

# ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS



Budapest, XIII. ker. Váci út – Huba utca – Angyalföldi út – Dózsa György út által határolt terület  
beépítése, építészeti megfogalmazása

2009. november

# TARTALOM- ÉS RAJZJEGYZÉK

Előlap

Tartalomjegyzék

Építészeti műleírás

- a helyszín
- környezeti, urbanisztikai és közlekedési vizsgálatok
- következtetések, alapelvek
- építészeti és funkcionális kialakítás
- táblázatok és területkimutatások

Magyarázó, kiegészítő dokumentáció

- energetikai és környezettudatos munkarész

Terv és képanyag

- tábló\_01: Helyszínrajz M=1:500
- tábló\_02: -1 Pinceszint alaprajza M=1:250; Homlokzatok M=1:250; LEED minősítés
- tábló\_03: Földszinti, jellemző emeleti szint alaprajz M=1:250; Metszetek M=1:250
- tábló\_04: Látványtervek, makett fotók

## **építészeti műleírás**

### **a helyszín:**

A tervezési terület két kulcsfontosságú út, a Budapest egyik fő irodatengelyének számító Váci út és a Dózsa György út kereszteződésének északkeleti sarkán található. E fővárosi léptékben is jelentős kereszteződés épített struktúrái és forgalmi vonalvezetése rengeteg megoldandó feladat elé állítja azt, aki ebbe a mind korban, mind pedig építészeti stílusban differenciált rendszerbe beavatkozik. Mivel jelen pályázat építészeti formanyelve nem csak a tervezendő létesítményeket, hanem egy, a város egészét érintő, kiemelt fontosságú hely arculatát fogja meghatározni, ezért feladatunkat a terület tágabb, urbanisztikai, építészeti, közlekedési vizsgálataival kezdtük, hogy a feladat kihívásaira a legmegfelelőbb választ tudjuk megadni.

### **környezeti, urbanisztikai és közlekedési vizsgálatok:**

A környező városszövetet és a tervezési területet vizsgálva két alapvető dolog határozza meg a jövőbeni beépítés karakterét:

- A kereszteződést definiáló négy térszögéből három egység pozitív sarokként jelenik meg, míg a negyedik - a pályázat helyszínéül szolgáló telek elhelyezkedésének okán - negatív helyként, hiányjelként.
- A kereszteződés a Dózsa György út – Dráva utca tengely törése miatt nem eredményezi egy hagyományos utcakereszteződés harmóniáját.

Fenti megállapításokon felül mindenképpen érdemes megemlíteni az illeszkedésre magassági értelemben okot adó építészeti elemeket: a két fő útvonal térfalrendszerének magassági viszonyait, illetve a Vízművek tornyát. A kereszteződés sajátja, hogy bár jelentős felületen (beleértve az önkormányzati tulajdont is) lehetne igényes közterület kialakítani, ez a jelenlegi hotel és az azt kiszolgáló burkolt felületek miatt lehetetlen feladat.

### **következtetések, alapelvek:**

Annak érdekében, hogy a terület talán első pillantásra rejtettnek tűnő városszerkezeti problémáit képesek legyünk kiküszöbölni, egy, a fenti megállapításokra reagálni kívánó szempontrendszerrel állítottuk össze. Ezen szempontok alapján olyan épületegyüttest képzelünk el, mely:

- ellensúlyozza a kereszteződés aszimmetrikus téralakító hatását,
- a helyi magassági hangsúlyokra válaszol,
- lehetővé teszi, hogy igényes, zöld- és vízfelületekkel átszőtt közterület alakuljon ki, a lehető legnagyobb területen,
- teljesíti a programtervben rögzített építészeti, környezet- és telekalakítási, üzemeltetési és ütemezhetőségbeli elvárásokat, illetve figyelembe véve a szabályozási tervet, helyenként javaslatot tesz annak módosítására,
- energia- és környezettudatos kialakítása által a LEED minősítés arany fokozatát célozza meg.

