

ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS



VÁCI ÚT - DÓZSA GYÖRGY ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET BEÉPÍTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI MEGFOGALMAZÁSA

építészeti ötletpályázat
2009

Tartalomjegyzék

I. Iratanyag

Építészeti műleírás

Övezeti paraméterek

Melléklet 1.

Melléklet 2.

II. Tablók

01. környezetalakítási helyszínrajz m= 1:500
Dózsa György úti homlokzat m= 1:250
fotóba illesztett látványtervek
02. mélygarázs jellemző szintje m=
1:250
A-A metszet m= 1:250
utcai és belső udvari látványtervek
03. földszinti alaprajz m=
1:250
B-B metszet m= 1:250
látványterv
04. jellemző emeleti szintű alaprajz m=
:250
Angyalföldi úti homlokzat m= :250
látványterv

III. Lezárt boríték

Kitöltött adatlap

CD

Építészeti műleírás

A tervezési terület, a Váci út-Dózsa György út kereszteződése mentén elhelyezkedő kiemelt közterület. A telken álló Hotel Volga, mai nevén Ibis Budapest-Váci út, az 1971-es Vadászati Világkiállítás vendégei számára épült, rohamtempóban, házgyári panelekből szerkesztett 10 hotelszinttel, monolit vasbeton fogadószinttel, valamint acélvázazs lepény épülettel.

A lakóépületek építésére predesztinált házgyárak termékének középület építésre való felhasználása elsőként itt valósult meg Magyarországon, mely a későbbiekben sok új megbízást hozott úgy tervezőjének, mint építőiparunknak.

A szálloda ma már elavult, felújításra, átalakításra, energiatudatos üzemelésre szorul, tulajdonosa új épület létesítése mellett döntött.

Az elmúlt két évtizedben alapvető változás következett be a tervezési terület környezetében. Budapest egyik legfontosabb, rengeteg embert foglalkoztató ipari övezete, a Váci út profilt váltott, eltűntek gyárjai, helyükön bankközpontok, igényes, modern irodaházak épültek, s így természetesen az Angyalföld kapujában álló telek is lényegesen felértékelődött.

A Váci út-Dózsa György út-Dráva utcai kereszteződés alkotta tércsoport egyik sarkán az ELMŰ műemléki védelem alatt álló központja, a Váci út átellenes oldalán a VÍZMŰVEK 70-es években megvalósított székháza áll. A közelmúltban fejeződött be a Dráva utca sarki hatalmas irodaház építése. Az Ibis Hotel bontásával felszabadított, közel háromszög formájú saroktelek új beépítésével hosszú távra rendeződhet e csomópont sorsa.

A kereszteződés régebben szinte csak átmenő forgalmat bonyolított. Ma a megsokasodott irodai alkalmazottak, a metró megállóból és egyéb közlekedési eszközökből kiáramló tömeg számára nagyobb összefüggő burkolt és zöldfelületek kívánkoznak, mely humanizálhatná a környezetet. A Dráva sarki irodaház ezt csak saját alkalmazottai számára tette lehetővé, így utolsó esély ennek a tervezési területünkön történő megvalósítása.

A tervezési feladat 200 szobás, az ACCOR standardja alapján kialakított Ibis Hotelt, valamint "A" kategóriájú irodaház elhelyezését írta elő. A javasolt beépítés alapvetően igazodik az érvényben lévő KSZT előírásaihoz. A Hotel épület zártan csatlakozik a Váci út 33. szám alatti irodaház Angyalföldi utcai tűzfalához, az Irodaház szabadon álló épület, mely a hotel fölé kinyúló szárnyával azzal közös kompozíciós egységet alkot, s egyúttal takarja a tetőn elhelyezett kültéri klíma-egységeket.

Az irodaház alaprajzi kialakítása két bejárati előcsarnoka révén több intézmény elválasztott megközelítését teszi lehetővé, s egyúttal a menekítés praktikus megoldását is biztosítja. Egyterű és cellás iroda alakítható ki igény szerint, mindkét elrendezés optimális bevilágítást tesz lehetővé az egyes munkahelyekhez.

A hotel általános emeletein 29 db normál és 1 db mozgáskorlátozottak számára kialakított vendégszoba található. Az I. emeleten 19 normál és 1 mozgáskorlátozott vendégszoba, az igazgatási helyiségek és a rendezvényterem helyezkednek el. Ez utóbbiak a földszinti foyer-hoz galériásan kapcsolódnak. A földszinten a vendégfogadás és a reggelizező terem, valamint a konyha előkészítő és befejező részlegei, az I. pincszinten a személyzeti öltözők, konyhai raktárak és egyéb műszaki helyiségek foglalnak helyet.

Az irodaház Dózsa György út menti frontja 3 szint magas, pillérmentes kapuzattal nyit a hotel és irodaház közötti nagyméretű gyalogos zónára, mely átkötő sétányaival a Váci út

és az Angyalföld utca között is közvetlen gyalogos kapcsolatot teremt. E kissé süllyesztett térfelület lehetőséget teremt a kapcsolódó kereskedelmi-vendéglátó egységek kiültető teraszként való hasznosítására, a hotel reggeliző terének napközi bővítésére, s bármilyen eseti akciótérként hasznosítható.

