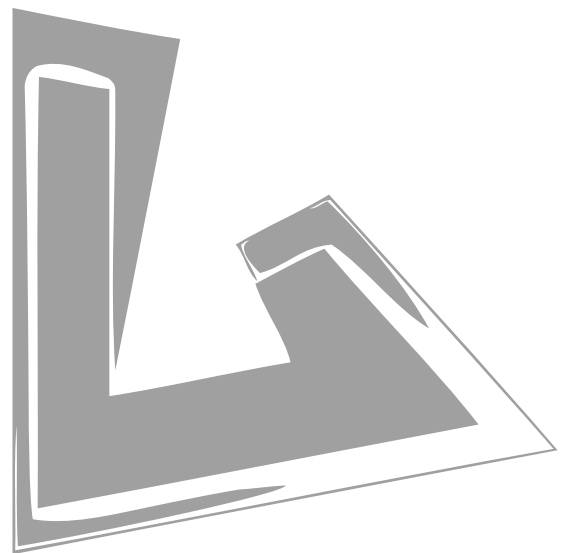


ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS



Tartalomjegyzék

a Budapest, XIII. ker. Váci út – Huba utca – Angyalföldi út – Dózsa György út által határolt terület beépítése, építészeti megfogalmazása tárgyában kiírt meghívásos építészeti ötletpályázathoz

Rajzjegyzék

01. tábló	Helyszínrajz Látványterv Váci úti homlokzat	m= 1:500 m= 1:250
02. tábló	Földszinti alaprajz Látványterv A-A metszet	m= 1:250 m= 1:250
03. tábló	Általános emeleti alaprajz Garázsszint alaprajza Látványterv B-B metszet	m= 1:250 m= 1:250 m= 1:250
04. tábló	Látványképek, légifotóba illesztés Dózsa György úti homlokzat	 m= 1:250

Iratanyag

01.	Címlap
02.	Tartalomjegyzék
03-06.	Műleírás
07.	Adatlap a beépítési és szabályozási paraméterekkel
08.	Műleírás melléklet A.
09.	Műleírás melléklet B.
10.	Alternatív földszinti alaprajz

Lezárt boríték, benne

- Kitöltött adatlap a pályamű szerzőinek adataival
- A teljes pályázati anyag CD-n

A beépítés és épületformálás kompozíciós elvei:

1. Az épület mindkét funkcióját (szálloda és irodaház) maradéktalanul ki kell szolgálja, betartva a KSZT vonatkozó előírásait.
2. A Váci út – Dózsa György út sarka kiemelt, városszerkezeti és városképi fontosságú **hely**, amelynek **hangsúlyát egy szoborszerű, egyedi formájú és karakterű épület kell megteremtse!**
3. Egy, a Váci útra közel merőleges épületszárny,- bármilyen egyedi formájú is, nem képes megteremteni az előző módon értelmezett **súlypontot**.
4. A Vízművek tornya mellé, annak 55 m-es magasságához illeszkedően, nem lehet az adott területen még egy **vertikális súlypontot, jelet formálni!**
5. A telekre helyezett épület – önmaga alatt – a lehető legnagyobb **szabadságú téráramlást** kell biztosítsa a terület **élete** számára!
6. A homlokzat kialakítás, azzal együtt, hogy nem fedheti le a mögöttes funkciókat, és ki kell elégítse a D-DNY-i oldalú árnyékolás igényeit, olyan homogén „bőrt” kell képezzen, amely az épület **szoborszerűségéhez méltó!**
7. A környezet kialakítás egyszerre kell **közösségi teret** formáljon a területből, egyben be kell fogadja a gépkocsi (busz stb.) közlekedés, a kerékpárút, a gyalogos áramlás, gépkocsi parkolás, gazdasági betáplálás, gépkocsi rámpák funkcionális helyigényeit is.

