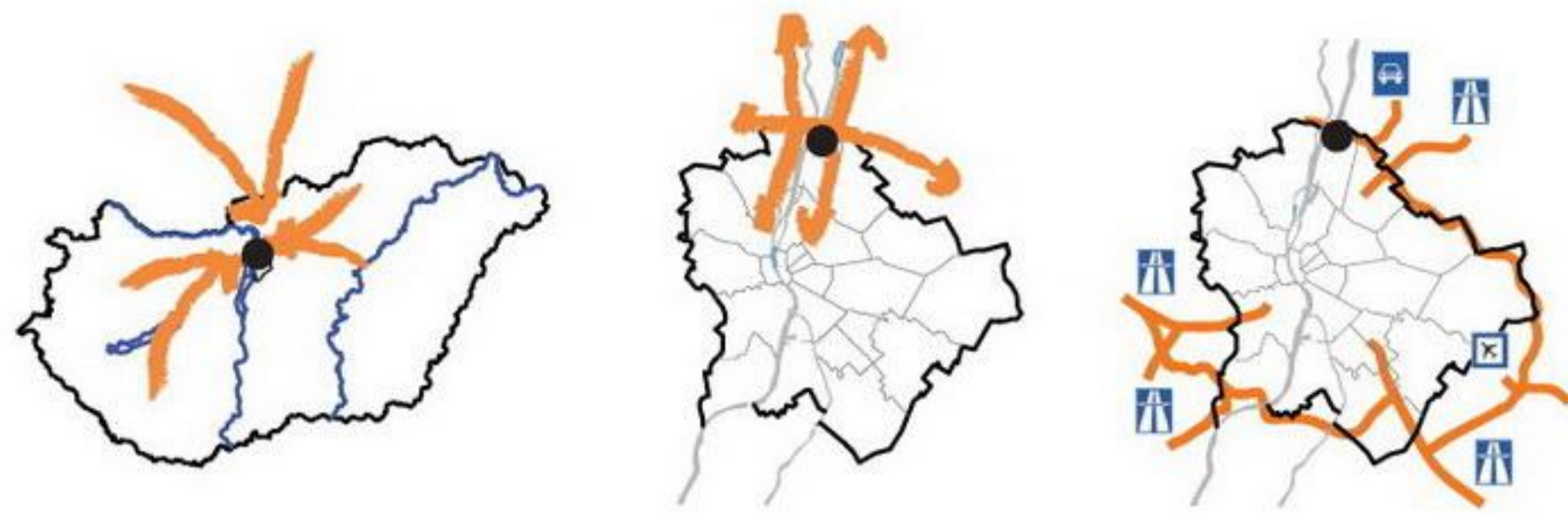


hol?



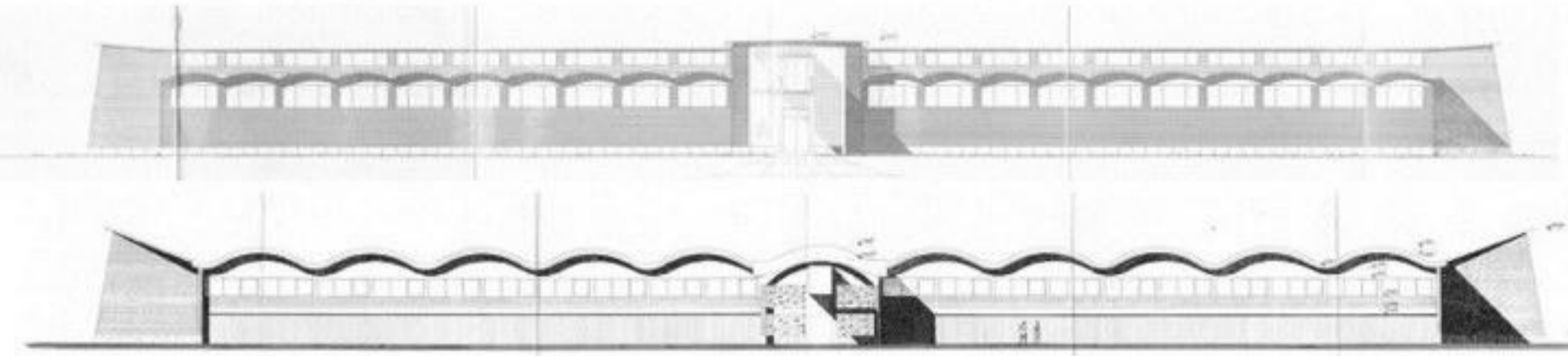
Országos szint
budapest közvetlen határában
„kintről nézve bent – bentről nézve kint”
kiváló közlekedési kapcsolat – elsősorban autópályák

