



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
wintermantel.zsolt@ujpest.hu

POLGÁRMESTERE

www.tuv.com
ID 9105075801
Management System
ISO 9001:2008
valid until: 2016.06.26.

Tárgy: **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY**

Ügyintéző: Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék: 231-3173
Ügyirat száma: 59893/7/2016
Hivatkozási szám:
Melléklet: 59893/6/2016 számú tervtanácsi állásfoglalás

az Építető adatai:	a Tervező adatai:
Név: Metrodom Invest Kft.	Név: Hajnal Zsolt, Kendelényi Péter
Székhely: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.	Tervezői jogosultság száma: É1 01-0078, É01-4532
Levelezési cím: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.	Levelezési cím: 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/f. 4. em.
Kapcsolattartó: Zalai Gábor Miklós	Tervező szervezet: Hajnal Építész Iroda
☎/fax:	☎/fax: +3630/982-6461
E-mail:	E-mail: iroda@hajnalkft.hu

a tervezési feladat:	
a terv műfaja:	építési engedélyezési terv
a terv tartalma:	Metrodom Panoráma Lakópark létesítése
az ingatlan helye:	Újpest, Attila u. 12-18. és tervezett Wolfner u. közötti terület, volt Bőrgyár
ÉTDR azonosító:	201600080922
Hrsz.: 70350/25./26./27./30	

Előzmények:

A beruházásra vonatkozó tervet a Tervtanács 2016. szeptember 22-i ülésén konzultációs jelleggel megtárgyalta. A konzultáció során javaslatokat tett az épület-együttes továbbtervezésével kapcsolatban, melyeket a tervező és a beruházó megfontolt. A telkek bejegyzése folyamatban van.

Településképi vélemény

2016.11.04.-i ülésén Újpest Építészeti- Műszaki Tervtanácsa a tervről állásfoglalást adott, amelynek ismeretében, valamint a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet és az Újpesti Önkormányzat 52/2012. (XII. 3.) sz. rendeletében foglaltak alapján az alábbi településképi véleményt adom:
A lefolytatott településképi véleményezési eljárás keretében a tervezett 632 lakásos vegyes funkciójú épületegyüttest magában foglaló beruházás építési tevékenységét a Tervtanács által meghatározott feltételekkel engedélyezésre

javaslom.
 nem javaslom.

A településképi vélemény részletes feltételei, javaslatai és indoklása:

Az Önkormányzat 54/2012. (XII. 3.) sz. rendelet értékelési szempontjai alapján a benyújtott tervdokumentáció megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség, valamint az illeszkedés követelményeinek. Településképi véleményemet a Tervtanács alábbi állásfoglalása részletezi:

A Tervtanács a bemutatott 632 lakásos vegyes funkciójú épületegyüttest magában foglaló beruházás tervét egyhangú szavazatokkal **engedélyezésre ajánlja**.

A Tervtanács elismeri a terv magas színvonalú építészeti minőségét.

A Tervtanács a településképi véleményezésben az építési engedélyezés és használatbavétel feltételeként a következőket írja elő:

- A tervezett épületek közterületre és magánútra néző homlokzatai esetében a tervben szereplő homlokzat és tetőzet kialakításának módjától, beleértve a nyílászáró-kiosztást, az anyaghasználatot, a megjelenő homlokzati növényzetet eltérni kizárólag újbóli Tervtanácsi hozzájárulás esetén lehetséges.
- A Tervtanács előírja, hogy a tervezett négy toronyépület közti közhasználatú teret ütemezett módon magas tájépítészeti minőséggel, közhasználatra alkalmas módon kell kiépíteni.
- A Tervtanács előírja a tervezett gyaloghíd műszaki előkészítését, feltámasztási pontjának megvalósítását.
- A Tervtanács előírja a redőnyök egységes betervezését és megvalósítását.

Fenti pontokkal kapcsolatos változtatási igény esetén új településképi vélemény beszerzése kötelező, melyet a használatba vételi engedély kérelemhez kell csatolni.

