

**A Nagyfelszíni Víztisztító mű hasznosítását célzó
városépítészeti ötletpályázat**



2009 - 2010

MŰLEÍRÁS

Az Újpest, Váci út 121. számú ingatlan / volt Nagyfelszíni Vízisztító mű / területe számos előnnyel és hátránnyal rendelkezik.

Az előnyök közé tartozik a kiemelkedően jó közlekedési / főút hálózati / kapcsolat: MO autópálya, Megyeri híd, 2/A jelű autóút, 2. számú főközlekedési út. Ugyancsak előny a Duna közelsége, az, hogy a területet három oldalról szinte már erdő veszi körül, valamint nem utolsó sorban az épületállomány, amely a hatvanas évek méltán európai színvonalú magyar ipari építészetének fontos emléke.

A terület hátránya részben a legfontosabb előnyéből – a jó közlekedési kapcsolatból – következik, s ez az igen nagy zajterhelés, ami egyben kizárta a lakóterületként történő fejlesztést. Másik hátránnyként lehetne említeni a területnek a városközponttól való meglehetősen nagy távolságát, tömegközlekedéssel történő egyelőre alacsony szintű ellátottságát.

Ez utóbbi az Újpest – Városkapu metróállomástól induló autóbuszjáratok sűrítésével részben orvosolható.

Műemlékek

A hatvanas években épült Vízisztító mű egyrészt magas szintű és innovatív technológiai gondolkodást képviselt, ahogy mesterséges körülmények között lemodellezte a Duna –meder természetes és kiváló hatékonyságú vízszűrő rendszerét, másrészt ezt a technológiát minden részletében megfelelő, a maga korában kiváló minőségű és szintén magas innovatív színvonalú épületekkel fogadta be.

Az épületegyüttesből három épülettípust javasolunk mindenképpen megtartandónak:

- A derítő tartályok épületeit, amelyek egyrészt rendkívül izgalmas, óriási üstököt idéző alakkal, az ebből következő nagyon attraktív belső térrel rendelkeznek, egyben a római Pantheon-t idéző kupolái a magyar előre gyártott beton építészet fontos emlékei.
- A szűrőházak épületeit, amelyek elsősorban izgalmas tető megoldásuk miatt érdemesek a megóvásra / északi épület sorolt donga vb. fedés, déli épület szinuszgörbe metszetű, nagy fesztávú dongahéj /. Ugyancsak figyelemre méltó a szűrőépületek középső rizalitját elfoglaló központi tér, amely izgalmas galériáival, térben úszó igényesen formált lépcsőivel szinte art deco-s hatást kell. Mintha csak egy, a múlt század elején épült elegáns hotel lobby terében járnánk. Ezeknél az épületeknél egy használható funkció befogadhatósága érdekében – az épület tartószerkezetének megtartása mellett – a szűrőmedencék kibontását javasoljuk, amely esetben vagy egy nagy belmagasságú elegáns tér, vagy két megfelelő belmagasságú építményszint alakítható ki.
- A központi irodaépület elegáns megjelenése, látványos tetőszintje, és nem utolsó sorban jó állapota következtében szinte változtatás nélkül át tudja venni a terület központi épületének szerepét.
- A régi kazánház igényesen megfogalmazott épületét a karakteres, a korra jellemző kémény építménnyel együtt szintén megtarthatónak ítéljük, mivel alkalmas lehet új funkció befogadására / kerti étterem /.

A megtartott épületeknél mérlegelni kell a felújítás módját. A legsürgősebbnek az északi derítő tartályok eltávolított fémlemez fedésének az eredeti tervek szerinti

visszaállítása tűnik, természetesen megfelelő hőszigeteléssel kiegészítve. A kupolák állapotát mindképpen ellenőrizni kell statikai, állékonysági szempontból, hiszen a vékony héj, és a korábbi hatalmas pára terhelés következtében a betonacélok korróziójának nyomai látszanak az alsó felületen. Amennyiben a statikai szakvélemény azt mutatná ki, hogy a legvékonyabb részen, azaz a kazetták fenekén a lemez nem megfelelő, akkor is törekedni kellene legalább a vb. bordarendszer megőrzésére. Ebben az esetben a kupolákat új üvegfedéssel kellene ellátni, a kazetta osztásának megfelelő kialakítással.

A területen található egyéb épületek / szénportároló, jégtelenítő, vegyszerraktárak, TMK stb. / részben a túl sűrű beépítésük, részben egy új funkcióra történő átalakításuk nehézségei miatt, illetve, mivel nem képviselnek jelentős építészettörténeti értéket – megtartását nem javasoljuk.

