

KÁROLYI ISTVÁN VÁROSKÖZPONT ÖTLETPÁLYÁZAT MŰLEÍRÁS

Újpest, Váci út –Attila utca közötti tömb kialakítása

Alapadatok:

Telek terület (8896+6113+8124)	23133 m ² (2,3ha)
Beépítési, felszín felett %	40,7% (9450 m ²)
iroda épület bruttó m ²	21700 m ²
lakás nettó m ²	26000 m ²
öbölpart m ²	13000 m ²
hotel épület bruttó m ²	8700 m ²
intézményszolgáltatás m ²	2600m ²
galéria m ²	1600 m ²
étterem m ²	1200 m ²
fitness m ²	2300 m ²
gazdasági terület bruttó m ²	8100 m ²
-1 szint bruttó m ²	8550 m ²
-2 szint bruttó m ²	19400 m ²
-3 szint bruttó m ²	19400 m ²
Szintterület	4,6 (108000 m ²)
Építménymagasság	15-18m iroda / 77-110m lakás
Zöldfelület %	~50%
Parkolószám	1200db felszín alatt

Tervezési feladat, cél:

A kiíró által elképzelt, a jelen emberének kínált „Urban Lifestyle” megteremtése, és a kerület új városközpontjának építészeti megfogalmazása. A kiíró egy új, a mai követelményeknek megfelelő városi centrumot kíván létrehozni. Gondozott park, iroda, hotel, lakás, üzlet és egyéb kiszolgáló létesítmények kapnak helyet a tervezési területen. A terv célja a gazdaságosan megvalósítható ötletek mellett olyan esztétikus, a hely adottságaihoz illeszkedő park és épületek bemutatása, ami megfelel a kiíró igényeinek.

Építészeti koncepció:

A kerületi kistérségi és a kiíró által bemutatott vázlattervek vizsgálata után kiderült, hogy a tömb hasznosítása, több mint néhány telek beépítése. A hely fekvése, kapcsolatai, előnyei és hátrányai sokkal komplexebb és a tervezési terület határain túlmutató kérdéseket feszeget.

Ismét felvetődik a kérdés, milyen mértékben és milyen módon építhető be 1-1 tömb? Illetve, a nagyobb szabású fejlesztések esetén a jelenlegi (nem mindig naprakész) szabályozók felülvizsgálata szükséges. Új, rugalmasabb, de szakmailag alátámasztott keretek között minőségi, és az ott élők számára előnyösebb környezet teremthető.

Az építész kötelessége, ha lehetősége adódik, hogy megvizsgálja és ötleteivel segítse a társadalmi igények megvalósítását. Vállalja, hogy új szempontrendszer alkotva, egy szokatlanul tünő választ adjon a feladat problémáira. Ne elégedjen meg félmegoldásokkal, hanem következetesen vigye végig javaslatát.

Ezen ötletpályázat kiváló lehetőség adott arra, hogy letegyük voksunkat egy valóban élhető és valóban zöld, válasz mellett.

A terület hátránya, hogy igen zajos, és a Váci út forgalma miatt nagy a légszennyezettség. Valamint a Dunával (Újpesti Öböl) csak vizuális kapcsolata van, ténylegesen fizikai kontaktus nem igazán tud létrejönni.

A telket érintő másik probléma a szabályozásban lévő keret szűkössége. Ugyan az épületek magasságát korlátozzák, de a szintterület olyan intenzív beépítést enged, ami a zöldfelületből vesz el, és szűkös, az épületek közötti közlekedő zónákra zilálja szét a telek területét. Nem tud élehető közösségi tér létrejönni. A lakások tájolása, intimitása pedig igen sok kívánnivalót hagy maga után.

