



Tárgy: **54/2012. (XII.3.) önk. rendelet 5. § (3a) bekezdése szerinti
KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY**

Ügyintéző (előminősítő): Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék: 231-3173
Ügyirat száma: 59893/3/2016
Hivatkozási szám:
Melléklet: jelenléti ív, opponencia



terv műfaja:	konzultációs tervek
napirend:	Metrodom Panoráma Lakópark
tervezett építés helye:	Újpest, Attila u. 12-18. és tervezett Wolfner u. közötti terület, volt Bőrgyár
hrsz:	70350/25,27,30
építető:	Pongrácz Tamás Metrodom Invest Kft.
tervező:	Hajnal Zsolt
jogosultság:	É1 01-0078
szakbíráló:	Sas Marcell

Ülés időpontja és helye: 2016. szeptember 22. 9:00, 1042 Bp., István út 15. 3.em. tárgyaló
határozatképesség: 3 fő+elnök, határozatképesség biztosítva
szavazati arány: egyhangú 4 igen
tervtanács tagok: Aczél Gábor, Eltér István, Sas Marcell, Szesztai György

Szakmai vélemény, javaslatok:

A Tervtanács – az Önkormányzat 54/2012. (XII. 3.) sz. rendelete 5. § (3a) bekezdése szerint lefolytatott konzultációs véleményezési eljárás alapján a továbbtervezés kapcsán az alábbi véleményt formálja, javaslatokat teszi.

- A Tervtanács kéri az opponenciában foglaltak megfontolását.
- A Tervtanács a bemutatott javaslat városépítészeti alapkoncepciójával és a négy torony önálló megvalósításával egyetért, a javaslat továbbtervezésre alkalmas.
- A Tervtanács támogatja a homlokzat kétszintes architektúrájú kialakítását.
- A Tervtanács elviekben támogatja és kéri részleteiben megtervezni a homlokzati növényzet alkalmazását.
- A Tervtanács kéri a gyaloghíd és a lépcső kapcsolatának jobb megfontolását.
- A Tervtanács megfontolásra javasolja a homlokzati anyagok változatosabbá tételét és a négy épületrész egyediségének erősebb kihangsúlyozását.
- A Tervtanács megfontolásra javasolja a lakók számára közösségi terek betervezését.
- A Tervtanács megfontolásra javasolja valamiféle képzőművészeti elem megjelenítését vagy a téren, vagy valamelyik torony előterében.
- A Tervtanács a Városüzemeltetési Főosztállyal való egyeztetés szükségességét rögzíti és az ügyben településfejlesztési megállapodás megkötése szükséges.
- A Tervtanács az északra lévő 1. ütemtől tartott 20 m-es távolságot megfelelőnek tartja.
- A Tervtanács megfontolásra javasolja a kapuzat elhagyását vagy perforáltabbá tételét.
- A Tervtanács elviekben támogatja a tér minél nagyobb közhasználati jellegét, annak nyitottságának megteremtését.
- A Tervtanács megfontolásra javasolja a zöldtetők jobb funkcionális használatát és felveti az épületek megvilágításának kérdését.

- A Tervtanács a középfolysók végén, azok megnyitását a tervező felé megfontolásra felveti.

Jelen konzultációs vélemény nem minősül településképi véleményezési eljárás körébe tartozó állásfoglalásnak, a konzultációs vélemény nem elégséges az építési engedély kérelem beadásához, vagy az engedély kiadásához. A konzultációs véleményhez településképi vélemény nem készül.

A dokumentum célja a továbbtervezés javasolt irányával, részleteivel kapcsolatos tanácsadás, a tervezési munka támogatása.

A terv megfelelő részletezettségű továbbtervezését követően településképi eljárás kezdeményezendő, mely esetben a Tervtanács a javaslatot újra megtárgyalja.

Újpest, 2016. szeptember 26.



Szesztai György
a Tervtanács elnöke



✉ 1042 Budapest, István út 15.
☎ 231-3173, Fax.: 231-3175
foepitesz.iroda@ujpest.hu

**ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI
TERVTANÁCS**

www.ttv.com
ID 9105075901
Management System
ISO 9001:2008
valid until: 2016-06-30

