

Térképmásolat - Szemle

Helyrajzi szám: 34935

Terület: 588 m²

Méretarány = 1:1000

Vetület : EOV

Méreték levételére nem használható!



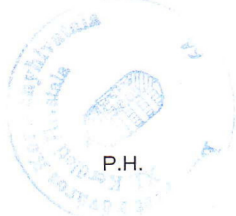
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Megrendelés száma: 7205/329/2017

Adatszolgáltató: **Baranyiné Jobbágy Margit**

Aláírás:

Baranyiné J. M.



Tolnai Lajos utca 25 alatti épület átalakítása kiemelt minőségű diákszallóvá Beépítési lehetőségek elemzése

01. Építéstörténet

A mai Tolnai Lajos utcát az 1918. háború után Conti utcának hívták. Az ismert Oetker sütőpor gyártó cég üzleti tevékenységét újjászervezve székhelyét 1921-től a Conti utca 25 alá helyezte, ez vált a vállalkozás központi telephelyévé.

Az itt lévő addig lakóházként használatos épületet 1924-ben korszerűsítették.

Az udvari szárnyat Prokisch János építész tervei alapján Bauhaus stílusban építették át.

Az átépített épületszárnyat a továbbiakban alapvetően ipari épületként használták.

Dr Oetker gyár Budapest, Conti (ma Tolnai Lajos) utca 25 alatti épülete (1924)



A második világháborút követően a többi magántulajdonban lévő iparvállalathoz hasonlóan államosították a budapesti vállalatot. A korábbi német és osztrák ügyvezetőket magyarok és oroszok váltották fel. A vállalat 1949-ben a Nehézipari Minisztérium Vegyipari Főosztályának felügyelete alatt működött, majd 1950-től a Könnyűipari Minisztérium égisze alatt tevékenykedhetett.

1958-ban a Cukorkutató (Cukoripari Kutató Intézet Kft) kapta meg az épületet. Az elmúlt cca. 60 évben az épület funkciója irodaház – élelmiszeripari laboratórium volt.

A jelenlegi tulajdonos az épületet 2018 decemberében vásárolta meg.

02. Meglévő állapot ismertetése

02.01. Funkcionális elrendezés.

Mint az épület építés történetéből kiderül az épület alapvetően két eltérő időpontban, eltérő funkciókat magába fogadó épületszárnyból áll.

A két épületszárnyat a mai napig egy lépcsőház szolgálja ki. Az egyes szárnyak eltérő funkcióiból adódó különböző belmagasságai miatt a kialakult padlószintek jelentősen különböznek. Az eltérő padlószintek megközelítését a lépcsőház úgy teszi lehetővé, hogy a kétkarú lépcsőnek nemcsak az érkező hanem minden pihenőjéről használati szintek nyílnak, az alábbiak szerint.

- + - 0,00 Bejárati szint amely megegyezik a utcai járdával.
 Ezen a szinten az udvari szárny alatti kiszolgáló helyiségek találhatóak
- + 1,98 Az eredeti utcai szárny földszintje : irodák
- + 4,68 A felújított udvari szárny első emeleti padlószintje : laborok
- + 5,80 Az eredeti utcai szárny első emeleti padlószintje : irodák
- + 8,75 A felújított udvari szárny második emeleti padlószintje



Tolnai Lajos utca 25 utcai homlokzat



Utcakép a Tolnai Lajos utcából



Tolnai Laos utcai szárny tűzfala és az udvari szárny

02.02. Meglévő épületszerkezetek

Tartószerkezetek:

Utcai szárny : középfőfalas , téglafalazat , a födémek valószínű poroszsüveg

Udvari szárny : hosszfőfalas, téglafalazat, födémek , teraszok : alulbordás vasbeton lemez.

Lépcsőház falai téglafalazat , lépcsők : befogott vasbeton tömb lépcsők ,

pihenők : alulbordás vasbeton lemez

A felsorolt tartószerkezetek alapvetően kielégítőnek mondhatóak, azokon sem alakváltozásból sem a nem kellő teherbírásból elmozdulások, repedések nem láthatóak.

Az épület homlokzata megjelenését tekintve éppen elfogadható. Hőszigetelés híján a térelhatároló falak hőtechnikai/ épületenergetikai adatai nem felelnek meg az érvényes szabványoknak.

