

# Magyar Építőipar

UNGARISCHE BAUZEITSCHRIFT \* HUNGARIAN BUILDING REVIEW



ALAPÍTOTTA AZ ÉPÍTÉSTUDOMÁNYI EGYESÜLET \* 2006. IV. NEGYEDÉV



## 73 lakásos lakóépület Budapest VIII., Futó u. 15-19.

HAJNAL ZSOLT\*

Beruházó: OTP Ingatlan Rt.  
Kivitelező: Hérosz Rt.  
Üvegkorlátok: Rákossy Üvegipari Vállalkozás  
Tervező (építészet): Hajnal Zsolt, Kendelényi Péter, Harangi László, Barna, Lengyel Ágnes, Hajnal Építésziroda Kft.  
Statikus: Gyuris Zsolt, Gyuris 2000 Kft.  
Gépész tervező: Porosz Géza, Porosz és Fia Bt.  
Elektromos tervező: Hajnalné Szemán Ágota, Kendelényi Jánosné, Hajnal Építésziroda Kft.  
Épületszerkezeti tervek: Horváth Sándor, Pataky és Horváth Építésziroda Kft.

### Építészeti koncepció

A Futó utca a Józsefváros kis forgalmú utcáinak egyike a Horváth Mihály tér közelében. A tervezett épület a Budapest VIII. kerület Futó utca 15-19. szám alatti három telek összevonásá-



1. ábra: Utcakép I.



2. ábra: Udvari nézet



3. ábra: Udvari részlet

\* Ybl-díjas építész-mérnök



4. ábra: Utcái részlet



5. ábra: Utcái részlet



6. ábra: Utcái részlet



7. ábra: Helyszínrajz

val kialakult 2085 m<sup>2</sup>-es területen épült. A környezetet század eleji épületek, és új építésű társasházak alkotják. Ebben a megújuló, változó városrészben született a ház.

A tervezés során önálló karakterű épület létrehozására törekedtünk, mely erősíti az utca hangulatát, egyben megőrzi és kiegészítve feljavitja környezete értékeit. A Futó utca, a Nap utca sarkán kitarul, kis teret képez, mely jótékony hatással van az ide néző házak benapozására és parkjával szervezi azok mindennapjait. A telek nagy mélysége és a kedvező tájolhatóság miatt nyílt lehetőség a régi budapesti „gangos” házak újrafogalmazására. A földszinti maximális beépítést kihasználva, a belső bevilágítatlan területre parkoló állásokat helyeztünk el, melyek felett fűvesített, fásított belső udvart, „átriumot” alakítottunk ki. A lakások így átszellőztethetőek, a tájolás miatt jól bevilágítottak. Érdekesség a csak az átriumra néző „garzontömb”, világos, délre néző minilakásokkal. A hátsó udvaron fásított kertet, a gyerekek számára homokozót terveztünk.

A lapostetős épület pincészet + földszint + 4 emelet + nagyméretű teraszos 5. emelet + gépészeti szint kialakítású. Az átrium lefedés nélkül, az 5. emeleti teraszok üvegfedéssel készültek.

A pincészetben 47 autó számára parkoló, valamint tároló helyiségek találhatóak.

A földszinten kellemes méretű előcsarnokból juthatunk el az épület további tereibe. Az udvarhoz teraszokkal kapcsolódóan 3 db másfél szobás lakást alakítottunk ki. A Futó utcára 4 db iroda helyiség nyílik. A fedett, nyitott lépcsőházon keresztül vagy liften megközelíthető lakószinteken külső, nyitott folyosóról, „gangról” érhetőek el a lakások, melyek között szintenként 6 db garzonlakást, 6 db 1 szoba + 2 fél-



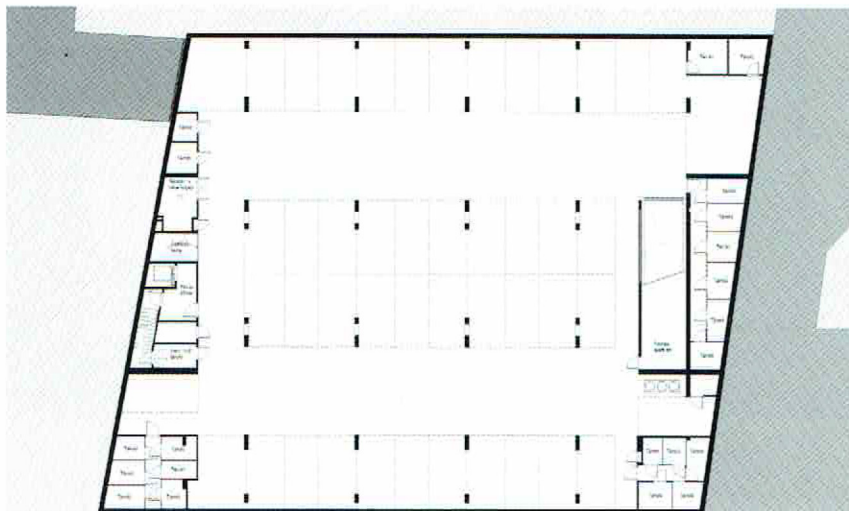
szobás lakást és 2 db 2 szobás lakást találunk.