1. A beépítés múltja, jelene, jövő karaktere

Az 1971-es budapesti, magyarországi Vadászati Világkiállítás előtt az akkori kormány, ill. a magyar turizmus vezetői felmérték az ország szállodai férőhely-helyzetét, s döntés született arról, hogy Budapesten – ill. Visegrádon, Dobogókőn sürgősséggel fel kell építeni új hoteleket. E sürgősség indokolta, hogy a VOLGA 1970-71 között, tervezésével és kivitelezésével együtt 13 hónap alatt készüljön el – a Váci út – Dózsa György út sarkán álló üres telekre építve több, mint 300 szobájával, s az ún. 1-es házgyár széria nagypaneljeiből (Budapest - lexikon adatok)

A ház a maga idején korszerű szállodának számított, s ún. lepényépületében nagykapacitású étterem, eszpresszó, konferenciaterem is helyet kapott. A ház azonban – épp paneles konstrukciója révén (szigetelés, nyílászárók, gépészet) mára elavult, s kisméretű, cellás fürdőszobái már az IBIS – követelményeinek sem felelnek meg.

Bár a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kerület felé ún. „helyi védelem” kategóriára ajánlotta az épületet, nem kétséges, hogy épp a hely, a város két igen fontos útvonalának csatlakozása, az építészeti szempontból is izgalmasan alakuló csomópont (Vízművek tornya, Elektromos Művek eklektikus háza, a legújabban felépült Váci út 76-as irodaház karakteres tömege, vagy a Váci út 33.sz. irodaház kissé „súlyos”üvegteste) egy új építészeti választ, új formát, netán új, összetettebb funkciót, és főként szabad, áramló közteret igényel a telekre!

A feladat tehát hármás „rétegzésű”: olyan beépítést kellett találni, a KSZT előírásain belül – a területre, amely tömegével – súlyával – szoborformájával szervezni képes a közelebbi és tágabban értelmezett környezetet; - ill. olyan IBIS HOTELT kellett tervezni, amely önálló telken áll, s az IBIS elvárásoknak, s persze a területi (m²) kívánalmaknak is megfelel – a maga 200 szobájával;- és nem utolsósorban, az épület (épületegyüttes) alá – mellé a lehető legtágabb, közcélú területeket kellett kialakítani (nem beszélve persze arról, hogy a cca. 15.000 m²-es irodaépületnek is jól használható, jól funkcionáló építménynek kell lennie).

Első beépítési kísérletünk (lásd külön 'A' ábra – melléklet) még a KSZT beépítési ajánlását próbálta követni, úgy, hogy a ház „súlypontját” az irodaépület előreugró, attraktív, dinamikus szárnya fogalmazta volna meg, míg a mai Volga vonalában elhelyezett IBIS kissé szétnyíló teste fogadta volna be a megkívánt 200 szobát. A két szárnyat egy szoborszerűen kialakított, izgalmas testű üveg-torony-télikert kötötte volna össze. Az érdekes építmény nagy hibájának mutatkozott azonban – egy behatóbb tér-tömeg analízist követően – az, hogy ez a forma nem volt elég súlyos válasz a beépítési követelményekkel szemben, nem ellenpontosította pl. a Vízművek zömök tornyát. Itt jegyezzük meg, hogy épp e toronyforma mellé egy másik, hasonló kubusú „kis” tornyot nagy hiba lenne elhelyezni, így a sarok vertikális megfogása nehezen követhető útja lenne a beépítésnek.

Választott beépítésünk egy egyedi kontúrú, kvázi önmagába visszaforduló kristályszerű U forma, amely az előzőhöz hasonlóan biztosítja az IBIS külön telkét és külön életét; egyben zömök, semmihez sem tapadó szobor-testének homlokzati felületeivel, ugyancsak homlokzati zöld-falaival, az irodaépület intenzív zöld átriumával, vagy az irodaszárny fénylő, összefogott fémrács-bőrű tömegével, ill. az IBIS egyedi – szintén kissé homogén rács-szerű megoldásaival, s a ház 36 m-re felugró váci úti sarkával az adott hely jelévé válhatna! (lásd 'B' ábra – melléklet). A ház méreteiből következően eleget tesz a zártorsóság követelményeinek is, s hogy kubusa nem tapad rá, nem zár össze a Váci út 33-as irodaépület tűzfalával – nos, ez nem lehet hibája a beépítésnek, annál inkább sem, hogy a Váci út 33-as irodaház tervezése idején még számolt a Volgával, ezért is burkolta be nemes anyaggal – azaz gránittal az ún. kisfelületű – kvázi – „tűzfalat”.

