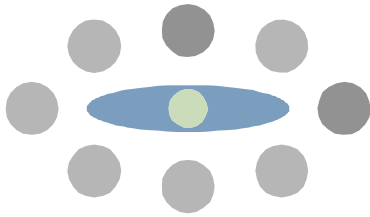


Műleírás

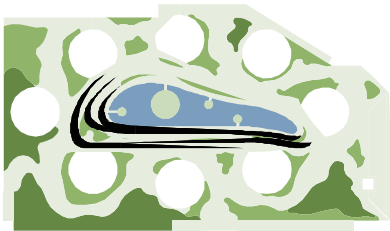
Alapgondolatok	1
Városképi, városközponti megjelenés	2
Tömegformálás, épületek arányrendszere	3
Városi környezet, közösségi terek, zöldfelületek	3
Funkcionális rendszer	4
- vertikális térszerkezet	
- horizontális térszerkezet	
Hasznos területek kialakítása, optimalizálása	5
- irodaházak	
- szálloda	
- konferenciaközpont	
- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás	
- kulturális intézmény	
Közterületi kapcsolatok	6
- tömegközlekedés	
- közúti kapcsolatok	
- járműtárolás	
- gazdasági kiszolgálás – teherforgalom	
- tűzoltási felvonulási utak	
Gyalogos mozgás, infrastrukturális lehetőségek	8
A hatályos városépítési jogi szabályozásnak való megfelelés	10
Megvalósíthatóság	11
- ütemezhetőség	
- tűzvédelem	
- gazdaságosság	
- néhány fejlesztői szempont	
- ajánlások a településrendezési szerződéshez	
Mennyiségkimutatási adatlap	

Alapgondolat

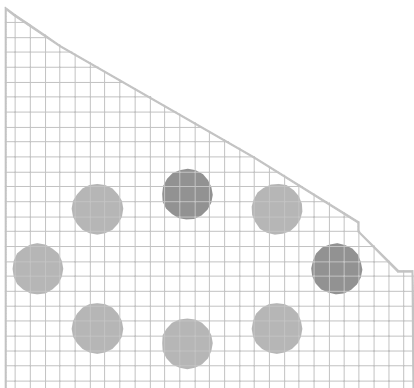
Kifejezni egyúttal



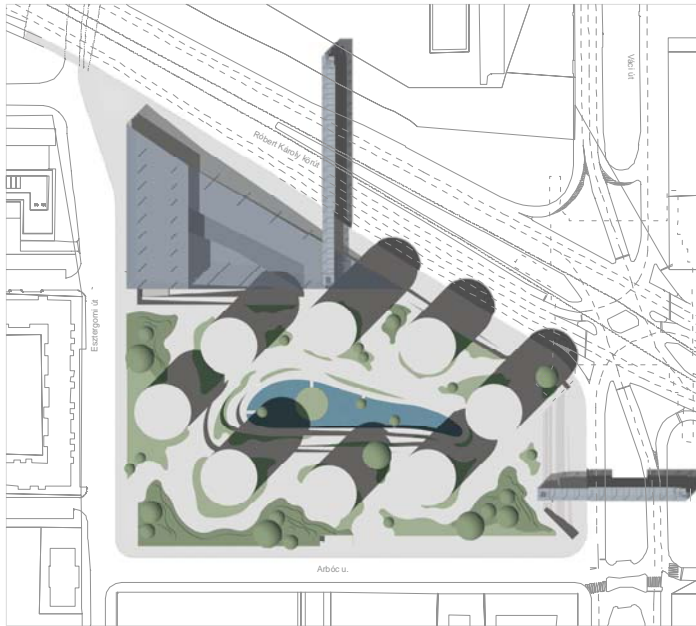
-a közösség egybetartozását
a köztér **szimbolikus** és konkrét keretével
és a humán központ megfogalmazásával



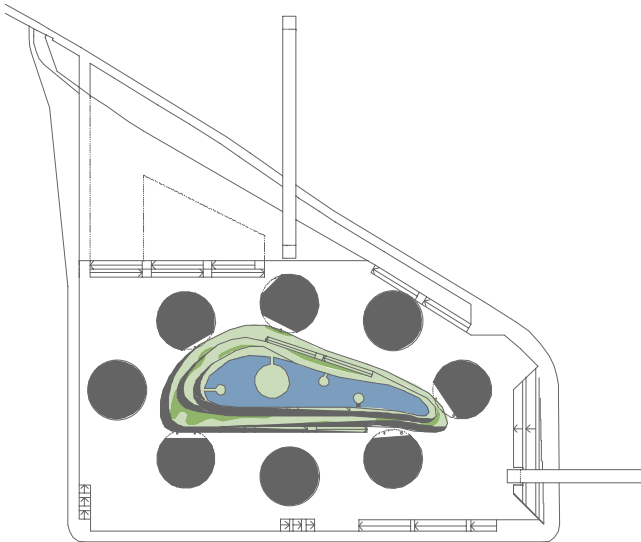
-a nyilvános szabad területek park jellegét
a zöldfelületek **organikus** formálásával



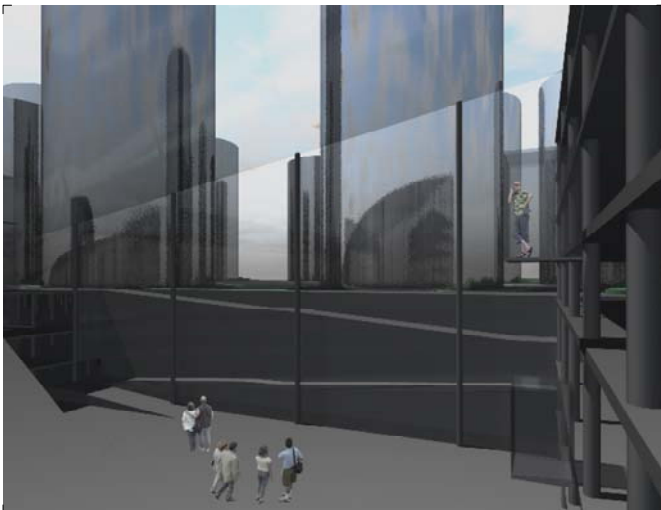
-az ésszerű és gazdaságos megépíthetőséget
a **racionális** modulrendszerrel és az
egyszerű kompakt tömegű irodaházakkal



1.



2.



3.

Városképi, városközponti megjelenés

A Váci út – Róbert Károly körút egész problematikus térségére lebonyolított kerületi tervpályázatból, valamint a koncepciózus tanulmányból lesűrhető, hogy

- egyrészt nem látszik megvalósíthatónak, de indokoltnak sem a térség egyetlen homogén térré való átalakítása még akkor sem, amikor a Váci úti felüljáró elbontásra kerülne,
- másrészt a városközponti szerephez nélkülözhetetlen vonzó városi tér és park, valamint agora megvalósítására a térségben csak a délnyugati szektorban van lehetőség,
- harmadrészt, ha nem is valósítható meg egy homogén tér, viszont minden lehetséges eszközt és módszert fel kell használni, hogy az egyes szektorok között – a nagyvonalúan kiépítendő aluljárón kívül is – többirányú kapcsolatok létesüljenek,
- végül a tömegformálás szempontjából indokolt lenne a megengedett építménymagasságokat némileg emelni, megtartva az eddigi lépcsőzetesség karakterét és nem növelve a szintterületi mutatót sem.