Az egyes épületszárnyak lapos tetőinek fedése : mechanikai védelem nélküli bitumenes lemez, valószínű minden hőszigetelés nélkül

Válaszfalak: kisméretű téglafal ill. gipszkarton

Nyílászárók : külső : kapcsolt gerébtokos

Belső : palló ill. hevedertokos szerkezetek

Padlóburkolatok: Az épület különféle épületrészeiben, ill. szintjein igen változatos padlóburkolatok találhatóak . Ezeket a 01.03. Helyiséglistában helyiségenként felsoroltuk

Jellemző burkolatok: alárendelt helyiségekben : cement simítás, ill. simított beton

mellék helyiségekben : márvány mozaik, mettlachi, mázas kerámia

laborokban : gres lap ill. parkettára ragasztott homogén PVC padló

irodákban : parketta, laminált parketta.

A rétegrendek tételes feltárására nem került sor.

Oldalfal burkolatok : általános helyiségekben : mészfestés, fűrészporos tapétán diszperziós festés , lépcsőházban : olajlábazat

laborokban, vizes helyiségekben . csempeburkolat

02.03. Meglévő épületgépészeti rendszerek

Víz – csatorna vezetékek részben a falban, részben falon kívül szerelve.

A meglévő víz – csatorna rendszer legutolsó átalakításról szóló terveken szereplő időpont 1997- 98. Az eltelt cca. 30 év önmagában indokoltá teszi a vezetékek cseréjét.

Az épület alapvezetékeinek koráról nincs pontos adat. A Megrendelőtől származó információ szerint az elmúlt évtizedekben az alapvezetékek bizonyos szakaszainak accut meghibásodásait több alkalommal azonnali beavatkozásként kellett javítani.

A fentiekben leírtak miatt a meglévő épület megtartása , felújítása esetén mindenképpen szükséges a víz – csatorna csőrendszer teljes cseréje, beleértve az alapvezetékeket, és a bekötéseket is .

Fűtés: vegyes rendszerekkel

- gázkonvektorral : földszint: udvari szárny első két udvari raktár
első em. :utcai szárny, utcai irodák, udvari szárny három hátsó hsg.
második emelet : teljes utcai és udvari szárny
- radiátoros fűtés No 1 gázkazánról : földszint: teljes hátsó használat zóna
- radiátoros fűtés No 2 gázkazánról : első emelet utcai szárny, udvari helyiségek
udvari szárny első fele

Szellőztetés : kiépített szellőztető rendszer nincsen, a helyiségek szellőztetése természetes úton biztosított

Hűtés : Az udvari szárny első emeletének labor helyiségei LG Inverter V berendezéssel hűtöttek.

Összegzésül megállapítható, hogy az épület jelenlegi állapota, nem felel meg sem az érvényben lévő általános műszaki előírásoknak, sem a ma elvárható átlagos használati igényeknek. Általánosságban elmondható, hogy a felsorolt különféle épületszerkezetek, felületek, burkolatok, épületgépészeti rendszerek, berendezések elhasználódtak, mind műszakilag, mind eszmeileg lényegében értéktelenné váltak.

03 Az átalakítás, felújítás szempontjai

Az eddigiekben ismertetett Építéstörténeti, Funkcionális és Épületszerkezeti – Épületgépészeti szempontok alapján az építmény jelenlegi állapotában való további használatát csak speciális szükségesség magyarázhatja.

Az eddigi használattól eltérő funkciók kielégítése alapvető nehézségekbe ütközik. Ennek oka elsősorban az épület fentiekben ismertetett körülmények következtében kialakult közlekedési rendszere, azon belül is a felvonók hiánya ill. az egyes épületszárnyaknak a kétkarú lépcsőkről való sajátos megközelíthetősége. (udvari szárny csak függőfolyosóról !!) Bármilyen új funkció befogadását tovább nehezíti az egyes épületszárnyak alapvetően eltérő belmagassága.

Túl az eddig ismertetett körülményeken az épületszerkezetek, épületgépészeti rendszerek, berendezések felújítása az épület jelenlegi formájában való további használata esetén is esedékessé vált.

