

## **2. KONZULTÁCIÓS TERVDOKUMENTÁCIÓ**

BUDAPEST VIII. Bauer Sándor utca 14 . (hrsz.: 35107) szám  
alatti ingatlanon kialakítandó 30 lakásos lakóépület  
( meglévő, bontandó épület helyén )

**Tervező:**

**BÁTKI Építész Iroda KFT.**

H-1036 , Budapest, Árpád fejedelem útja 62.  
tel.: 06-30-99-22-653

**indelab Kft.**

H- 1082 Budapest, Futó u. 8. 5. em. 39.  
tel.: 06-20-581-0460

Budapest, 2018. 09.05.

## **2. ALÁÍRÓLAP**

BUDAPEST VIII. Bauer Sándor utca 14 . (hrsz.: 35107) szám  
alatti ingatlanon kialakítandó 30 lakásos lakóépület  
( meglévő, bontandó épület helyén )

Építtető:

.....  
Dr Szondy György

Építész felelős tervező  
Generál tervező

.....  
Bátki György  
okl. építészmérnök  
MÉK É/1 01-0621  
Bátki Építész Iroda Kft.

Építész tervező

Holló Mátyás  
okl.építészmérnök, építésztervező szakmérnök  
É 12 0165  
indelab Kft

Pataj Orsolya Mónika  
okl.építészmérnök  
indelab Kft

Budapest, 2018. 09.05

### **3. TARTALOMJEGYZÉK**

BUDAPEST VIII. Bauer Sándor utca 14 . (hrsz.: 35107) szám  
alatti ingatlanon kialakítandó 30 lakásos lakóépület  
( meglévő, bontandó épület helyén )

|    |                      |
|----|----------------------|
| 1. | Címlap.....          |
| 2. | Aláírólap.....       |
| 3. | Tartalomjegyzék..... |

2018- Műszaki leírás  
09-05

Építész műszaki leírás

1.Koncepció - tervtanácsai tervek (2018.08.28.)

2.Koncepció - tervtanácsai tervek (2018.09.11.)

#### **T e r v l a p o k**

|           |                                         |            |
|-----------|-----------------------------------------|------------|
| E-01      | Beépítés -Helyszínrajz- telekadatok     | M = 1: 500 |
| E-03      | Fszt. alaprajz                          | M = 1:200  |
| E-04      | Ált . Em. alaprajz ( 1-2-3-4-5 )        | M = 1:200  |
| E-05      | 6. szint alaprajz                       | M = 1:200  |
| E-06/M1   | 7. szint alaprajz ( lapos tetővel )     | M = 1:200  |
| E-06/ M2  | 7.szint alaprajz ( magas tetővel )      | M = 1:200  |
| E-07      | Pincei alaprajz                         | M= 1:200   |
| E-08 /M1  | Metszetek ( lapos tetővel )             | M = 1:200  |
| E-08 / M2 | Metszetek ( magas tetővel )             | M = 1:200  |
| E-09/1    | Utcakép -homlokzat                      | M = 1:200  |
| E-09/2    | Utcakép – homlokzat                     | M = 1:200  |
| E-10      | Látványtervek ( lapos, és magas tetővel |            |
|           | Környezeti fotók                        |            |

## **5. MŰSZAKI LEÍRÁS**

BUDAPEST VIII. Bauer Sándor utca 14 . (hrsz.: 35107) szám  
alatti ingatlanon kialakítandó 30 lakásos lakóépület  
( meglévő, bontandó épület helyén )

### **Előzmények**

2018 májusában kaptunk megbízást a címben megnevezett épület első vázlatainak , a lakóépület koncepció terveinek elkészítésére . A vázlatok több alternatívában készültek el , míg eljutottunk a jelenleg bemutatott tervanyaghoz .

T. Megrendelő a vázlatokhoz , gazdaságossági számításokat készíttetett .

Jelen tervek kerültek részéről elfogadásra.

A terveket előzetesen T. Főépítési Irodával , ill. Építési Osztállyal több alkalommal egyeztetettük.

A Konzultációs vázlatterv beadásának célja , hogy T. Tervtanács részéről , a tervezési munka folytatásához álláspontjukat megismerjük , észrevételeiket , javaslataikat felhasználhassuk a tervezés folytatása során .

A Konzultációs vázlatterveket Tervező bemutatta Főépítési tervtanács részére 2018. aug. 28.-án . Az ott elhangzottak figyelembe vételével a terveket alaprajzi, metszeti, homlokzati vonatkozásban módosítottuk.

Jelen módosított tervek képezik a 2. Konzultációs Tervtanácsra beadott tervanyagot

### **Adottságok – telek- meglévő épület**

A tervezési terület a Teleki tér ,ill. a Mátyás közötti területen helyezkedik el.

A telek gyakorlatilag sík felületű.

Az ingatlanon egy nagyon rossz állagú -bontásra ítélt , környezetébe nem illeszkedő épület helyezkedik el , Önkormányzati tulajdonban . Jelenleg az épület cseréjével kapcsolatban előrehaladott( aláírás előtti) tárgyalások folynak T. Megrendelőnkkel .

A 12 és 16 sz. lakóépületek magas tűzfalakkal csatlakoznak az érintett ingatlanhoz .

1-1 légaknával ,továbbá tűzfalra „ragasztott „ kéményekkel , melyek ingatlanunk részei .

A hátsó telekhatárnál , -Népszínház utcai bejárattal,- rossz állagú „ U „ alakú lakóépület csatlakozik , rendezetlen belső udvarral , aládúcolt függőfolyosókkal .Feltehetően rossz állagú lakásokkal.

Az épület utcai csatlakozása , majd térburkolata , a Homok utcától sétáló utcai kialakítása , a Teleki tér átalakítása , -az elmúlt évek kivitelezésében , - kedvező megjelenést biztosít az épület környezetének .

Ugyancsak pozitív hatású a Teleki tér korábbi átalakítása is.

Az épület megközelítése tömegközlekedési eszközökkel,- ill. saját gépkocsival



kedvezően biztosított .

A szomszédos telken lakóépületek , - egy iskola kivételével , - helyezkednek el .  
1-2 épület kivételével homlokzatában jó állaggal . Az épületek a múlt szd. elején épültek ,  
a korra jellemző építési stílussal , szintek nagy belmagasságaival .

Az utca szemközti oldalán egy üres foghíjtelek , és 2 db rossz állagú fsz-es lakóépület  
helyezkedik el . Feltehetően idővel ezek is elbontásra kerülnek . A Teleki tértől indulva  
az épületek A+ Mfszt + 5 lakószintesek . A Népszínház utca felé az épületek magassága  
csökken A+ Mfszt + 3 lakószintesre : Utcai párkánymagasságuk 18 -19 m  
Az épületek első lakószintjei az utcai járdavonalhoz képest magasabbak .  
Ennek egyik oka , az épületek alatti talajvíz helyzete . A másik oka feltehetően az alagsori  
kis ipari műhelyek funkciói lehettek.

A telken a víz, csatorna, gáz és elektromos energia adottságként szerepel ( szerepelhet)  
Ezek mindenképpen vizsgálandók bővítendő , újonnan kiépítendő , -külön számítások ,  
ill. KÖZMŰ egyeztetések alapján .

Az udvar hátsó oldalán , a hátsó telekhatártól 1,5 m-re , - 35 cm átmérőjű akácfa  
található. Egészen a felső ágain levelekkel , alul nagy magasságig csupasz ágakkal.  
A fára az eng. terv kapcsán nyilatkozunk szakági tervező bevonásával .Szabad-e megtartani,  
vagy inkább kivágni, és helyette újat ültetni .  
Akár megmaradás , akár új ültetése visszahat a pincei területre .  
Ugyanígy visszahat a földem rétegrendre , ill. alsó síkra , a zöldfelületi mutató betartása  
érdekében kialakítandó zöldtető tervezése is.  
Ugyanakkor növények ültetésével szeretnénk a szomszédos belső udvar részbeni  
takarását is megoldani.

#### **Az építési övezet mutatói : L 1-VIII-1 Zóna – zárt sorú beépítéssel**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Telek területe :    | 501 m <sup>2</sup>             |
| Beépíthető terület  | 65 %      pince : 100 %        |
| Építménymagasság    | 16-23 m , utcai oldal max 19 m |
| Br. szintter mutató | 4    -2004 m <sup>2</sup>      |
| Zöldfelületi mutató | 75 %                           |

## **Tervezett építészeti kialakítás , -funkciók**

A vonatkozó rendeletek, a terület adottságait figyelembe véve , -az ingatlanon egy P+ Fsz + 5 szint + 2 visszahúzott tetőszintes nagy teraszos lakóép. került elhelyezésre. Az épületben 30 db lakás terveződött , többségében 2 szobás kialakítással .

Az ÉNy-i oldalon néhány műterem ( iroda ) stb. funkcióval , a benapozási számítás függvényében .

A Fsz.-en , -az utcai oldalon , - 2 db iroda terveződött .

Az épület alatt 1 szintes mélygarázs készül . Gépi emelős parkolással lehet biztosítani jelenleg 24 db parkolást . De még így is , -várhatóan , - 8 db parkolói hely megváltására lesz szükség .

Az utcai telekhatáron elhelyezkedő adottságból adódóan , - gk. felvonóval érhető el a parkolói szint .

Az épületben 1 db. , -jelen előírások szerinti , -személy ( bútorszállításra is alkalmas ) felvonó kerül elhelyezésre .

