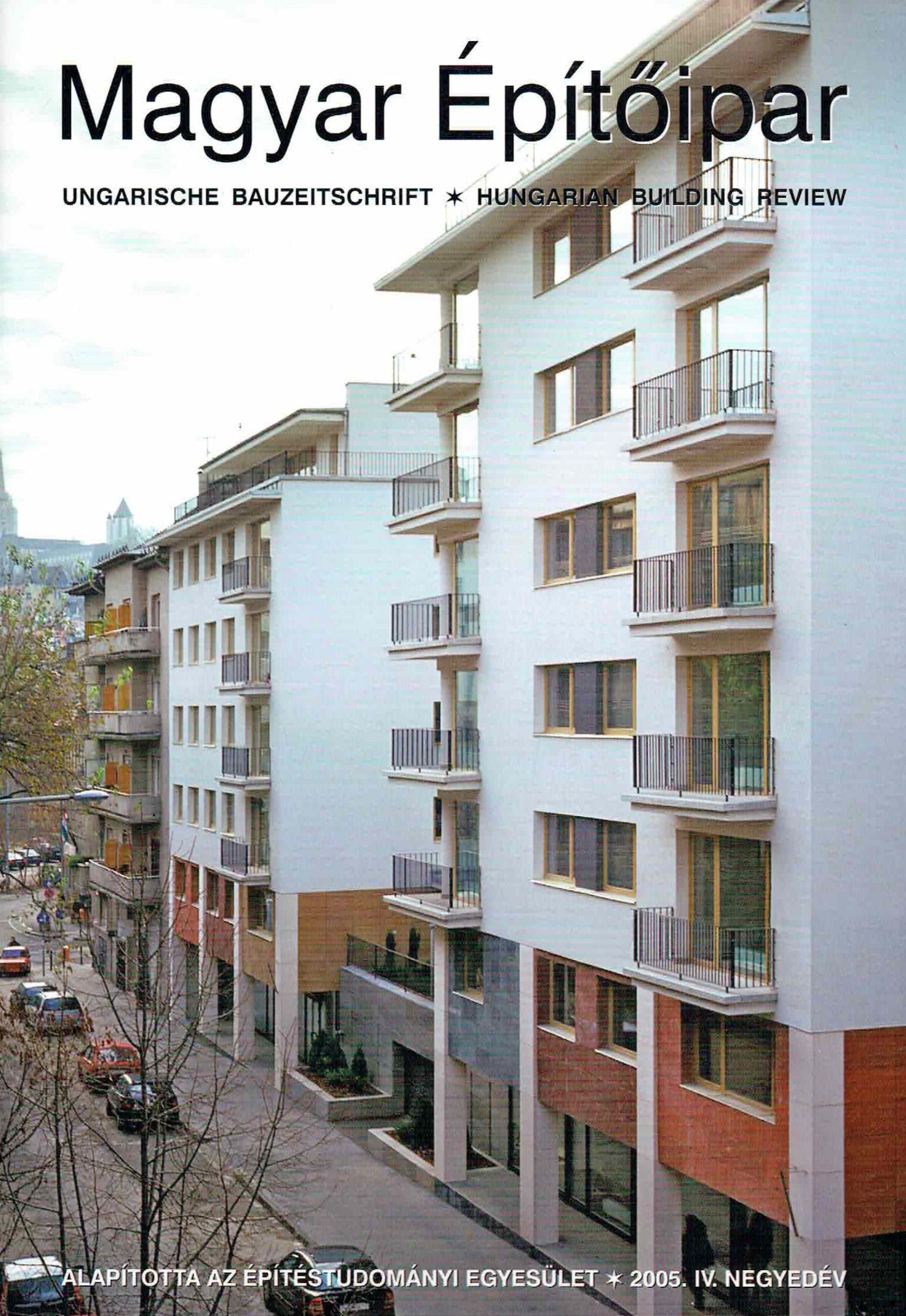


Magyar Építőipar

UNGARISCHE BAUZEITSCHRIFT * HUNGARIAN BUILDING REVIEW



ALAPÍTOTTA AZ ÉPÍTÉSTUDOMÁNYI EGYESÜLET * 2005. IV. NEGYEDÉV

81 lakásos lakóépület-együttes – Budapest II., Kapás u. 26–44.

HAJNAL ZSOLT*

Építészeti koncepció

A Kapás utca a Viziváros közepes forgalmú utcáinak egyike a Mechwart tér közelében. A Margit körút felőli szakaszát zömmel a múlt század első felében épült lakóépületek alkotják.

A békés hangulatot a Varsányi Irén utca közelségében, a 70-es években alagútzásaló technológiával épített lakóházak szétválják. Ebben a többarcú környezetben a tervezési feladat nem volt szokványos.

Utca hosszúságú épület tervezése, mely a Kapás utcát újra UTCÁVÁ alakítja. Tömbrekonstrukció is egyben, a Margit körút – Szász Károly u. – Varsányi Irén u. – Kapás u. lakótömb az új épülettel bezárul, teljessé válik.

A tervezés során önálló karakterű épület létrehozására törekedtünk, mely erősíti az utca polgári hangulatát, egyben megőrzi és kiegészítve feljuttatja környezete értékeit. Nagy méretei ellenére biztosítja a szomszédos épületek benapozását. Végül megoldást kellett találnunk a cca 25 m magas – a telek teljes hosszában végigvonuló – tűzfal továbbra is szabadon maradó tömör felületeinek barátságosabbá tételére, „Humanizálására”.