Az 5. emeleten a két szabad homlokzati síkról a lakáshatároló falak visszalépnek, így a lakóhelyiségek előtt kényelmes teraszok kialakítására volt lehetőség. A tetőszinten 6 db garzonlakás és 8 db másfél szobás lakás került kialakításra. A legfelső szinten külön lépcsővel érhető el a kazánház.

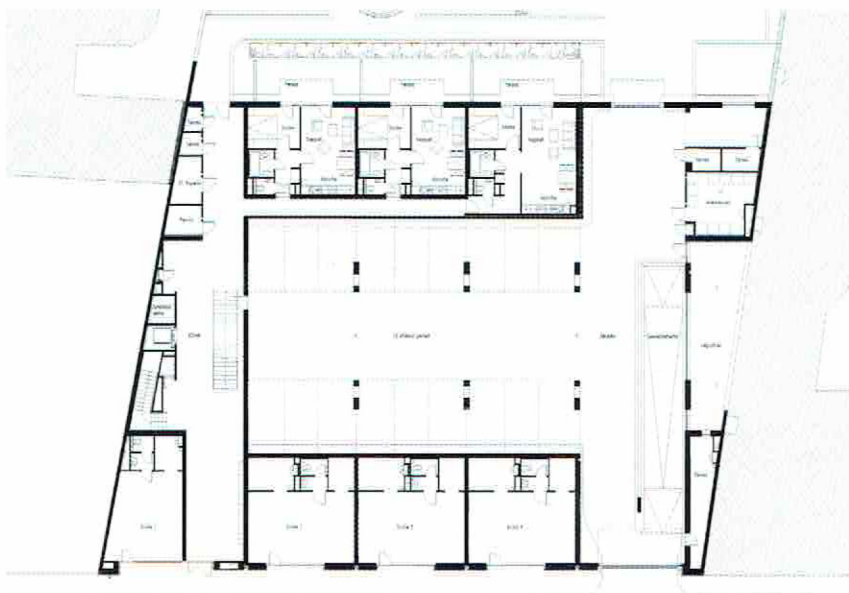
Fontos homlokzatképző elem az utcai oldalon a földszint teljes magasságában a falat borító sötétszürke matt csiszolt gránitburkolat, valamint a szomszéd épületekhez való kapcsolódásnál és az 5. emeleti teraszok felett az épület teljes hosszában végigfutó gerendán a fehér homok fúvott kőburkolat, amely „keretbe” foglalja az épületet. Ezt a két uralkodó szint egészíti ki az erkélyek narancsvörös üvegkorlátja, mint funkcionális díszítő elem.