Tárgy: **JELENLÉTI ÍV**

2016.09.22. 9.00

1. Újpest, Metrodom Panoráma Lakópark létesítése (Attila u. 12-18. és tervezett Wolfner u. közötti terület, volt Börgyár, hrsz: 70350/25, 70350/26, 70350/27, 70350/30) -
konzultáció

név	aláírás	telefon	e-mail
a Tervtanács tagjai:			
• Aczél Gábor			
• Eltér István			
• Sas Marcell			
•			
Szakszabíró:			
Sas Marcell			
Tervező:			
Hajnal Zsolt (Hajnal Építész Iroda)			
Építtető:			
Pongrácz Tamás (Metrodom Invest Kft.)			
Állandó meghívottak:			
Wintermantel Zsolt polgármester			
Ozsváth Kálmán , a VVB elnöke			
Márkus Erzsébet főosztályvezető			
Szabó Zsolt főosztályvezető			
Eseti meghívottak:			
Németh Edit Éva képviselő			
Dr. Tahon Róbert jegyző			
Rádi Attila alpolgármester			
Dr. Molnár Szabolcs alpolgármester			
Kató Balázs			
Bartók Béla			
Gerstmayer János főoszt.vezető h.			
Ujvári Zsolt VVB			
Szesztai György elnök			
Könczei Anikó titkár			
További résztvevők:			
Korodi Zsolt főépítési előadó			
KISS BALÁZS			
SZÉCSE JÁNOS KÖRNY.			
KALOCSAI ZSOLT			
KENDERCSENYI PÉTER			

- a Tervtanács szavazati joggal rendelkező tagjai

Opponencia

a Budapest, IV. kerület 70350/25-27-30 helyrajzi szám alatt tervezett „METRODOM PANORÁMA LAKÓPARK - 671 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET-EGYÜTTES” előzetes településképi véleményezési tervéhez

Építtető:

METRODOM INVEST KFT.

3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.

Tervezők:

Hajnal Zsolt és Kendelényi Péter

HAJNAL ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

1117 Budapest, Nádorliget út 8./F/42.

A tervezési helyszín a - mára teljesen lebontott - Wolfner Bőrgyár (vagy Táncsics Bőrgyár) területén a Váci út – József Attila utca – Attila utca – Károlyi István utca által határolt tömbben helyezkedik el. A tömb északi, Károlyi István út menti oldalát, illetve a déli, József Attila utcai oldalát meglévő telkek és az ezeken álló vegyes képet mutató épületek határolják. A tömbbelsőben megmaradt összefüggő terület is kettéosztásra kerül a KSZT szerint a Baross utca vonalában, egy a Váci út menti, illetve egy a József Attila utca menti területre, az előbbin várhatóan Váci út menti irodák épülnek majd, míg ez utóbbi háromnegyed hektáros terület a szigorúan vett tervezési terület, melyet telekkönyvileg három részre osztottak fel.

A volt bőrgyár területének hasznosítására, egyben a Károlyi István Városközpont kialakítására a korábbi tulajdonos tervpályázat keretében kereste a megoldást, melynek eredményeképpen elkészült a teljes tömbre vonatkozó KSZT és annak megfelelően 2007-ben épült meg - az akkori terv első ütemeként - a Károlyi István út menti ~300 lakásos lakóépület. A területen azóta komolyabb fejlesztés nem történt.

Az új tervezési, ingatlanfejlesztési program szerint - a szabályozási keretek figyelembe vételével, így a Liszt Ferenc utcai gyalogos tengely Dunáig történő átvezetésével, és az arra kijelölt területen építészeti hangsúlyok kijelölésével, magasházak építésének lehetőségével - három ütemben épülő, összesen négy épületből álló, 671 lakást magába foglaló lakóépület együttes épül, pincszintjén mélygarázsokkal, földszintjén – a földszinti teremgarázsokon kívül – vendéglátó-, szolgáltató-, és üzlethelyiségekkel, első emeletének egy részén pedig irodák kialakításával, ~80.000 m² összterülettel.

A vonatkozó KSZT szerint a terület VK-IV/mh - magasházaz, vegyes beépítésű városközponti terület megnevezésű övezetbe tartozik, mely megfelel a tervezési programban megjelölt funkciók elhelyezésére.

Véleményem szerint nagyon jó az a megközelítés, ahogy a tervezési területet átmetsző gyalogos tengely és az erre merőleges, tűzoltási felvonulási útvonal által négy részre tagolt területen az építészeti koncepció szerint a telekrészeknek megfelelő adottságú négy hasonló, de nem egyforma tömegű épület épül.

Egyértelműen jó irány a Károlyi István Városközpont arculatát meghatározó, a Fő tértől induló és a Dunáig vezető Liszt Ferenc utcai tengelyre fűzött tér kialakítása, a városszövet sugaras szerkezetéből adódó elforduló koordináta tengelyeit kihasználó ék alakú felnyitása.

A tervezett beépítés a KSZT által megengedett építési hely határához képest – az Attila utcai front kivételével – jóval beljebb definiálja magát, mely egyrésztől jó, mert a meglévő épületek, különös tekintettel a Károlyi István utca menti 300 lakásos lakóépület benapozását, kilátását biztosítja, a zavaró átlátásákoat kizárja, ugyanakkor emiatt az épülettömeget egy viszonylag kis központi területre koncentrálna.