A válasz elsődlegesen a hátrányok megszüntetésére irányul. Legyen közvetlen fizikai kapcsolat az öböl partjával, mintha ténylegesen vízparti telek lenne. A káros, zavaró hatások csökkentése. És egy mai, európai városközpont minőségét nyújtó komplexum létrehozása. A Váci út „lefedése” zöld tetővel több kedvező eredményt is magával hoz: (1) a telek így valóban vízparti, (2) a gépjármű forgalom káros hatásai is jelentősen csökkennek. A másik komoly beavatkozás pedig az épületek magasságainak differenciálása. A magas házak, uram bocsá' felhőkarcolókat itt már nem konkurálnak a történelmi belváros épületeivel: ezért joggal kérdezhettük: ha kisebb alapterületen, de magasabb, ugyanakkor tágasabb és élhetőbb házak készülnek, akkor reális keretek között miért ne valósuljanak meg. Az épületek nem csak 30 illetve 55m magasak. Túlságosan zárt, és merev rendszert alkotnak. Ami az egyik háznak jó, az a másiknak már rossz. A fő koncepció két épülettípusra bontotta a beépítendő m²-ek halmazát. (1) iroda, hotel és egyéb szolgáltatás, (2) lakások. Mivel eltérő szempontoknak, sőt a nap másik szakában használjuk őket, ezért logikus igény a megfelelő szeparáltság. Az iroda-hotel-szolgáltatás blokkok 15-18m magas szárnyak, ahol átfolyik a zöld, és tágas központi sétány, egy valódi városközpont létesül. A lakótornyok pedig, 70-110m közötti magasságúak. A kilátástól, és a környező szomszéd épületektől függően. A lakótornyok valódi építészeti jelként jelölik ki a centrumot. Karakteres sziluett alakul ki, nem egy unalmas, kilométer hosszú térfal. A Wolfner utca helyett, a Dunára merőleges sétányon (Liszt Ferenc utca folytatása) alakítjuk ki a nyüzsgő városi életteret.

A sétányon, az öböl felé haladva egyre zöldebb, ligetes tájba folyik. Szinte észrevétlenül érünk el parti hajóállomásig. A lakótornyok egymáshoz való viszonyát befolyásolta a kilátás, a tájolás és az egymástól való kényelmes távolság. A hotel épület az öböl vize fölé nyúlik. Egyedülálló lehetőség, vonzó idegenforgalmi jelenséget hordoz magában. Az épületek csoportja sokkal érzékenyebben simul a parti sávba, a különböző funkciók, pedig jól elkülöníthetők, és elhelyezhetők.

A tervlapokon látható magyarázó ábrák érthetően bemutatják a telepítési koncepció előnyeit. Igazolja azon megoldások jogosságát, melyek nem feltétlenül férnek bele a mai szabályozott keretek közé. A terv javaslat. De reméljük, hogy egy „nem túl távoli jövőben” itt, vagy máshol viszontláthatjuk.

Gyalogos közlekedési kapcsolatok:

A tömböt egyszerre több irányból is meg kell közelíteni. Három fontosabb gyalogos kapcsolatot kell kiszorgálni. (1) Liszt Ferenc utca felől érkezőket fogadni. Erre szolgál a központi sétány. Ez a tömb szíve. (2) a Metró állomás felőli gyalogosok fogadása. A József Attila utca alatt egy kellemes, rövid gyalogos aluljáróval biztosítjuk a zavartalan forgalmat. Így a Szabadság parkot is bevonjuk a fejlesztésbe. (3) a Váci út lefedése miatt az öböl partjával közvetlen kapcsolat jön létre, ami az itt lakók számára felbecsülhetetlen érték. A központi sétány egyenes folytatása visz le a vízhez. Az egyes épületek alatt, természeti formákra utaló lágy terepformák között érhetik el az épületszárnyakat. A Wolfner utca felett pedig kényelmesen, zavartalanul sétálhat az ember.

Gépjármű közlekedési kapcsolatok:

A tervezési területet kettészeli a Wolfner utca. A nagy forgalmú Váci út és a környező utcákból érkeznek ide. A tömböt a Wolfner utca tárja fel. Ide csak célforgalom érkezik. E közbenső feltáró útról érhetőek el a mélygarázsok és a parkolók. Az utca szélessége biztosítja, hogy taxi, busz és leálló sáv is helyet kapjon. Néhány helyen gyalogos átkelőt

is terveztünk. A kiírók igénye szerint a Wolfner utca a Váci út szintjén található, így a -2 pincszintre érkezünk. A Wolfner utca födémét az irodaszárnyak között néhol felszakítjuk, így napfény is bejut a pincszintre.

Telepítés:

Az alapkoncepció miatt az összes épületszárny a Váci útra, és öböl partjára merőleges. Az iroda-szolgáltatás a Váci úthoz közelebb, a lakótornyok a hátrébb, a védettebb zónában helyezkednek el. Mivel a telek közepén vannak, így optikailag alacsonyabbnak tűnnek. A hotel az öböl fölé lóg. Az épület alatt hajóállomás, a földszinten wellness-fitness centrum kap helyet. A Liszt Ferenc utca folytatása a központi sétány. Széles, tágas városi térből alakul át parti sétánnyá. A lakótornyok a panoráma és a nap felé néznek. A tornyok inkább penge-szerűek. Így a Liszt Ferenc utcából és a Népszigetről nézve karcsú élként jelennek meg. A Váci út tengelyéből nézve, pedig a tornyok között kellő távolságot hagytunk, sőt, egymást kitakarják, így nem alkotnak tömör térfalat. Az épületek megtartják a környező épületeket, kivéve az Andreotti-szalontelkét. Inkább bevonja a fejlesztésbe, mint, mostohagyerekként, az asztal mellé állítaná.

