel. (Lásd 1. ábra is)
- A városrész rangját a felvezető parkok sora adja. Egyrészt ezért, másrészt a városkapu jelleg dél felőli kialakítása miatt is a beépítés megnyílik a Szabadság park felé.
- A Városkapu metró megálló felől a tömegközlekedés felől, egy erős gyalogos tengely vezet keresztül a Szabadság parkon át a kialakított városi térre.
- **Emblematikusan megfogalmazott két épület** jelzi a külső szemlélőnek a városrész különlegességét és jelentőségét.
  - Az egyik a dél-nyugati sarkon szinte pódiumra helyezett szoborszerű hotel, mely szinte minden irányból megragadja a szemlélőt
  - A másik a környező épületek és beépítés fölé emelkedő magas házak sziluettje, mely nappal és éjszaka egy erős, érdekes "jel" Budapest sziluettjében.
- A fentiek szerint alakított térszövetet áthatja a rá közel merőlegesen, a **Duna partra átvezető tengely.**

A kiemelt jelentőségű tengelyek/erővonalak adják az eszenciáját a beépítésnek, szép ritmusát a beépítés rajzolatának.

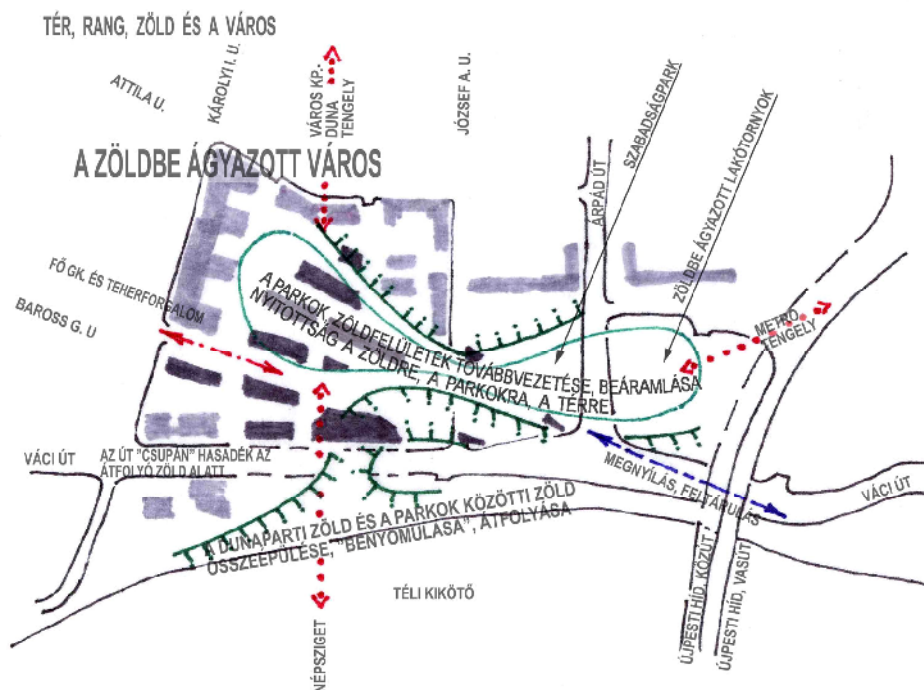
### 3.2 Ritmus és lendület 3. ábra



A 2. ábrában is említett ritmus, a beépítés lendületességével karakteresen mutatja, kiemeli a városszerkezetbe illeszkedést, evolúciós kihatását a környezetre, azt mintegy integrálva is tereibe.

### 3.3 Tér, rang, zöld és a város 4. ábra

#### A ZÖLDRE ÁGYAZOTT VÁROS

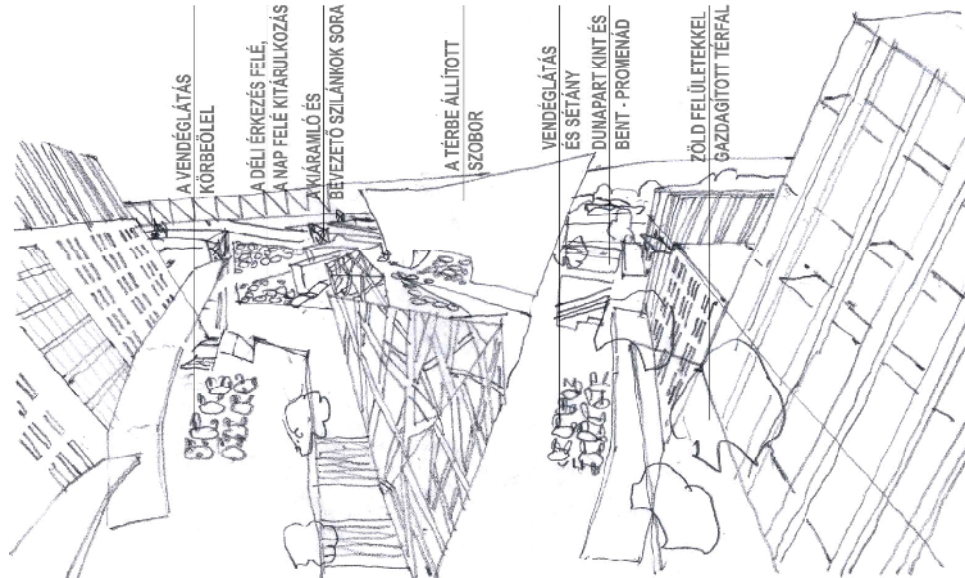


- Az ábra jól mutatja a felvezető parkok beúszását és átfolyását a városszerkezeten keresztül a Duna partra, másrészt az intim belsőbe a magasházakhoz.
- A Váci út fölé épített, gyalogos zóna egyrészt csökkenti a forgalom káros hatásait, komfortossá, - relatív - zavartalaná teszi a zöld és gyalogos felületek folytonosságának érzetét – ezért is a nagyobb zöld híd –, másrészt a Váci úton haladóknak is felvillantja a felgyűlést, pihenést ígérő zöldfolyamot.
- A Duna – Liszt F. u. tengely kizárólag gyalogosok által birtokolt promenád, mely a jelenlegi városszerkezet – piac – Liszt F. utca – Liszt F. sétány – Duna part térlánccal összefüggő, nagy kihatású, új értelmet kapó kerületi városszerkezetet teremt. Tervünk e tengelyt tovább vezeti egy gyalogos híddal a Népszigetre, a pihenést

jelentő rekreációs területek további, közvetlenebb bekapcsolására a kerület életébe.