Jó megoldás az érintett hatóságokkal is egyeztetett közlekedési csomópont kialakítása a Váci út – József Attila utca kereszteződésében, és innen a telekek közös fő feltárása a gépjárműforgalom számára a Wolfner utca felől, tehermentesítve ezzel az amúgy is túlszűfolt környező utcákat. A feltárás külön értéke a szintkülönbség kihasználása. A terv előnye, hogy az OTÉK szerint számított parkolóhelyek túlnyomó részét mélygarázsokban, kisebb részét földszinti teremgarázsokban helyezi el az épületekbe integráltan, így a területen felszíni parkoló nem létesül.

A „gyalogos tengely” átvezetése a Váci út felé véleményem szerint a Váci út menti telekre vonatkozó beépítés nélkül nem értelmezhető, részemről jónak tartom a korábbi hídszerű változatot is, de jelen esetben sokkal jobb megoldást jelent számomra a terven megjelenített - függetleníthető - lépcsős megoldás, ami egy korrekt, természetes lezárása a projektnek.

A központi tér építészeti-tájépítészeti kidolgozottsága, átgondoltsága mintaszerű, a betervezett térelemek funkciói, elhelyezkedésük, nem beszélve a szétrobbantott játszótéri elemekről, mind-mind a kor igényeit tükröző, talán még egy kicsit előrébb is mutató megoldások.

Az egyes épületek méretüknek megfelelően, önmagukban mind alaprajzilag, mind magasságban, szintszámban mozgalmasak, kubatúráik kifelé a meglévő épületekhez, illetve utcaképekhez magasságukban illeszkednek, szerkesztésük szerint befelé, a központi tér felé lesznek egyre magasabbak, intenzívebbek. Ennek csúcspontjaként a négy épület találkozásánál jelennek meg – a KSZT által kijelölt keretben – a leghangsúlyosabb, legmagasabb toronyszerű épülettömegek, melyek magasságukkal egyedi karektert adnak a központi térnek.

Az épületek tömegformálása, homlokzatképzése, a játék a két szintet összefogó arhitektúrával kimondottan szerencsés, jól oldja a magasságból adódó egyhangúságot, jól tagolja az épületet. Szimpatikus az a tömeg-homlokzatformálás, ahogy a külső világos váz képezi a homlokzatsíkot és ehhez a struktúrához képest visszahúzva jelennek meg a belső sötétebb homlokzatsíkok, ellentétben a megszokott, homlokzatsíkból kiugró erkélyes tucathomlokzatokkal. Jó gondolat a - Milánói Bosco Verticale épületein is bevált - homlokzatokba ágyazott zöldfelületek, fák megjelenítése.

Bár jelen terv kizárólag a telepítés kérdéseit hivatott vizsgálni, annál sokkal több gondolatot jelenít meg, erre reagálva későbbiekben - a részletek kidolgozásánál - megvizsgálandónak tartom az egyes épületek közötti esetleges differenciálás lehetőségét, természetesen megtartva az épületegyüttest összetartó fő arhitektúrát.

A magam részéről kicsit hiányolom a házakhoz tartozó saját udvarokat, az első emeleti kis zöldtetők kivételével ilyenek nincsenek, a felsőbb szintű zöldtetők csak látványelemként tudnak funkcionálni tekintettel a későbbiekben megjelenő épületgépészeti kivezetésekre.

Az épületek belső rendszere hasonló kialakítású, mind a négy épület két közlekedőmagos, belső középfolysós kialakítású, ebből adódóan a lakások többsége egyhomlokzatos, illetve nagyon kevés az ún. átmenő lakás. Az erős építészeti koncepció, egyes épületrészeken - a meglévő városszövethez való igazodásból adódóan természetesen - némileg alárendeli a tájolást, így különösen az A és a B épületben vannak csak észak-keleti homlokzattal rendelkező lakások, bár megjegyzem a klímaváltozás miatt a tájolási prioritások ártérkékelése jelenleg is folyik.

Összefoglalva: Érdekes feladat, és egyben nehéz vállalkozás egy városközpont megfogalmazása egy utcafronttal nem rendelkező tömbbelsőben, a térfalak kialakítása, a főbb „utcai” homlokzatok befelé a tér felé való megfogása. Véleményem szerint ezen koncepcióban ezt sikerült jól megoldani, építészeti szempontból a tervet támogatom, engedélyezésre, illetve továbbtervezésre javaslom.

Pécs, 2016. szeptember 21.



Sas Marcell