### **építészeti és funkcionális kialakítás:**

Elképzelésünk alapját az előzőkben felvetett negatív sarok problematikára válaszolni képes ötlet szolgáltatja, mely véleményünk szerint kiaknázza a telek városszöveti elhelyezkedéséből adódó előnyöket. Az eddig bemutatott szempontok alapján tervünk nem próbálja betölteni a negyedik, pozitív sarok kényszeredett szerepét, inkább a Dózsa György – Dráva tengely térfalainak irányított korrekciójára tesz javaslatot úgy, hogy a Váci út térfalában, a Vízművek tornyával gesztusban rímelő, jelszerű tömegeket hoz létre. Konceptiónk nem csak megoldja a kereszteződés négy

térnyegedének és aszimmetriájának problémáját, de az által, hogy az egyes funkciókat racionalizált alapterületen, esetenként magasházként alakítjuk ki, jelentős, köznek átadható térszíni területeket szabadítunk fel. A tervezés során a feladatot három jól elkülöníthető, mégis szervesen együttműködő akcióterületre különítettük el:

- iroda tömbök
- hotel
- közterület és közösségi kert

Szándékunk szerint a három, funkcionálisan elkülönülő egység közötti összhangot közös formanyelvvel, építészeti gesztusokkal, hasonló esti megvilágítással és anyaghasználattal ruháznánk fel, ezzel is erősítve azon szándékunkat, hogy a fejlesztés budapesti jelképpé váljon.

*Iroda tömbök:* a kiírás által előírt négyzetméteren, önálló telken, két tömbben helyeztük el. A két épület formavilágát tekintve azonos, elhelyezésüket a Dózsa György út térfalának a Dráva utca irányába történő vizuális irányítása határozta meg. Figyelembe véve a tervezendő irodák magas minőségét és kiemelt városképi szerepüket, formailag olyan megoldásra törekedtünk, mely városi jelként jeleníti meg azokat. A két puha test, mint a teret finoman irányító, simító tenyerek, terelik, irányítják a tekintetet, ezzel korrigálva a kereszteződés aszimmetriáját. Formájuk, lágy íveik a térszínen altereket határoznak meg, melyek által a későbbiekben részletezett közterületet bontják fő és alterekre. Az irodátömbök feltárása és megközelítése gyalogosan a metró feljárók felől a közterületen kialakított kerten keresztül, dél-nyugati irányból történik. Gépkocsi leejtő a 2 szintes mélygarázsba a telek észak-keleti sarkán alakítottuk ki, míg taxi megállót telepítettünk a Dózsa György út és az Angyalföldi út mentén.

A földszint + 15 („A”) és 10 („B”) szintes irodátömbök kialakításánál a következő szempontok teljesülését vettük figyelembe:

- ütemezhetőség
- környezettudatos üzemeltethetőség, LEED Gold fokozat elérése
- természetes bevilágítás
- minimális közlekedő és vizesblokk terület, maximális irodateretek
- kombinálható bérleti egységek, változatosan berendezhető irodateretek
- ideális iroda- és parkolóraszter
- építészeti identitás

Az egyes szintek funkcionális kialakítása a következő:

- *mélyszintek:* A 2 szintes garázsteret úgy alakítottuk ki ideális pillérszter alkalmazásával, hogy a lehető legtöbb gépkocsi parkolót és biciklitárolót helyezhessünk el. A közlekedő magok köré és a gépkocsival nem megközelíthető területekre helyeztük el a műszaki helyiségeket, tárolókat, öltözőt és zuhanyzót a kerékpárral közlekedők számára, illetve a sprinkler gépházat, tartályt. A mélyszinteken 290 db parkolót helyeztünk el, a garázstérben 30,1 m<sup>2</sup>-ként került 1 parkolóhely kialakításra.
- *földszint:* földszinten a közlekedő magok előtereként aulateret, adminisztrációs pultot alakítottunk ki, míg a közterület felé nézve étterem, ügyfélszolgálati irodák, bankfiókok és kisebb üzletek, szolgáltató egységek kialakítását tartjuk elképzelhetőnek.
- *emeleti szintek:* A két irodaépület középső, súlyponti részére helyeztük el a közlekedő magokat, melyekből 2 irányba lehet az irodatereteket megközelíteni. A vizesblokkok a közös közlekedő előtérből érhetőek el. Mindezek miatt lehetőség van az irodateretek változatos felosztására, így az épületekben szintenként akár 4 irodaegység is kialakítható. Az irodákat az épületek végein 2 szintenként elolt zöld szigetek, szolár udvarok teszik barátságossá és élhetővé. Az emeleti szinteken a bruttó terület és a kiadható iroda terület aránya 86% az „A” és 85% a „B” irodaépületben.