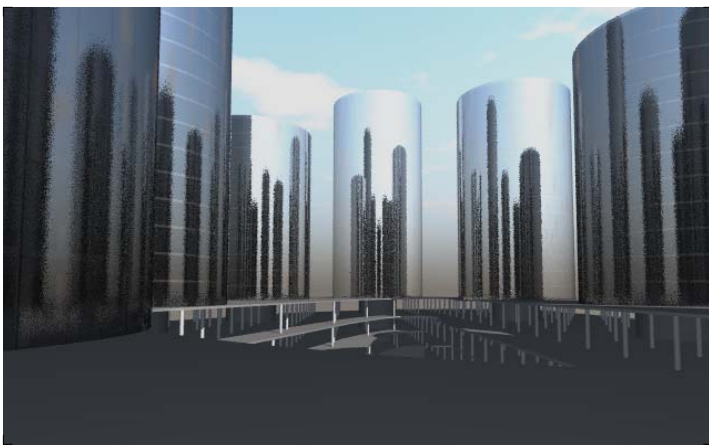
Ennek megfelelően a terv javaslata szerint olyan épületegyüttes jöhetne létre, ahol

- az épületek egy csaknem az egész telekegyüttesre kiterjedő **parkszerűen kialakított teraszon** állnának, annak csak 30%-át beépítve (1. ábra),
- a megengedett¹ építménymagasságot kihasználó toronyszerű irodaházak egy, a kereskedelmi szinteket is éltető, az aluljáró-szinten kialakított **dísztóhoz lépcsősen lemélyülő „kráter”** fognak körül (2. ábra), így valósítva meg egyúttal a **városi tér** funkcióját és
- az ugyancsak az aluljárószinten kialakítandó **agora** minden szívet átfogó, az utcaszinthez képest is 30 méterre kiemelkedő tere – bár kiállítások és rendezvények lebonyolítására alkalmas – nem kereskedelmi, hanem nyilvános jellegű, hatalmas üvegtetővel fedett városi tér, amelyet részben délszaki növényekkel is be lehet rendezni. (3. ábra)

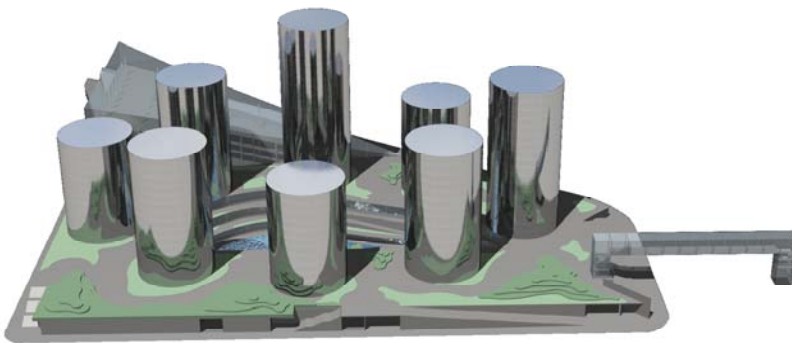
¹ Kívánatos lenne a szabályozási terv készítése során elérni a délnyugati szektorban is legalább a 74 méteres magasságot és a tornyokat kb. 45-55-65-75 méteres magassággal differenciálni. Mindazonáltal a javasolt elrendezésben a maximálisan megépíthető szintterület megvalósulhat, ha mindegyik toronyépület 55 méter magas. Lásd még a szabályozási fejezet részben.



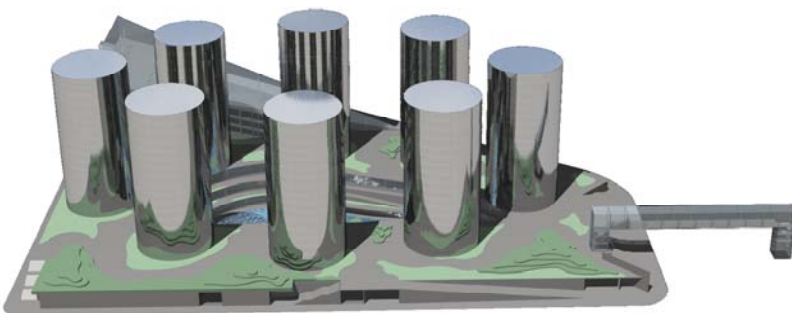
4.



5.



6.



7.

Tömegformálás, épületek arányrendszere

Az iroda-toronyházak oszlopszerű megjelenítése kedvező lehet

- távolról, például a várból, mert szinte elsiklik mellette a szem, és inkább csak egy fényelt vagy sávot érzékel, nem pedig masszív tömeget (4. ábra),
- közelről pedig azért, mert az optikai tulajdonságok révén az épületek keskeny függőleges sávokban tükröződnek egymásban, így a viszonylag nem túl magas épületek is karcsúbbnak és magasabbnak tűnnek (5. ábra),
- gyűrűszerű elhelyezkedésük révén, mert – a Stonehenge körét is idéző – diszpozíció a városi tér nyugalmát és védettségét is éreztetheti,
- ha a magassági differenciálás elérhető, akkor az résztint változatosabb képet nyújt, részben differenciálja és identifikálja az egyes tornyokat (6. ábra),
- ha nem sikerül a magassági határt növelni, az egyforma magasságú oszlopok is jellegzetes térformációt alkotnak (7. ábra), az egyes tornyok identifikálására még bőven állnak rendelkezésre építészeti eszközök, mint az üvegfal színe, osztásrendszere, stb.,
- az épületek arányrendszerére a magassági differenciálás lehetőségén kívül jellemző, hogy az oszlopok átmérője – már a szabályozási peremfeltételekből adódóan is – viszonylag csekély ($55/2=27,5$ m).

Városi környezet, közösségi terek, zöldfelületek

A teletkömb csaknem teljes egésze egy minden környező irányból egyaránt megközelíthető, a 110 méteres magasságon kialakított terasz-park, amelyre jellemző, hogy

- minden irányból a megközelítésére a lépcsőkön kívül rámpák is rendelkezésre állnak,
- az 1 méteres földérvastagság fű- és cserjetelepítésre mindenütt, 1-1,5 méteres kisebb dombok létesítésével pedig sokhelyütt alkalmas nagy lombzatot növelő fák telepítésére is,
- a park közepütt lépcsősen, kráterszerűen lemélyítve helyet ad egy kis dísztónak, amelynek kis hidakon megközelíthető kicsiny szigetein nagy fák alá lehet ülni,
- a teraszfelület zömén zöldfelületek telepíthetők, csak a magasházak tűzvédelmét biztosító tűzoltási felvonulási utakat, illetve területeket kell szabadon hagyni,
- a teraszt kiszolgálhatják és élénkíthetik az irodaházak terasz-szintjén létesíthető kávézók, cukrászdák, sörözők,
- a teraszról nem csak belátni, hanem bejutni is lehet a nagy közösségi agora-térbe,
- a 110 méter magasságban létesített teraszra az Árpád-híd felől szintben, a Váci út felől 4-5 méteres, az Árbóc és az Esztergomi utcák felől pedig 6 méteres szintkülönbség legyőzésével lehet jutni, amire a körben megépített lépcsők és rámpák állnak rendelkezésre.