**A terek, a zöld felületek tervfolyama a rá szervezett szolgáltatásokkal, vendéglátással rangos, minőségi tereket nyújt, és ide fogja vonzani az embereket.**

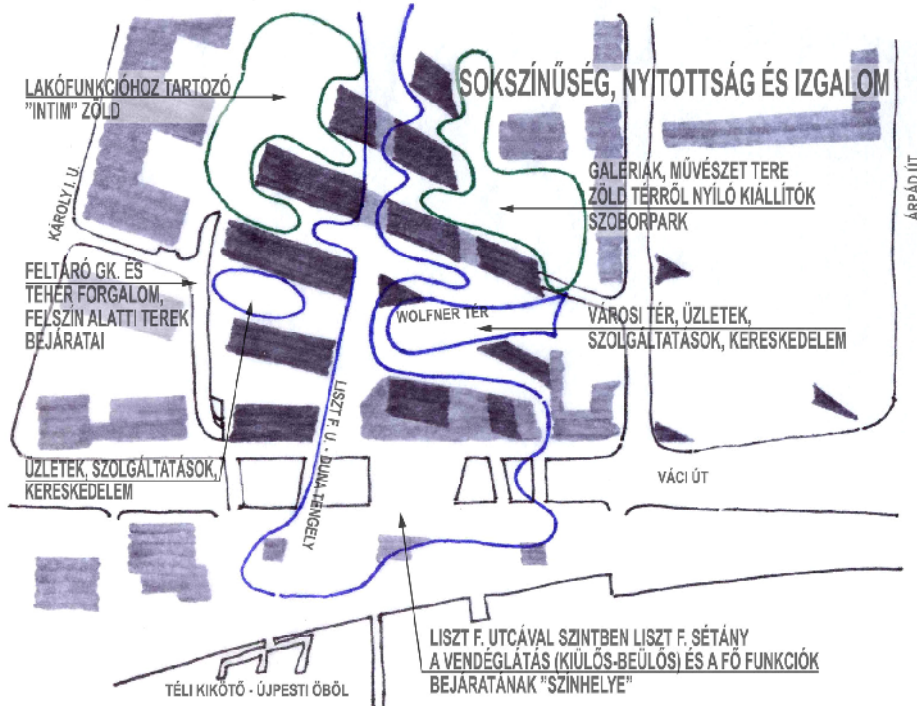
#### VÁROSI "KÖZPONTI" TÉR ÉS KIHATÁSAI



#### 3.4 "Belső" terek, térsorok 5. ábra

#### SOKSZÍNŰSÉG, NYITOTTSÁG ÉS IZGALOM

"BELSŐ" TEREK, TÉRSOROK (GK. FORGALOM ELŐL ELZÁRT TERÜLETEK)



- Változatos funkciók és tércsoportok fűződnek fel a Liszt F. u – Duna tengelyt adó gyalogos sétányra.
- **Wolfner tér** – "fő tér" – mely a városi terek minden előnyével rendelkezik. Többszintű, gépkocsi forgalomtól elzárt, napos, - déli tájolású - zöld felületekkel, nagy park kapcsolatokkal, vízzel tagolt, a rányíló ki-be ülős

vendéglátásnak, üzleteknek és szolgáltatásoknak, a közlekedési tengelyek metszéspontjának köszönhetően pezsgő, étellel teli tér.

- **A Duna part** – mely a Váci út feletti sűrű, zöld átvezetésnek köszönhetően is folytonos része a Liszt F. sétánynak – egyrészt a pihenésre és kikötőre nyíló vendéglátásnak, másrészt szabadtéri időtöltések sorának – játszótér, sportpályák, nyári színház stb. – ad helyet.

E tér része a Hotel-szoborhoz tartozó, a sétány szintjén kialakított vendéglátás, galéria, mely mind az Újpesti öbölre, mind a Wolfner térre néz.

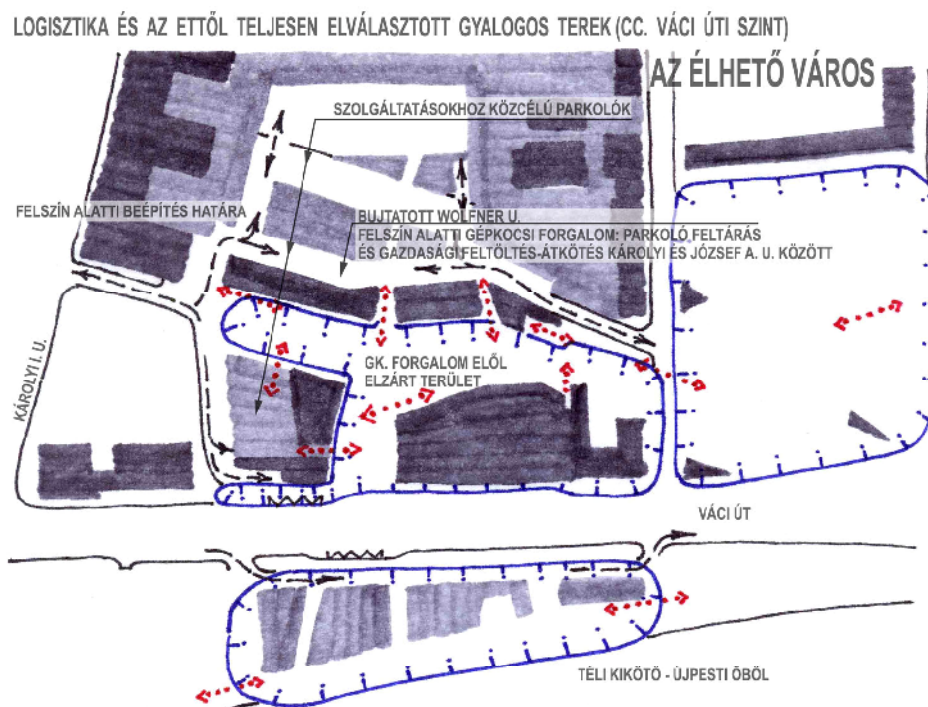
- **Az északi kaputér** a Wolfner tér folytatása a Liszt F. sétány északi oldalán. Többszintű, gépkocsi forgalomtól elzárt, egyoldalon üzletek és szolgáltatások, másik oldalán közvetlen parkoló övezi a "B" multifunkcionális épület alatt. A térre a Liszt F. sétány kiülős részéről és a "C" épület árkádjairól nyílik rálátás és közvetlen úton - gyalogos hídon - elérhető innen a Duna part.