Az északi irodaépület függőleges közlekedését 1 db füstmentes és 1 db szellőztetett lépcsőház, 1 biztonsági és 2 normál lift biztosítja. A déli irodaépületen belül 1 db füstmentes lépcsőházat, 1 biztonsági és 2 normál liftet helyeztünk el.

*Szállodaépület:* tömegét a szomszédos telken álló, meglévő irodaház hátsó szárnyához tűzfalal kapcsolódó téglatest alkotja, amelynek szabad bütüje az irodaházak mellett, és a földszinten azok amorf tömegéhez viszonyul. Az épületben 9 db szobaszint, földszint és az azzal közös funkcionális egységet alkotó galériaszint, valamint a mélyszintek találhatóak. Az egyes szintek funkcionális kialakítása a következő:

- *mélyszintek:* mindkét pinceszint jelentős részét a garázs tér alkotja, amelyet a tervezett irodaházak garázssterétől a javasolt telekhatáron húzódó tűzgátló falak, és tolóajtók határolnak. A -2 pinceszinten a közlekedő magok köré szervezve helyezkednek el a műszaki, gépészeti helyiségek, illetve a rámpa alatti területen a sprinkler tartály. A konyha feltöltése a -1 pinceszintről történik, az itt kialakított kisebb tehergépkocsi beállóból. A beálló mellett találhatóak a földszinti konyhaüzemhez kapcsolódó raktárak, tárolók. A konyha és a tárolók kapcsolatát teherlift segíti a földszint és a -1 pinceszint között.
- *földszint:* a földszinten az épülettömegek között kialakuló térrendszerhez, és zöldfelületekhez közvetlenül kapcsolódó közösségi terek, a lobby és az étterem, illetve az ezek kiszolgálását biztosító recepció, bár, konyha, közösségi WC helyezkednek el.
- *galéria szint:* a lobby és étterem légterében található galériáról közelíthetők meg a rendezvény terem, valamint az hozzájuk tartozó közösségi illemhelyek. A galériaszint rámpa feletti területén a szervizlift köré szervezve találhatóak az adminisztrációs helyiségek, a személyzeti helyiségek, valamint a szobaszinteket ellátó raktárak, tárolók.
- *szobaszintek:* A szobaszintek az épület tömegéből adódóan középfolyosós rendszerűek, amelyek közül az első 3 szinten 21 db, az e feletti emeleteken 6x23 db szoba található. Minden páratlan számú emeleten mozgássérült szoba kerül kialakításra, a lifelőtérrel szembeni területen. A szobaszintek kiszolgálását szobaasszony helyiség, illetve vasalószoba biztosítja a szerviz lift mellé szervezve.

Az épület függőleges közlekedését 1 db füstmentes és 1 db szellőztetett lépcsőház látja el. A füstmentes lépcsőházzal közös közlekedő magban találhatóak a vendégforgalmat bonyolító felvonók, a szellőztetett lépcsőház mellett a szerviz funkciót ellátó felvonó. Utóbbi a földszinten direkt kapcsolattal rendelkezik az Angyalföldi úti gazdasági bejárattal, amely előtt az előkertben gépkocsi megálló és rakodó felület létesül. Ezen keresztül történik a szennyes és tiszta textíliák be- illetve elszállítása.

Az épületet a szálloda vendégei gépkocsival a mélygarázsra keresztül, autóbusszal az Angyalföldi úti buszöböl felől, gyalogosan a Dózsa György úti metró megálló felől, az épületegyüttes között húzódó kert- és térrendszerbe illesztett gyalogos passzázsra keresztül érhetik el.

A szállodai személyzet a gazdasági bejárat melletti folyosón keresztül jut az épületbe, ahonnan a galériaszinti személyzeti helyiségek a szervizlifttel, vagy a lépcsőházon keresztül közelíthető meg.

*Közterület és közösségi kert:* tervünk egyik legfontosabb célkitűzése volt, hogy a tervezési terület lehető legnagyobb hányadát az egyes tömbök formájához és építészeti arculatához illeszkedő, magas építészeti minőségű köztérként alakítsuk ki. Konceptiónk mesterséges topográfiával izolálja a belső intimebb tereket a közlekedésileg túlterhelt csomóponttól. Az ötlet három anyag kombinálásán alapul. Igényesen burkolt közterületek váltakoznak oly módon mesterséges víz és zöldfelületekkel, hogy mindhárom alkotó jelenléte állandó, csak dominanciájuk változik attól függően, amit az adott térrész funkcionálisan, vagy energetikai szempontból igényel.