Közösségi jellegű, nyilvános területek mérlege:

korlátlan használatú park és tér területe (terasz és tókörnycék)	24184 m ²
közhasználatra átadott beépítetlen terület	24184 m²
nyilvános jellegű belső városi tér (agora)	3848 m ²
kereskedelmi szintek belső üzletutcai (három szinten összesen)	12132 m ²
közhasználatra átadott beépített terület	15980 m²
közhasználatra átadot terület összesen	40164 m ²

Funkcionális rendszer

Célszerű arra törekedni, hogy a funkcionális területek rendszere mind vertikálisan, mind horizontálisan értelmesen differenciált legyen. Ennek megfelelően

a vertikális térszerkezetre az jellemző, hogy a legnagyobb mértékben törekszik igazodni a kiadott tanulmányban vázolt térszerkezethez, amennyiben

- a metróaluljáró kiterjesztett szintjeként kezeli a legalsó kereskedelmi szintet, a középsőt a peronszinttel hozza egy magasságba, a felső pedig a földszintet foglalja el,
- a kereskedelmi szintek felderítésére a jelentékeny méretű, lépcsőzetes lesüllyesztés szolgál,
- az alsó kereskedelmi szint alatt valósítható meg a két parkolászint: a felső a látogatóké, az alsó a dolgozóké,
- az emelt térszinten, az u.n. terasz-szinten az irodaházak lobby-terein kívül a terasz-parkot éltető vendéglátó helyek települhetnek,
- a parkolókból a közönség a nyilvános jellegű felvonó-blokkokat használva jut a kereskedelmi szintekre.

Az irodaházak legfelső szintjein megfontolandó apartmanok vagy iroda-lakások telepítése, ami hozzájárulhat az épületek egésznapos élénkségéhez, bár az az alsó szintek szinte állandó nyüzsgésével amúgy is biztosítottnak látszik.

a horizontális térszerkezetre az jellemző, hogy

- az egész együttesnek éltető, vonzó tartózkodó helye, emberi központja a tó és az azt övező lépcsőzetes „kráter”,
- a kráter körül futnak a teraszokra nyíló üzletutcák, amelyek külső zónáikban olyan vendéglátóhelyeket és üzleteket tartalmazhatnak, amelyek a teraszokat is kiszolgálhatják,
- a körbefutó üzletutcákra nyílik valamennyi kereskedelmi és vendéglátó üzlet és intézmény, sőt akár az irodaházak főbejáratai is nyílnak ide,
- az alsó (legfontosabb) kereskedelmi szinthez is kapcsolhatóan települ az agora, amely nem kereskedelmi, hanem inkább nyilvános jellegű, bár időszakos kiállításoknak, rendezvényeknek otthont adhat. Ez az agora a maga üvegtetővel fedett 10-30 méter magas terével és az abban mozgó, a nagyteres irodaházat is kiszolgáló felvonócsoport látványával, délszaki növényekkel is betelepítve vonzó találkozási-tartózkodási helyé válhat.

Hasznos területek kialakítása, optimalizálása

Irodaházak

A terv javaslata szerint a hagyományosan, vagyis homlokzatra nyíló cellás rendszerben is kialakítható irodákat a nyolc egyenként 12-15-18-21 (átlagosan 15) szintes magasházba lehet telepíteni.

A nagyteres irodákat tartalmazó épület az Esztergomi út északi részén, egyúttal az agora nyugati térfalaként épül meg.

Az irodaházak főbejáratait az azokhoz kapcsolódó lobby- és kiszolgálóterületekkel célszerűen a teraszszinten lehet kialakítani, ugyanakkor mindegyik irodaház közvetlenül is megközelíthető valamennyi kereskedelmi szintről.

A hengerszerű irodaházakban vagy körfolyosóval vagy anélkül alakíthatóak ki az egyes irodaszintek, ezzel minimalizálva a kiszolgáló, közlekedő területet, illetve optimalizálva a hasznos irodaterületet.

Szálloda

A hengerszerű elrendezés – a Budapest szálló tapasztalata alapján is – jól bevált a szálloda részére is, amelyet a kedvező megközelíthetőség és a nyugalmasabb, csendesebb hely miatt is célszerű a Róbert Károly körút – Váci úti csomóponttól kissé távolabb elhelyezni, de élő kapcsolattal az üzletutcákkal is.

Konferenciaközpont

A szállodához kapcsolhatóan, de alkalmasint attól elkülöníthetően célszerű telepíteni a konferenciatermek együttesét, amely így szintén az Esztergomi út mentén, a szálloda szomszédságában kap helyet, ugyancsak közvetlenül megközelíthetően a földszinti üzletutcákról is.

Kereskedelmi – szolgáltató területek

Az üzletek három szinten, vagyis a földszinten, a metró peronszintjének megfelelő első mélyszinten, végül a metró aluljárószintjének megfelelő alsó mélyszinten települnek a mélyszinten megvalósuló dísztervet gyűrűszerűen körülölelő, teraszokra nyíló üzletutcák mentén.

A kráter körül kiszélesedő üzletutcákban a teraszt is kiszolgáló vendéglátóhelyek is berendezhetők.

Az irodaházak teraszszintjén kisebb vendéglátóhelyeket is érdemes berendezni, amelyeket egyaránt meg lehet közelíteni az irodaházak lobbyterei vagy a terasz felől.

A kereskedelmi egységek közül a nagyobbak, mint pl. az élelmiszerüzlet, az Esztergomi útról nyíló, a teherforgalmat fogadó u.n. Loading dock közvetlen közelébe települnek. A közepes méretű egységek áruszállítása az irodaház-magok hátsó zónájának felhasználásával a parkolósíntek felől közvetlenül szervezhető. A kisebb üzletek a szokásos módon az üzletutcákon láthatók el.

Kulturális – szórakoztató funkciók

Ha a Váci út és az Árbóc utca sarka közelébe kulturális jellegű funkciók települnének, azok – egy a Váci út felett átvezető zárt gyaloghíd révén – közvetlen kapcsolatba kerülhetnének a József Attila Színház térségében már meglévő, illetve fejlesztendő intézményekkel.

Közterületi kapcsolatok

Az épületegyüttes közterületi kapcsolatai egyaránt felölelik a

- gyalogos,
- tömegközlekedési,
- közúti,
- járműtárolási és
- gazdasági forgalmi kapcsolatait,
- végül a tűzoltási utakat.

A legfontosabbal, a gyalogos kapcsolatokkal a műleírás következő, önálló fejezete foglalkozik.

Tömegközlekedés

A Váci út és a Róbert Károly körút kereszteződésében ma és a jövőben egyaránt meghatározó a metró valamint a körúti villamos jelenléte, amelyeknek megállóit a közeljövőben a mai módon, a távlatban pedig a metróalagút alatti nagyvonalúbban kifejlesztett aluljáró szint révén lehet megközelíteni, illetve a jövőben a körforgalom szigetére telepített villamosmegállókat a peronszintekről.

A tervezett délnyugati épületegyüttes minden szinten csatlakoztatható a kiépülő fejlesztett aluljárórendszerhez: a fejlesztés előtt a térszínten és a peronszínten, a fejlesztés után a metróalagút alatti aluljárószínten is.

A Váci út – Róbert Károly körút csomópontban az autóbusz kapcsolatok jelentős változása kezdődött meg. A VOLÁN autóbusz-állomás funkcióinak jelentős része Újpest-Városkapu metróállomáshoz kerül át, tehermentesítve az Árpád híd metróállomást.