- **Galériák és művészetek tere**, mely a Wax kiállító és rendezvény térhez hasonló galériákkal övezett.

A tér közepén terveünk visszaépíti a Börgyár jellegzetes szoborszerű tornyát, mellette szabadtéri szoborparknak biztosít helyet, a galériák kávézói pedig teraszokkal nyílnak meg a térre. A térfal perforációin, keresztül a szoborpark alkotásai kiadnak a szomszédos terekbe is, áthatva művészettel azokat.

- **A "Lakóudvar intim" kertje** a magasházak tövében biztosítja a pezsgéstől kissé hátra húzott, csendes lakófunkcióhoz igazodó belső kertet.
  - **A Liszt Ferenc sétány** nemcsak összeköti a tereket, hanem különösen a Wolfner tér és a multifunkcionális épületek környékén megvalósítja azt a városi élményt, melyet a program Urban Lifestyle-nak hív.
- Pezsgés, vendéglátás, rendezvény területek és a megpihenés zónái biztosítják ennek keretét.

### 3.5 Logisztikai és a feltöltéstől teljesen elválasztott gyalogos terek (cc. Váci úti szint) 6. ábra



- **AZ ÉLHETŐ VÁROS** megvalósítása könnyű elérhetőséget, jó közlekedési kapcsolatokat és szétválasztott gépkocsi és gyalogos forgalmú tereket is jelent.
- **A gépkocsi forgalom és feltöltés** a KSZT-ben tervezett Wolfner u-i kapcsolatokon jön a Károlyi és a József A. u. felől.

**A tervezési terület határán** – tömb belsőben – a jármű **forgalmat felszín alá vezetjük**. Északi oldalról történik a multifunkcionális épületek feltöltése – feltárása a Váci út szintje alatt azzal párhuzamosan.

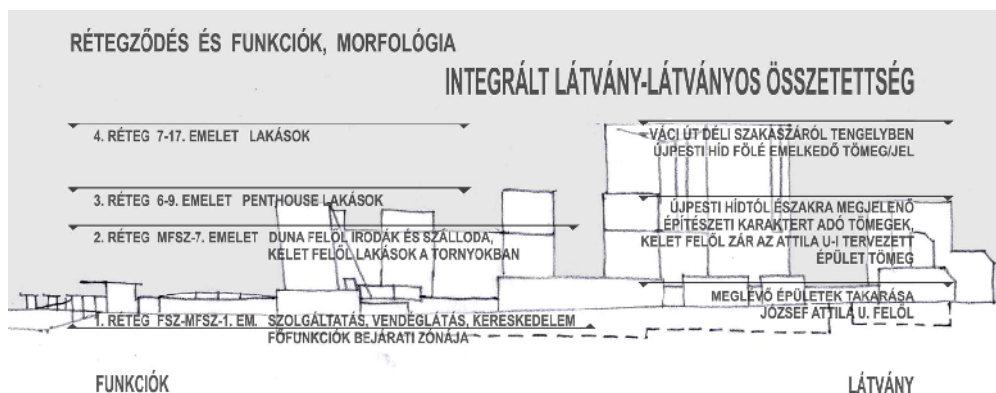
**A Wolfner u. köztes szakaszát tehermentesítve** a gk. forgalomtól lehetővé vált élvezhető, jól kihasználható **minőségi városi „csupán” gyalogos forgalmú terek** – Wolfner tér, Északi kapu tér – életre keltése.

Így a keleti, „felső terület szintje alá vezetett út válik a KSZT tervezett, tömbön átvezetett gk. forgalom feltöltési útjává a Wolfner utcát kiváltva.

- **A felszín alatt tervezett feltöltés**, út és parkoló rendszer lehetővé teszi a különböző funkciók részére **dedikált, címzett területek kialakítását**, a személy és teherforgalom elkülönítését, melyről vagy szintben (pl. üzletek feltöltése, közcélú parkolóba szintben bejutás közterekre stb) vagy vertikális közlekedő magokon keresztül érhetők el a célok (pl. irodák, lakások, stb)
- **A gyalogos zóna**, ily módon a **teljes tervezési területre zavartalanul kiterjed**, sehol nem keresztes szintben gk. forgalmat, ezáltal teljes komfortot biztosítva az itt élőknek és látogatóknak egyaránt. A gyalogos zóna terei között a függőleges és horizontális kapcsolatokat számtalan lépcső, lift, rámpa és kapu, „utca” perforáció biztosítja.
- **A Duna parti területre** a Váci út feletti szinten érkeznek a város felől a gyalogosok, a gyalogos, illetve zöld hidakon át. A területen elhelyezett vendéglátás, illetve kikötői fogadóépület gazdasági feltárása a Váci úttal párhuzamos egyes forgalmú útról történik.

4. **Az Építészeti kialakítás** a korábban a gondolatokban írtak, valamint a beépítés alapvetéseinek kibontását mutatja.