## övezeti paraméterek<sup>1</sup>

	Beépítés módja	Az építési telek						Az épület		Kialakult/ javasolt funkciók
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	Kialakult/ javasolt funkciók	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	sztintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
		(m)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)		
<b>Hatályos szabályozási terv szerint</b>	Sz	1500	30	65	3,0	65	35	16	30	Szálloda
<b>Tervezett szabályozási terv szerint</b>	Z	1500	30	65	4,0 <sup>1</sup> (4,5)	70 <sup>2</sup> (100)	30 <sup>3</sup> 0 <sup>4</sup>	16 <sup>5</sup>	30 <sup>5</sup>	Iroda/ Szálloda
<b>Pályázati javaslat szerint /iroda/</b>	Sz	3404	79,3	41,3	4,46	100 <sup>2</sup>	30	„A” blokk: 62,2m	„B” blokk: 43m	Iroda
<b>Pályázati javaslat szerint /szálloda/</b>	Sz	1821	37,06	37,4	3,55	100 <sup>2</sup>	30		33,5m	Szálloda
<b>Pályázati javaslat szerint /összesen/</b>	Sz	5225	37,06	39,9	4,14	100 <sup>2</sup>	30		62,2m	Iroda/ Szálloda

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

<sup>2</sup> az érték növelhető mélygarázs létesítése esetén

<sup>3</sup> az érték csökkenthető mélygarázs létesítése esetén, KSZT alapján








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

<sup>5</sup> a KVSZ 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével

Érintett telek Beépítési javaslata alapján	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Max. beépítési mérték (%)	Beépíthető/beépített bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	Max. szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Beépíthető/beépített bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	Max. terepszint alatti beépítés mértéke (%)	Beépíthető / beépített terepszint alatti alapterület (m <sup>2</sup> )	Min. zöldfelületi mértéke (%)	Kialakítandó/kialakított zöldfelület nagysága (m <sup>2</sup> )	Funkció
<b>Hatályos szabályozási terv szerint</b>	5225	65	3396	3,0	15675	65	3396	35	1829	Szálloda
<b>Tervezett szabályozási terv szerint</b>	5225	65	3396	4,5	23512	70	3657	30	1568	Iroda/ Szálloda
<b>Pályázati javaslat szerint /iroda/</b>	3404	41,3	1407	4,46	15180	100 <sup>2</sup>	3404	30	1021	Iroda
<b>Pályázati javaslat szerint /szálloda/</b>	1821	37,4	681	3,55	6464	100 <sup>2</sup>	1821	30	546	Szálloda
<b>Pályázati javaslat szerint /összesen/</b>	5225	39,9	2088	4,14	21644	100 <sup>2</sup>	5225	30	1567	Iroda/ Szálloda

# KIEGÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ ENERGETIKAI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MUNKARÉSZ

## LEED (LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN) ZÖLDÉPÜLETMINŐSÍTŐRENDSZER SZERINTI ELŐMINŐSÍTÉS

LEED kategóriák	!	+	?	-	Σ
 Fenntartható telekhasználat	1	19	4	3	26
 Hatékony vízgazdálkodás	1	2	6	2	10
 Energia és légkör	3	22	11	2	35
 Anyagok és természeti kincsek	1	4	4	6	14
 Belső légállapot-minőség	2	9	6	0	15
 Innováció és tervezési folyamat		4	0	2	6
 Regionálisan kiemelt kreditek		0	0	4	4
<b>Σ</b> Összesen		60	31	19	110

### Magyarázat:

- ! kötelezően teljesítendő pontok
- + projekt által jelenleg teljesíthető kreditek
- ? projekt által opcionálisan teljesíthető pluszkreditek
- projekt által biztosan nem teljesíthető kreditek
- Σ összesen elérhető kreditpont

### Ponthatárok:

- 40-49 Minősített
- 50-59 Ezüst
- 60-79 Arany
- 80-110 Platina

Az épületegyüttes tervezése során figyelembe vettük azokat a szempontokat, amelyek egy fenntarthatóbb építéshez vezethetnek. Az irodaépületre elvégzett LEED rendszer szerinti előminősítés alapján az épületegyüttes javasolt kialakítása jelentősen hozzájárulhat környezetünk védelméhez és a fosszilis energiahordozók erőteljes felhasználásának csökkentéséhez.