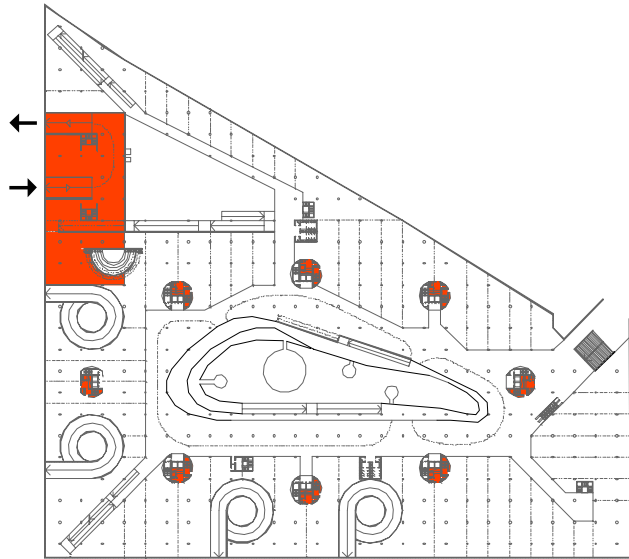
A maradó távolsági buszok egy érkező és három induló állása célszerűen az Árbóc utca Váci úthoz közel eső szakaszára telepíthető úgy, hogy fedetten közvetlenül megközelíthető a földszinti üzletutcák közvetítésével is.

Az átszálló kapcsolatok iránya részben változik, a jelenlegi BKV koncentrált autóbusz végállomása megszűnik, a végállomások a Váci út keleti oldaláról a nyugati oldalra kerül át.

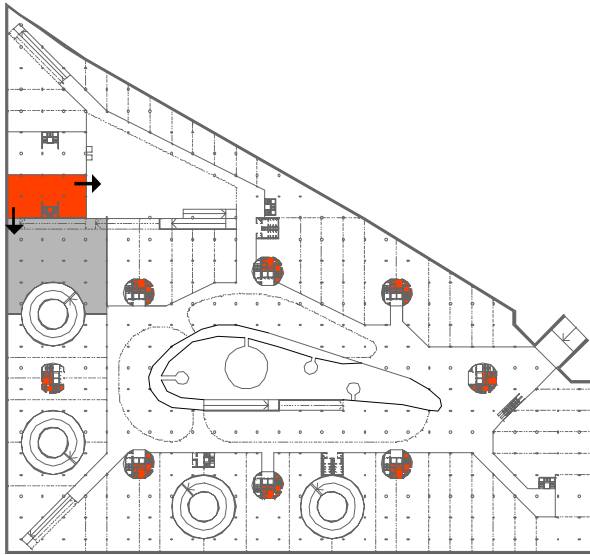
Közúti kapcsolatok

A terület környezetében várható legjelentősebb forgalmi változás, az M0 autópálya keleti szektora és északi Duna-hídja átadás után, 2009-re következik be. Az M0 Duna-híd megvalósulása után, a jelenleg az Árpád hídon lebonyolódó forgalomnak az előrebecslések szerint kb. 20-25 %-a legészakibb hídra kerül át, valamint erre az időpontra sor kerül a fővárosi átmenő nehéz teherforgalom kitiltására, amelynek jelenlegi fő útvonala a Róbert Károly körút – Hungária körút – Könyves Kálmán körút. Ezeket figyelembe véve a Váci út – Róbert Károly körút csomópont jelenlegi túlterheltsége jelentős mértékben csökken.

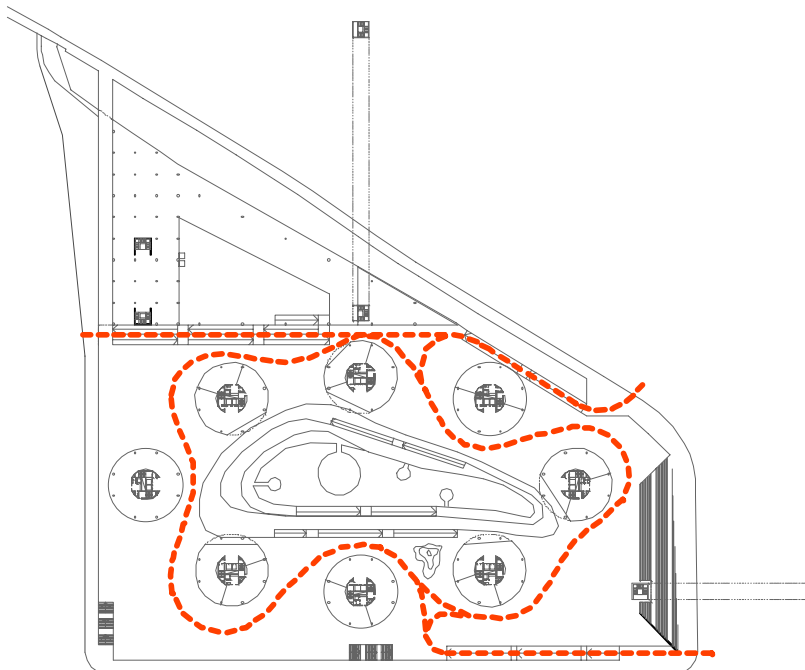
A tervezett beépítés forgalma, a meglévő többfunkciós központok és hasonló funkciójú létesítmények forgalma és parkolószáma alapján, a csúcsidőszakokban mintegy 700-750 jármű/óra/irány mértékre becsülhető. Ennek és az Esztergomi út mentén előkészítés alatt álló fejlesztések forgalmának lebonyolítására az Esztergomi út kiépítése a Vizafogó utcáig, illetve a Róbert Károly körútnál csomópont kialakítása szükséges, mivel a Váci úti csomópontok (Árbóc utca, Süllő utca) kapacitása nem megfelelő. Az Esztergomi út gyűjtőúti jellegű fejlesztése a kerületi terveknek megfelelően, szakaszonként differenciált keresztmetszeti kialakítással valósítható meg.



8.



9.



10.

Járműtárolás

A térségben jelentősen megnövekvő forgalmi terhelés ugyanakkor arra is int, hogy az új épületek parkoló kapacitása csak a szabályok által megengedhető legkisebb mértékűvé legyen kiépítve, hiszen a környező úthálózat kapacitása igencsak korlátozott a jövőben is. Ezért ajánlható, hogy a tervezett épületegyüttes számára az OTÉK szerint szükséges közel 4000 parkolóhely – a BVKSz-nek parkolási rendelet esetén megengedett parkolási kedvezményeinek kihasználásával – csak mintegy fele, azaz 2000 parkolóhely létesüljön. P+R parkolóhelyek létesítése itt valószínűleg csak tovább rontana a helyzeten, ilyen inkább a metróvégállomás térségében lenne célszerű megvalósítani.

Természetesen a parkolóhely-kedvezmény megadása az Önkormányzat részéről olyan gesztus lehet, amelyet a fejlesztőnek – a településrendezési szerződés keretei között – nyilván honorálnia kell.

Az elhelyezendő 200 parkolóhely a kereskedelmi szintek alatt, vagyis a 3. és 4. mélyszinten létesülne, a felsőn a kereskedelmi szintekhez, az alsón az irodákhoz tartozó tárolóhelyekkel, amely szinteket 2-2 csigavonalú rámpával lehet megközelíteni az Árbóc illetve az Esztergomi utcáról. Egy-egy rámpa egy parkolósíntet szolgál ki, így a parkoló megközelítésekor vagy elhagyásakor nincs belső keresztező forgalom.