#### 4.1 Rétegződés és funkciók 7. ábra



#### INTEGRÁLT LÁTVÁNY – LÁTVÁNYOS ÖSSZETETTSÉG

- **A tervezési programban** megfogalmazott funkciókat terveztük be, de szem előtt tartottuk az elvárást, mely egy **MULTIFUNKCIONÁLIS VÁROSKÖZPONT kialakítását célozza**.
- Fenti célt figyelembe véve, **a tervezési programot az alábbiakkal gazdagítottuk**:
  - **lakásokat**, lakószinteket helyeztünk el az **irodaépületek felső kettő-négy szintjére**, ahol a kilátás minősége ezt lehetővé és indokoltá tette. (B, C, D, E épületek)
  - a Váci út menti multifunkcionális épület fszt., mfszt., 1. emeletére **üzletházat terveztünk**, növelve az elhelyezhető kereskedelem folytán a városközpont vonzerejét.



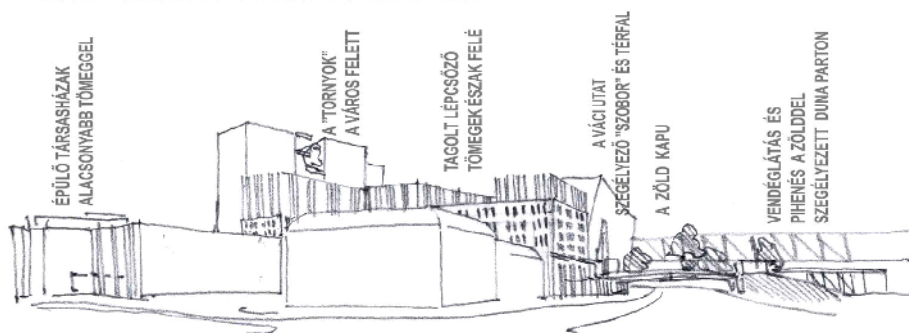
- a szabályozási terv **Wolfner utcájának gyalogos terekké alakításával**, egy többszintű városi térsort alakítottunk ki, melyben egyidejűleg található meg a vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, szórakoztatás és művészet gazdag funkciói.
  - a gyalogos terek zónáját párhuzamosan kísérő **felszín alatt vezetett gk. forgalomra** telepített **közcélú parkolókból a gyalogos zóna** terei közvetlenül, könnyen elérhetőek, ezáltal növelve a gk-s közönség felé a városközpont vonzerejét.
  - **galériák, művészetek terét** hoztuk létre a Wax kiállító galériához kapcsoltan. (Itt bemutatnánk, visszaépítenénk a Bőrgyár jellegzetes építészeti motívumait is.)
  - A hotel-szobor legfelső szintjére **étterem casinót terveztünk**. Magasföldszintjén bár, kávézó-galériát alakítottunk ki a Váci út felett zöldbe ágyazottan, Dunai, kikötőre néző kilátással.
  - **A Duna partra kerthelyiséges, teraszos kávézók, éttermek sorát** terveztük a megpihenni vágyók és a Dunát kedvelők részére.
  - A magasház tornyaiból konzolosan kinyúló **szuperpanorámát nyújtó "kilátókba" éttermet, kávézót, bár** terveztünk.
  - A **Szabadság parkba** a bevezető gyalogos tengelyek mellett elhelyezett – városközpont tereiből "kirobbanó szilánkokban – **pavilonokban kávézó galériák** kaptak helyet.
- **A funkciók térbeli rétegződését** jól mutatja a 7. ábra.
- **A Wolfner és Északi kapu tereken – a fszt-en**, a Váci út szintjén elsősorban **üzletek** és szolgáltatások kaptak helyet, illetve az ehhez szintén kapcsolódó felszín alatti **közcélú parkolók**.  
A Hotelben ezen a szinten kapott helyet a **szálloda recepció** és terei, a **konferencia központ** és a **fitness, wellness** központ főbejárata
  - **A Liszt F. sétányról a mfszt-en – Attila u-i szint** – nyílnak a **fő funkciók**, valamint a **vendéglátás, az üzletközpont és a galériák bejáratai**.
  - **Az irodák** – elsősorban a belső terekre nézően – **a szállodai szobák** – a Dunára és a Wolfner térre nézően –, **a lakások** pedig az intim belső kertre nézően kerültek a **1. em-től 6. emeletig elhelyezésre**.
  - **A 7. emelettől felfelé elsősorban lakásokat** és penthouse-okat terveztünk, kihasználva a gyönyörű kilátást.
  - **Az iroda szintek tetejére telepített lakások azt a célt is szolgálják, hogy a munkaidőn túl is legyen élet ezen épületekben, épületszárnyakban és környezetükben**. Ez igen fontos szempont egy élő struktúrát célzó fejlesztés keretében.
  - Fontos megjegyezni, hogy az **összes „zárt” funkció** esetében – lakóház, irodaház, szálloda, fitness-wellness – **a parkolókból a liftek és lépcsőházak** a főbejárat szintjén elhelyezett **recepcióig, portáig vezetnek**, ahol a beléptetést, **ellenőrzést követően lehet átszállni** – átmenni a funkciókhoz vezető további vertikális közlekedőkhöz.

## 4.2 Morfológia és látvány

- **A tömegek két tengelyen is fokozatosan emelkednek** a magasházakig:
- A Duna parttól kelet felé (7. ábra) – a Liszt F. sétánnyal közel párhuzamosan – fokozatosan, majd a magasházaktól ismét „lecseng” a magasság a Liszt F. utca mentén.
  - Az észak-déli tengelyben – a Váci úttal közel párhuzamosan dél felől a parkokba helyezett pavilonok, majd a meglévő József A. utcai két szint+tető beépítés vezeti fel a városközpont előbb közép magas, majd legfelül magas épületeit, majd tovább haladva északi irányba lefelé, tagozódó tömeg mutatja magát "csendesülve" a környező beépítéshez.