A javasolt új funkció: INNOVÁCIÓS PARK

A meglévő igen értékes, és formailag különleges épületállomány megszemlélésekor szinte automatikusan ugrik be a kulturális / kísérleti színház, mozi, múzeum /, vagy az oktatási funkció. Ezek realitását elsősorban a városközponttól való távolság kérdőjelezi meg.

Mivel a Kiíró ingatlan befektetők számára kívánt fejlesztési lehetőséget biztosítani, ezért olyan funkciót kerestünk, ami egyrészt kapcsolódik a magyar kreativitás magas színvonalához – amit egyébként az itt található épület állomány is tükröz – másrészt a magyar gazdaság számára hosszútávon is lehetséges fejlődési útvonal lehet.

Vagyis olyan épület együttest hoznánk létre, amely helyet biztosít olyan magyar cégek részére, amelyek nagy tudásigényű termékek, technológiák fejlesztésével foglalkoznak – legyen az akár az informatika, elektronika, a mechatronika területe, vagy természeti kincseink jobb kihasználása, az energiaipar, vagy a fenntartható épületek kutatásterülete.

A területen irodaházaknak, a hozzájuk kapcsolódó kutató labor épületeknek, a terület központjában pedig a meglévő épületek felhasználásával egy szállodát, konferencia központot, kiállítótermet, és wellness központot magába foglaló épület együttesnek biztosítanánk helyet. Ez lehetővé teszi vendégkutatók elszállásolását a területen belül, konferenciák, továbbképzések, termékbemutatók megtartását, egyúttal a szabadidő kulturált eltöltését is nem csak a szálloda lakói, de a területen, vagy a közelben dolgozók, hazafelé utazók számára is.

Beépítés

A beépítés kialakítását elsősorban a meglévő értékesebb zöldterületek megóvása befolyásolta. Így nem javasoltuk beépíteni az északkeleti oldalon, az FSZKT kivonaton is jelölt turisztikai erdő sávját / E-TT /.

Ugyancsak kihagytuk a beépítésből a telek déli sarkában, a lakótelek és a 2/A autóút között lévő igen sűrűn erdősült területet. Teljes mértékben megóvtuk a derítő tartályok körül, és az igazgatási épület előtt kialakult, értékes fenyőfákkal beültetett gyepfelületet, mint az egész épületegyüttes központi parkját.

A területet a Váci út felől három helyen közelítjük meg: a jelenlegi buszforduló helyén, a központi irodaépület tengelyében / jelenlegi bejárat / és a terület északi telekhatára közelében.

Fontosnak tartjuk a 2-es számú főút és a megtartott vízmű épületek vizuális kapcsolatának fenntartását, ezért ezen az oldalon kisebb irodaházakat helyeztünk el laza beépítéssel. Ezáltal biztosítjuk a megtartott épületekből / szálloda, étterem, wellness / a budai hegyek látványát is.

Hasonló beépítést terveztünk az északi és a déli telekhatár mentén / jelenlegi lakóterület helyén /, mivel ezen irányokban jelentős zöldfelületekkel teremthetünk vizuális kapcsolatot.

A telek keleti oldalára helyeztük el a labor épületek határozott térfalát, mivel itt spontán nőtt, kisebb fák találhatók. Ez az épületsor egyben az egész területet védő zajvédő falként is szolgál a 2/A jelű autópályára felé.

A központi szálloda-konferencia épületegyüttes parkja körül csendesített forgalmú sétányokat alakítottunk ki, míg a labor-iroda épületek és a szálló között intenzív gyalogos sétányt létesítettünk, amely kapcsolatot teremt a legnagyobb irodaházak, a park vízfelületeire tájolt éttermek, a kiállító terem, valamint a konferencia központ között.

Épületek:

Szálloda, konferencia, wellness épület

A központi épületegyüttes irodaháza továbbra is a terület adminisztratív központja maradna, a földszintjén lobby-val, az első emeleten előadó teremmel. Az épület keleti oldalán nagyrészt adminisztrációs irodák találhatók. Az épülettől balra, az új összekötő szárnyban helyeztük el a szálloda lobbyt, közvetlen bejárattal az északi szűrőházból kialakított kétszintes szobaszárny felé. A középfolyosós épület kis átalakítással, akár a medencefalak megtartásával, ill. azok lefedésével alkalmas 76 db négy csillagos szállodai szoba elhelyezésére. Továbbhaladva az északi ülepítő tartályok külső peremére akasztva 25 db kétszobás, saját parkra néző terasszal rendelkező apartmant terveztünk a hosszabb távon Budapesten időző üzletemberek, kutatók számára. A tartályok belsejében, azokat „télikertté” alakítva, az egész szálloda által használható közösségi területeket alakítottunk ki társalgóval, bárral, esetleg olvasó, játszó sarkokkal. Ez a tér együttes Magyarországon teljesen egyedi hangulatú, igényes szállodai elhelyezést tesz lehetővé.