2. Beépítés

Az IRODAHÁZ és a HOTEL között (alatt) igen összetett térstruktúra alakul ki. Az irodaszárnyak szép arányú, intenzív zöld udvart zárnak be, amely egyszerre lesz árnyas (arányaiból következően) – egyben napsütötte – világos is, déli nyitása miatt. Az udvar zöldjét az iroda D- DK-i sarkára, a párkányig felfutó zöld fal egészíti ki, hőmérsékletét – légállapotát pedig az udvar vízesése – medencéje befolyásolja – alakítja. A ház alatt bejárható közterek alakulnak ki, a lobbyk és az üzletek között, s ez a térvilág egyesülhet majd a Váci út 33. sz. ház D-i tájolású udvarával, ill. a saját telek É-i oldalának park-zónájával. Az átrium zöldje felfut az IBIS HOTEL kiugró, háromszög formájú étterem – lobby szárnyára is! Az említett iroda – átrium, ill. a HOTEL kis belső átriuma (szintén zöld „akna”) egy áramló természetes szellőzés lehetőségét kínálja,- továbbtervezés esetén egy energiatudatos gépészet fontos eleme lehet.

3. Közlekedés, környezetalakítás

Az épület garázsrámpáját az Angyalföldi útra nyitottuk. A Dózsa György úti kijelölt behajtó és az Angyalföldi út között (figyelembe véve a trolimegálló helyét) egy kétirányú közlekedés biztosítja a HOTEL illetően ellátását,- kibővülve egy rövididejű busz – taxi – gk. parkolóval, ill. várakozóhellyel. A szálló gazdasági kiszolgálása erről az útról, az Angyalföldi út felől nyílik. Az egész épület – tűzvédelmi szempontból – körüljárható. A jelenleg is működő metro-lépcső és rámpa szerves részei a környezetkialakításnak,- miként a kerékpárút is.

Miután a telek a Váci úttól indulóan az Angyalföldi út felé ~1 m-t lejt, az IRODA és a HOTEL alapszintje (földszinti padlónívója) között 1 m-es differenciát terveztünk, nehogy az iroda egy esztétika szempontból nemkívánatos gödörbe kerüljön! Ezt a szintdifferenciát a terepkialakítással észrevétlenül át lehet hidalni. A teljes terület (zöld tér karakterét nyújtja majd, a szilárd burkolatok, zöldek (emelt zöldfalak), megemelt vízfelületek – vízesések, nagy kavicsok,- s az említett, épület-léptékű zöld

falak, átriumok teljes struktúráját egy bejárható, közösségi karakterű egységbe szervezve, akár bizonyos utcai műsorok befogadásával is!

4. Homlokzatok

A homlokzatok „bőre” egységesen egy váltakozóan matt (opálfényű) – ill. polírozott fémrács (alumínium – alucobond vagy acél), amely lyukbőségének, ill. lyukas és tömör felületeinek váltakozásával árnyékol,- esti fényében pedig az egész tömeget világítja. A fények,- homlokzati síkok képzőművészeti komponáltságú struktúrája egyik záloga a ház egyediségének, egyenemű szoborszerűségének. Az IBIS burkolata hasonló anyagú, de sokkal egzaktabb ablak – ill. gerenda „szövettel”, formálva, (tömör fémburkolattal) – amely „szövet” a déli – dél-nyugati oldalon (e kissé ferde felületen) árnyékoló gerenda-rácsszerű homlokzattá alakul.