Regionális / városi szint
kulcspozíció a főváros és az észak-keleti országrész között
elsősorban regionális jelentőség
a landmark értékű megyeri-híd meghatározó közelsége

Lokális szint
különleges pozíció
zöldbe (és utak köze) ágyazott, izolált terület
nem tud egy nagyobb „fejlesztési park” első eleme lenni, mindig „zárvány” marad

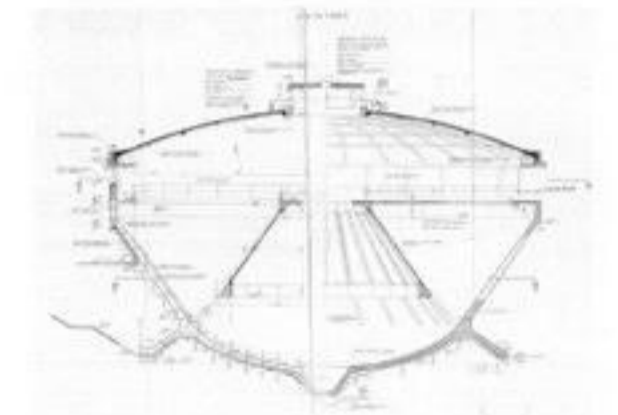


miből?



Műemlékek
A Nagyfelszini víztisztító mű egy karakteres műszaki/építészeti emlék, amely keletkezési korának markáns képviselője. Elsősorban, mint technológiai együttes figyelemreméltó, de egyes elemeiben is számos minőségi, védelemre érdemes részlet található – ezen belül is elsősorban a derítők hoznak különleges, élményszerű hatásokat.

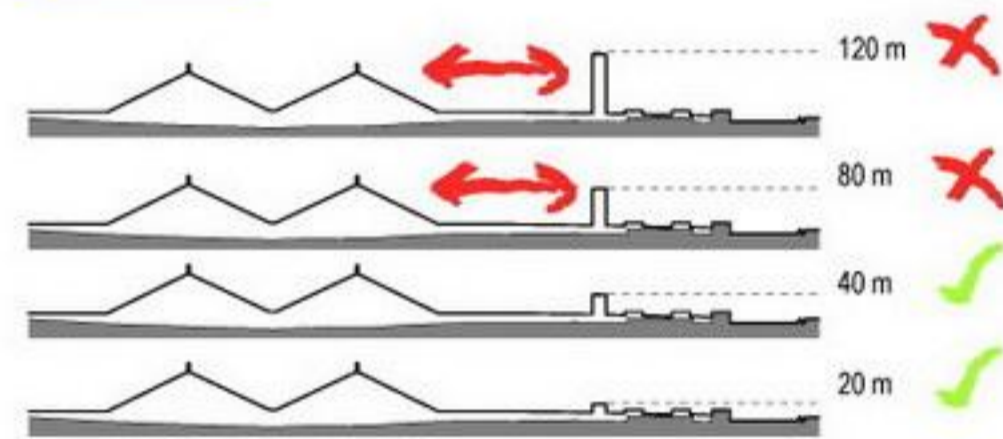
Zöldfelületi értékek
A terület kettős zöldfelületi karakterrel rendelkezik: a központi mag alapvetően ápoit gyepfelületében szöller-értékű feketefenyők állnak, míg a területet övező véderdők nyár-, nyír-, akác elegye elsősorban tömegében jelentős.



mit?

miért?

landmark?



Magyarországon jelenleg nincs 2000 fő befogadóképességet meghaladó konferenciaközpont. Nagy befogadóképességű konferencia-helyszin létrehozását a Közép-magyarországi Operatív Program kiemelten támogatja.