A telepítés célja volt a kis felszíni beépítés és a nagy zöldfelületi mutató, ami vízfelületek létesítésével hozzájárul a városi hősziget hatásának csökkentéséhez.

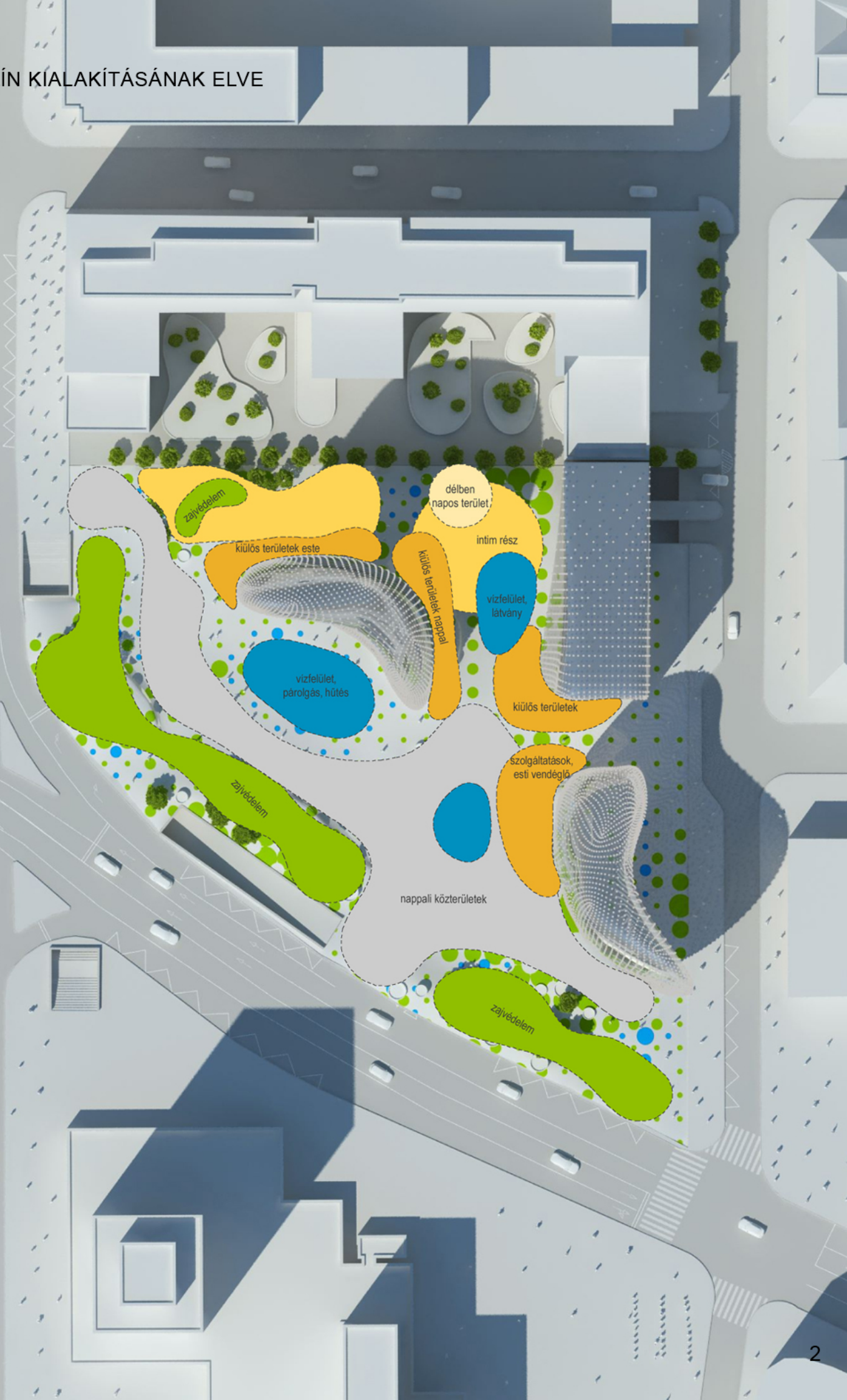
Az épület jó tömegközlekedési kapcsolatait tovább növeli a nagyszámú kerékpártároló és az ehhez biztosított szociális blokk.

Az épületek traktusmélységének megválasztásakor a jól bevilágítható és szellőztethető irodatermek létrehozását céloztuk meg. A kéthéjú homlokzatnak köszönhetően a természetes szellőzés a Váci út zajterhelése mellett is lehetséges.