5. Alaprajzok, funkciók

Az IBIS HOTEL alaprajzi kialakításánál az elérhető optimális tömörségre, funkcionális tisztaságra törekedtünk, s arra, hogy a ház, egyedi formája ellenére se lépje túl (léptékében) az igényelt – elképzelt, norma szerinti bruttó összterületet. A Dózsa György úti, kiemelt helyzetű főbejáratra szerveződik a lobby (recepció) – bár – étterem (reggeliző) – különtermek egységes tere, s ez a térstruktúra egyetlen helyről ellenőrizhető – áttekinthető. A térsor portálja egy ceramic friedes felületkezelésű üvegfalon át a Dózsa György útra néz, de tűzgátló tulajdonságú üveglencsékkel a belső zöld udvarra is rátekint. Az Angyalföldi útról nyílik a gazdasági betáplálás minden funkciójával (átvevő, szeméttároló, a konyha tiszta és „szennyes” útja – a hűtők – előkészítő, stb. Úgy gondoljuk, hogy ez a gazdasági „háttér” (amelybe a közönség WC blokkja is beleilleszkedik) kellően tömör ahhoz, hogy gazdaságosan működjön. A recepció és a bárpult egy egységet képez, a különtermek összenyithatók egymással, de az éttermi térrel is!

Az általános emeleti szobák, hasonlóképpen tömör elrendezésben, a három környező utcára tekintenek (a megadott paraméterekkel kialakítva). Az emeleteket egy kis zöld átrium fúrja át, egyben természetes átszellőztető funkciót is hordozva. Az épület irodái, ill. személyzeti öltözői az 1. emelet mintegy 8 szobájának helyét foglalják el, az Angyalföldi úti homlokzat mentén. Az IRODASZÁRNY kristályszerű tömege valójában igen racionális alaprajz, nemzetközi irodarasztert követi. Két magja (felvonók, lépcső, WC-blokk) lehetővé teszi, hogy az emeletek mindegyikét akár négy külön működő egységbe is fel lehessen bontani – ezzel segítve az irodák kiadhatóságát.

A ház (irodarész) földszintje teljesen átjárható, közösségi karakterű tér, a belső zöld udvar kiáramlása a környezet felé – a lefutó lobbyk, a közlekedő magokkal, ill. az itt elhelyezhető üzlet (kávéház, drinkbár stb.) blokkokkal. Ez az áramló tér szervez kapcsolatot a Váci úttal, a Dózsa György úttal, Angyalföldi úttal és annak háttér – területeivel, s egyesülhet a Váci 33. udvarával is! Az udvar dús fásítása, vízfala és medencéje mellé társul az irodatömeg D-DNY-i végének – az épület teljes magasságáig felfutó – növényfala, amely nem csupán a tűzfalak letakarását szolgálja, de a természetes légállapot kialakításainak is eszköze (az irodatermekbe bevezethető hűtött levegővel!) Bár a Váci út 33. ún. tűzfala (az Angyalföldi út sarkán) nemes kőburkolattal ellátott, e fal elé is – teljes magasságú – zöld növényrácsot javasolunk helyezni!

Az épületek alatti három garázsszinten összesen mintegy 400 gépkocsi helyezhető el (a normatív igények szerint) – a cca. 120 szállodai parkolóhely egy ellenőrizhető ponton csatlakozik a garázs többi részéhez (a garázs egészéhez egy rámpa vezet, az Angyalföldi útról nyitottan.) Az első szintre beérkezés után a hotelnek külön belső rámparendszere van!

6. Konstrukció

Az IBIS HOTEL vasbeton szerkezete követi a 3 m-es szobaszteret, ill. ez a raszter váltódik ki tágabb pillérállásra a földszinten. Az irodaépület konzolos szerkezetei egy földszint feletti kiváltással, és ún. faltartó-konstrukcióval készülnek, amely faltartóra feszül rá a homlokzatok már említett attraktív, önnön fényével és lyuk-motívumaival együtt is a funkciót szolgáló „bőre”.