8. ábra

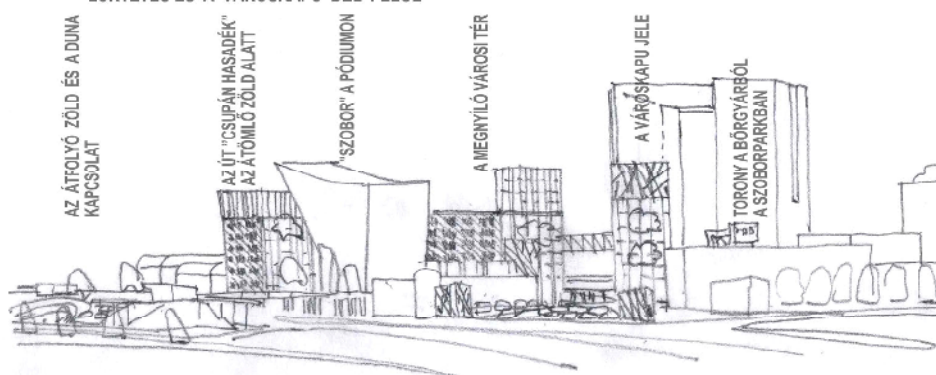
TAGOLT TÖMEGEK ÉS A VÁROSKAPU ÉSZAK FELŐL



- A tömeget nemcsak a folyamatos tömbbelsőig tartó emelkedés, hanem térfalak, a téren kiemelt jelentőségű sarkok és magas pontok szerint is alakítottuk.

9. ábra

LÜKTETÉS ÉS A VÁROSKAPU DÉL FELŐL



- A szövet és kompozíciót mutató – 2.ábrán is vázolt – **városi (Wolfner tér) térfal** egyrészt invitálja a dél felől érkezőket – a meglévő beépítés felett is a lenti teret határozottan megjelenítő –, **dél felé nyitott tömegével**, másrészt **háttérrel és keretet ad a kiemelt helyzetű, sarkon lévő, pódiumra emelt szoborszerű emblematikus hotelnek.**  
Ezek a tömegek elsősorban az Újpesti Aquincumi hídtól északra érvényesülnek.
- **A magasház tornyai** adják a beépítés másik hangsúlyát, "kapszerű", a **város feletti sziluettben is megjelenő jelét.**
- **A Váci út mentén tervezett épületeinkkel olyan térfalat is kívántunk kialakítani, mely egyrészt "végre" legalább 120-140 méter hosszan törekszik erre** (a Madarász utcától északra ez nem igen felismerhető), másrészt áttört is annyira, hogy a Váci utcán elhaladóknak a belső felvillanásai invitálóak, "vágykeltőek" legyenek.  
**A hotel ezért "lábakra" állított, alsó része behúzott, teret engedve a Dunára kitekintő teraszoknak**, életet mutatva a Váci út felé, de a fölött lévén annak káros hatásaitól védve.  
**A hotel "szemöldöke" viszont "visszazár"** az utcafrontra erősítve a térfal érzetét.
- **A Váci út felett átívelő hidak, "kapuk" sora** erősen jelzi a vízparti kapcsolatot, a városrész városkapu jellegét, valamint **leomló – átömlő zöldjeivel fellillantja a frissesség, a kikapcsolódás képeit.**

## 5. Műszaki megoldások és anyagok

### - Tartószerkezet

Az épületek helyszíni vasbeton fal és váz tartószerkezettel monolit vb födémmel tervezettek.

A tervezési terület szinte teljes kontúrig alápincézett három szinten.

A rövid talajmechanikai ismertetés alapján lemez és súlyalapozással készülhetnek az alapok méretezés szerint kiegészítő cölöpözéssel. Az építés idején megfelelő ütemezéssel nyílt vízháztartásos kivitelezés megoldhatóknak látszik.

A nagy konzolos szerkezetek acél tartószerkezettel készülnek, megfelelő tűzvédelmi burkolattal.

### - Gépészet és világítás, energiatakarékos megoldások

A gépészet a jelenleg érvényes előírásoknak megfelelően tervezett szolgáltatásai a jelenlegi standardeket túlhaladva előremutatóak kell, hogy legyenek.

Költségelemzés alapján eldöntendő a hőszivattyús és hőcserélős rendszerek alkalmazása például talajszondás szisztémával kombinálva hűtésre, fűtésre, szellőzésre. A legnagyobb energia igényű szükséges hűtési kapacitást célszerű külső árnyékolással, nagy hőszigetelő képességű szerkezettel és üvegezéssel (pl. 0,7 g vagy akár e feletti értékű energia visszaverő tulajdonságú üvegezéssel), esetleg klíma homlokzattal csökkenteni.

A nagyobb komfort, az egészségesebb környezet kialakítására javasoljuk a testhűtést, fűtést, azaz a szerkezetbe épített vezeték rendszerbe keringetett hűtő és fűtő közeggel tervezni elsősorban az álmennyezet nélküli funkcióknál. A mesterséges szellőzést célszerű talajba vezetve előhűteni, illetve előfűteni évszaktól függően.

Fontos, hogy a világítás energiatakarékos fényforrásokkal kerüljön megtervezésre, hiszen a hűtés és a szellőztetés mellett ez a másik legenergiaigényesebb faktor. A tetőkre napelemek helyezhetők elektromos energianyerés céljából, mellyel a gépészeti rendszerek energiaigénye csökkenthető.