## **Homlokzati megjelenés**

Az épület módosított homlokzati -alaprajzi megjelenésénél alapvető szempont volt az egyszerű tagozatú megjelenés , a minél kedvezőbb illeszkedés miatt , -a különböző kapcsolódó utcai, és szomszédos épületek adottságaiból adódóan, -

A lakások utcai oldalánál célszerűnek tartottuk erkélyek elhelyezését. Ezt úgy tudtuk elérni, hogy az utcára merőleges hátsó utcai szárnyat „ meghosszabbítottuk” az az utcai telekhatárig , a fennmaradó épületrészt , pedig 1,00 m-el visszahúztuk. Így ebben a visszahúzott részben már elhelyezhetők erkélyek is .

Az utcaszélesség < 18 m , így közterületbe erkély nem lóghat bele )

A visszahúzott részt vakolt felülettel láttuk el, míg a kiugró épületrészt, ill. a a teljes fsz.-i felületet nyers téglá burkolattal láttuk el.( égetett agyag szín ) ( hasonló anyag van már az iskola teljes homlokzatán is , tehát a környezetétől nem idegen )

Az épület VII. szintjére két alternatívát készítettünk

lapos tetővel , zöldtetős zárófelülettel

magastetős kialakítással ( cserépfedéssel , vagy állókorcós fémlemez fedéssel )

A vakolt felületek : pasztell színű visszafogott világos homok vakolt felületek .

( pl RAL 9001 , vagy RAL 1015 színben ( több mintából kiválasztva )

Nyílászárók : nagy üvegfelülettel , - fa ( műa ) szerkezettel , esetleg visszafogott törtfehér lazúrral, vagy színnel .

Üvegezés 3 rtg hőszig ü,

Mellvéd : színes matt bizt. ( pl . Világos zöld üveg pasztell színben ( RAL 6019, esetleg esetleg világos szürke függ pálcás korlát )

### Alaprajzi kialakítás :

Az épület beépített területe , bruttó szintterülete nem változott , az 1. Konzultációs tervben megadotthoz képest . Az épület utcai érintett része hátrébb tolódott változatlanul . A beépítetlenné változott utcai terület hiánya, a hátsó épületszárnynál kiegészítődött , -a csatlakozó épület sarokrészéig. Erre a lehetőség adott , -a KSZT értelmében az épület sarokrészi alaprajzából adódóan ( a szomszédos épület alaprajza mellékletekben szerepel. ) Ebből adódóan az utcára merőleges udvari szárnyban nagyobb lakások alakulhattak ki .

Így módosultak a VI.-VII szinti alaprajzok is .

A pincei utcai oldali alaprajz javításra került ( emiatt csökkent a parkolói szám 2-db.-al

### Beépítési mutatók igazolása

| Megnevezés:                           | előírás                          | tervezett                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Telek területe:                       | 501 m <sup>2</sup>               |                                                          |
| Beépítési százalék:                   | 65,00%<br>= 325,6 m <sup>2</sup> | 283 m <sup>2</sup> megfelel                              |
| Legkisebb/legnagyobb építménymagasság | 16-23 m                          | Utcai : 18,5m < 19m<br>átlag : 22,1 m < 23 m<br>megfelel |
| Szintterületi mutató                  | 4= 2004 m <sup>2</sup>           | 2003 m <sup>2</sup> megfelel                             |
| Zöldfelületi mutató                   | 15,00%<br>= 75,2 m <sup>2</sup>  | megfelel                                                 |

### P a r k o l ó i mérleg kimutatás :

(Készült , az OTÉK , 253/1997( XII. 20 ) Korm, rend, 3-4 mell. alapján )

Lakás : 30 db    / 1 db lakásonként    = 30db  
iroda (40 m<sup>2</sup> ) minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> után /1 db    = 2 db

**össz . Szükséges 32 db parkolói hely**  
**24 db gépi emelő , 8 db Önkormányzattól megváltandó**

**K e r é k p á r t á r o l ó**  
( OTÉK , 7. sz. mell. alapján )

30 db.lakás / 1 db lakásonként = 30 db

elhelyezve a belső udvarban , fedett burkolt felületen

Budapest , 2018. szept, 5.

Bátki György  
okl. ép. mérnök , vezető tervező  
E/1 01- 0621

Holló Mátyás  
okl. építészmérnök  
E/12 0165

Pataj Orsolya Mónika  
okl. építészmérnök

## TELEKADATOK

L1-VIII-1 ZÓNA 4 zárt sorú beépítésű,  
nagyvárosias lakóterület  
építési övezet

TELEKMÉRET: 501 m<sup>2</sup>

BEÉPÍTHETŐSÉG: FÖLDSZINT - 65% 325,6 m<sup>2</sup>  
PINCÉ - 100% 501 m<sup>2</sup>

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 16-23 m  
(utcai max.párkánymag. 19 m)

BRUTTÓ SZINTTERÜLET MAX: 2004 m<sup>2</sup>

SZINTTERÜLETI MUTATÓ: 4  
beépítettségétől függően  
PINCÉ + FSZ + 5 szint + 2 visszahúzott felső szint

ZÖLDFELÜLET MIN.: 15% (0%) 75 m<sup>2</sup>

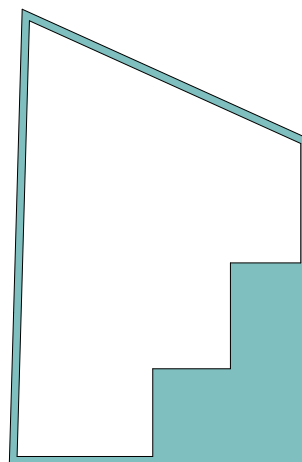
PARKOLÓMÉRLEG:  
lakásszám: 30 db  
iroda: 2 db  
gépkocsi parkoló: 26 db (gépi emelős)  
megváltandó: 6 db

erkély 1,5 m kinyúlásig NEM számít bele a beépítettségbe

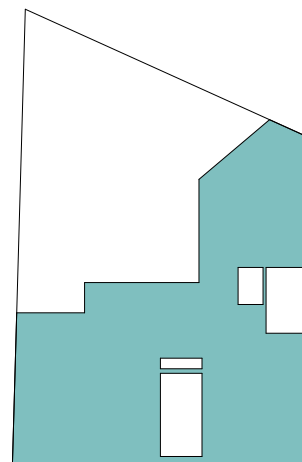
LAKÁSKIMUTATÁS:  
iroda: 2 db  
1 szobás lakás (műterem): 5 db  
2 szobás lakás: 23 db  
3+ szobás lakás: 2 db  
összesen: 2 db iroda + 30 db lakás



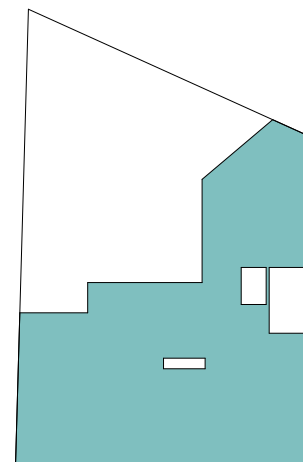
SZINTTERÜLETI MUTATÓ: 4 (2004 m<sup>2</sup>)  
ÖSSZES SZINTTERÜLET: 2003 m<sup>2</sup> MEGFELEL