Kapacitásadatok, területkimutatás	
HOTEL	
Telek területe	1500 m ²
Szobák száma 8 emeleten	200 db
Parkolók száma a 3 garázsszinten	120 db
Területkimutatás:	
1. Szobai blokk	4645 m ²
2. Közösségi terek	545 m ²
3. Adminisztráció	72 m ²
4. Konyha és helyiségei	212 m ²
5. Személyzeti helyiségek	92 m ²
6. Műszaki helyiségek és műhely	185 m ² (pinceszinten)
Teljes nettó terület (100%)	5751 m ²
Hotel teljes bruttó beépített területe (112,5 %)	6470 m²
IRODAHÁZ	
Telek területe	3725 m ²
Parkolók száma 2 garázsszinten	254 db
Parkolók száma igény szerint a 3. garázsszinttel	380 db
Területkimutatás:	
1. Irodai bérterület	13750 m ²
2. Közösségi terek	355 m ²
3. Üzemeltetés és gépészeti helyiségek	460 m ²
4. Bérbeadható üzletek	400 m ²
Teljes nettó terület (100%)	14965 m ²
Irodaház teljes bruttó beépített területe (110 %)	16462 m²

Közhasználat célra átadandó területek:

Irodaház: 2810 m² (földszinti üzletekkel együtt) – 75,4%

2425 m² (üzletek nélkül) – 65,1%

Hotel: 150 m² – 10%

Összesen: 2575 m² (üzletek nélkül) – 49,3%

Övezeti paraméterek

	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 10 ⁴	16 ⁵	33	Iroda/ Szálloda/ Kereskedelem

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

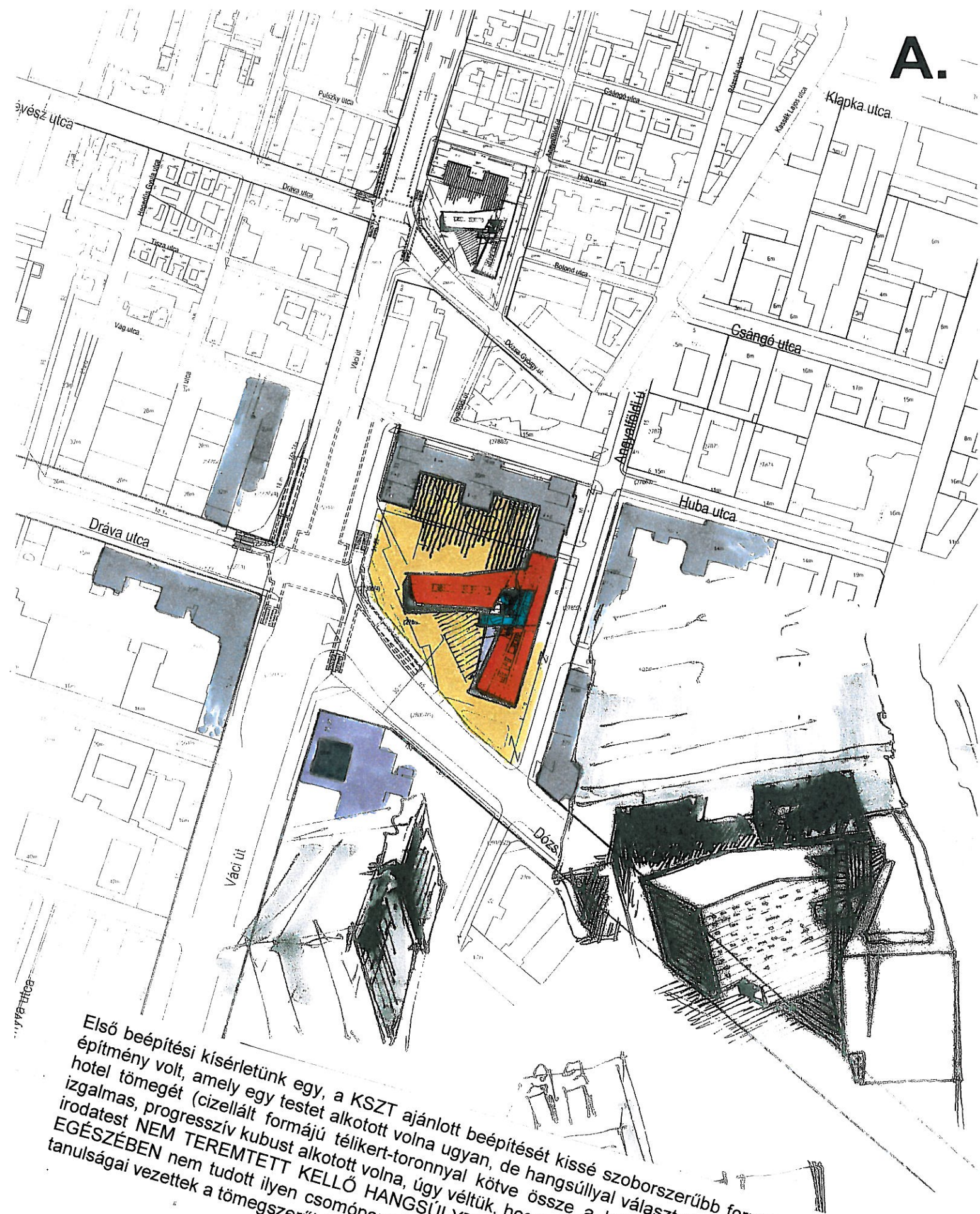
² az érték növelhető mélygarázs létesítése esetén

