

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tervezési program

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala új épülete, és bér irodaház tervezésére, mely Budapesten, a IX. kerület Lónyay u. 56. (hrsz.: 36941), és Ráday u. 57. (hrsz.: 36936) számú telkek összevonása után Ráday u. 57. alatt hrsz.:36936 alatt lesz.

A Megbízó célja a jelenleg több helyszínen lévő polgármesteri hivatal irodáinak egy helyszínen való központosítása, az ügyfélforgalmi terek racionalizálása, és ügyfélbarát módon történő kialakítása, az irodák elhelyezése egy jól működő, átlátható épületben. Az épület a közügyek építészeti tere, ez átláthatóságot, rendet, tisztaságot, racionalitást követel. Az önkormányzat épülete építészeti minta legyen a kerület számára, ha úgy tetszik követendő példa. A földszint a Ráday utcával és a Lónyay utcával egy szerves tér együttest alkosson, az egymásba fonódó külső és belső terek rendszere átlátható, átjárható, tiszta folyamatos áramlást biztosítson. A földszinten elhelyezendő terek az ügyfél-hivatal kommunikációját elősegítő ügyfélforgalmi terek legyenek, az emeleti zóna pedig az ügyélforgalom elől zárt, ugyanakkor összenyitható és szeparálható irodatereket tartalmazzon. Az épület az alább felsorolt főbb funkciók alapján 2 bejáratral, és így külön függőleges közlekedő egységekkel rendelkezzen.

Elhelyezendő funkciók:

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA mintegy 2500 m² alapterülettel,

ÜGYÉSZSÉG mintegy 1000 m² alapterületen kialakított flexibilisen alakítható irodaterekkel

BÉRIRODÁK mintegy 1500 m² alapterületen kialakított flexibilisen alakítható irodaterekkel

PARKOLÓ – Az irodáknak megfelelő számú, terepszint alatt elhelyezett gépkocsitároló.

A projekt célja a "BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA ÚJ ÉPÜLETE, ÉS BÉRIRODAHÁZ" megvalósítása. Az épület a jelenlegi koncepció szerint otthont adna a BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATALÁNAK, az ÜGYÉSZSÉGNEK, illetve BÉRIRODÁKNAK az alábbiak szerint:

- multifunkcionális és flexibilisen alakítható „A” kategóriás irodateretek (amely alkalmas kisterű és nagyterű, irodák elhelyezésére), ügyélfogadó és váró területek kialakítása;
- utcafronti helyiségek kereskedelmi tevékenység;
- parkolási lehetőség biztosítása;
- kiszolgáló egységek.

Telek területe a telekegyesítés után: 1376 m²

Követelmény a magas építészeti minőség és elsődleges a funkcionális – építészeti - esztétikai összhang megteremtése, mindamelltt követelmény energetikailag hatékony épület létrehozása.

A területre a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Belső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló, 8/2006. (III.10.) rendelete, 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelete a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról előírásai érvényesek.

A tervezési feladat a szabályozási terv által engedett maximális m² kihasználtságú épület létrehozása, a terepszint alatt kizárólag gépkocsitároló elhelyezésével.

Az épület leírása

A Ráday u. 57. szám alatti (Hrsz.:36936) a Lónyay utca felé átmenő telekre tervezett épület több szintes irodaház négy szint mélygarázzsal, melynek földszintjén a Ferencvárosi Önkormányzat ügyfélszolgálatára kap helyet. Az önkormányzati funkció komplex rendszer, melyet csak egy jól működő egyszerű, átlátható épület tud megfelelően kiszolgálni. Az önkormányzat a közügyek intézésének helye, ezért amellet, hogy egy jól működő irodaépület, a közügyek építészeti terének, helyének is kell lennie. Ez átláthatóságot, egyfajta pártosmentes rendet, tisztaságot, racionalitást követel. Az önkormányzat épülete építészeti minta a kerület számára, ha úgy tetszik követendő példa. Ezért az építészetének hagyománytisztelőnek, de kortársnak és előremutatónak kell lennie, abban az értelemben, ahogyan az önkormányzat is mindig a jelenben él a jövőre figyelve, a hagyományokra támaszkodva.