Gazdasági kiszolgálás - teherforgalom

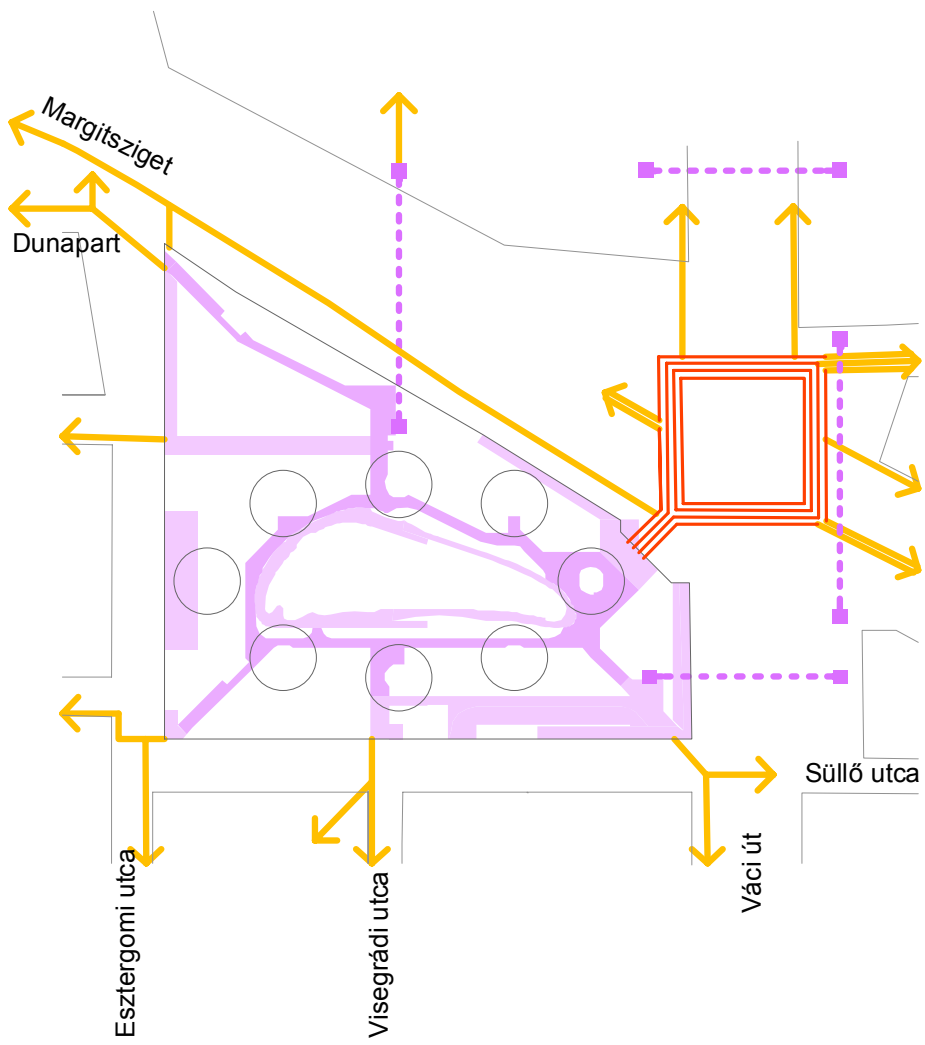
A nagyobb teherautókon érkező árut az Esztergomi út északi részéről nyíló, a –1 kereskedelmi szintre települő u.n. loading dock fogadja (8. ábra). Innen közvetlenül látható el a legnagyobb teherforgalmú élelmiszer-áruház és innen ugyancsak jól kiszolgálható rendezvény vagy kiállítás esetén az agóra tere is (9. ábra). A nagyobb és közepes méretű üzletek is részben innen, részben közvetlenül az első garázsszintről tölthetők, alkalmasint az irodaház magok hátsó zónájának igénybevételével, ami annyit jelent, hogy a második lépcsőház és egy teherlift az alsó szinteken ezen üzletek gazdasági kiszolgálására vehető igénybe.

Ez a kiszolgálási séma érvényesül a szálloda esetében is, ahol a hátsó zóna minden szinten egy teherfelvonóval ellátott office.

Az irodaházak gazdasági kiszolgálása értelemszerűen az azok parkolóit befogadó második garázsszintről szervezhető.

Tűzoltási felvonulási utak

A magasházak tűzvédelméhez megfelelő tengelynyomásra méretezett és folyamatos vonalvezetésű út mentén kialakított tűzoltási területekre van szükség. Ezeket az utakat a tervezett magasházak körül ki lehet alakítani a teraszon, ahova a tűzoltó járművek az egyébként a gyalogos megközelítésre szolgáló rámpákon juthatnak fel a környező utakról. (10. ábra)



Gyalogos mozgás, infrastrukturális lehetőségek

Támaszkodva a kiírásban közölt tanulmány ajánlásaira is, az új épületegyüttes gyalogos megközelítését szinte a szélrózsa valamennyi irányából törekedtünk lehetővé tenni: (11. ábra)

Északkelet (Metró-villamos, északkeleti szektor)

A kétségkívül legintenzívebb gyalogos kapcsolatot már a megépítés pillanatában a -1 kereskedelmi szintre bevezetett metró-peronszint jelenti. A metróaluljáró rendszer előbb-utóbb aktuálissá váló rekonstrukciója és kifejlesztése során a -2 kereskedelmi szintre bevezetendő – metróalagút alatti – aluljáró szint válik a gyalogos megközelítés második fő terepévé. A csomópont felől a terasz-park a Váci úti lépcsősoron vagy a Róbert Károly körút mentén emelkedő rámpán közelíthető meg.

Kelet (József Attila színház, délkeleti szektor)

A színház térségének kulturális intézményekkel való fejlesztése felveti a tervezett épületegyüttes ilyen jellegű létesítményeivel való együttműködés lehetőségét is, ezért megfontolásra érdemes egy olyan gyalogos zárt felüljáró híd létesítése a két szektor között, amely a metróaluljáró rendszeren kívül egy második, közvetlenebb és méltóbb kapcsolatot jelenthet az igényes kulturális intézmények között, gazdagítva az átjárást egyúttal a Váci út forgalmának különösen este hatásos látványával.

Délkelet (Váci út – Árbóc utca sarka)

Az innen érkezők az utca sarkán többféle lehetőség közül választhatnak: a kereskedelmi zónákba igyekvők közvetlenül a földszinti térbe vagy rámpán a -1 szintre juthatnak, a teraszra tartók pedig a Váci úti széles lépcsősort vagy az Árbóc utcai rámpát választhatják.

Dél (Visegrádi utca)

A déli térség felől a nagyszabású fejlesztés révén jelentős gyalogos forgalomra kell számítani a Visegrádi utca torkolatában is. Innen a kereskedelmi szintek közvetlenül rámpákon közelíthetők meg, a teraszra pedig lépcső vezet fel, rámpa kissé távolabb a Váci út felől.