³ az érték csökkenthető mélygarázs létesítése esetén, KSZT alapján

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

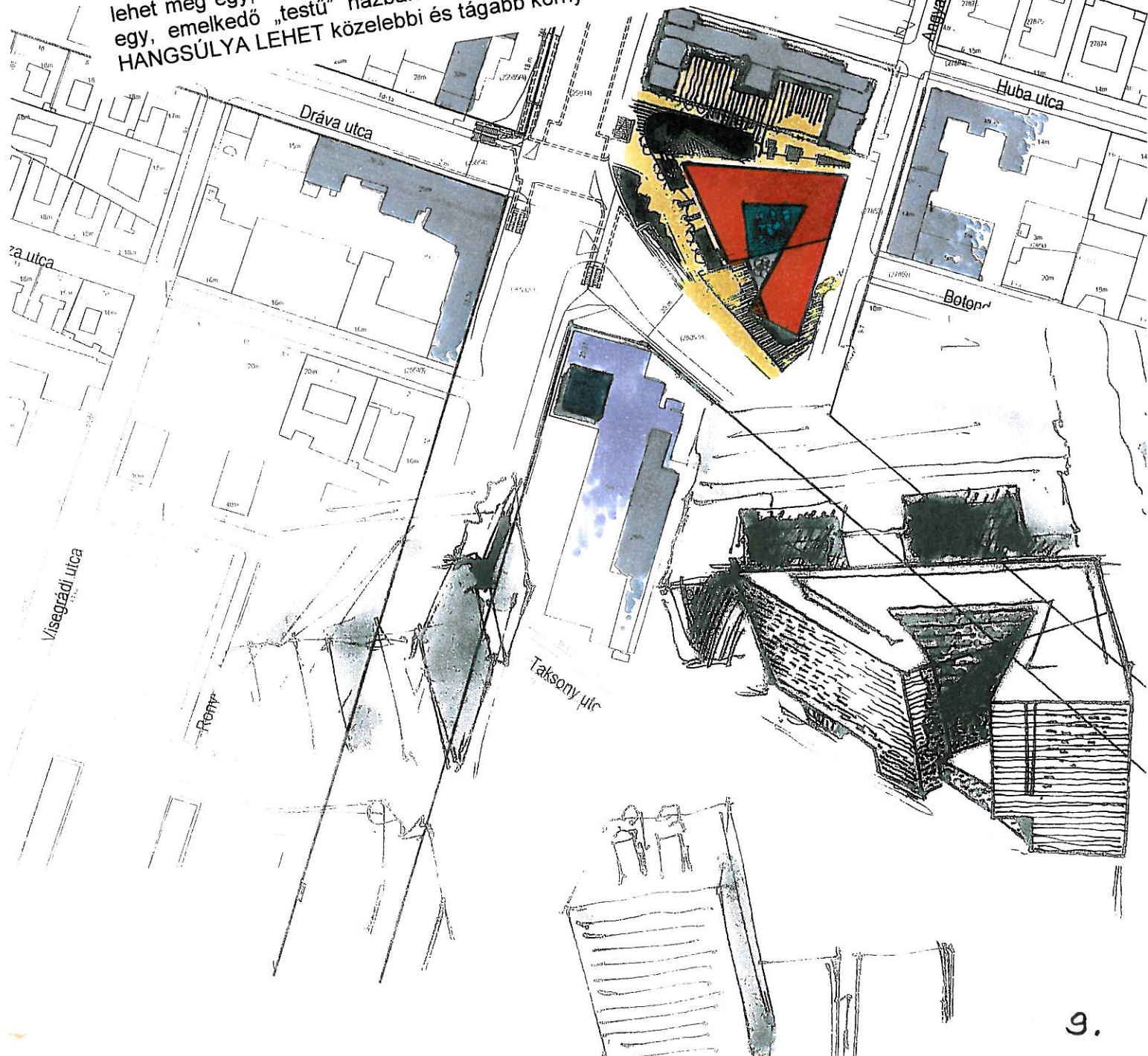
⁵ a KVSZ 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével

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	1500 3725	64 46	940 1715	4,3 4,4	6470 16462	100 100	1500 3725	10 25	150 932	Szálloda Iroda
Pályázati javaslat szerint	5225	51	2655	4,4	22931	100	5225	21	1082	Iroda/ Szálloda



Első beépítési kísérletünk egy, a KSZT ajánlott beépítését kissé szoborszerűbb formában követő építmény volt, amely egy testet alkotott volna ugyan, de hangsúllyal választotta szét az iroda és a hotel tömegét (cizellált formájú télikert-toronnyal kötve össze a két funkciót). Noha az épület izgalmas, progresszív kubust alkotott volna, úgy véltük, hogy a csomópont felé lendületesen kiugró irodatest NEM TEREMTETT KELLŐ HANGSÚLYT, viszonylagosan vékony tömege a beépítés EGÉSZÉBEN nem tudott ilyen csomópont (környezet) szervező szerephez jutni. Épp e beépítés tanulságai vezettek a tömegszerűbb, súlyosabb karakterű építményformához.

A Volga, a maga idején, az Angyalföldi úttal párhuzamos lapjával kellőhangsúllyal fogta meg a csomópontot, különösen a Váci út 33. sz. épület megépülte előtt. A Volga helyén – meggyőződésünk szerint – a KSZT előírásait betartva – egy SÚLYOSABB TÖMEGŰ, NEM „LAPSZERŰ” SZOBOR-ÉPÍTMÉNY képezne ellensúlyt a Vízművek tömbjével szemben, s lenne társa a beépítésben a Váci út 76-78-nak, ill. az ELMŰ-nek. A Vízmű 55 m-es tornya mellé nem lehet még egy, hasonló léptékű tömeget helyezni a csomópontba, de az IRODÁT is egy, emelkedő „testű” házban összefogó építmény, bizonyos szobor-karakterű egyediséggel, HANGSÚLYA LEHET közelebbi és tágabb környezetének.



ALTERNATÍV FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

A tervlapokon ábrázolt megoldás mellett, a programban szerepeltetett területi igények betartásával egy teljesen átjárható földszinti struktúra is megvalósítható, a hotel földszintjének és egy iroda lobby-formának kisléptékű módosításával!