A szállóvendégek érkeztetése, távozása az Angyalföldi utca felőli bejáraton át biztosítható, ugyancsak onnan javasoljuk az irodaházhoz érkező forgalom fogadását is. Az irodaház előtt, a Dózsa György úttal párhuzamos service út gyalogos forgalomra tervezett, természetesen eseti célforgalom, mint mentő-tűzoltó járművek számára átjárható. A parkolóház ki-bejáratát a szálloda csatlakozó tűzfala mellett alakítottuk ki.

Az irodaház átszellőztetett klímahomlokzattal készül, mely lehetőséget teremt az erősen benapozott homlokzat napvédelmére, a transzparenciára, a váltakozó tónusú üvegek szabálytalan alkalmazása, az alkalmazott aszimmetrikus, tiszta geometriájú tömegképzés rendet, nyugalmat kíván teremteni a különböző korok alkotta térfal elemek között. A hotel alacsonyabb igény szintű épülete vakolt homlokzatával az Angyalföldi utca hangulatához, anyaghasználatához igazodik.

Az iroda épület legfelső szintje a gépészeti berendezések attikán belőli, takart telepítését szolgálja, e szint emeletmagas tartóiról kerülnek visszafüggesztésre az alatta elhelyezett fődém tárcsák.

A tervezett épületek főbb paramétereit:

Irodaház bruttó szintterülete: 15169 m² (földszint és 8 emelet)

Hotel bruttó szintterülete: 6296 m² (1 pince, földszint és 7emeleten)

Kereskedelmi-vendéglátó bruttó szintterülete: 749 m² (földszinten)

Parkolósíntek bruttó szintterülete: 15002 m² (3 pincszinten)

Parkolóállások száma: 328 db

Bruttó területszámítás

Szint	Irodaház	Hotel	Kereskedelmi/ Vendéglátó	Σ
-3 pince	5172,20	-	-	5172,20
-2 pince	5112,73	-	-	5112,73
-1 pince	4716,82	382,73	-	5099,55
Fsz	659,77	678,22	749,30	2087,29
1. em.	566,71+631,81	720,97	-	1919,49
2. em.	581,95+631,81	752,39	-	1966,15
3. em.	592,82+629,45	752,39	-	1974,66
4. em.	2160,60	752,39	-	2912,99
5. em.	2169,76	752,39	-	1922,15
6. em.	2176,89	752,39	-	1929,28
7. em.	2181,98	752,39	-	2934,37
8. em.	2185,03	-	-	2185,03
Σ	15168,58+15001,75	6296,26	749,30	37215,89

A terület a XIII. kerületi Önkormányzat parkolási rendelete, valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzata szerinti belső zónába tartozik, ahol a kiváló **Övezeti paraméterek**¹

	Beépítés módja	Az építési telek					Az épület			Kialakult/ javasolt funkciók
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
		(m)	(m)	(%)	(m ² / m ²)	(%)	(%)	(m)		
Hatályos szabályozási terv szerint	Sz	1500	30	65	3,0	65	35	16	30	Szálloda
Tervezett szabályozási terv szerint	Z	1500	30	65	4,0 ¹ (4,5)	70 ² (100)	30 ³ 0 ⁴	16 ⁵	30 ⁵	Iroda/ Szálloda
Pályázati javaslat szerint	Z	1500	30	65	4,0 ¹ (4,5)	70 ² (100)	30 ³ 0 ⁴	16 ⁵	30 ⁵	Iroda/ Szálloda

¹ az érték 0,5-tel növelhető, amennyiben létrejött a közhasználat céljára átadott terület kialakítására vonatkozó szerződés az önkormányzat és a tulajdonos között

² az érték növelhető mélygarázs létesítése esetén

³ az érték csökkenthető mélygarázs létesítése esetén, KSZT alapján

⁴ mélygarázs, ill. meglévő pinceszint+terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén

⁵ a KVSZ 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével

Érintett telek Beépítési javaslata alapján	Telek területe (m ²)	Max. beépítési mérték (%)	Beépíthető/ beépített bruttó alapterület (m ²)	Max. szintterületi mutató (m ² /m ²)	Beépíthető/ beépített bruttó szintterület (m ²)	Max. terepszint alatti beépítés mértéke (%)	Beépíthető / beépített terepszint alatti alapterület (m ²)	Min. zöldfelületi mértéke (%)	Kialakítandó/ kialakított zöldfelület nagysága (m ²)	Funkció
Hatályos szabályozási terv szerint	5225	65	3396	3,0	15675	65	3396	35	1829	Szálloda
Tervezett szabályozási terv szerint	5225	65	3396	4,5	23512	70	3657	30	1568	Iroda/ Szálloda
Pályázati javaslat szerint	5225	41,7	2178	4,25	22214	92,5	5172	34	1777	Iroda/ Szálloda

Makettfotók