Az épületek megújuló energiaforrásokat (nap, földhő) is felhasználnak, az így nyert hőmennyiségek optimálisan használhatóak a hőtároló tömegek aktiválásához, emellett az egyéni bérlői igények kielégítésére egyedi fűtő-hűtő berendezések is elhelyezésre kerültek.



# TÉRFELSZÍN KIALAKÍTÁSÁNAK ELVE

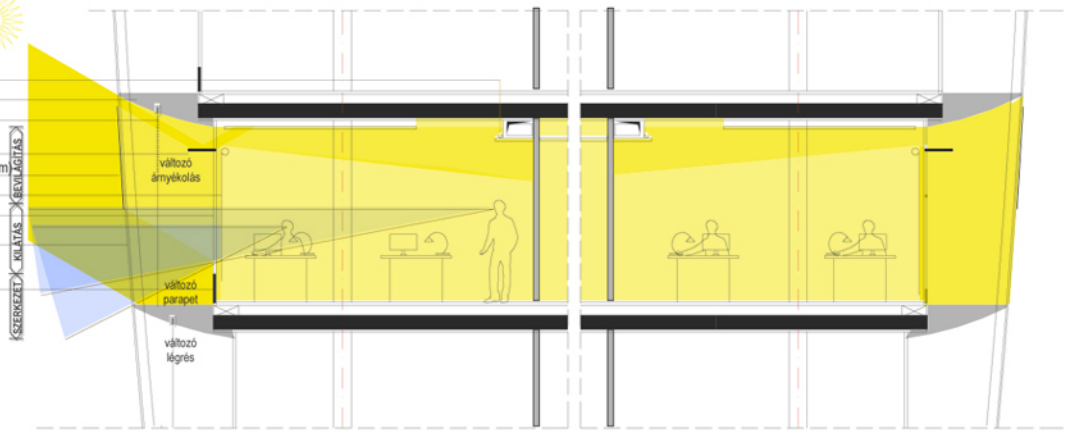




# HOMLOKZATI KIALAKÍTÁSOK

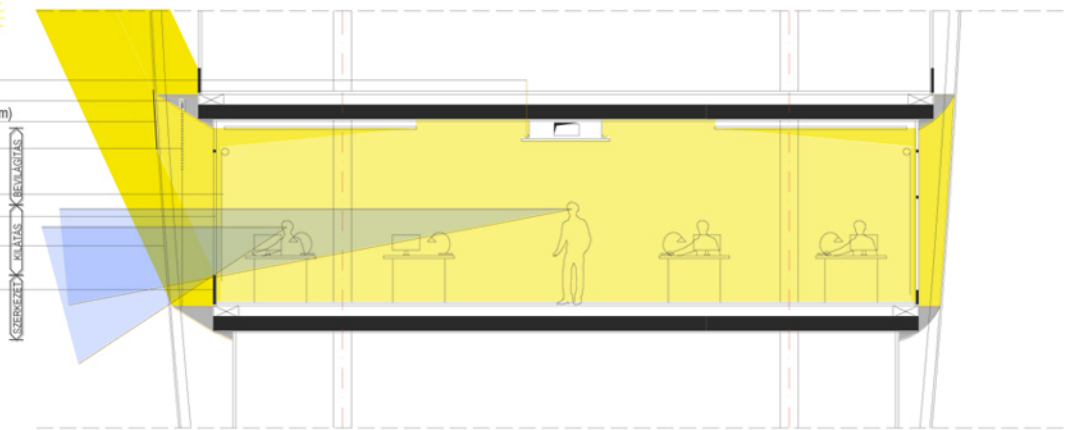
## NY-K

- indirekt mesterséges világítás
- konzolos árnyékoló és tűzgát
- mobil árnyékoló
- fényterelő elem
- áttört energiatermelő árnyékolás (napelem)
- belső káprázásmentesítés
- kilátást biztosító homlokzati kialakítás
- zajcsillapító külső héj
- zárt parapet besugárzás csökkentésére