### - Külső térelhatárolás

A fentiekben írt épületfizikai elvárásokon túl az építészeti anyagválasztásról nagyvonalakban:

- Az iroda és multifunkcionális épületek a szálloda kivételével a 7. ábrán jelzett 2. rétegig (7.-8. emeletig) téglaburkolatú "lyuk" homlokzatot kapnak. Az anyagválasztás utal a Börgyár elbontott téгла architektúrájára.
- A 7. ábra szerinti 3. és 4. réteg (7. emelettől felfelé), valamint a magasház belső tömegei szerelt üveg homlokzatúak. Az üvegszerkezet mögött vagy "lyuk" homlokzatú fal, vagy terasz van. Az így kialakított többrétegű falszerkezet át-szellőztetett, enyhítve a nagy nyári hőterhelést. (Lásd előző energiatakarékos bekezdést)

**Építészeti szándék, hogy a "súlyosabb alsó" téгла homlokzatból - szigorúan rendezett iroda homlokzatok - kiemelkedő panorámás lakás funkciók szabad elrendezést, könnyed, felszabadult, a város és a hétköznapok felé emelt megújulást is tükröző megjelenést kapjanak.**

- A szálloda kétrétegű klíma homlokzattal tervezett. A külső üvegréteg – mely mögött teraszok húzódnak – látványterven bemutatott textúráját a ragasztott edzett biztonsági üveg ragasztórétegébe vitt fém emulzió adja, mely távolról nézve és beesési szögtől függően sűrűbb, közelről nézve viszont transzparens felületet ad.
- A "csontszövet" szerű felületek mindig valamilyen kiemelt jelentőségű épületrészre kerültek betervezésre. Áttört felülete mögött a lakások esetében többségében a panorámára nyíló teraszok vannak, a pavilonok textúrája a galériák

nagyobb légtereit vagy kávézó-bárok, éttermek különleges hangulatú tereit határolja.

A magasház tornyaiból kinyúló "kapuszerű konzolok fém üveg textúrája nappal az üveg előtt sötétben rajzolódik ki, míg sötétedés után a mögöttes étterem, casino vagy bár világító üvegcellái adják a "kapu" félreismerhetetlen emblematikus rajzolatát a város felett.

- A gyalogos zóna járó felületeibe javasoljuk az itt elbontott téglákat folt szerűen beépíteni, emlékeztetve a hely "történelmére".

## 6. Szabályozási, előírási és későbbi fejlesztési kérdések

- Tervünkben a területfejlesztési előkészítettségéből adódó kötıtségeket az alábbiak szerint mérlegeltük:

- olyan megoldást terveztünk, mely az építési területen belül megvalósítható
- a szabályozási terv és a program adta volumeneket – bruttó beépített területeket, építmény magasságokat, zöld-kék folyosót figyelembe vettük.
- a tervezési terület feltárási pontjait a József A. utcáról és a Károlyi István utcáról befogadtuk.

- **Változtattuk** az alábbiakat:

- a Wolfner utcáról a gk. forgalmat felszín alá vezettük, és a Wolfner utcát alápincéztük. (indokaink a korábban leírtak szerintiék)
- a magasházak számára kijelölt építési helyet, kis részben túlléptük, a tervezési területen belül. Tervünk a magasházi tömeget és funkciót részben a program szerinti középmagas épületre helyezi a jobb tömeg, térképzés és a Károlyi u-ban épülő lakások jobb benapozottsága érdekében
- A József A. u-i gyalogos és gk. utak általunk jónak tartott, ábrázolt, tervezett megoldásával kerültük el a gk. és gyalogos forgalom többszöri keresztezését azon az áron, hogy igénybevettük az Amma kereskedőház telkének egy részét. Megállapodásig megoldható a szabályozási tervben megadott szűkebb keresztmetszeten is a terület feltárása kompromisszumok elfogadásával.
- A jobb Duna parti kapcsolat elérése érdekében a Váci út felett növeltük az átvezető felületek, hidak számát. Szerintünk fontos a kerület és a városközpont belsejének megnyitása a Duna partra érezhető felülettel és mértékben. A Váci út folyama egyébként jelenleg ezt a kapcsolatot mindenhol elvágja. Természetesen a városközpont enélkül is tud működni, azaz előnyök és hátrányok gondos mérlegelése javasolt!
- Nem volt tervezési terület az Elektromert Rt telephelye, azonban a terület a fejlesztések miatt szintén igen jelentős.  
Tervünk csak jelölni kívánja, hogy a jelenlegi Wolfner u-i keresztmetszet - a Károlyi u. felől - az átbocsájtandó gk. kapacitáshoz képest igen szűk, valamint a Baross G. utcának axisában méltó épületet kellene emelni.  
A városközpont tervezetét e probléma csak részben befolyásolja, de tervünk javaslata mindenképp kedvezőbb helyzetet teremtene.
- A Szabadság Parkba, valamint a Duna partra tervezett pavilonok gazdagítanák és élettellel töltenék meg ezeket a területeket. A városközpont működését így "csak" támogatnák, de nem feltétlenül szükségszerűek.
- Tervünkben javasoljuk a gyalogos közlekedés aluljáróban történő átvezetését az Árpád út alatt a Városkapu metró megállótól a könnyű és folyamatos megközelíthetőség miatt.  
Itt is igaz, hogy lámpás csomóponttal szintbeli keresztezés is kialakítható kicsit feljebb, de véleményünk szerint a tömegközlekedéstől történő legkönynyebb megközelítés nagyon fontos szempont.

- A vonatkozó előírásokat figyelembe véve az alábbiakat kiemelnénk:

- Az előírt parkolók számításánál az ésszerűséget is figyelembe véve éltünk a BVKSZ 50%-os csökkentése lehetőségével az irodák, a vendéglátás és az üzletek esetében, de a lakásokhoz és a szállodai funkciókhoz az OTÉK előírását alkalmaztuk.
  - A magasházak tervezésénél figyelembe vettük a 29/2002 (V.28) Főv. Kgy. Rendeletet, azonban meg kell jegyezni, hogy ennek alapján igen rossz hasznos/kiszolgáló alapterületi mutató tervezhető, hiszen a limitált kiterjedéshez is biztosítani kell a függőleges közlekedési magokat, melyek nagyságrendekkel nagyobb területeket is ki tudnának szolgálni!  
Továbbá a tűzoltósággal egyeztetve a menekítés egyéb feltételeit is biztosítani szükséges, egyébként a tornyokba további közlekedő magok elhelyezése szükséges!
- További fejlesztési javaslatok, melyeket tervünkben nem ábrázoltunk, de jelentősen javíthatnák a célzott elképzelést:
- A Károlyi u-val szomszédos tervezési területünk határán futó kék-zöld folyosóra, majd innen az Attila utca rövid szakaszán át a Károlyi utcára visszavezetve a Városközpont forgalmát, meg lehetne szüntetni a József Attila u-i közúti becsatlakozást és még tisztább gyalogos - zöld kapcsolatot lehetne építeni a Sza-badság park felé.
  - Az Andretti üzletház elbontásával, helyén a megkezdett beépítésnek megfelelő épülettel a városközpont még jobban fordulna a zöld és a déli irányba, (különösen, ha figyelembe vesszük az Újpesti hídon tervezett közutat) az új sarki épülettel kiegészült "kompozíció" még rangosabb lenne. (Természetesen az új épületben pl. az Andretti cég is helyet kaphatna.)
  - Jó lenne rendezni az Árpád út és a városkapu metró megálló közötti elhanyagolt környezetet, vonzóvá téve a tömegközlekedés felől érkezőknek a bevezető utat nemcsak a Szabadság parkban. Az esély adott, hiszen az útvonal a park mellett húzódik.