A déli szűrőház medence falainak kibontásával, a központi axishoz csatlakozva az egyik oldalon nagy belmagasságú, kb. 400 férőhelyes konferencia terem tervezünk, az oszthatóság biztosításával, földszinti megközelítéssel. A másik szárnyban két szinten helyeztük el a konyha-étterem helyiség csoportját földszinti konyhával, emeleti tálalóval és étteremmel. Ez utóbbihoz a park felé nagyméretű teraszt alakítottunk ki.

A konyhaüzem természetesen – azonos szinten lévén – a konferencia terem is ki tudja szolgálni esküvők, bankettek esetén.

A déli derítő épületek helyeztük el a külső használatra is igénybe vehető wellness központot uszodával, szaunával, élmény fürdővel, valamint az egyik tartályban kialakított bűvár gyakorló-tanuló medencével. A medence terek közötti emeleti szintű vizuális kapcsolatot megtartottuk, az öltözőket a tartályok közötti földszinti bejárati térben helyeztük el.

A tartályok használati padlószintjét a galériához képest 120 cm-rel lejjebb alakítottuk ki annak érdekében, hogy a kupola tere minél inkább érvényesüljön, ne váljon

nyomottá. A tartályokhoz a park felé konzolosan kinyúló napozó teraszokat kapcsoltunk

A negyedik tartályban kialakított aerobik-erősítő terem alatt, mivel itt nincs vízgépészet, lejtős előadó termet alakítottunk ki, a konferencia központhoz kapcsolódóan. Természetesen az edzőterem alatt rugókra épített, úsztatott padlószerkezet figyelembe vételével.

A központi iroda épülethez keleti oldalról egy új kiállító teret terveztünk, ahol a konferenciákhoz, termék bemutatókhoz kapcsolódóan lehet kiállításokat rendezni.

Annak ellenére, hogy a különböző funkciók térben jól elkülönítettek – konferencia forgalom a földszinten, szálloda belső forgalma az emeleten – lehetőség van a szobaszárnyak és a wellness között fürdőköpenyes közvetlen kapcsolat kialakítására is az egyes épületrészeket jelenleg a pinceszinten összekötő csőalagutak felhasználásával.

Kis irodaházak

A terület beépítésénél egyrészt el akartuk kerülni, hogy az új épületek a megtartott műemlék épületeket elnyomják, másrészt a városközponttól távolabb eső elhelyezés minimum követelménye az irodák tágas kialakítása. Ezért az épületeket F+3 emelet magasságúra terveztük oly módon, hogy a szintkülönbség 4,0 méter lenne. Ez lehetővé teszi egységesen 3,20 m magas irodák kialakítását. Az épületeket 7,80x7,80-as szerkezeti raszterrel terveztük, ami ennél az épületmagasságnál – az aránylag kis pillér keresztmetszet következtében – még kényelmes parkoló kialakítást tesz lehetővé.

A minél több zöldterület kialakítása érdekében a szükséges parkoló számot az épületek alatt, két pinceszinten tudtuk elhelyezni.

Természetesen a bejáratok közelében minden esetben terveztünk néhány parkolóhelyet a külsős ügyfelek részére is.

Az alaprajzokat úgy alakítottuk ki, hogy azok alkalmasak legyenek mind cellás, mind egyterű irodák kialakítására.

Az egyszerű alaprajzú épületekben kis méretű fedett átriumok, nyújtanak belső térélményt, illetve azokhoz kapcsolódóan a néhol a külső homlokzat is felhasad, így minden épülettömeg egyedivé válik.

Az épületek tetőfelületét extenzív zöldtetőként javasoljuk kialakítani.

Nagyobb labor-iroda épületek

Az észak-déli tengelyű gyalogos sétány keleti oldalán, arra merőlegesen helyeztük el a nagyobb vállalkozások, kutatással, fejlesztéssel is foglalkozó cégek elhelyezésére szolgáló iroda épületeket, valamint az azokhoz kapcsolódó labor szárnyakat. Az épületek F+3 emeletesek, a parkolást itt is 2 pinceszinten oldottuk meg.