## D-É

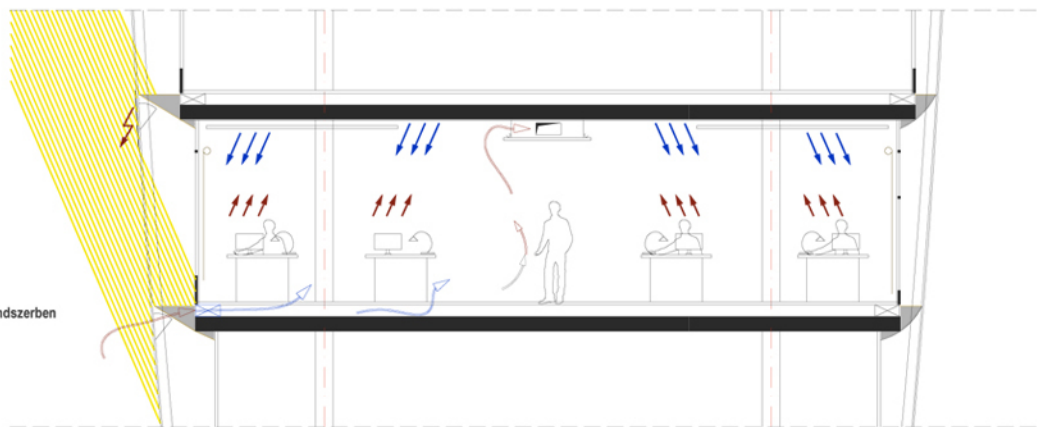
- indirekt mesterséges világítás
- konzolos árnyékoló és tűzgát
- áttört energiatermelő árnyékolás (napelem)
- mobil árnyékoló
- belső káprázásmentesítés
- kilátást biztosító homlokzati kialakítás
- zajcsillapító külső héj
- zárt parapet besugárzás csökkentésére



# ÉPÜLET MŰKÖDÉS

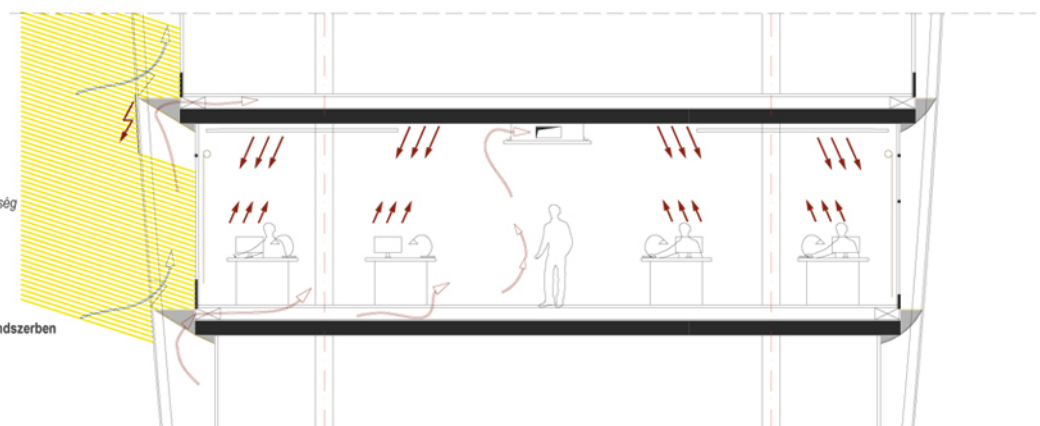
## NYÁR

- központi elszívés**  
hőviszanyeréssel
- felületi hűtés**  
geotermikus energiát hasznosítva  
napelem (PV)  
áramtermelés üzemeltetési időben
- éjszakai szellőzés**  
hőtároló tömeg előhűtése
- PCM álmennyezeti elemek**  
magnóvelt hőtároló tömeg
- decentralizált gépészeti elem**  
csúcsidekben kiegészítő hűtés
- természetes légbevezetés** elárasztható rendszerben  
decentralizált elemeken keresztül



## TÉL

- központi elszívés**  
hőviszanyeréssel
- felületi fűtés**  
geotermikus energiát hasznosítva  
napelem (PV)  
áramtermelés üzemeltetési időben
- konzolos árnyékvetők**  
alacsony napálláskor nagyobb szoláris nyereség
- PCM álmennyezeti elemek**  
magnóvelt hőtároló tömeg
- kéthéjú homlokzat**  
szellőző levegő természetes előmelegítése
- decentralizált gépészeti elem**  
csúcsidekben kiegészítő fűtés
- természetes légbevezetés** elárasztható rendszerben  
decentralizált elemeken keresztül



# IRODATEREK TERMÉSZETES MEGVILÁGÍTÁSÁNAK VIZSGÁLATA