## 7. Környezetalakítás, kert

Az építészeti koncepció szerint a tervezési területen megjelenő funkcionális egyensúly és többrétűség a környezetalakításban és a zöldfelületek rendszerében is nyomon követhető. A leendő városkapuként megjelenő, emblematikus épületegyüttes –folytatva a Váci útra ÉK-i irányból bekötő utcák rendjét- mintegy beékelődik a Váci út – Árpád út – Dunapart / téli kikötő csomópontjába. Ez a 'találkozás' meghatározó szerepet játszik a tervezett zöldfelületek egymásra épülésében.

A tervezési terület –elsősorban a gyalogos közlekedés és a zöldfelületek szempontjából- három fő irányból nyílik fel.

A városközpont várhatóan egyik legforgalmasabb megközelítési iránya az Újpest Városkapu metróállomás felől fog nyílni. Az Árpád út alatt tervezett aluljáró vezeti a gyalogos forgalmat az átalakított Szabadság téren át a Wolfner tér irányába. A Szabadság teret 3 részre osztják az épületek elhelyezkedését és irányultságát meghatározó erővonalak.

A városkapu felé vezető gyalogos tengely lakóépületek felé eső oldalán ligetes fakiültetés ad háttérrel a térnek. Ez az erdőszerű kiültetés beszűrődik a magasházak lakóövezete felé, vizuális kapcsolatot teremtve a 'rég' és az 'új' között. A fakiültetés ugyanakkor nem zárja ki, hogy a lombsátor alatt kikapcsolódásra, pihenésre alkalmas kisebb tereket hozzunk létre.

A középső, gyalogostengelyt adó vonalat középen szélesebb zöldsáv tagolja. A gyepes felület átjáró felőli oldalát megemelve, a Wolfner tér felőli oldalát kissé megsüllyesztve többszörösen döntött terepfelszín jön létre, mely részben térelválasztó szerepet tölt be, ugyanakkor tartózkodásra alkalmas teret hoz létre és szerves része a zöldfelületek folytonosságának megteremtésében. Ez, a Szabadság téren megjelenő, összefüggő gyepfelület a városközpont kezdeti szűkülete után ismét kiszélesedik, és a ligetes kiültetéshez hasonlóan ez a felület is megjelenik a magasházak között.

A harmadik, Váci út felé háromszög alakban beékelődő rész extenzív kialakítású, folytatása a Dunaparton tervezett és a Duna felől a hídon átvezetett zöldfelületi sávnak, mely így Nyugat felől határolja a tervezési területet és fűzi egybe a zöldfelületeket.

A jelenlegi Újpesti városközpont felől a Liszt Ferenc utcán, majd Liszt Ferenc sétányon vezet keresztül a tervezett épületek között a Duna felé. A sétány magasházak között vezetett része felől a terület központi tere (Wolfner tér) és a Duna felé haladva egymástól a főként lakófunkciót kiszolgáló épületek egymásba nyíló intim, de átjárható, tereit fűzi egymásra. Ezek a terek főként az épületek telepítését meghatározó irányok mentén alakulnak ki, a tömböket nyírott cserjesávok és hosszú, keskeny vízfelületek választják el egymástól. A nagyobb gyepfelületek változatos programok és funkciók telepítéséhez adnak potenciális helyet (lsd. a galériákhoz kapcsolódó kiállítási terek).

A főtérhez érve a Liszt Ferenc sétány hídként halad tovább, itt tűnik el az a jelenleg is meglévő kb. 5m-es szintkülönbség, amely a magasházakat és lakófunkciót elválasztja a kereskedelem/szolgáltatás épületeitől, intimebb, csendesebb tereket hozva létre az itt lakók részére. A sétány a Váci úthoz érve több szára szakad, ezek mindegyike átvezet a Váci út felett a Duna felé, ahol lépcsőn és akadálymentes rámpán egyaránt megközelíthetők a Duna partra tervezett programok (sétány, nyári színház, kávézó teraszok, játszótér, sportpályák).

A terület főtere a Wolfner tér, mely csomópontként fűzi össze a téren átszűrődő zöldfelületeket. A tervezett városi tér funkciójából adódóan a tér nagyobb része burkolt, de megjelennek fasorok és gyepfelületek is, melyek élhetővé teszi a várhatóan nyüzsgő területet.

Az épített és természeti elemek találkozási helyeként a téren fontos szerepet kap a víz. A két kávézó/galéria szerkesztővonalainak összemetszésében nagyobb vízfelület jelenik meg, benne tükröződve a környező épületek sziluettje és a mögötte elhelyezett szobor/képzőművészeti alkotás. A sekély vizű medencét a burkolatarchitektúra rendszerében futó keskeny csatornák táplálják, melyek a soronként elhelyezett, burkolatba rejtett fűvókák felszínre folyó vizét gyűjtik össze. A fűvókák vízkepe és megvilágítása a napszaktól, programoktól, évszakoktól függően változik a párasítástól a vízsugárig.

A galériák, művészetek tere a magasházak közti zöldfelületekből fűződik le. A szerkesztővonalak találkozásában kialakuló teresedés a szoborkiállítással, a nagyobb burkolt felületekkel, a visszaállított szoborszerű toronnyal közösségi funkciót lát el. A szintkülönbséget széles tereplépcsők és rámpák veszik fel.