Az épület koncepciója ezeken az alapelveken nyugszik. A földszint a két belső udvarral a Rádayval és a Lónyayval egy szerves tér együttest alkot, az egymásba fonódó külső és belső terek rendszere átlátható, átjárható, tiszta folyamatos áramlás. Ez az ügyes bajos dolgok intézésének helye, az interface felület a hivatal és az állampolgárok között, a ház és az utca között. De több is ennél, köztér, sokrétű funkciót lát el. A mindennapi használaton kívül reprezentál és szolgáltató is. Az udvarokban lehet pihenni, találkozni, ünnepelni, kávézni, az épületben lehet előadásokat, kisebb konferenciákat, gyerekfoglalkozásokat, eseményeket, fogadásokat, díjátadókat, ünnepeket tartani.

Az önkormányzat épületének szervesen illeszkednie kell a város kontextusához. Ez igaz a beépítésre, a telepítésre és a homlokzatokra is. Belső Ferencváros zömmel az eklektikában ill. a századfordulón formálódott sűrűbeépítésű, de minőség épületállománnyal rendelkező városi szövet, jellemzően belső udvaros, gangos elrendezéssel. Az utcák karakterét meghatározzák a jellegzetes, historizáló, lyukarchitektúrával tagolt, tagozatos, épülethomlokzatok nagy kiülésű párkánnyal, változatos magasságú, az utcáról látható oldalsó tűzfalakkal. Az épület építészeti koncepciója ehhez a környezethez illeszkedik mind beépítésében, mind homlokzatképzésében. Az épületszárnyak követik a határoló tűzfalak magasságkülönbségeit, ugrásait, a tömbbelső felé lépcsőzetesen növekvő tömegek harmonikus illeszkedést biztosítanak.

A homlokzat az épület arca az utca és a város felé. Az eklektikus pesti utcakép sokféle, különböző korban és stílusban épült házak alkotta szövet. Egyenként nézve a házakat különbözőek, de összességében egységes városi konglomerátumot alkotnak. Ha csak egyenként vesszük őket, akár csak a közvetlen szomszédokat, nehéz megmondani, melyikhez is kellene igazodni, ahhoz hogy koncepciót formáljunk, nagyobb összefüggéseket kell vizsgálni. Ha nem akarjuk megsérteni a kontinuitás kívánatos elvét, az egész városi szövet aurájához, lényegéhez, a hely szelleméhez, a kontextushoz kell illeszkedni. A javasolt homlokzat az eklektikus városi szövet, a kontextus leképezése, lefordítása mai építészeti formanyelvre. A homlokzatok arányrendszerükkel, osztásaikkal, cizelláltságukkal kortárs, de a hagyományokon alapuló formavilágot keltenek életre.

Az épület a két utca között kialakuló passzázs köré szerveződik. A passzázs szabadtéri kapcsolatot teremt a Ráday és a Lónyay utca között, innen nyílik a hivatal épületrésze, a bériroda és a parkoló, egymástól elválasztott módon. Az egyes funkciók térben el vannak választva, külön bejárattal rendelkeznek, így külön üzemeltethetőek. A passzázs a bejárattal kis utcát, közteret alkot, melyet kis kávézó egészít ki. A foghíjtelek természetes velejárója a tűzfal, ez karakterformáló elem is. Az udvarok a fel, le és átlátásokkal, fényekkel, árnyékokkal, növényekkel jó belvárosi munkakörülményeket teremtenek.

A Ráday udvar karakterét a napos, zöld kert adja, itt lehetőség van nagyobb fák ültetésére, itt egy részen nincsen alapincézve az épület, és az udvar tájolása déli, benapozott zöld környezet alakítható ki, a növények itt takarják a tűzfalat. A Lónyay udvar jellegét meghatározza a különleges íves tűzfal, ez árnyékos, kisebb zöldfelülettel, árnyéktűrő növényekkel tehető kellemesebbé, viszont az irodaszintek és a közösségi tér napsütéses lehet. Az udvarok mikroklímáját jelentősen javítják a növények.