Az egykori vízmű csarnokai ideális tereket biztosítanak a konferenciaközpont számára.

A konferenciaközpont számos egyéb funkció és szolgáltatás ide telepítését teszi lehetővé. E járulékos funkciók önmagukban nem lennének életképesek.

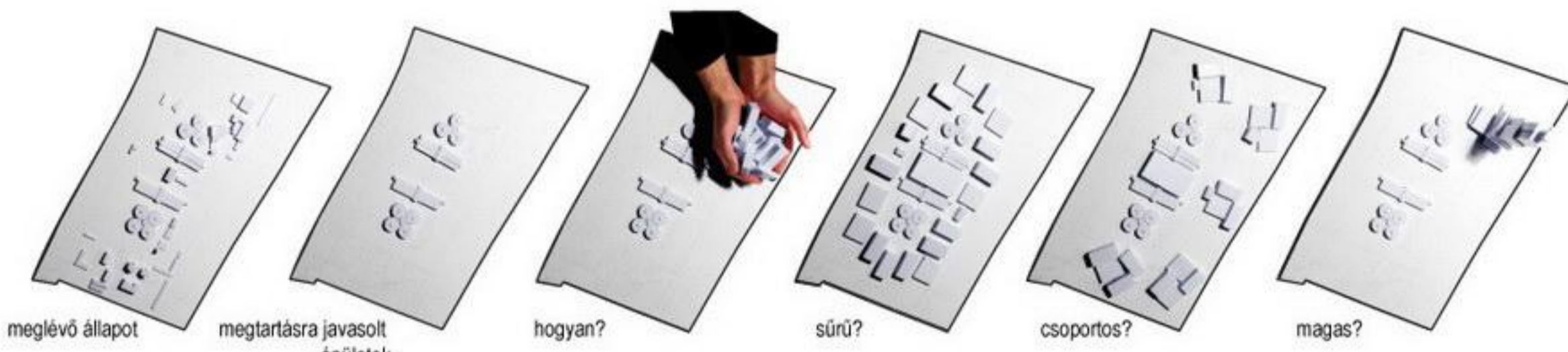
mit ne?

miért ne?

- logisztikai repülőtér, fapados repülőtér – nem elég nagy, zajterhelés
- motorsport-pálya, gyorsasági versenyekre, terepversenyekre (quad) kiszolgáló épületekkel és szállással – jelentősen zavaró funkció, nem „városba” való
- kórház, nyugdíjas otthon/park – jelenleg teljesen kiszámíthatatlan, sok fejlesztő és terület áll készenlétben”, versenyképes fejlesztéshez különleges táji adottság kellene.
- vidámpark, lövész pálya, golfpálya – nemzetközi trendek alapján életképes lehetne, de az építészeti környezet nem alkalmas
- kaszinó – talán reális programnak tűnhet, de a jelenlegi viszonyok és botrányok között nem aktuális
- állami cég/hivatal Landmark/Headquarter jellegű központja – nem illeszkedik a takarékos állam koncepciójába, a Kormányzati Negyed és a Posta problematikus esetei után nem reális
- homogén, „monokulturális” irodapark – jelentős konkurens kínálat, sok a használatlan üres, hasonló terület a közelben (volt laktanya terület, óriási gyártelepek...)