Délnyugat (Esztergomi út – Árbóc utca sarka)

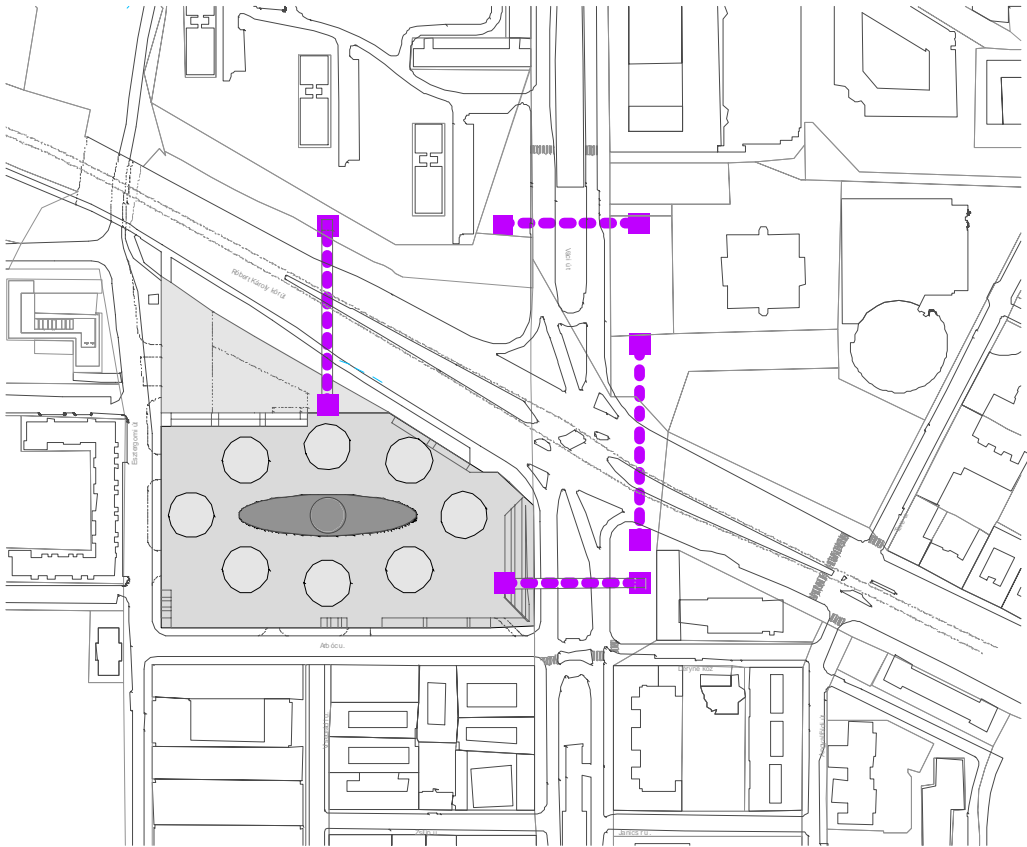
Az innen érkezőket is a kereskedelmi szintekre vezető rámpák fogadják, a teraszra lépcső vezet.

Nyugat (Dunapart felé)

A Dunapart felé a kialakult beépítés csak mintegy átszivárgó jelleggel ad gyalogos kapcsolati lehetőségeket, ezek közül fontos lehet a (25714/36) közterület is, amely felé egyrészt a kereskedelmi mélyszintre, másfelől a teraszra vezető fedetlen rámpapár nyílik.

Északnyugat (Dunapart, Árpád híd)

A Duapart felé az épületegyüttes belső rámpapárjai vezetnek, míg a hídon, a Margitsziget felől érkező gyalogosok – végigsétálva a nagyteres irodaház árkádsorán – juthatnak az azonos szinten létesülő terasz-parkba.



Észak (lakótömbök, északnyugati szektor)

A térségben már meglévő, illetve újonnan létesülő lakóterületek felől érkező gyalogos forgalom számára megfontolásra érdemes a közlekedési csomópontoktól független, önálló és élménygazdag megközelítési lehetőséget adni. Ilyen lehetőség lehet egy a hídfeljáró töltésébe építendő üzletutca, vagy méginkább az Agórából, a kereskedelmi szintekről és a teraszról egyaránt megközelíthető zárt gyalogos híd.

Gyalogos mozgás az épületegyüttesen belül

Az együttesbe valamennyi sugárirányból érkezőket minden belső szinten egy gyűrűszerűen kialakított gyalogoszóna fogadja. Ezek a széles, pavilonokkal és vendéglátóhelyekkel is gazdagított zónák teraszokra nyílnak, amelyek lépcsősen fogják körül az alsó szinten, mintegy az egész együttes szívében lévő tavat.

A szintek közötti gyalogosáramlás elsősorban a rámpákon zajlik, de természetesen a felvonók és a lépcsőházak is kellő számban rendelkezésre állnak, elsősorban a parkolók megközelítésére.

Infrastrukturális lehetőségek

Annak ellenére, hogy a jellemző iroda illetve kereskedelmi területek a térben jellegzetesen elkülönülve osztoznak meg a felső és alsó szinteken, annak érdekében is, hogy minden napszakban élő városias szövet jöjjön létre, az irodaházak teraszszintről nyíló lobby-tereit célszerű a földszinti üzletutcákról is megközelíthetővé tenni. Így az irodaházak bejárati halljai – kiegészülve vendéglátóhelyekkel és teraszokkal – élénk kapcsolatba kerülhetnek belső és külső környezetükkel egyaránt. Tovább gazdagíthatják a térszerkezetet az 5 méteres földszinti emeletmagasságot helyenként megosztó galériák, melyek alá raktárak, a személyzet és általában a kiszolgálás alárendeltebb helyiségcsoportjai kerülhetnek.

Az infrastrukturális lehetőségek közé tartozik az – a gyalogos kapcsolatknál vázolt – elrendezés, amelynek lényege, hogy az új épületegyüttes délkeleti zónáiba telepíthető kulturális jellegű intézmények egy a Váci út felett építendő zárt gyalogos híd révén közvetlen kapcsolatba kerülhetnének a József Attila színház térségében amúgy is fejlesztendő kulturális funkciókkal.

Ugyancsak megfontolásra érdemes egy másik gyaloghíd létesítése az együttes és az északnyugati lakóterületek között, akár kiegészítve egy a töltésben átvezetett üzletutcával, hiszen azok a hidak, amellet, hogy az átjutás bennük látványélményt nyújt, mintegy kapuzatként jelzik a csomópont körül szerveződő új kerületi városközpontba érkezést is. Ezért ajánlható, hogy – függetlenül a nagyvonalúvá kiépítendő metróaluljárótól – az útkeresztezés mind a négy torkolatában ilyen jelképes kapuként is szolgáló gyalogoshidak épüljenek (12. ábra). Ezzel a funkcionális gyalogos kapcsolatok megerősítésén túl a térben is kirajzolódik az új városközpont egysége, összetartozása anélkül, hogy valami monstre tömeg- és téregységsítés lehetőségének illúziójában bíznánk.

A hatályos városépítési jogi szabályozásnak való megfelelés

A BVKSz-nek a kerületi szabályozás számára felállított kereteit az alábbi táblázat foglalja össze:

Az építési telekre meghatározható			Az épületre meghatározható	
legnagyobb terület	beépítés mértéke	szintterület mutatója	építmény magasság	legmagasabb rész
1.	2.	3.	4.	5.
20 000m ²	80% (100%)	5,5 (6)	55m	55m

A terv összevetése a szabályozási előírásokkal:

Ad 1. A fővárosi szabályozás vélhetően azért tartalmazza ezt a kéthektáros küszöböt, mert nem kívánatos, hogy a városközpont túl nagy, átjárhatatlan zárványokat tartalmazzon.