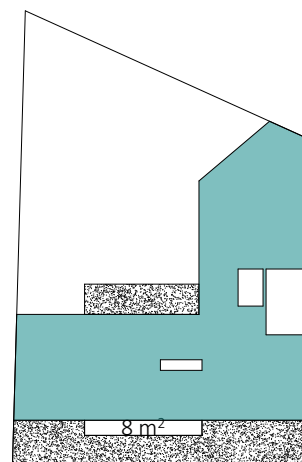
PINCESZINT  
93 m<sup>2</sup>



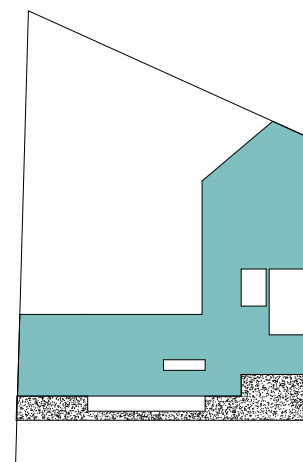
FÖLDSZINT  
242 m<sup>2</sup>



ÁLTALÁNOS SZINT  
ÖSSZ.: 1310 m<sup>2</sup>



VI. SZINT  
200 m<sup>2</sup>

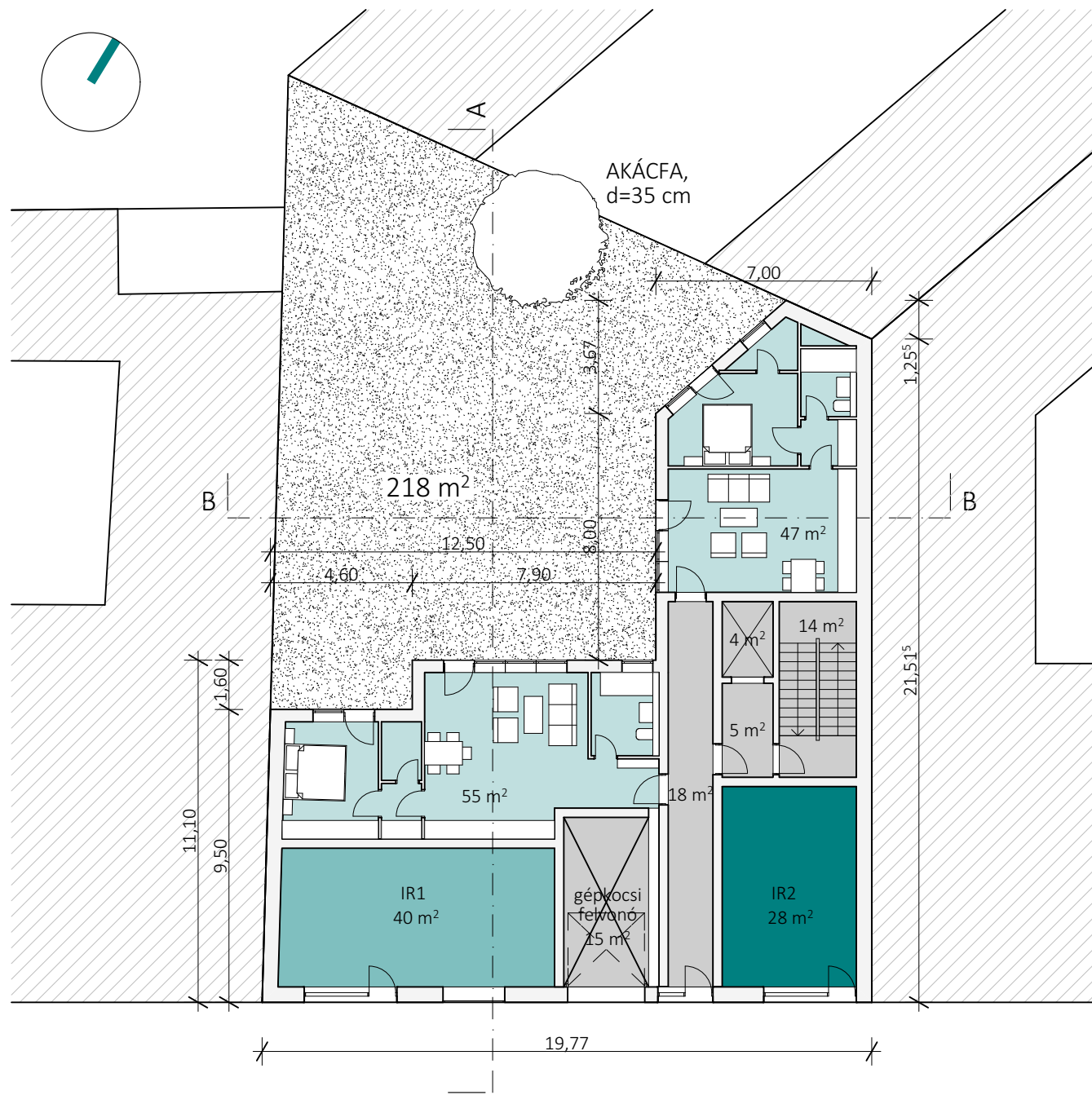


VII. SZINT  
158 m<sup>2</sup>

## MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS FÖLDSZINTEN:  
UDVAR:  
MIN. ZÖLDFELÜLET:

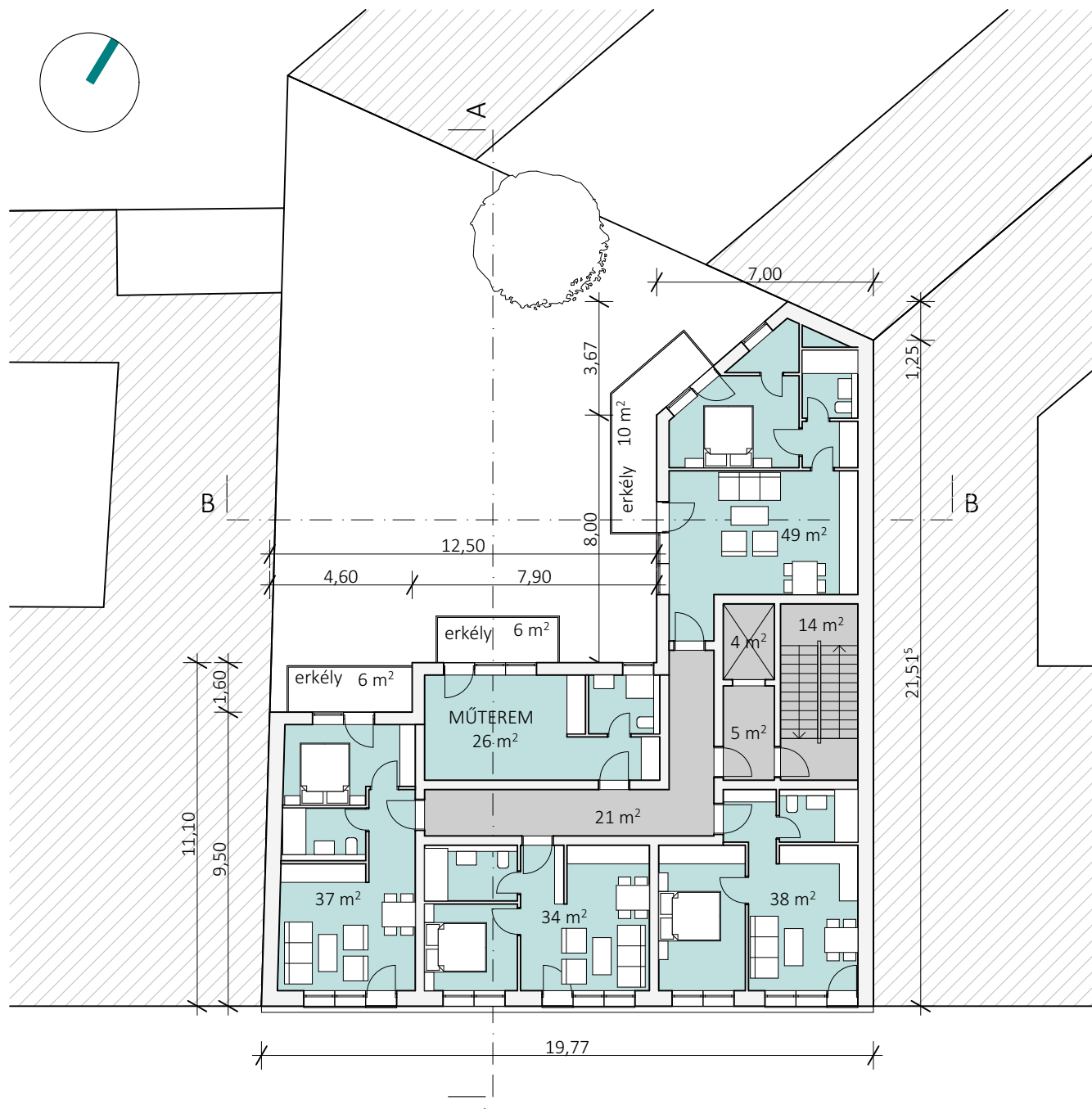
501 m<sup>2</sup>  
283 m<sup>2</sup>  
218 m<sup>2</sup>  
75 m<sup>2</sup>



## MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZINTEN:  
(ÁLTALÁNOS SZINT: I.-V. EMELET)

501 m<sup>2</sup>  
283 m<sup>2</sup>

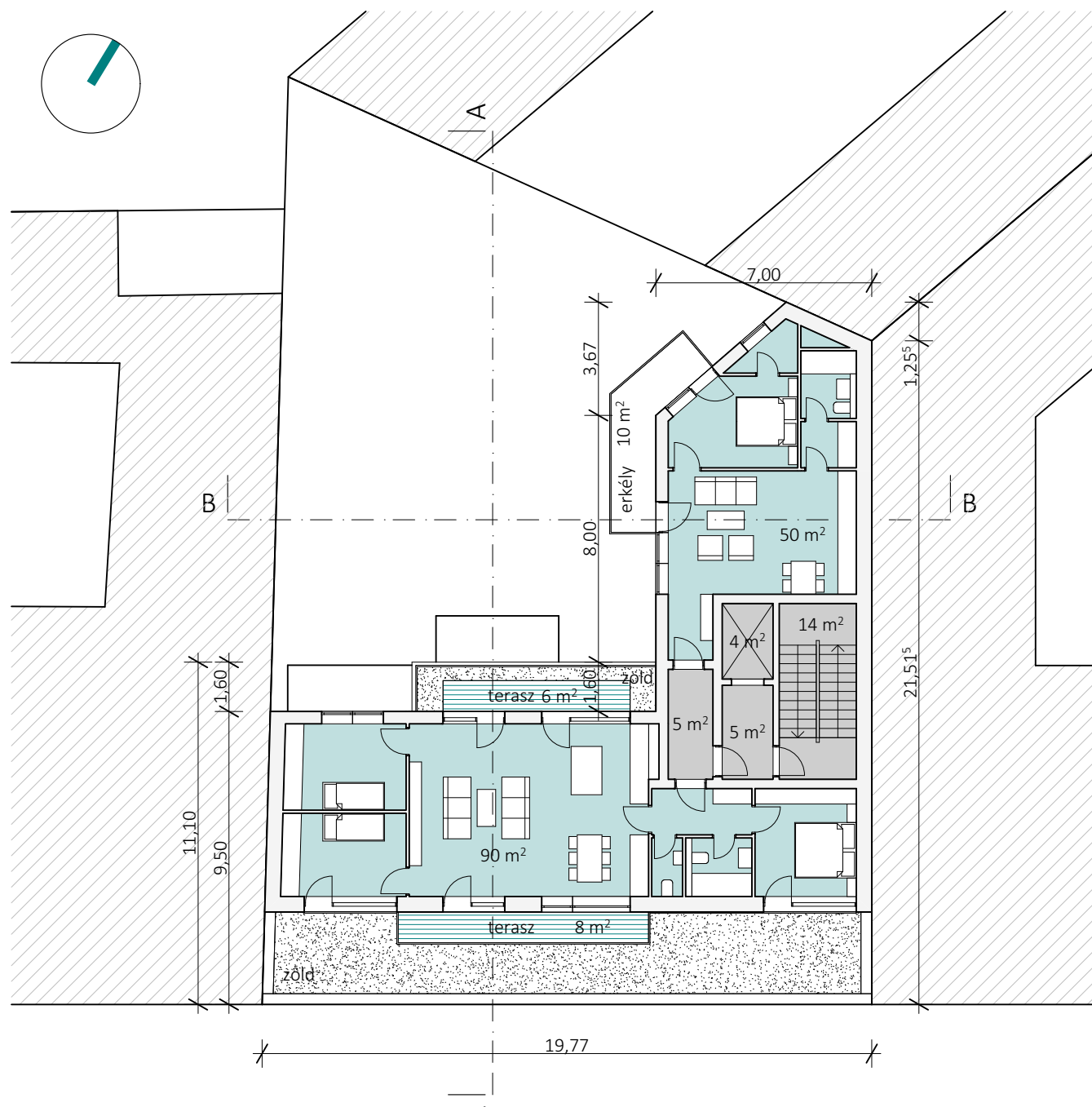




## MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS VI. EMELET:

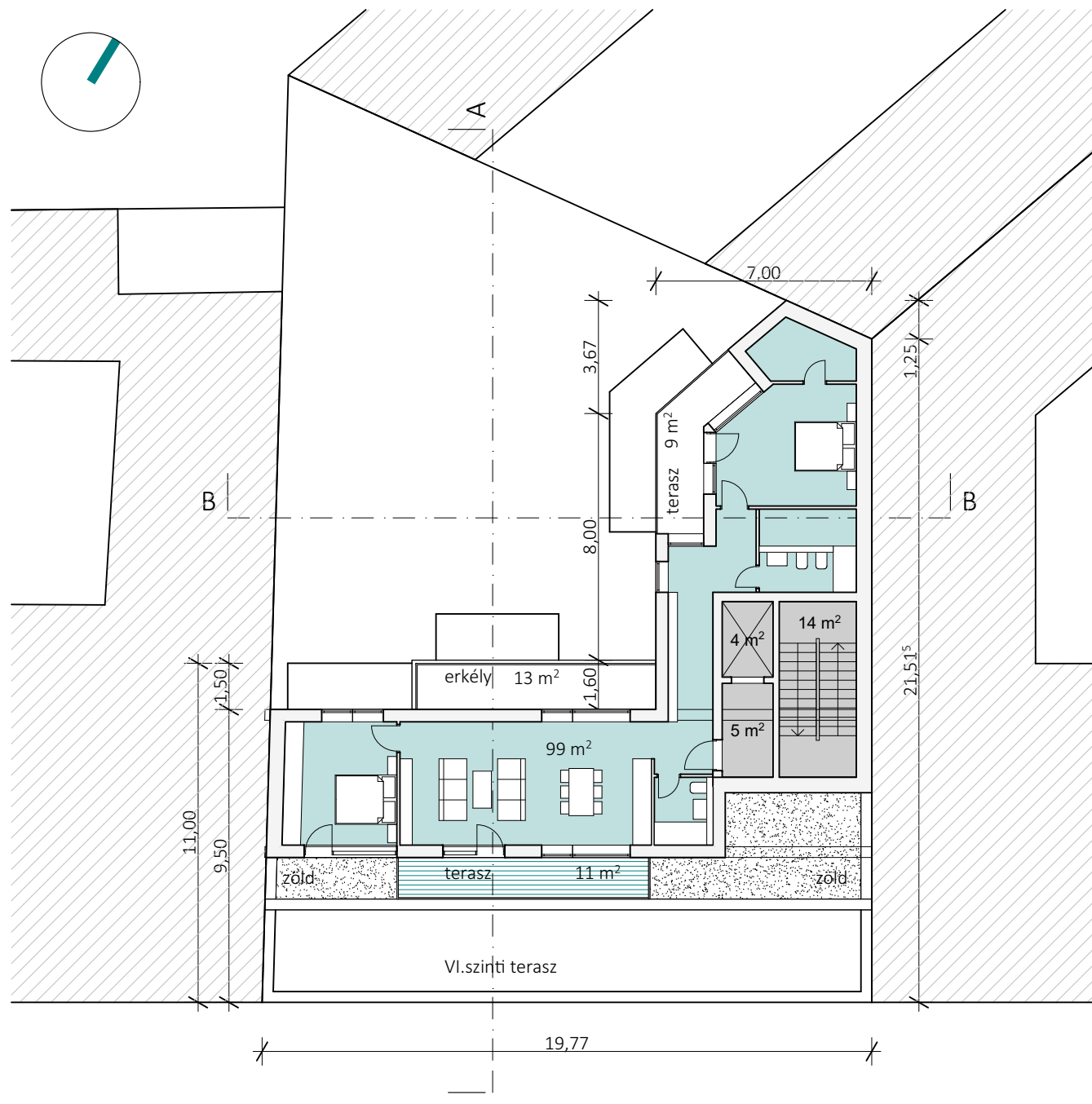
501 m<sup>2</sup>  
224 m<sup>2</sup>



## MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS VI. EMELET:

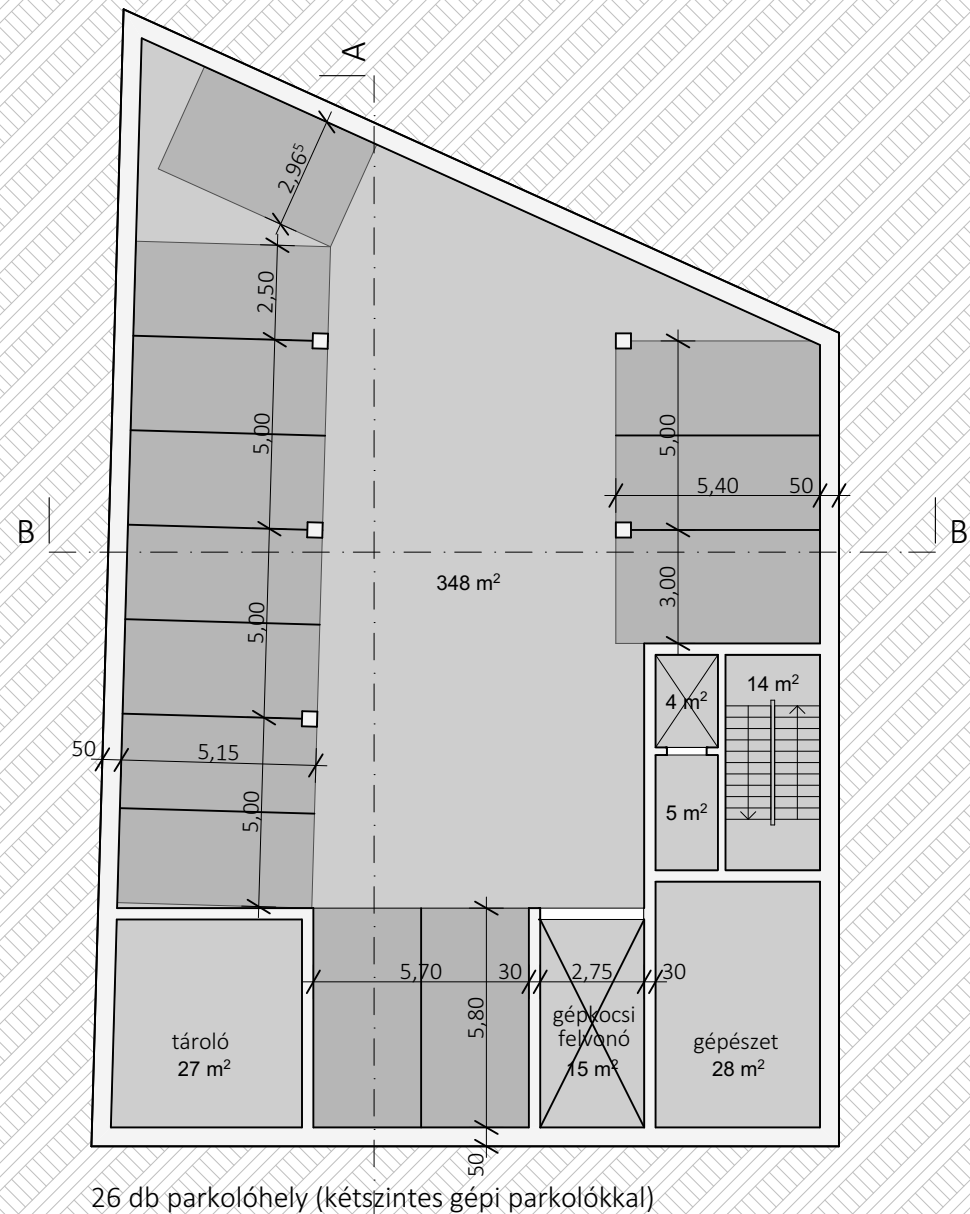
501 m<sup>2</sup>  
180 m<sup>2</sup>



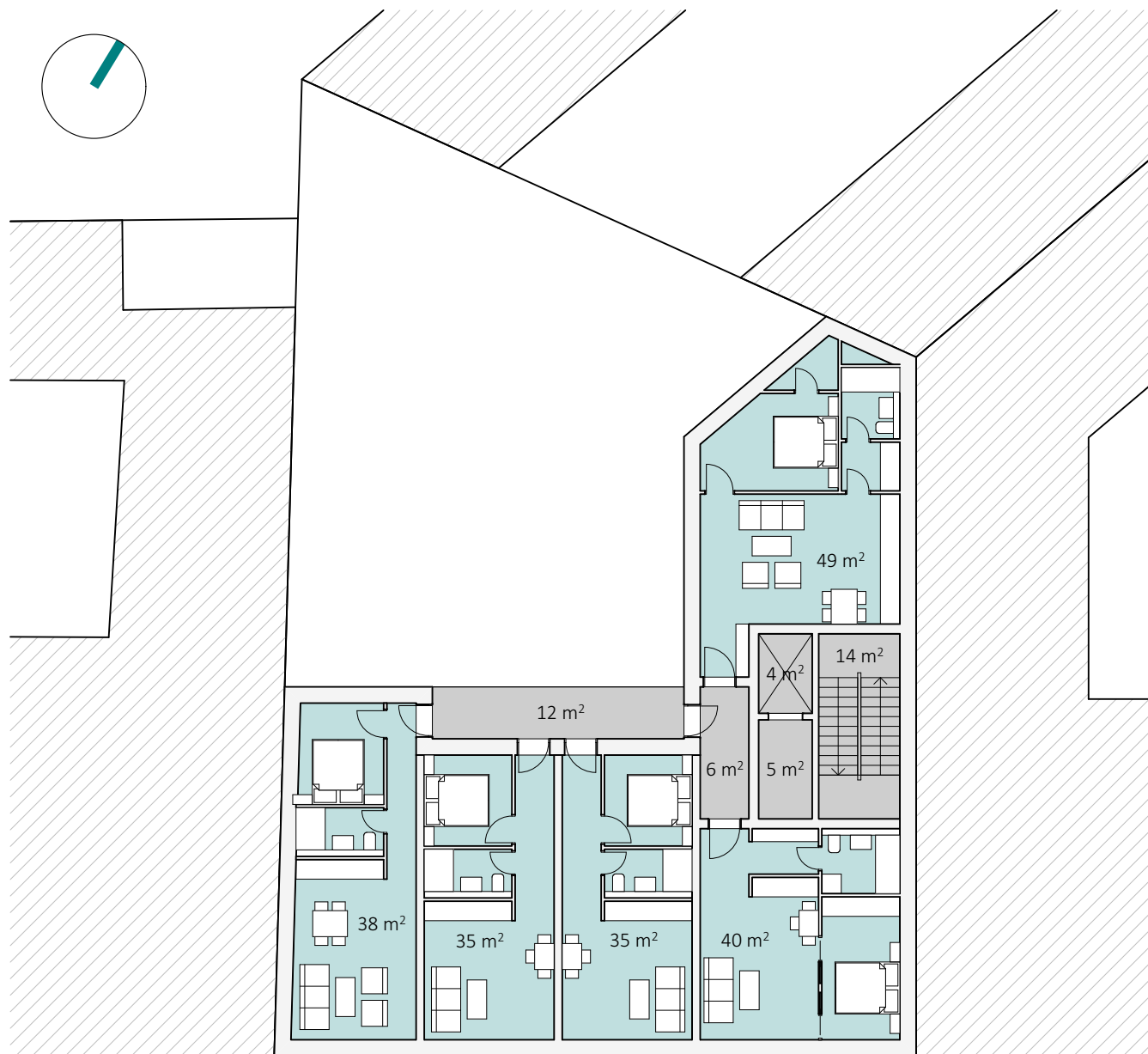
## MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS PINCESZINTEN:

501 m<sup>2</sup>  
501 m<sup>2</sup>



















②  
M=1:200  
UTCAKÉP



## TELEKADATOK

L1-VIII-1 ZÓNA 4 zárt sorú beépítésű,  
nagyvárosias lakóterület  
építési övezet