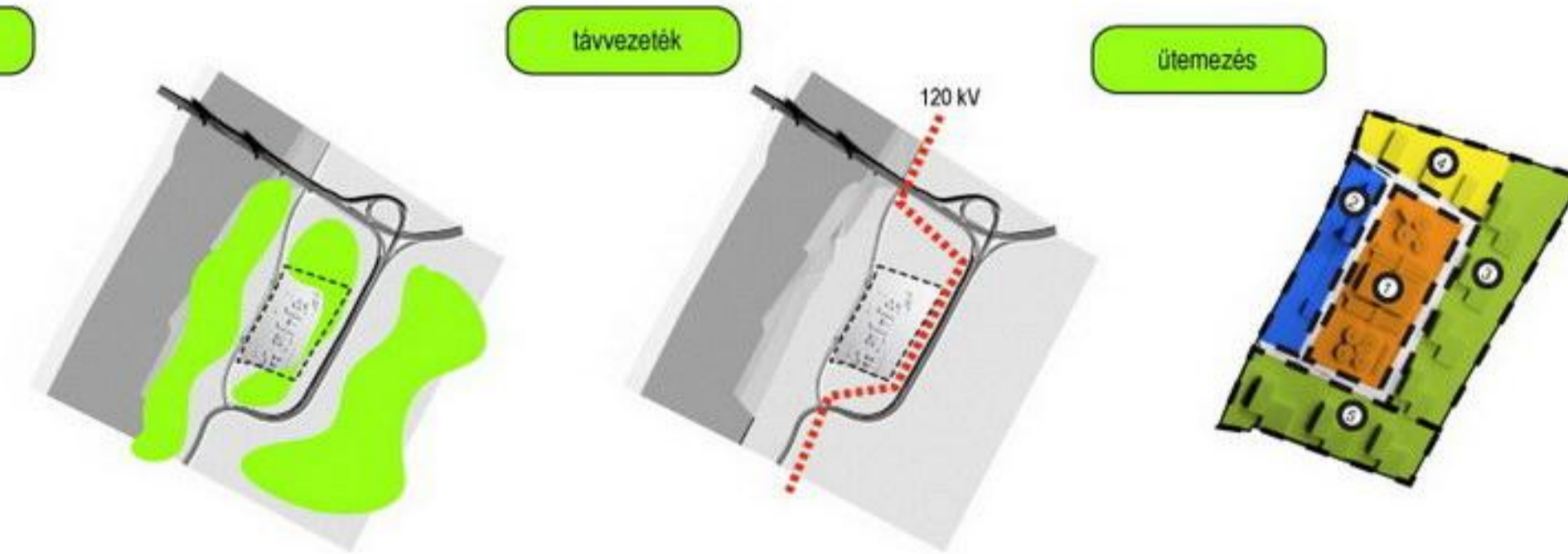
beépítési sémák



véderdők

távvezeték

ütemezés



hogyan?

konceptió

Konferenciaközpont (A és B telek)
A fejlesztés „lelke” a Magyarországon hiánypótló méretű (4000 főt befogadni képes) konferenciaközpont, amely a műemléki együttes telkén, annak középpontjában helyezkedik el, megőrzi újraértelmezve annak tömegét és funkcióját. A déli derítők a konferenciaközpont kiegészítő funkcióit hordozzák. Az északi derítők – kapcsolódva a szomszédos szállóhoz és sportfunkcióhoz – wellness központtal alakulnak. A belső út, „földalatti” található B telek az információs központnak, fogadóteremnek és buszparkolóknak ad helyet.

Szálloda (C telek)
A konferencia turizmus kiszolgálására, de külön telken, az egész együttes legjellegzetesebb – ezáltal a szabadpiacon is esélyt kínáló – pozíciójában kap helyet a szállófunkció. Az itt építhető kb. 35 magas szállóal tömb jellegű kialakítása is lehetséges.

Sportfunkciók (D telek)
Külön telken, részben a konferenciaturizmust, részben irodai ill. közeli lakossági / pihenési igényeket kielégítő sportkapacitás-fejlesztés lehetséges a terület északi oldalán, szerencsésen kapcsolódva a megőrzendő erdőterülethez.