A hivatal előcsarnokának bejárata a Ráday és a Lónyay utca között létrejövő passzázsról nyílik, napközben átközlekedést engedve az utcák között. De a hivatal nem átjáró ház, átjárható ház. Az előcsarnok, az

ügyfélváró, az ügyféltér egy komplex, többfunkciós tér, az épület szive, egy HUB, amely összeköti a különböző funkciókat. A tér flexibilisen alakítható, a mindennapi használaton kívüli események lebonyolítása is megoldható, a hivatali, irodai működés zavartalanságának fenntartása mellett. A multifunkcionális tér az előcsarnok része, gyerekfoglalkoztató, ügyfélváró, közösségi tér, előadóterem, konferenciaterem. Az ügyfélszolgálat egybenyitott tér az előcsarnokkal. A háttéroidák a galéria szinten kaptak elhelyezést. A portaszolgálat érintésével az előcsarnokon keresztül közelíthetők meg a hivatali irodák. Az udvarból, és az előcsarnokból a többi funkciótól elválasztott módon juthatunk le a négyszintes mélygarázsba. Az irodák a belső udvarokra és az utcákra néznek, jó benapozási feltételekkel. Az irodák flexibilis kialakításukkal jól fel tudják venni a jövőbeni szűkülés bővülés térbeli követelményeit. A béroidák és a hivatali irodái külön füstmentes lépcsőházzal rendelkeznek, így külön üzemeltethetők, de a szinteken üzemeltetői igény szerint össze is nyithatóak. Az irodák kialakíthatóak cellás, osztott, és egyterű rendszerben is.

A telek és a tervezett épület paraméterei:

Építési övezet:	VK-IX
Beépítés módja:	zárt sorú
Legnagyobb megengedett beépítési érték terep alatt:	100%* (1376m ²)
Legnagyobb megengedett beépítési érték földszinten:	60% (825,6 m ²)
Legnagyobb megengedett beépítési érték emeleteken:	70% (963,2 m ²)
Szintterületi mutató legnagyobb értéke:	4,5%** (6196 m ²)
Zöldfelület legkisebb értéke:	20%

*BVKSZ 22. § (2)

A parkolás megoldása érdekében a zárt sorú beépítési módnál a parkoló számára kialakított pinceszint(ek) terepszint alatti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot.

**BVKSZ 39. § (19)

(11) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.

Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.

A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mértékét 0,5-del növelheti.

Tervezett beépítés mértéke:

Terepszint alatt:	1245,30 m ² < 1376 m ²	90,50%	MEGFELEL!
Földszinten:	823,82 m ² < 825,6 m ²	59,87%	MEGFELEL!
Emeleti szinten:	962,10 m ² < 963,2 m ²	69,92%	MEGFELEL!
Tervezett szintterületi mutató:	6181,57 m ² < 6196 m ²	4,49	MEGFELEL!

Zöldfelület számítás:

Budapest, Ráday u. 57. HRSZ: 36936 alatti ingatlanon Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Önkormányzatának Polgármesteri Hivatalának új épülete és Irodaház

Építési telek nagysága **1376 m²** min. zöldfelület **275,2 m²**
20 %

Terület megnevezése		Beszámít- hatóság	Ültetőközeg vastagsága	Zöldfelület nagysága	Beszámítható zöldfelület nagysága
Földszint					
Ráday udvar	díszmedence	0 %	-	21,49 m ²	0 m ²
Ráday udvar	zöldfelülete	75 %	215 cm	38,65 m ²	28,9875 m ²
		50 %	70 cm	44,07 m ²	22,035 m ²
Lónyay udvar	zöldfelülete	75 %	105 cm	52,92 m ²	39,69 m ²
I. emelet					
Lónyay udvar	zöldfelülete	50 %	55 cm	47,23 m ²	23,615 m ²
Ráday udvar	zöldfelülete	50 %	55 cm	23,24 m ²	11,62 m ²
V. emelet					
Lónyay udvar	zöldfelülete	50 %	55 cm	57,37 m ²	28,685 m ²
VI. emelet					
Lónyay udvar	zöldfelülete	50 %	55 cm	85,45 m ²	42,725 m ²
Ráday udvar		25 %	25 cm	113,96 m ²	28,49 m ²
Ráday udvar		25 %	30 cm	8,3 m ³	2,075 m ³
Tetőszint					
Lónyay udvar	zöldfelülete	25 %	25 cm	31,91 m ²	7,9775 m ²
I., III., V. emelet					
Futtatóládák	zöldfelülete	50 %	55 cm	85,44 m ²	42,72 m ²
					278,62 m ²
					20,25 %

Kerületi előírásoknak megfelelő!