- A Tervtanács kéri az opponenciában foglaltak megfontolását.
- A Tervtanács javasolja, hogy az első ütem után új közlekedési hatáselemzés készüljön.
- A Tervtanács az épületek magassága miatt felhívja a figyelmet a statikai, menekítési és tűzoltósági követelményekre.
- A Tervtanács felhívja a figyelmet arra, hogy a Városüzemeltetési Főosztállyal egyeztetett módon (településfejlesztési megállapodás) a beruházással egyidejűleg a szükséges közterületi-magánutas fejlesztéseket ütemezetten meg kell valósítani, a tér és sétány közhasználatú megnyitásáról megállapodást kell kötni.
- A Tervtanács javasolja, hogy a központi tér és sétány közhasználatának lehetőségét biztosítsák a lehető leghosszabb időtartamban.
- A Tervtanács kéri az építetőt, hogy a kivitelezési munkák szervezésekor a környező lakóépületek terhelését a műszaki lehetőségek között minimalizálja.
- A Tervtanács egyetért a tervben szereplő szoborszerű alkotás helyével, kéri annak későbbi megtervezését, megvalósítását.

A településképi vélemény* – mellékletként csatolt – szakmai alapja:

 **59893/6/2016 számú tervtanácsi állásfoglalás**
 főépítészeti szakvélemény

amely a részletes indokolás összes kiegészítését tartalmazza.

Budapest, 2016. november 9.



* A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (8) bekezdése szerint „a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható”.



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

ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCS

www.tuv.com
ID 9105075801
Management System
ISO 9001:2008
valid until: 2016 06 26

Tárgy:

ÁLLÁSFOGLALÁS

Ügyintéző (előminősítő): Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék: 231-3173
Ügyirat száma: 59893/6/2016
Hivatkozási szám:
Melléklet:

jelenléti ív, opponensi vélemény



terv műfaja:	építési engedélyezési terv
napirend:	Metrodom Panoráma Lakópark létesítése
ÉTDR azonosító:	201600080922
tervezett építés helye:	Újpest, Attila u. 12-18. és tervezett Wolfner u. közötti terület, volt Bőrgyár hrsz.: 70350/25,26,27,30
építető:	Metrodom Invest Kft. (Zalai Gábor Miklós)
tervező:	Hajnal Zsolt, Kendelényi Péter
jogosultság:	É1 01-0078, É01-4532
szakbíró:	Sas Marcell

Ülés időpontja és helye: 2016. november 4. 10:00, 1042 Bp., István út 15. 3. em. tárgyaló
határozatképesség: 3 fő+elnök, határozatképesség biztosítva
szavazati arány: egyhangú 4 igen
tervtanácsi tagok: Aczél Gábor, Sas Marcell, Szerdahelyi László, Szesztai György

Előzmények:

A beruházásra vonatkozó tervet a Tervtanács 2016. szeptember 22-i ülésén konzultációs jelleggel megtárgyalta. A konzultáció során javaslatokat tett az épület-együttes továbbtervezésével kapcsolatban, melyeket a tervező és a beruházó megfontolt. A telkek bejegyzése folyamatban van.

Szakmai vélemény:

A Tervtanács – az Önkormányzat 54/2012. (XII. 3.) sz. rendelete szerint lefolytatott véleményezési eljárás alapján – a tervdokumentációt egyhangú szavazat alapján építési engedélyezésre

- A **ajánlja.**
B nem ajánlja, javaslatokkal főépítési szakvéleményi körbe utalja.
C nem ajánlja.

Különvélemény: nem került kezdeményezésre.

Szakmai indokolás, bírálat és javaslatok:

Az Önkormányzat 54/2012. (XII. 3.) sz. rendelet értékelési szempontjai alapján a benyújtott tervdokumentáció megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség, valamint az illeszkedés követelményeinek.

A Tervtanács a bemutatott 632 lakásos vegyes funkciójú épületegyüttest magában foglaló beruházás tervét egyhangú szavazatokkal **engedélyezésre ajánlja.**

A Tervtanács elismeri a terv magas színvonalú építészeti minőségét.