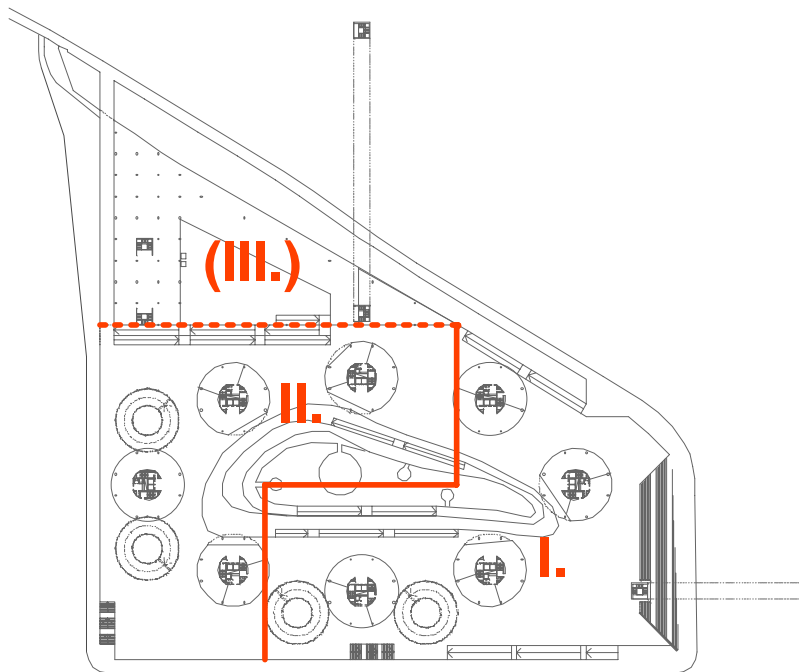
A tervezett épületegyüttes ugyan 3 hektáros területen áll, de legalább 3/4részt keresztül-kasul haladva átjárható, tehát jó esélye van itt a felmentésnek, amit gazdaságossági szempontok is indokolnak: Ugyanis bár rendezéssel, például két részre való telekmegosztással a probléma megoldható, de ez lényegesen megnöveli a költséges résfalazást.

Ad 2. Az új beépítés akár úgy is tekinthető, hogy az első emeletig (pl. az Esztergomi és Árbóc utcák 104 méteres magasságától a terasz 110 méteres magasságáig zárt sorú és 80%-os beépítésű, e fölött viszont csak mintegy 70%-os a beépítettség.) Ugyanakkor az építménymagasság számításához amúgy is szükséges terepszintszámítás szerint a telektömböt határoló terep átlagos magassága 105,7 méter, tehát már az első kereskedelmi szint is 105-ös magasságával terepszint alattinak minősíthető. A felette lévő földemen kialakítandó teraszpark 110-es szintje tekinthető a jellemző földszintnek illetve terepszintnek.

Ad 3. A jelenleg hatályos szabályozás szerint ugyan az 5,5 felett további 0,5 értékkel is növelhető a szintterületi mutató, például a településrendezési szerződésben rögzített, a nyilvános használat céljára átadandó területek fejében, de a fővárosban jellemző túlépítések kedvezőtlen tapasztalatai nyomán számítani lehet arra, hogy a jelenlegi 5,5 mutatót a főváros pl. 5,0-re csökkenti.

Ad4-5. A területre a jelenlegi szabályozás, vagyis az 55 méteres magasság túllépése nélkül nyolc egyformán 15 emeletes épület megépítésével is elhelyezhető az amúgy is a szintterületi mutatóval maximalizált szintterület, de városképi okokból lényegesen kedvezőbb lenne a toronyházak magassági differenciálása közelítően 12-15-18-21 emeletűekre. Így a csomópont térségében a városközponti funkciókat jellemzően hordozó délnyugati szektor is hozzájárulna városképi hangsúlyához anélkül, hogy akár a legmagasabb, közel 75 méteres épületével konkurálna az északkeleti szektorban várhatóan megépülő 110 méteres toronyházzal.

Megjegyzendő, hogy a terv szerint javasolt magasházak átmérője, vagyis legnagyobb vízszintes kiterjedése a 30 méteres magasság felett 27,5m azaz az 55 méteres maximális magasság fele, a toronyrészek egymástól való távolsága pedig mindenütt meghaladja az $55/4=13,75$ m értéket.



Az OTÉK szerint a tervezett épületegyüttes parkolási mérlege:

funkció	bruttó szintterület	számítás alapja	1gk-ra jut	igény	kedvezmény	igény	tervezett
kereskedelem	46 473 m ²	nettó 33 480 m ²	20 m ²	1674	50%	837	837
szálloda		192 szoba	1 szoba	192	50%	96	96
konferencia		250 fh	5 fh	50	50%	25	25
kulturális int.	4 069 m ²	2000 m ²	50 m ²	40	50%	20	20
iroda	76 945 m ²	42 320 (55%)	20	2116	50%	1058	1058
közpark	20 000 m ²	20 000 m ²	500 m ²	40	50%	20	20
				4112		2056	2056

A parkolóhely létesítési kedvezmény érvényesítése az önkormányzat és a fejlesztő közös érdeke:

- az önkormányzat érdeke, hogy ne terhelje elviselhetetlen forgalom a csomópontot másrészt a kedvezmény megadásával előnyökhöz jusson
- a fejlesztő érdeke, hogy a településrendezési szerződés keretei között olcsóbban ússza meg a kiscelli agyagba csak méregdrágán lemélyíthető további két parkolósíntet

Megvalósíthatóság

Ütemezhetség

Gazdaságossági szempontból a legkedvezőbbnek az látszik, hogy a teljes telektömb határai mentén körbe-résfalazás után az egyes zónák, illetve a felettük magasodó épületek jelentenek az egyes építési ütemeket. Amennyiben mégis két telekre kellene az együttest bontani, akkor a tervben jelzett módon az megosztható úgy, hogy a garázsszinteket 2-2 gyűrúrampa szolgálja ki és nagyjából feleződik a telektömb. Ez egyúttal kijelöli értelemszerűen az I. és II. ütem területét. (13. ábra)

Kivitelezés-technológiai ütemezhetség szempontjából tehát az a kedvező, ha

- a körbefutó és a kiscelli agyagba megfelelő mértékben lemélyített és kihorgonyozott résfalak elkészülte után
- a földkiemelés végeztével, illetve a vastag fenéklemez kibetonozását követően sorra készülnek az összefüggő földemlemezeken egészen a terasz szintig, majd
- az egyes magasházak épülhetnek meg célszerűen a belső mag csúszózsálas elkészítésével, végül
- megépül a nagyteres irodaház és az agórát lefedő üvegtető, befejezésül
- berendezik a terasz parkot, növényeket telepítenek rá és megépülnek a gyalogos hidak.

Tűzvédelem szempontjából lényeges, hogy a magasházak körül biztosítható legyen – lehetőleg folyamatos út-szerűen megközelíthetően – a normákban előírt tűzoltási felvonulási terület. A terv szerint ezek a területek a terasz szinten létesülnek, és a környező utcákról az egyébként gyalogosok számára szolgáló rámpákon közelíthetőek meg.

Gazdaságosság

A terv készítése során törekedtünk arra, hogy a gazdaságosság, vagyis a takarékoság szempontjai is érvényesüljenek

- a hasznos területek minél nagyobb aránya,
- a kiszolgáló területekkel való takarékoság,
- a szerkezetek minél egyszerűbb és olcsóbb megépíthetősége,
- az üzemeltetés energiaigényével való takarékoság terén egyaránt.