A térszín alatt 3 szint pince készül. mivel a -1 pincszinten a kert és a domborzati viszonyok miatt csak gazdasági területek alakíthatók ki, ezért a parkolók a -2 és a -3 pincszinteken találhatóak. Ez a megoldás a hotel esetében kifejezetten kedvező, mert nem zavarja a gazdasági feltöltést a személygépkocsi forgalom.

Hotel:

Az öböl és a Wolfner utca között található. A belvárosból érkező legelső épület. Idegenforgalmi szempontból ideális a telepítése. Kap egy rendkívüli fekvésű fitness centrumot. A lobby a -2 és -1 szintről is elérhető. Közvetlen kapcsolata van a konferencia központtal. Az irodaszárny felé vezető közlekedő két oldalán üzletek találhatóak. A lobby a -1 szinten a Váci út felé üvegnyílásokat kap, így napos, és kívülről hívogató képet ad. Az étterem a földszinten helyezkedik el, kilátással az öbölre és belső sétányra. A fitness centrum a földszinten és az 1. emeleten kap helyet. A 2. és 3. emelteken, ahol jobb a kilátás, és kevésbé zajos: találhatóak a hotelszobák. A hotelszárny keleti felében, a WAX rendezvény épületek felőli részébe terveztük a művészeti galériát és a szabadtéri színpadot. A hasonló funkciók miatt szervezhetőbb kulturális élet alakítható ki. A galéria a hotel lobby-jából és elérhető. A hotel gazdasági területei (konyha, öltöző, gépészet, raktár) a -1 és -2 pincszinten vannak. Az éttermet külön gazdasági lifttel szolgálják ki. Az 1. emeleten a hotel igazgatási irodái kapnak helyet. A hotelszobákból közvetlenül el lehet jutni a fitness centrumba. A centruma sétány felől a külső vendégek számára is elérhető.

Iroda:

Öt, a partra merőleges szárny fut egymás mellett. Változó magassággal, szélességgel, vonalvezetéssel, hogy rugalmasabban alkalmazkodjon az igényekhez. Minden irodaszint elérhető a mélygarázból. A terepszinten (hol a földszint, hol a -1 pincszint) recepció található. Ide vezetnek a telken futó gyalogos utak is. A recepciótól külön lift visz fel az irodaszintekre. A szárnyakat helyenként átkötő hidakkal fogtuk össze. Az irodaszárnyak földszintjén éttermek és szolgáltató funkciók kapnak helyet. Az Attila utca felőli oldalon inkább üzletek és szolgáltatás, az öböl felőli oldalon pedig éttermek, kávézók találhatóak (távolabb a lakásoktól).

Lakótornyok:

Minden iroda és hotelszárnyhoz 1-1 lakótorny kapcsolódik. Egymástól távol, lazán, a kilátást nem eltakarva. A tornyok a Váci úttól távolabb helyezkednek el, a telek védettebb részén. Minden torony külön lépcsőházzal rendelkezik. 1-1 szinten 2-3-4 lakás alakítható ki. A felső szinteken az értékes 3-4 szobás lakások, az alsóbb szinteken a

kisebb, 1-2 szobás lakások kapnak helyet. A tornyok tetején 2 szintes luxus apartmanokat terveztünk. Minden torony szinte egyforma adottsággal rendelkezik. Nincs egymás alá rendelve egyik sem.

Sétány, zöldfelület, Újpesti-öböl:

A telepítés nagy előnye, hogy valós kapcsolatot teremt az öböllel. A központi sétány lefut a partra. A zajtól védett, zöld, és életteli zónát hoz létre. Lehet sétálni, sportolni, egy kávézó teraszán üldögélni. Nem egy szűk sikátor. Mivel a Wolfner utca gépkocsi forgalma sem zavarja, ideális kikapcsolódás helye. Az Attila utca felőli oldalon inkább burkolt, építettebb park jelleget hord. Az irodaszárnyak közötti terep is egy lágy vonalvezetésű természetes közeg látványát sugározza vissza. Jól illeszkedik az épülethez. A ligetszerűen elszórt facsoportok, támfalak, lépcsők mégis rendezett benyomást keltenek. Félúton az épített park és az erdő között. Nagyon erős a természet közelségének hangsúlyozása. Nagy zöldfelületek, organikusan vezetett utak jellemzik. A sétány az öbölre tájolt. Az öbölben stégek, hajóállomás, és strand is megvalósítható a jövőben.