A Tervtanács a településképi véleményezésben az építési engedélyezés és használatbavétel feltételeként a következőket írja elő:

- A tervezett épületek közterületre és magánútra néző homlokzatai esetében a tervben szereplő homlokzat és tetőzet kialakításának módjától, beleértve a nyílászáró-kiosztást, az anyaghasználatot, a megjelenő homlokzati növényzetet eltérni kizárólag újbóli Tervtanácsi hozzájárulás esetén lehetséges.

- A Tervtanács előírja, hogy a tervezett négy toronyépület közti közhasználatú teret ütemezett módon magas tájépítészeti minőséggel, közhasználatra alkalmas módon kell kiépíteni.
- A Tervtanács előírja a tervezett gyaloghíd műszaki előkészítését, feltámasztási pontjának megvalósítását.
- A Tervtanács előírja a redőnyök egységes betervezését és megvalósítását.

Fenti pontokkal kapcsolatos változtatási igény esetén új településképi vélemény beszerzése kötelező, melyet a használatba vételi engedély kérelemhez kell csatolni.

- A Tervtanács kéri az opponenciában foglaltak megfontolását.
- A Tervtanács javasolja, hogy az első ütem után új közlekedési hatáselemzés készüljön.
- A Tervtanács az épületek magassága miatt felhívja a figyelmet a statikai, menekítési és tűzoltósági követelményekre.
- A Tervtanács felhívja a figyelmet arra, hogy a Városüzemeltetési Főosztállyal egyeztetett módon (településfejlesztési megállapodás) a beruházással egyidejűleg a szükséges közterületi-magánutas fejlesztéseket ütemezetten meg kell valósítani, a tér és sétány közhasználatú megnyitásáról megállapodást kell kötni.
- A Tervtanács javasolja, hogy a központi tér és sétány közhasználatának lehetőségét biztosítsák a lehető leghosszabb időtartamban.
- A Tervtanács kéri az építetőt, hogy a kivitelezési munkák szervezésekor a környező lakóépületek terhelését a műszaki lehetőségek között minimalizálja.
- A Tervtanács egyetért a tervben szereplő szoborszerű alkotás helyével, kéri annak későbbi megtervezését, megvalósítását.

Újpest, 2016. november 9.


Szesztai György
a Tervtanács elnöke





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

ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI
TERVTANÁCS

www.tuv.com
ID 9105075801
Management System
ISO 9001:2008
valid until: 2016.06.26.

Tárgy: **JELENLÉTI ÍV**

2016.11.04. 10.00

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

név	aláírás	telefon	e-mail
a Tervtanács tagjai:			
• Aczél Gábor			
• Sas Marcell			
• Szerdahelyi László			
Szakkbíráló:			
Sas Marcell			
Tervező:			
Hajnal Zsolt (Hajnal Építész Iroda)			
Építető:			
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.			
Szesztai György elnök			
Könczei Anikó titkár			
További résztvevők:			
Korodi Zsolt főépítész előadó			
PAJONK TIBOR			
NAGY ATTILA			
CSISZÁR BENEDEK SOMSZÉD		70/333 8080	benedetto.pandretti_174
		06 204872375	1042 BP. V. RIFE 19 2/12
SERB ANNA		06/20 9409692	sa @ s73.hu
KENDÉLÉNYI PÉTER			
SCHADE ZOLTAN			
SZASZ LÁSZLÓ			
KERÉSZ JÁNOS			

• a Tervtanács szavazati joggal rendelkező tagjai

Opponencia

a Budapest, IV. kerület 70350/25-27-30 helyrajzi szám alatt tervezett „METRODOM PANORÁMA LAKÓPARK - ~~598~~ LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET-EGYÜTTES” településképi véleményezési tervéhez ⁶³²

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 a tömbbelsőben, az arra kijelölt területen építészeti hangsúlyok kijelölésével, magasházak építésének lehetőségével - három ütemben épülő, összesen négy épületből álló, 598 lakást magába foglaló lakóépület együttes épül, pinceszintjein 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.