### Beépítési adatok

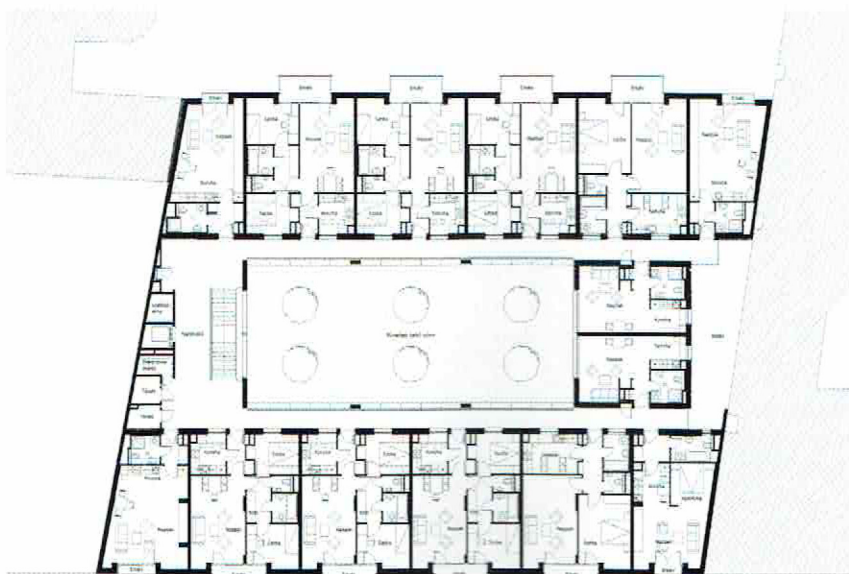
Hrsz.: 35571  
 Telek területe: 2085 m<sup>2</sup>  
 Beépített bruttó pinceszint: 1320,64 m<sup>2</sup>  
 Pincszinti beépítettség: 63,34%  
 Maximálisan engedélyezett pincszinti beépítettség: 80%  
 Beépített bruttó földszint: 1250,0 m<sup>2</sup>  
 Földszinti beépítettség: 60%  
 Maximálisan engedélyezett földszinti beépítettség: 60%  
 Összes beépített bruttó terület: 7911,58 m<sup>2</sup>  
 Garázsszint nélkül: 6590,44 m<sup>2</sup>  
 Bruttó szintterületi mutató: 3,16  
 Maximális engedélyezett bruttó szintterületi mutató: 3,5  
 Összes beépített nettó szintterület: 6604,52 m<sup>2</sup>  
 Zöldterület: 423,21 m<sup>2</sup>  
 Zöldterületi mutató: 20,29%  
 Minimális zöldterületi mutató: 20%  
 Számított építménymagasság =  
 Számításba vehető homlokzatterület / homlokzathossz = 658,50 / 41,18 = 15,99 m  
 Maximálisan engedélyezett építménymagasság: 16 m  
 Légtérarány igazolás:  
 Utcaszélesség / épületmagasság = 21,13 m / 15,99 m = 1,32 > előírt: 1 / 2,5 = 0,4  
 Utcái erkélyek max. mérete = utcaszélesség / 30 = 21,13 m / 30 = 0,704 m = 70 cm  
 Hátsó udvar légtéraránya: hátsó udvar min 17,25 m > építménymagasság = 15,99 m  
 Lakások száma: 73 db  
 Parkolóállások száma: 77 db  
 Kiadható terület (4 db helyiség vízesblokkal) a földszinten: 186 m<sup>2</sup>



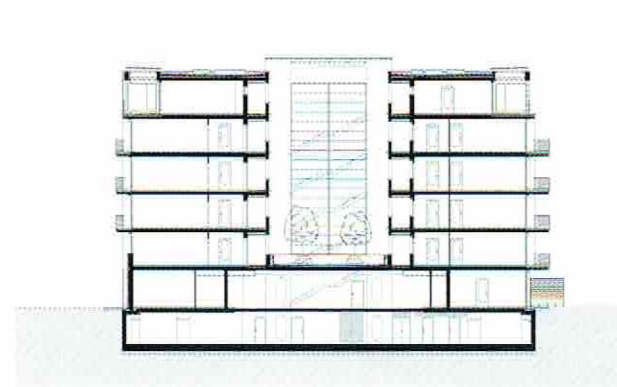
8. ábra: Pince alaprajz



9. ábra: Földszinti alaprajz



10. ábra: Általános emeleti alaprajz



11. ábra: Metszet



12. ábra: Utcai homlokzat



13. ábra: Utcakép II.



14. ábra: Földszinti teremgarázs



15. ábra: I. emelet - belső udvar, részlet



16. ábra: Bejárat, előtér



17. ábra: Feljárt az emeletre





18. ábra: Lépcsőházi részlet



19. ábra: Belső udvari nézet a garázs felett



20. ábra: Belső udvar a lépcsőházzal



21. ábra: Esti kivilágítás

## Szerkezetek

Alapozás: vízzáró monolit vasbeton lemez és pincefal

Tartószerkezet: vb. pillérváz és merevítő falak, monolit vb. síklemez födémek, törtkarú vb. lemez lépcsők.

Külső falak: 38 cm vtg. Porotherm téglala

Válaszfalak: Alba-Orth válaszfalrendszer

Nyílászárók: Porszórt acél portálok, fehér ablak műanyag ablakok és erkélyajtók. A lépcsőház udvar felőli oldalán állandó szellőzést biztosító nagyméretű üveglamellák készültek.

Homlokzatképzés: Utcai homlokzaton sötétszürke mattcsiszolt gránit és homokfúvott fehér mészkő, valamint Baumit vakolatrendszer, az udvari homlokzaton Baumit vakolatrendszer.

Teraszfedés: Az 5. emeleti végigfutó teraszok felett ragasztott biztonsági üveg fedés.

(Fotók – Hajdú József: 1., 3., 4., 5., 6., 19.; Polgár Attila: 2., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 21., 22.; Zsitva Tibor: 18.)



22. ábra: Rövid oldalon garzon lakások