Ennek megfelelően

a hasznos területek-kiszolgáló területek kedvező aránya érdekében

a terv mind az irodaházaknál, mind a kereskedelmi szinteken olyan centrális, gyűrűs terület felhasználást javasol, ahol

- az irodaházaknál a kiszolgáló terület többnyire a belső magra redukálható
- a kereskedelmi szinteken is a belső gyűrűszerű közlekedő fajlagosan csekély a 8 méter széles, de átlagosan 20-25 méter mély kiszolgáló üzemterülethez képest.

Az irodaterületek gazdaságosságát javítja az a körülmény is, hogy a nagyterés igényű irodák az erre a célra speciálisan nagy mélységgel kialakított külön épületbe kerülhetnek. Nagymértékben javíthatja a gazdaságossági mutatókat, ha csak a minimális mértékű parkolószámot kell megvalósítani, és nem kell a kemény kiscelli agyagot mélyen kibányászni.

a szerkezetek gazdaságos megvalósítása érdekében

a tervjavaslat szerint

- az egész épületegyüttes 8×8 méteres pillérhálóra illeszkedő modulizált szerkezetekkel építhető,
- a parkolási kedvezmény igénybevételével is jelentékeny volumenű, két szintet teljesen kitöltő mintegy 2000 parkolóhely létesítésére ideális a 8×8 méteres pillérháló, hiszen még a magasházak esetenként 80 cm átmérőjű oszlop-lábai között is marad $3 \times 2,40 = 7,20$ m, a másik irányban pedig a nagyobb kocsikat is befogadó 5-5 méteres parkoló állások közötti 6 méteres közlekedő út,
- a kereskedelmi szinteken a 8×8 méteres pillérállás még helyenként jelentékenyebb terhelés mellett is gazdaságos,
- a henger alakú toronyházak földemjei pedig – hasonlóan az épületegyüttes valamennyi alsószinti földeméhez – feszített vasbeton lemezek,
- a monolit lemezekbe betonozott csőkiágók biztosítják a helyiségek téli fűtését vagy a nyári hűtést,
- az irodaházak vízszintes elosztó rendszerei közvetlenül a központi mag mentén 1,5-2 méter széles és 0,5 méter magas álmennyezetben futnak körbe,
- az irodaházak tetején a hűtőrendszereken kívül napelemek helyezhetők el, amelyek a hűtőgépek energiaigényét is kielégíthetik,
- a szerkezetépítés költségeit csökkenti az is, hogy a hengerszerű kialakítás révén a hasznos területekhez fajlagosan kisebb drága homlokzati felület tartozik,
- a fajlagosan kisebb homlokzati felület egyértelműen kisebb hőveszteséget is jelent, ami viszont a fűtési energiaigény csökkentésével járul a gazdaságosság javításához,
- a kereskedelmi szinteken a szintek közötti mozgás elsősorban rámpákon zajlik, a mozgólépcsők és felvonók használata a minimálisra csökkenthető.

Egyéb fejlesztői szempontok között a projekt sikerességét támogathatja, hogy

- az egész együttes mintha egy tó körül keletkezett parkban épülne,
- minden irodaépület magassága vagy színe szerint is egyéníthető, ugyanakkor egy nagy testvériség része,
- minden iroda hasonlóan érdekes és értékes szituációjú, nincsenek mostoha helyzetű, udvarra néző irodák, hátsó homlokzatok,
- a terv alternatív módon felkészül arra, hogy a szabályozás során keresztülvihető vagy nem a magassági differenciálás, azaz mindkét esetben biztosítja a maximális szintterület megépíthetőségét.

A Fejlesztő, valamint a kerületi és a fővárosi önkormányzat között létrehozandó településrendezési szerződés néhány ajánlható elemét foglalja össze az alábbi „adok-kapok” táblázat:

kedvezmény	adja	kapja
magasház építési lehetősége 75m magasságig	Főváros Kerület	Fejlesztő
közhasználatra 20 000 m ² beépítetlen terület átadása	Fejlesztő	Kerület
közhasználatra 15 000 m ² beépített terület átadása	Fejlesztő	Kerület
50% parkolási kedvezmény	Kerület	Fejlesztő
+200 P+R parkolóhely	Fejlesztő	Főváros
+0,5 szintterületi mutató	Kerület	Fejlesztő
kettős fasor létesítése a hídfeljáró mentén a Róbert Károly krt. szabályozásán belül, feltöltött területen	Fejlesztő	Főváros
hozzájárulás az aluljáró korszerűsítéséhez	Fejlesztő	Kerület Főváros

3.6. számú melléklet

a Róbert Károly krt. – Váci út – Árbóc utca – Esztergomi út által határolt területen létesítendő épületegyüttes építészeti tervezésére kiírt ötletpályázathoz

MENNYISÉGGYAKORLATI ADATLAP

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS	PARKOLÁS: metró alagút alatti aluljárószinttől		
	parkolószintek száma	db	2
	összes nettó teremgarázs terület	m2	58 542
	parkolóhelyek száma gépkocsi iroda	db	1 058
	parkolóhelyek száma gépkocsi kereskedelem	db	998
	parkolóhelyek száma gépkocsi P+R	db	-
	gazdasági kiszolgáló terület (teherforgalom)	m2	5 517
	KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS, SZOLGÁLTATÓ TÍPUSÚ KERESKEDELEM: aluljárószint(ek)		
	bruttó kereskedelem szintterület	m2	46 473
	nettó hasznos üzlettér	m2	29 000
	közlekedő terek területe	m2	12 370

TEREPSZINTI BEÉPÍTÉS	KÖZHASZNÁLAT, SZOLGÁLTATÓ TÍPUSÚ KERESKEDELEM, VENDÉGLÁTÁS, SZOLGÁLTATÁS, IRODA		
	bruttó beépített terület	m2	6 598
	beépítési százalék	%	23
	zöldfelület teljes értékű	m2	2 940
	zöldfelület nem teljes értékű	m2	3 536
	közhasználat céljára átadott beépítetlen terület	m2	23 774
	közhasználat céljára átadott bruttó beépített terület	m2	410
	nettó hasznos tér	m2	22 390

TEREPSZINT FELETTI BEÉPÍTÉS	IRODA, KONFERENCIATEREM, SZÁLLODA, VENDÉGLÁTÁS, SZOLGÁLTATÁS		
	építménymagasság (OTÉK szerint)	m	40
	legnagyobb építménymagasság	m	73,6
	épület legmagasabb pontja	m	73,6
	bruttó szintterület emeletenként (I.)	m2	6496
	bruttó szintterület emeletenként (II-IV.)	m2	20778
	bruttó szintterület emeletenként (V-XI.)	m2	33740
	bruttó szintterület emeletenként (XII-XIV.)	m2	8955
	bruttó szintterület emeletenként (XV-XVII.)	m2	3582
	bruttó szintterület emeletenként (XVIII-XX.)	m2	1789
	nettó hasznos tér	m2	71 188

ÖSSZESÍTÉS	összes beépített bruttó szintterület	m2	6 926
	szintterületi mutató	m2/m2	(158 810 / 30 127) 5,27
	össz-szintterület teremgarázzsal	m2	218 927
	össz-szintterület teremgarázs nélkül	m2	158 810
	összes parkolóhely száma	db	2 056
	zöldfelületi mutató	%	39,3
	építménymagasság	m	40
	beépítési százalék	%	23
	terepszint alatti beépítés	%	82-100
	közhasználat céljára átadott terület (terepszinten)	%	80