A labor épületek párhuzamosan helyezkednek el a 2/A jelű autóúttal, azok az egész területet védik annak zajától. Az épületek tehergépkocsival történő kiszolgálását a terület északi és keleti határán vezetett 7 m széles nagy teherbírású úttal oldottuk meg.

Az laborszárny szakaszolhatóan is bérbe adható, a labor helyiségek felett az épület F+4 szintes kialakítású, mivel itt helyeztük el az azokat kiszolgáló szellőző gépházakat.

Az iroda szárnyak nagyobb cégek esetében hidakkal, vagy közös előcsarnokkal, télikerttel összekapcsolhatók / a terveken ábrázolt megoldás /, de nem elképzelhetetlen a keretes beépítés sem.

Maguk a házak épület energetikai kísérleti terepként is szolgálhatnak a bejárati előcsarnok - télikerttel /pl. meleg tér/, valamint a belső fedett, vagy nyitott átriummal / pl. hideg tér/. Ezekkel a terekkel télen-nyáron eltérő módon befolyásolhatjuk az épület belső klímáját oly módon, hogy energiát takarítsunk meg.
Az épületek földszintjén lehetőség van éttermek elhelyezésére is.

Kisebb éttermek, kioszkok a sétány mentén

A lebontandó szénpor tároló helyén high-tech kioszkot, valamint a megtartott, felújított kazánház épületében éttermet alakítottunk ki, amelyek az egész területen dolgozókat szolgálják.

Az épületek körül, a „zöld sziget”-hez kapcsolódó vízfelületek felé nagyméretű kiülő teraszokat terveztünk.

A kazánház karakteres, a korra jellemző kéményét is megtartottuk, mivel alkalmas a pincében elhelyezett konyha romlott levegőjének elvezetésére, egyúttal az étterem reklám tornyaként is funkcionál.

Szabadtér építészet

A beépítés tervezésénél fontosnak tartottuk az értékesebb növényállomány megőrzését. Így nem építettük be a telek északkeleti oldalán kijelölt turisztikai erdősáv területét, valamint a telek déli sarkát, ahol annak legjobban erdősült része található. A labor épületek helyén található jelenleg még fákkal ritkábban benőtt terület, ahol is a fákat

lehetőség szerint át kell telepíteni, illetve a telek jelenleg üres részein pótolni. A keleti telekhatár és a 2/A jelű autóút közti területet az FSZKT kivonaton jelölt módon a fák sűrítésével véderdővé kell alakítani.

A terület belsejének hangulatát, atmoszféráját meghatározó értékes fenyőfákat az építkezés során meg kell védeni.

Az új épületek között is a most a területre jellemző fás-ligetes tájképet alakítanánk ki. A kis irodaházak között a pincszinti parkolók felett min. 120 cm-es földréteg elhelyezését javasoljuk, azonban ennek területét a zöldterület számítás során nem vettük figyelembe.

A telken belül a csatlakozó útszakaszok, valamint a terület északi és keleti határa mentén vezetett tehergépkocsik közlekedését is lehetővé tévő út kivételével a belső utakat vegyes forgalmú, beton térkővel burkolt sétányként alakítottuk ki. A nagy irodaházak és a szálloda-konferencia-wellness tömb közti sétányt igényes utcabútorokkal, magas minőségű anyagokkal javasoljuk megépíteni.

A központi irodaépület előtt található kis medencét megtartottuk, mellette még három nagyobb vízfelületet alakítottunk ki.

Az éttermi teraszok anyaga impregnált keményfa.

A lakótelep megszűnése esetén a telep garázssora helyén teniszpályákat helyeztünk el, amelyek üzemeltetése a wellness központból megoldható.

Közlekedés

A terület gépkocsival történő megközelítését a 2-es számú útról három csomópont kialakításával biztosítottuk:

- A terület déli szélénél megtartottuk a jelenlegi buszfordulót és a lakóterület bejáratát. Ez távlatban is alkalmas BKV végállomás funkciójára. A csomópont a terület déli felén található iroda és labor épületek megközelítésére szolgál.

- A jelenlegi főbejárat helyén meghagyott megközelítési pont elsősorban a szálloda – konferencia – wellness központ megközelítésére szolgál, ezenkívül a kis irodaépületek külső ügyfélforgalmát fogadja a vegyes forgalmú sétányokon keresztül. Ezen a helyen alakítottuk ki a - terület súlypontjához legközelebb – a terület előtt elhaladó BKV és elővárosi Volánbusz járatok megállóját is.