TELEKMÉRET: 501 m<sup>2</sup>

BEÉPÍTHETŐSÉG: FÖLDSZINT - 65% 325,6 m<sup>2</sup>  
PINCE - 100% 501 m<sup>2</sup>

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 16-23 m  
(utcai max.párkánymag. 19 m)

BRUTTÓ SZINTTERÜLET MAX: 2004 m<sup>2</sup>

SZINTTERÜLETI MUTATÓ: 4  
beépítettségétől függően  
PINCE + FSZ + 5 szint + 2 visszahúzott felső szint

ZÖLDFELÜLET MIN.: 15% (0%) 75 m<sup>2</sup>

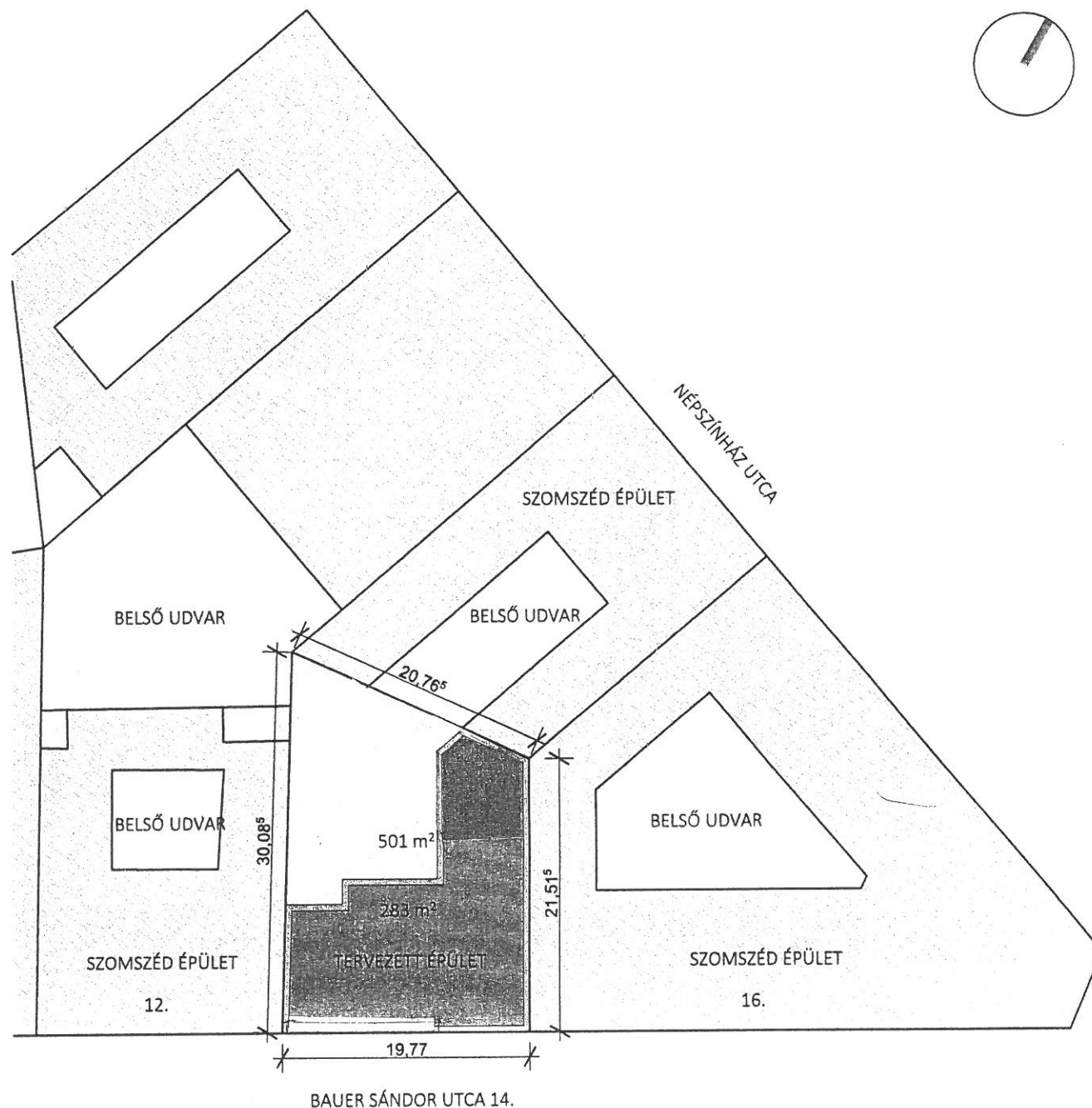
### PARKOLÓMÉRLEG:

lakásszám: 30 db  
iroda: 2 db  
gépkocsi parkoló: 24 db (gépi emelős)  
megváltandó: 8 db

erkély 1,5 m kinyúlásig NEM számít bele a beépítettségbe

### LAKÁSKIMUTATÁS:

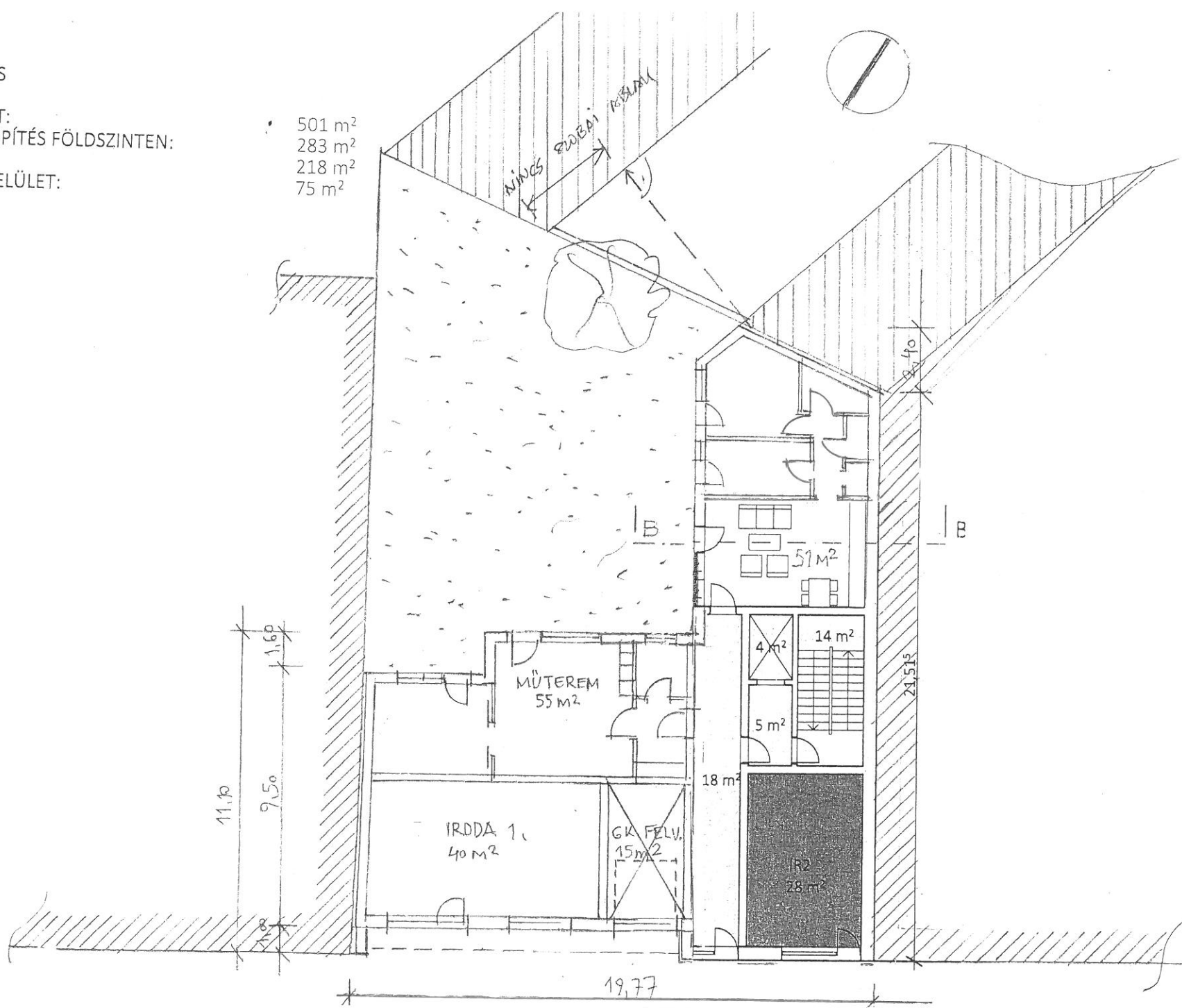
iroda: 2 db  
1 szobás lakás (műterem): 6 db  
2 szobás lakás: 17 db  
3+ szobás lakás: 7 db  
összesen: 2 db iroda + 30 db lakás