A tervet a Tervezők a Tervtanácsnak 2016. szeptember 22-én konzultációs véleményezési eljárásra benyújtották. A benyújtott tervekkel kapcsolatban a Tervtanács véleményét és javaslatait a konzultációs vélemény tartalmazza.

A korábbi opponenciában megfogalmazottak – tekintettel arra, hogy az alapkoncepció nem változott – továbbra is érvényben vannak, azaz:

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 városzövet 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 koncentrálja.

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 mélygarázsban a pinceszinteken, kisebb részét földszinti teremgarázsokban helyezi el az épületekbe integráltan, így a területen felszíni parkoló nem létesül, pozitív változás a korábbi tervváltozathoz képest, hogy a -2 pincszint teljessé vált, így minden szükséges gépkocsi elhelyezése biztosított parkológépek nélkül is.

A központi tér építészeti-tájépítészeti kidolgozottsága, átgondoltsága mintaszerű, a betervezett térelemek funkciói, elhelyezkedésük, 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-homlokzatképzés, ahogy a külső világos váz képezi a homlokzatsíkot és ehhez a struktúrához képest visszahúzza jelennek meg a belső sötétebb homlokzatsíkok, ellentétben a megszokott, homlokzatsíkból kiugró erkélyes

tucathomlokzatokkal. Mindenképpen javaslom az épületen a vakolatarhitektúra kiváltását egy jobb, időtállóbb anyaggal való burkolat választását, részben elkerülendő az egyes lakók tavasszal feléledő egyedi felújító vágyainak beteljesülését, részben pedig az épület nívója is megkívánná ezt. Jó gondolat a - Milánói Bosco Verticale épületein is bevált - homlokzatokba ágyazott zöldfelületek, fák megjelenítése.

A Tervtanács egyértetűen a korábban bemutatott javaslat városépítészeti alapkoncepciójával és a négy torony önálló megvalósításával, azt továbbtervezésre alkalmasnak találta, ennek megfelelően tett észrevételeket, javaslatokat:

Így a „gyalogos tengely” átvezetése a Váci út felé végül a lépcsős megoldással a projektnek egy korrekt, természetes lezárásával ér véget, a későbbiekben hídszerűen átvezethető gyalogos tengely passzázsban való folytatásának kijelölésével, megjegyzem a magam részéről jobbnak tartanám a gyalogos tengelyt a gépkocsi behajtó felett kijelölni.

A homlokzati növényzet alkalmazása részletesen kidolgozásra került, a zöldfelület ilyen fokú – egyébként kívánatos - dominanciája mellett egyértelműen látszik, hogy az egyes épületek közötti, a Tervtanács által javasolt differenciálás értelmét veszti.

A zöldtetők megközelíthetősége pozitív irányba vitte a tervet, növelve így a minimális saját udvar, kert területeket, azonban továbbra is fenntartom azt a véleményemet, hogy a felsőbb szintű zöldtetők csak látványelemként tudnak funkcionálni tekintettel a későbbiekben megjelenő épületgépészeti kivezetésekre.

Az épületek belső középfolysós kialakítású belső közlekedő rendszereinek jót tett - a Tervtanács javaslatával összhangban - a folyosóvégek kivezetése, megnyitása a homlokzatra.

Lényegesnek tartom azonban ismételten felhívni a figyelmet arra, hogy az erős építészeti koncepció, egyes épületrészekben - a meglévő városszövethez való igazodásból adódóan, részben természetesen - alárendeli a tájolást, így jelentős részben vannak csak észak-keleti homlokzattal rendelkező lakások, melyeknek benapozása nem megfelelő, bár megjegyzem a klímaváltozás miatt a tájolási prioritások átértékelése jelenleg is folyamatban van.

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. Továbbra is fenntartom véleményem, hogy ezen tervben ezt sikerült jól, magas építészeti nívón megoldani. A Tervtanács által a konzultációs véleményben rögzített javaslatokra összességében jól reagált a terv, a főbb kérdésekben jó irányba mozdult el a tervezés, ezért építészeti szempontból a tervet támogatom, engedélyezésre javaslom.

Pécs, 2016. november 04.



Sas Marcell