- A telek északi határvonala közelében kialakított új csomóponton keresztül közelítjük meg a terület északi felén található irodaházakat és laborokat, egyben ez az útvonal szolgál a labor épületek tehergépkocsival történő megközelítésére is.

Az épületek pinceszintjein kialakított dolgozói parkolókat mindig a külső útgyűrűről közelítjük meg. Így a megtartott műemlék épületek körül kialakított vegyes forgalmú belső gyűrű elsősorban a gyalogos forgalmat szolgálja. A szálloda részére ezen belső gyűrű mellett alakítottunk ki vendég parkolókat.

A külső gyűrűn vezetett gépkocsi forgalom lehetővé teszi a szálloda-konferencia központ és a nagy iroda-labor épületek közötti sétány kizárólagosan gyalogos használatát.

A 2-es út mellett már korábban kialakított kerékpárutat változatlan állapotban megtartottuk.

Ütemezés

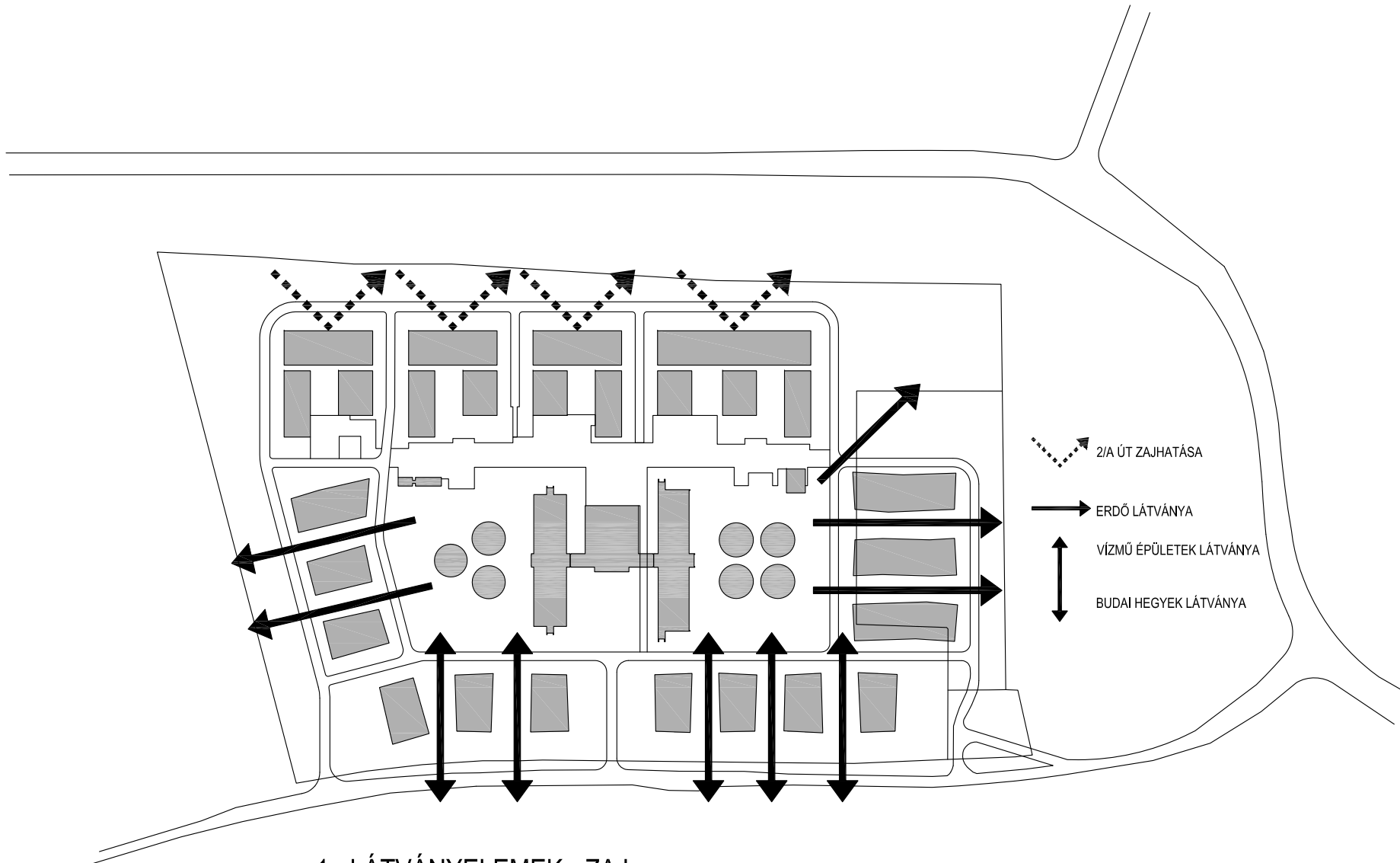
Annak ellenére, hogy egy 4 ütemre bontott ütemezési javaslatot lerajzoltunk / először a műemlék épületek felújítása készülne el, utána a 2-es út felőli beépítés, hogy a főút felé már rendezett, vonzó képet mutassunk, majd a hátsó sétány és a labor épületek, végül a lakótelep helyén felépítendő házak /, valójában a külső feltároló út szinte bármilyen sorrendű beépítést lehetővé tesz. Akár a beépítés minden utakkal határolt tömbje külön ütemben – összesen kilenc ütem – is felépülhetne.