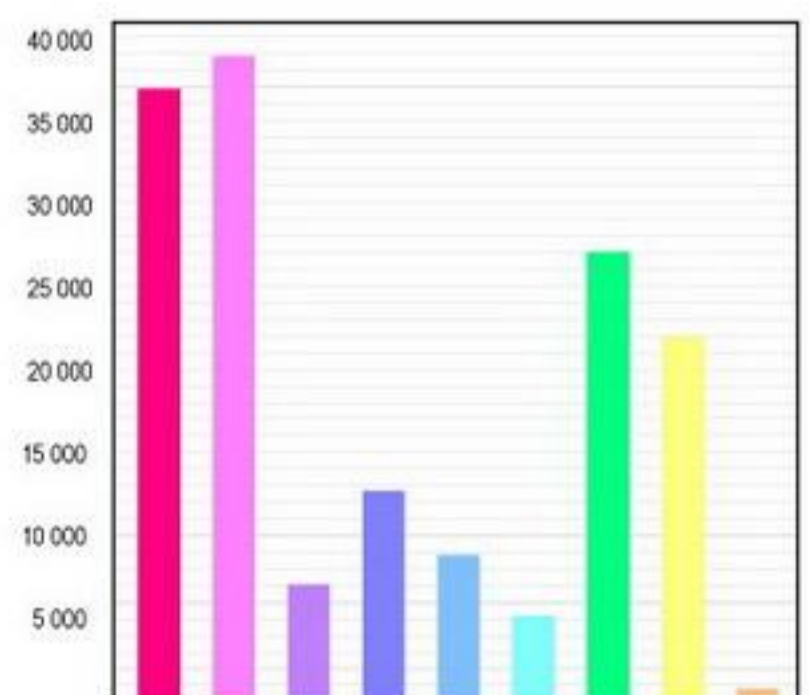
Irodapark (E-F-G telek)
A cél 4-5000 m²-es, jól szervezhető, önálló, moduláris irodaházak létrehozása, amelyek a konferenciaközpont közelségét kihasználva találnak kedvező piaci lehetőségeket. Spekulatív módon csak akkor indul iroda beruházás (hiszen nehezen elérhető a finanszírozás), ha előre (építés előtt) az irodaterületek legalább az 50%-90%-a kiadható. Ezért fel kell darabolni az eredeti telket úgy, hogy 1-1 telekre 1x, 2x, 3x4000-5000 m²-t lehessen építeni. Az így létrejövő 22-35.000 m² alapterületű telek optimális, rugalmas fejlesztésekre biztosítanak lehetőséget. Minden irodaházat saját, a mélyépítést nélkülöző parkolóház kísér.

Közút (H és J telek)
A Váci út szabályozása és a két körforgalom szükségessége teszi a Váci út telének részleges módosítását (J telek). A Vízmű területének feltárása a H telekre szabályozott KL-KT övezetben zajlik. A körbe feltáró út 16 méter, a szálló és a konferenciaközpont között futó út 8 méter szabályozási szélességű.

Ütemezés
Először a legrosszabb adottsággal rendelkező részt kell eladni, beépíteni, ütemezni, mert a fejlesztés során a későbbi ütemek értéknövekedésével lehet számolni.

ingatlan mix

- iroda
- irodához tartozó parkolók
- sportlétesítmények
- szálló
- szállási parkolók
- wellness-központ
- konferenciaközpont
- konferenciaközpont parkolói
- egyéb



VÁROSÉPÍTÉSZETI / SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A területen összesen 7 építési telket lehet kiszabályozni. A szabályozás alapja a belső, (műemléki) konferenciaközpont magot körülvevő, alacsony intenzitású, zöldbe ágyazott, magas minőségű intézménypark koncepciója, amely a szükséges kiegészítő funkciókat is hordozza. A beépítés jellegéből adódóan jelentős a zöldfelületek aránya, azonban ennek túlnyomó része a véderdő területe, amely alacsony fenntartási költséggel jelentkezik.

- ÖTEK: vegyes övezet
BVKSZ „I” intézményi, „I2” Jelentős zöldfelületű intézményterület keretében, „KL-KT” közlekedési terület.
BVKSZ 40. §
(1) Közösségi, ellátási és iroda funkció
(4) Az épületeken kívül, be nem épített részek egységesen a közhasználat céljára átadott területek (korlátlan közhasználat)
(7) Parkolás: Minderkét telek alkalmas a betervezett funkcióhoz tartozó parkolók szám befogadására

adatok

adatok	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

analízis

ÚJPEST, VÁCI ÚT 121., FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT.
A NAGYFELSZINI VÍZTISZTÍTÓ MŰ HASZNOSÍTÁSÁT CÉLZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉT MEGALAPOZÓ VÁROSÉPÍTÉSZETI OTLETPÁLYÁZAT