A felsorolt problémákat a következőképpen oldottuk meg:

Zárt sorú beépítés helyett láncház-szerű telepítést javasoltunk. A 4 épület-szárny között 3 nagyméretű belső udvar alakul ki, 15x24 m-es mérettel.

Az udvarok északi és déli téri tálalát az új épületek képezik, a harmadik tálalót a Szász Károly utcai épületek felújított (újraakasztott) és kerámia lapokkal díszített tűzfalszakaszai adják. A régi és új épületek együtt, egymást erősítve (a homlokzatok színben is összehangolva) alkotják a Kapás utca új arcát a Margit körút és Varsányi Irén utca közötti szakaszon.

A négy épületben épületenként 20–22 db, összesen 81 db lakást alakítottunk ki, 30 m²-től 170 m²- közötti alapterülettel. A –1 pincszint 82 szgk. fogadására alkalmas. Az épületek tűzfal melletti traktusai 2 szintes lábakra támaszkodnak. Így vált lehetővé a meglévő tűzfal és új épületek között egy hosszú, enyhén lejtős hátsó kert létrehozása.

További tetőkerteket alakítottunk ki a –1-es szinten lévő mélygarázs felett,



1. ábra: Épületek részletei, égbolt-sziluet



2. ábra: Gépkocsi bejáró, belső udvar

az első emeleti lakásokhoz kapcsolódóan, valamint a tetőtéri lakások szintjén.

Fontos homlokzatképző elem az I. emeleti színes indiai, palás szerkezetű kőburkolat. Sárga, vörös, zöld, csokoládébarna és szürke színű kövek, valamint a pilléreken lévő fehér teszi vi-

dámmá, játékosná az épületegyüttes utcai homlokzatát.

Műszaki adatok és mutatók :

- Hrsz: 13656/3
- Övezeti besorolás: VK-II/4
- Telek területe: 2942 m²



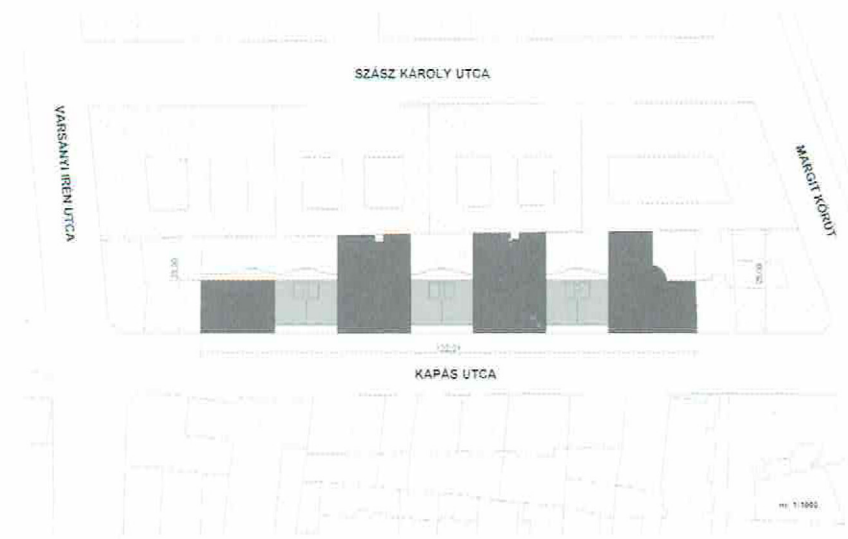
3. ábra: Belső udvarok közötti átjáró-sor



4. ábra: Udvar-részlet



5. ábra: Földszinti előcsarnok



6. ábra: Helyszínrajz

- Beépített alapterület: 1342 m²
- Beépítetési %: megengedett 75%; tényleges 45,6 %
- Zöldterület: előírt 20%; tényleges 31%
- Szintterületi mutató: 3,5+0,5 (tetőtérben, ill. terepszint alatti garázsban)
- Beépíthető bruttó szintterület: 11768 m²
- Ténylegesen beépített bruttó szintterület: 10 605 m²
- Az épületszárnyak homlokzat és gerincmagasságai a szabályozási tervben megengedettek szerint készültek. (Kapás u. 24 sz. épülethez csatlakozó „A” épülettömb 80 cm-rel magasabb a Kapás u. 24 sz. ép. magasságánál, a Kapás u. 46. sz. épülethez csatlakozó épülettömb párkánymagassága alacsonyabb a Kapás u. 46. sz. épület ereszmagasságánál.)
- Lakások száma: „A” épülettömb: 12 db; B-C-D tömb: 3x23 db = 69 db; összesen: 81 db
- Lakások nettó alapterülete: 6397 m²
- Összes közös terület nettó alapterülete: 1480 m²
- Garázs alapterület –1-es szinten: 2457 m²
- Garázs alapterület a földszinten: 492 m²
- Összes garázs alapterület: 2949 m²
- Üzletek + lakók irodája alapterület nettó: 178 m²; nettó üzletter: 172 m²; nettó eladótér: 130 m²
- Szükséges gépkocsitároló darabszám: lakásokhoz: 81 db; üzletekhez: 13 db; összesen: 94 db
- Tényleges gépkocsitároló darabszám: 106 db

* Ybl-díjas építészmérnök