Beépítési Mutatók:

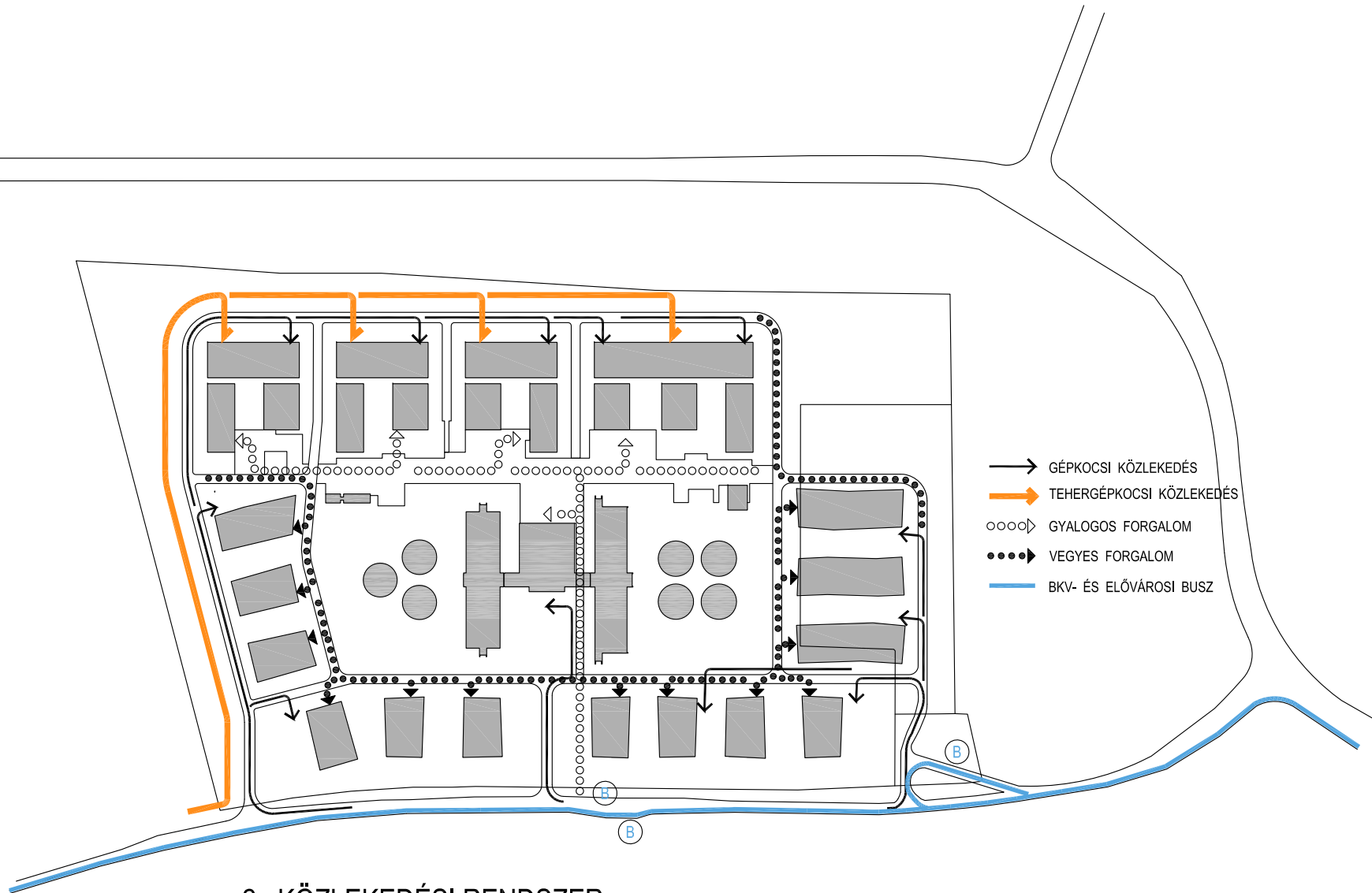
Telek	Telek területe	Beépített alapterület	Beépítés mértéke
76511/6	164.272 m ²	34.500 m ²	21 %
76511/6 + 76511/8	180.101 m ²	40.000 m ²	22 %