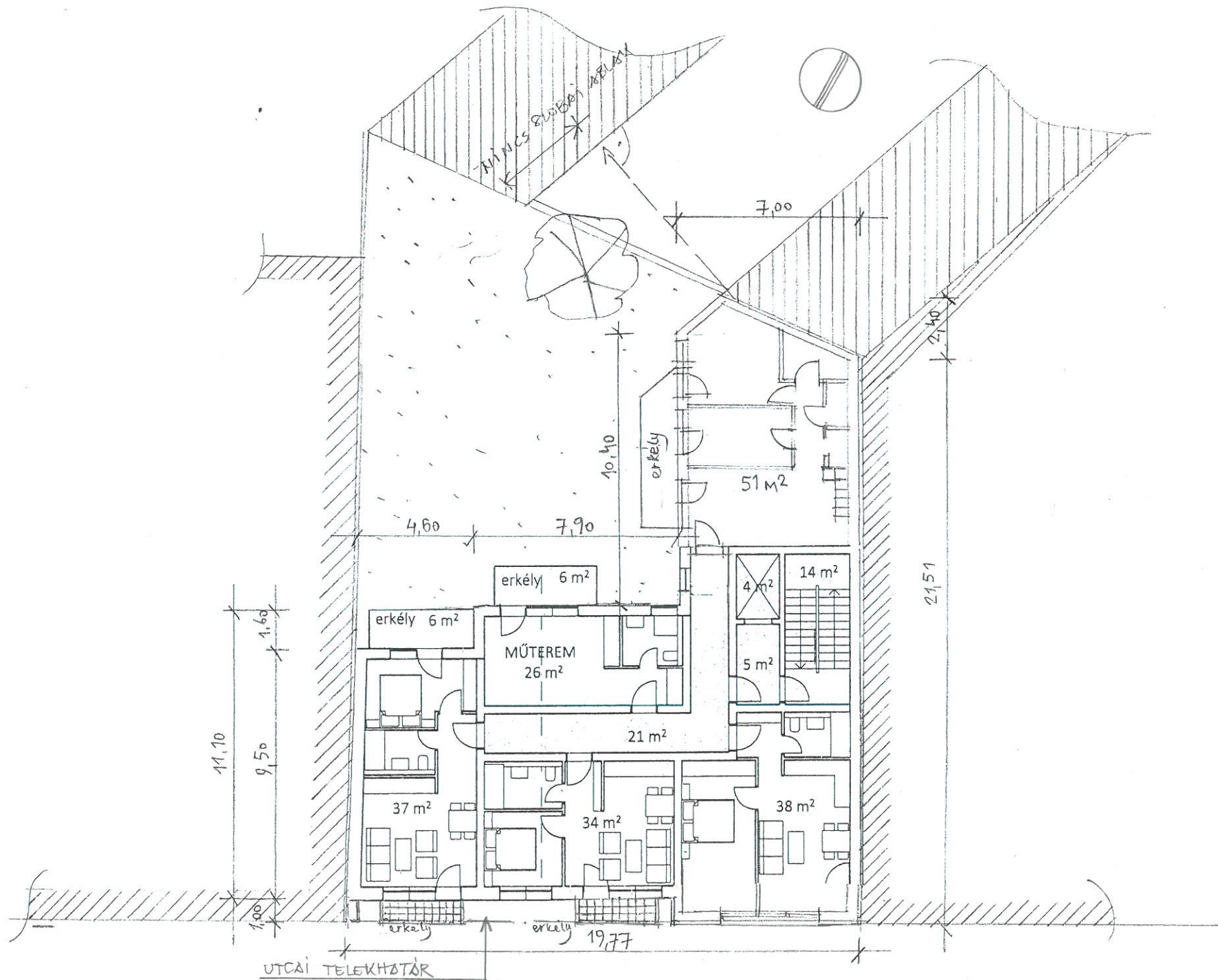


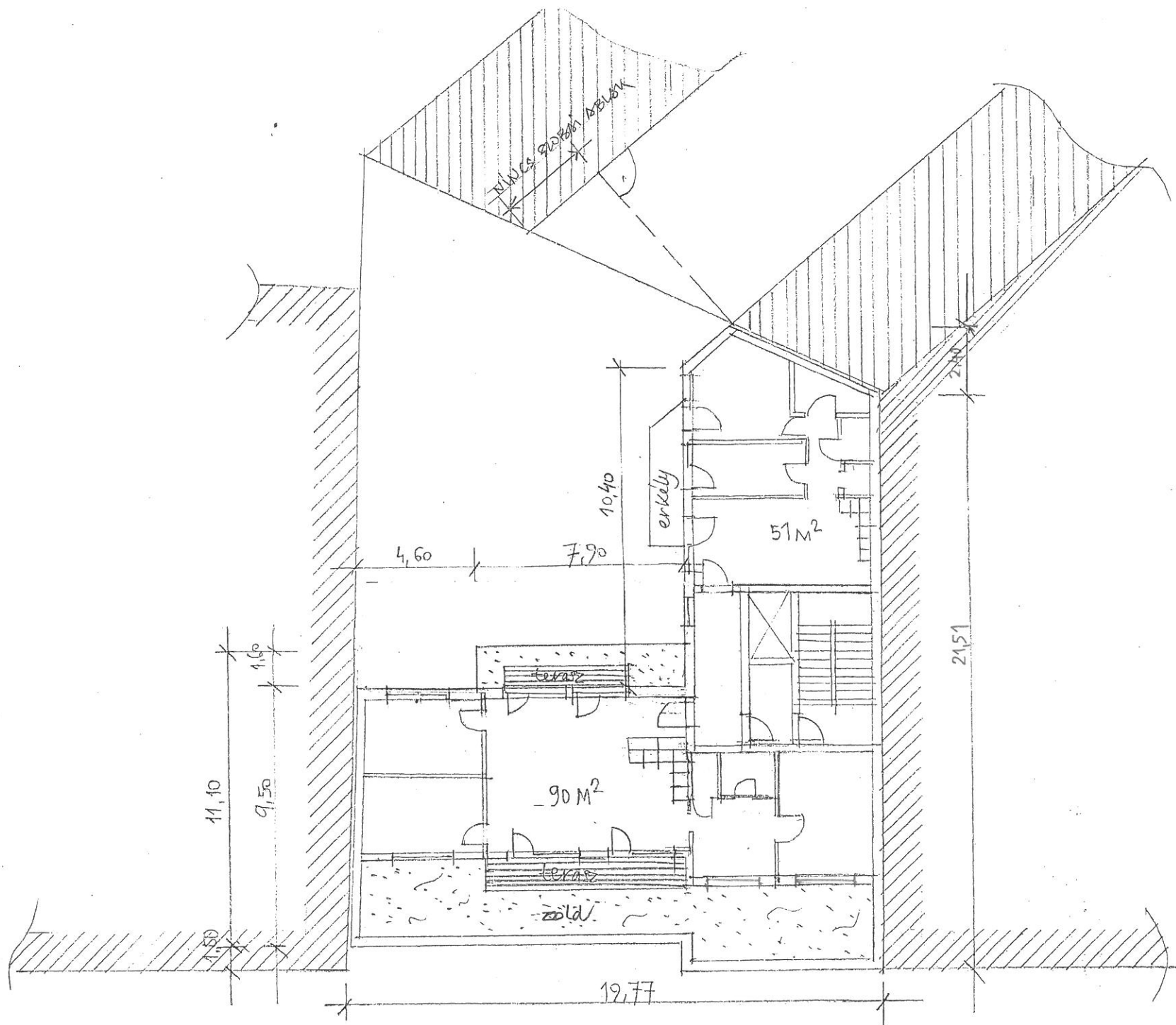
# MEGJEGYZÉS

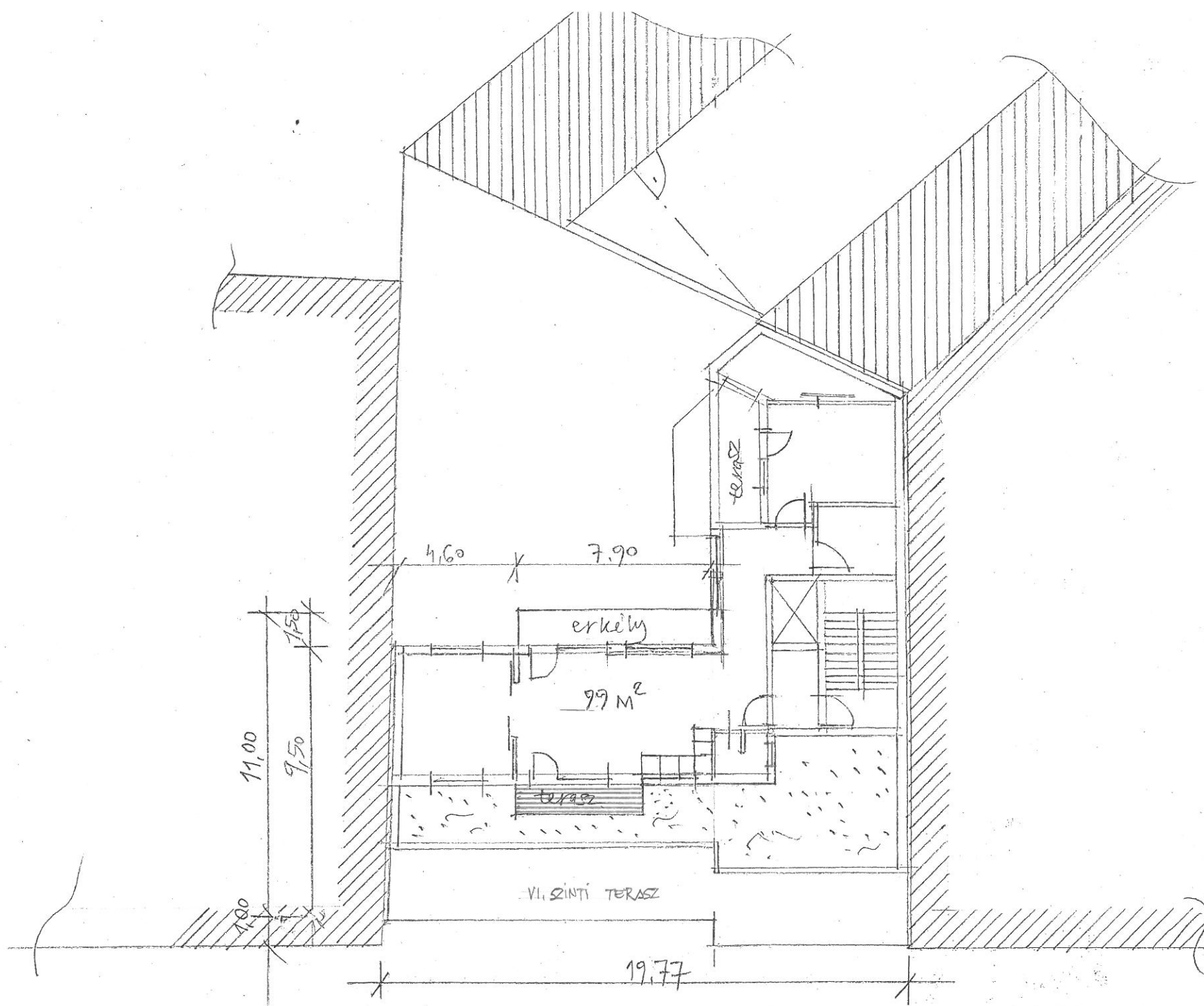
TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS FÖLDSZINTEN:  
UDVAR:  
MIN. ZÖLDFELÜLET:

501 m<sup>2</sup>  
283 m<sup>2</sup>  
218 m<sup>2</sup>  
75 m<sup>2</sup>

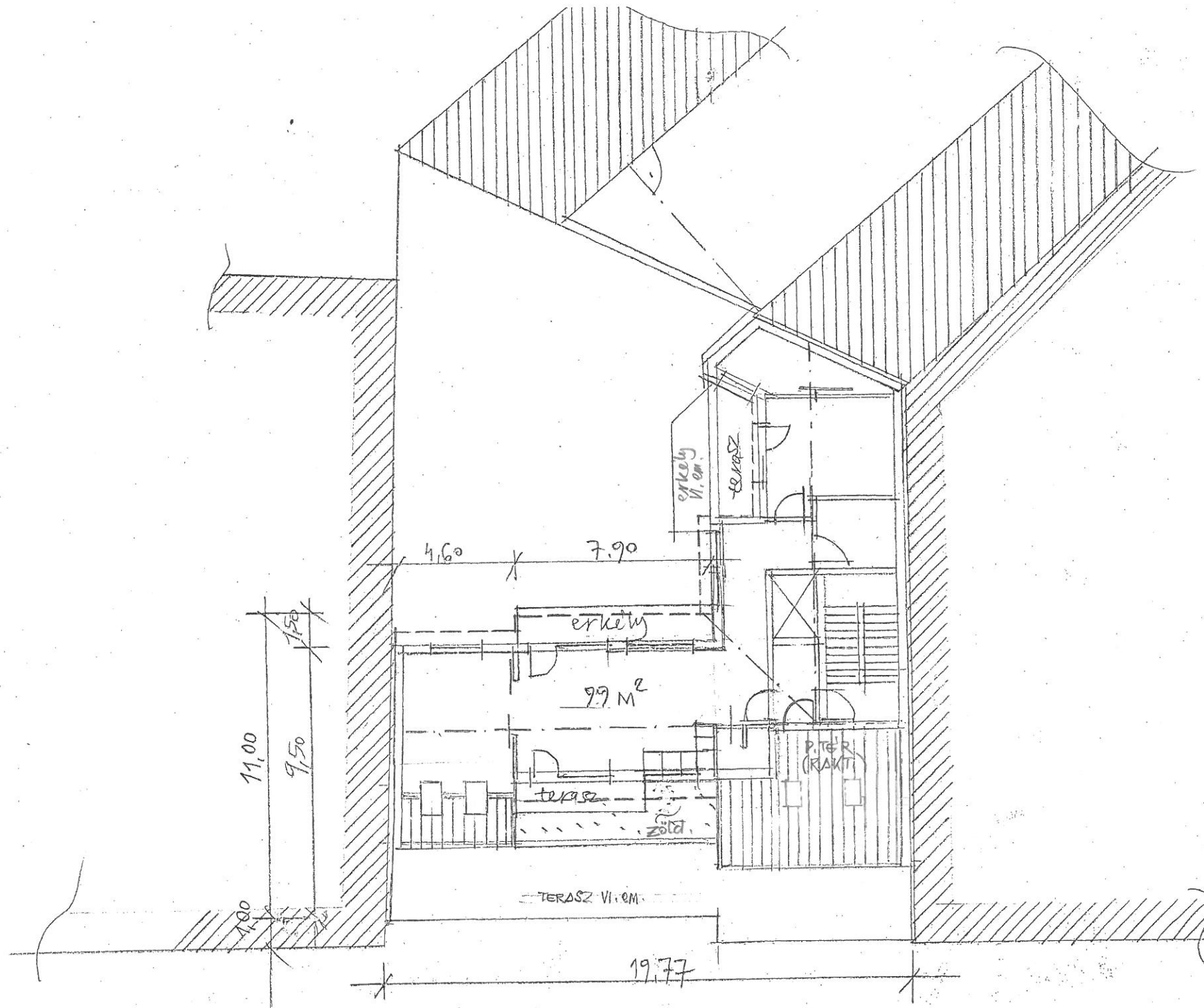










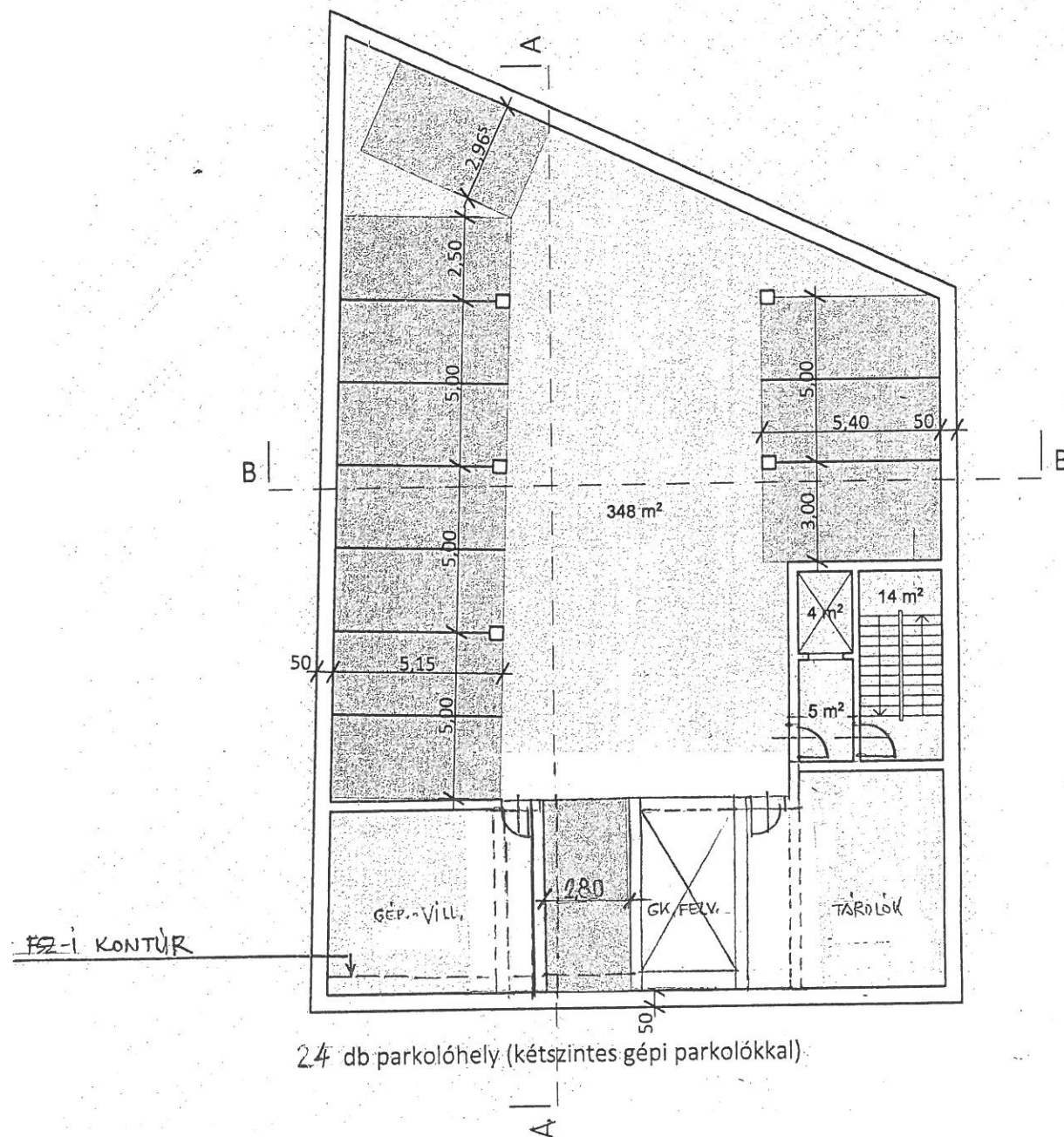




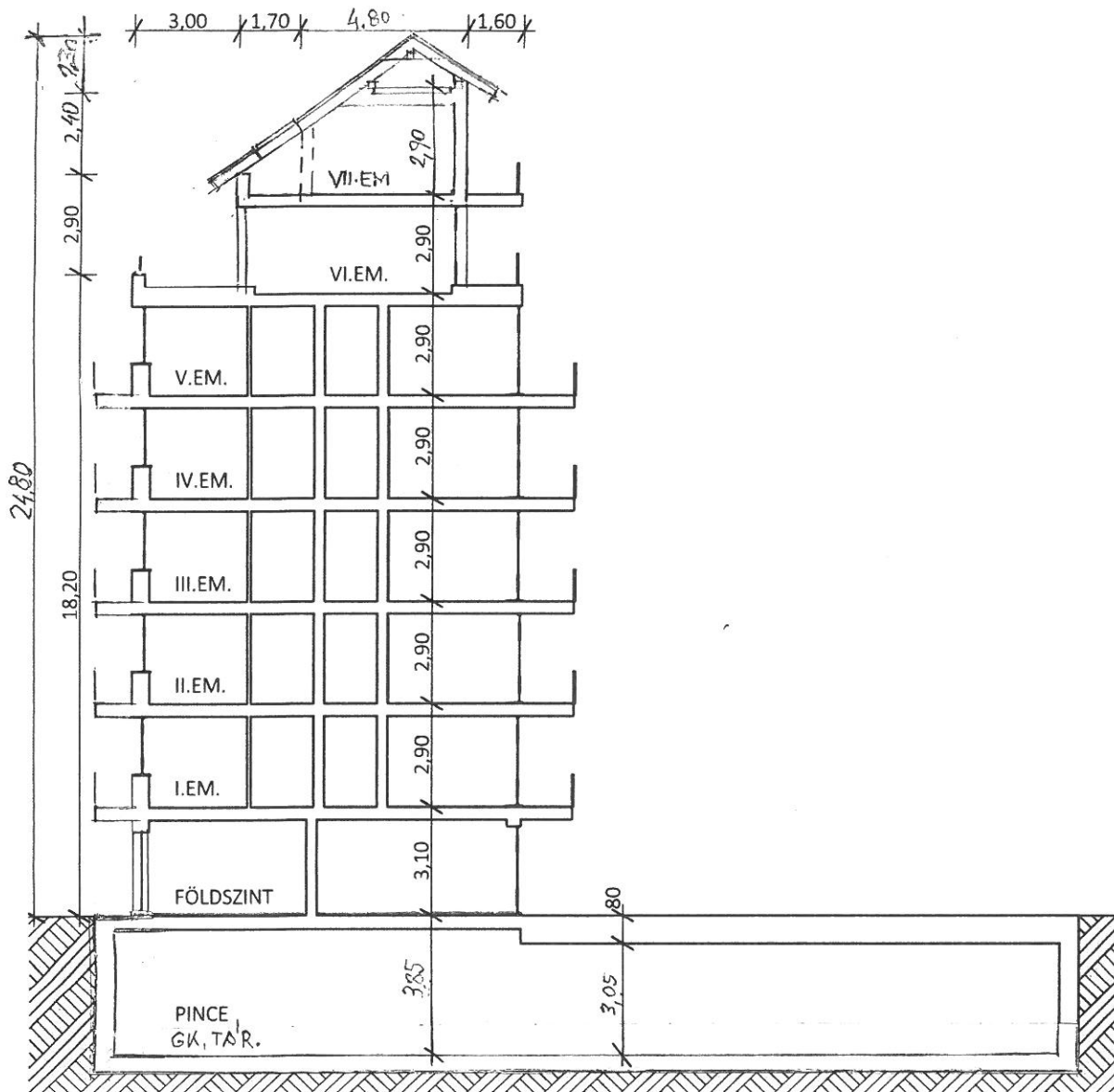
# MEGJEGYZÉS

TELEKMÉRET:  
BRUTTÓ BEÉPÍTÉS PINCESZINTEN:

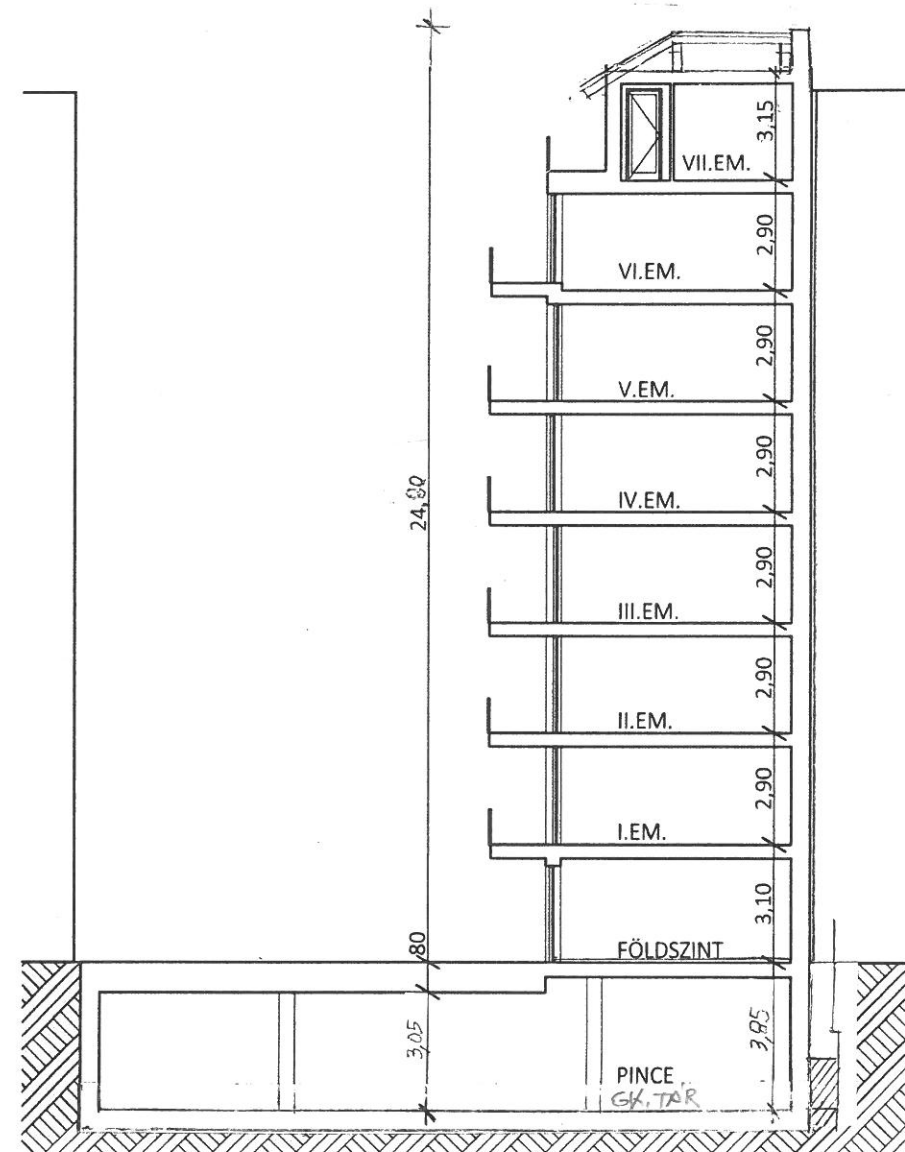
501 m<sup>2</sup>  
501 m<sup>2</sup>







A - A METSZET



B - B METSZET



BAUER S. 4. 12.

BAUER S. 4. 14.

BAUER S. 4. 16.

← TERVEZÉSI TERÜLET →

2. KONZULTÁCIÓS TERVEZÉS  
2018. 09. 11.  
HOMLOKZAT - ÜTCAKÉP / 11.





2. KONZULTÁCIÓS TERVEZÉS  
2018.09.11.  
HOMLOKZAT-UTCAKÉP / 2.











