A zöldfelületek 'átfolyása', áramlása és fejlődése a tervezési területen fontos koncepcionális kérdés, ezért a növényalkalmazásban sok lehetőség nyílik a megfelelő tájba illesztéshez és az építészeti koncepcióban megfogalmazott evolúció zöldfelületi megjelenéséhez. A Duna felől a lakótertek és a Szabadság tér felé haladva a különböző, a szukcesszióknak megfelelő populációk uralhatják a környezetet. Ez a Dunaparton elsősorban a gyorsan növő pionír, a lakótertek felé haladva erdőalkotó fajok uralkodását jelenti. A fejlődés vizuális érzékelését a fenntartás eszközeivel lehet erősíteni és befogadhatóvá tenni.

## **8. Beépítési mutatók, program megfelelés és négyzetméter kimutatás**

Az alábbi táblázatok mutatják az elvárt programmal összehasonlítva a tervezetteket. Összességében megállapítható a program volumenének teljesítése. A funkciók közötti arányokat a lakások és irodák között a lakások javára módosítottuk a korábban említett jobb mix miatt. (Lásd 4.1 bekezdésben írtak)

Amennyiben javaslatunkat más szempontok felülírják, a lakások helyén, természetesen, irodák is kialakíthatók és ezzel teljesíthetők a kiírt program szerinti arányok.

<b>MAGASHÁZ</b>		<b>E1, E2, E3 JELŰ ÉPÜLETEK</b>	
	<b>Program és SZT szerinti értékek</b>	<b>Tervezett</b>	
telekméret	8896 m2	<b>9055</b>	
beépített alapterület	80%	<b>3158 (35%)</b>	
zöldfelület	-	<b>1877 (21%)</b>	
szintterület	kb. 35500 m2	<b>35750</b>	
szintszám	-	<b>E1</b>	-3,-2,-1,mfsz,16 emelet
		<b>E2</b>	-3,-2,-1,mfsz,16 emelet
		<b>E3</b>	-3,-2,-1,mfsz, 6 emelet
parkoló	OTÉK szerint (ill. kb. nettó 12500 m2)	<b>455 db.</b>	

<b>KÖZÉPMAGAS ÉPÜLETEK (IRODAHÁZAK)</b>		<b>C1, C2, D JELŰ ÉPÜLETEK</b>	
	<b>Program és SZT szerinti értékek</b>	<b>Tervezett</b>	
telekméret	6113 m2	<b>7497</b>	
beépített alapterület	80%	<b>3733 (50%)</b>	
zöldfelület	-	<b>2036 (27%)</b>	
szintterület	kb. 24000 m2	<b>24077</b>	
szintszám	-	<b>C1</b>	-2,-1,mfsz,fsz, 9 emelet
		<b>C2</b>	-2,-1,mfsz,fsz, galéria
		<b>D</b>	-2,-1,mfsz,fsz, 9 emelet
parkoló	OTÉK szerint	<b>534 db.</b>	

<b>HOTEL-KONFERENCIA KÖZPONT ÉS IRODÁK</b>		<b>A, B1, B2 JELŰ ÉPÜLETEK</b>	
	<b>Program és SZT szerinti értékek</b>	<b>Tervezett</b>	
telekméret	8124 m2	<b>8124</b>	
beépített alapterület	80%	<b>5009 (62%)</b>	
zöldfelület	-	<b>3200 (39%)</b>	
szintterület	kb. 32500 m2	<b>30363</b>	
szintszám	-	<b>A</b>	-2,-1,fsz,mfsz, 7 emelet
		<b>B1</b>	-2,-1,fsz,mfsz, 7 emelet
		<b>B2</b>	-2,-1,fsz,mfsz, 7 emelet
parkoló	OTÉK szerint (ill. kb. 15000 m2)	<b>355 db.</b>	

Funkció	MAGASHÁZ E1, E2, E3 JELŰ ÉPÜLETEK		KÖZÉPMAG. ÉPÜLETEK (IRODAHÁZAK) C1, C2, D JELŰ ÉPÜLETEK		HOTEL-KONFERENCIA KÖZPONT ÉS IRODÁK A, B1, B2 JELŰ ÉPÜLETEK		ÖSSZESEN	
	Program szerinti* értékek bruttósitva	Tervezett (bruttó)	Program szerinti* értékek bruttósitva	Tervezett (bruttó)	Program szerinti* értékek bruttósitva	Tervezett (bruttó)	Program szerinti* értékek bruttósitva	Tervezett (bruttó)
iroda	9558	7348	21386	15849	13462	9877	44406	33074
hotel	0	0	0	0	9797	9791	9797	9791
konferencia	0	0	0	0	956	973	956	973
fitness	0	0	0	0	3824	3306	3824	3306
intézmény (üzlet, szolg., galéria)	3103	2506	2614	1748		4116	6992	8370
vendéglátás	0	0	0	1483	3186	722	3186	2205
lakás	22839	25896	0	4997	0	1578	22839	32471
szintterület	35500	35750	24000	24077	32500	30363	92000	90190

\* tartalmazza a közlekedők területét is a funkciók volumenéhez igazítva

\*\* Dunaparton további 856 m<sup>2</sup> vendéglátás és 341 m<sup>2</sup> vízparti kiszolgáló funkció tervezett

LAKÁSTÍPUSOK ELOSZLÁSA MAGASEPÜLETEN BELÜL			
Lakástípus	Alapterület (nettó)	Program szerinti arány	Tervezett arány
1 szobás	32-34 m <sup>2</sup>	5%	4%
1+ 1/2 szobás	50-54 m <sup>2</sup>	20%	19%
1+ 2x1/2 szobás vagy 2+ 1/2 szobás	60-65 m <sup>2</sup>	40%	33%
1+3x1/2 szobás vagy 2+2x1/2 szobás	90-100 m <sup>2</sup>	20%	26%
4 szobás	100-150 m <sup>2</sup>	15%	18%