Javasolt beépítési mutatók:

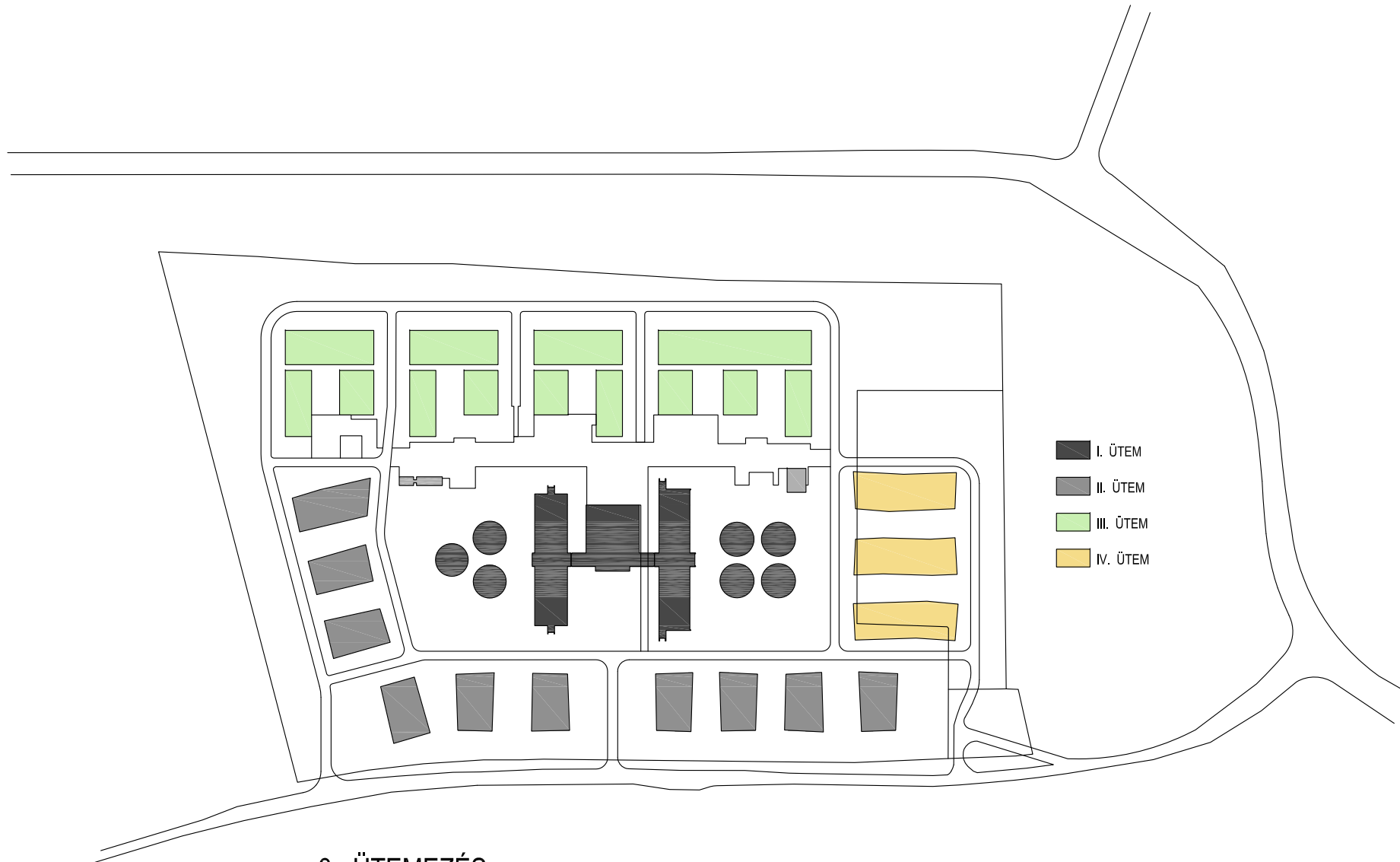
Az általunk javasolt beépítés max. mértéke: 25 %.
Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %



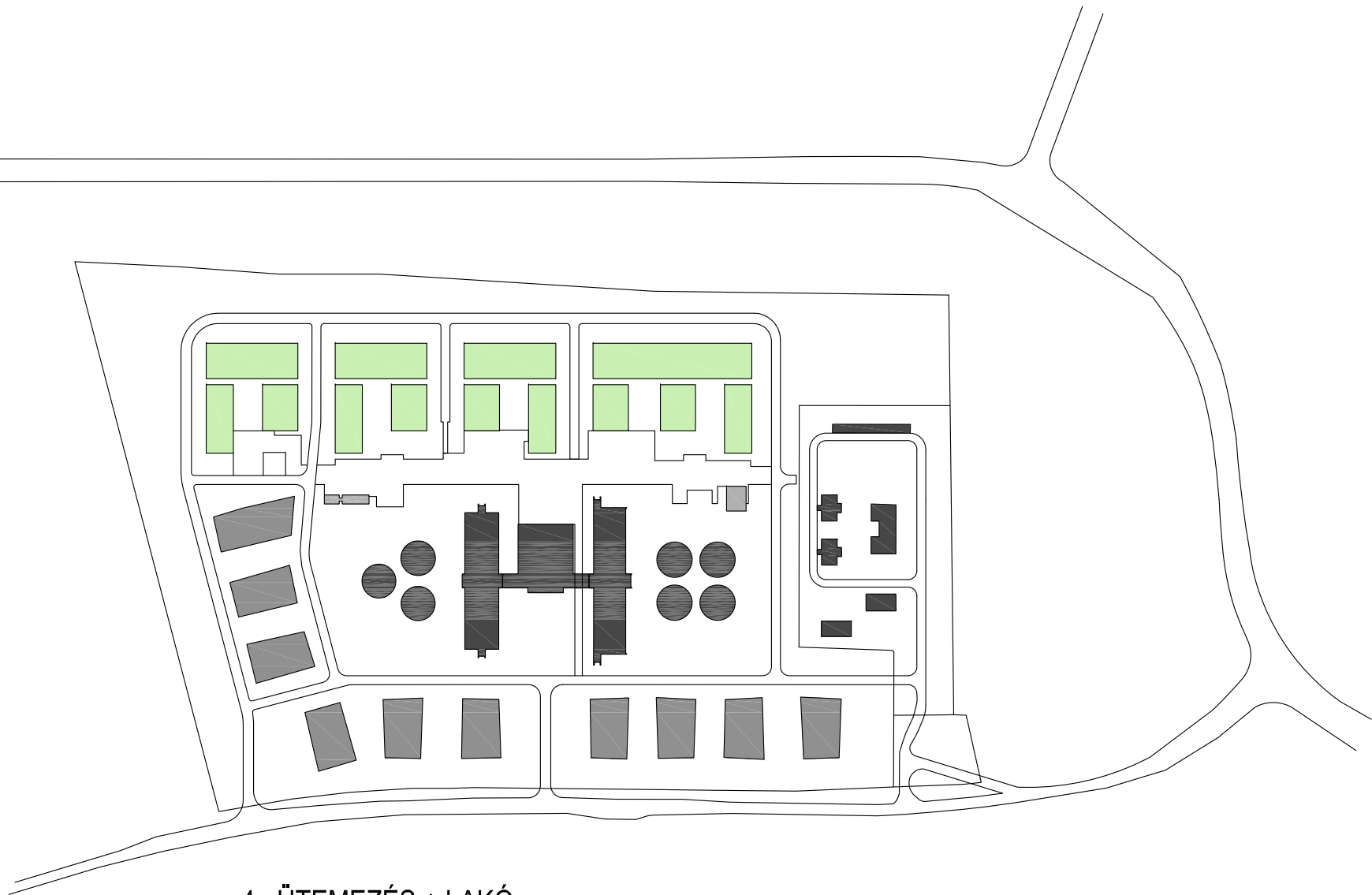
1.: LÁTVÁNYELEMÉK - ZAJ



2.: KÖZLEKEDÉSI RENDSZER



3.: ÜTEMEZÉS



4.: ÜTEMEZÉS + LAKÓ

Rajzjegyzék:

- | | |
|---|----------|
| 1. Helyszínrajz | m=1:1000 |
| 2. Földszinti alaprajz | m=1: 500 |
| 3. Szálloda, konferencia épület emeleti alaprajz, metszetek | m=1: 300 |
| 4. Iroda és labor épületek alaprajzai, metszetek | m=1: 300 |
| 5. Látványtervek | |