Az új tulajdonos az épületet – az eddigi funkciótól alapvetően eltérően szálláshelyként kívánja hasznosítani. Ezen alapvető igény kétféleképpen elégíthető ki :

- mindkét meglévő épületszárny teljes elbontása után új épület építésével
- az utca épületszárny megtartásával, minden udvari épületrész bontásával.

Jelen tanulmány kizárólag a második változattal foglalkozik.

Közlekedési rendszer – parkolás
Gépkocsi tárolás, teremgarázs

A jelenleg meglévő udvari épületszárny bontása után, az első épületszárny pince szintjével megegyező padlószintű, a szabályozási terv lehetőségeit figyelembe vevő (a terepszint alatti beépítés : 85 %) új pince épül. Az új pincében kialakított teremgarázsban cca. 12 - 13 gépkocsi helyezhető el. A teremgarázs utcáról való megközelítése a jelenleg is meglévő kapubehajtó területén építendő rámpával oldható meg.

Függőleges közlekedés

Az épület megmaradó utcai szárnya és az építendő új udvari szárny közé tervezzük a mindkét épületszárnyat kiszolgáló függőleges közlekedő magot. A függőleges közlekedő magban a lépcsőházon kívül a tervezett épület szintszámától (azaz a Megrendelői igényektől) függően egy nagy járószékes (1000 kg, 12 személy) és egy kis járószékes (630 kg 6 személy) felvonót javasolunk beépíteni.

A ma kötelező minimum : egy nagy járószékes felvonó.

Szintenkénti közlekedési rendszer, funkciók.

Az épület két épületszárnyában elhelyezendő funkciókat

- egyrészt a megmaradó utcai szárny szerkezeti méretei
- másrészt az új udvari szárny beépíthetőségének maximuma határozzák meg.

Az utcai szárny bejárati ill. a + 1,98 szinten lévő földszintjén a bejárati fogadó zónát, recepciót, a szükséges irodákat, hozzá tartozó szociális helyiséget, közösségi helyiséget (kávézó) valamint ezt kiszolgáló raktárt alakítottunk ki.

Az utcai szárnyban szintenként 4 db apartmant – amely akár kisméretű garzonlakásnak is lehet minősíteni – lehet kialakítani. (méret : 26,30- 28,80 m²) A meglévő épület fölötti első szinten (III emelet) az apartmanok előtt , építészeti szempontból hangsúlyos loggiasáv létesül. Ennek okán a III emeleten csak 3 apartman helyezkedik el - de ezekhez teljes értékű loggia kapcsolódik .

A földszinti közösségi térrel közvetlen kapcsolatban van a teremgarázs fölött a + 1,95 szinten zöldtetőként kiépített közösségi használatú kert.

Ugyancsak intenzív zöldtető készül az épület tetőszintjén. Az itt kialakuló zöldtető használatát ffi – női öltöző-mosdó-wc ill. egy tea konyha segíti elő.

Az udvari szárnyban kétágyas szállodai szobákat helyeztünk el. Megrendelő ezen szobák igénybevételénél elsősorban diákokra számít. A kollégiumi használatot az teszi lehetővé hogy - a szoba méretek meghatározásánál figyelembe vettük a speciális bútorozási igényeket. (elkülöníthető háló és tanulóhelyek)

- a szobákon kívül lehetőséget biztosítottunk a lakók közös étkezésére, ill. a ruházat tisztítására.

Az udvari szárny földszintje és emeletei abban különböznek egymástól hogy a beépítési lehetőségek miatt a földszinten csak a terveken szereplő visszahúzott alaprajzi kontúr a megengedhető, míg az emeleteken ezen beépítési kontúr elé 1,50 .-el kinyúlhat az épület felépítménye – legyen az erkély- loggia, vagy zárt épületdoboz.

A földszinti keskenyebb funkcionálisan kihasználható zónában három 2 ágyas szoba + kiszolgáló mosó és étkezési lehetőség

Az általános emeleteken 4 db két ágyas szoba + kiszolgáló helyiségek telepíthetők.

Az általános kétágyas szoba egység nettó mérete : 25,44 m²

04 Összefoglalás

A fentiekben ismertetett szempontok alapján az épület tervezett átalakítását az alábbi főbb paraméterek, mennyiségek mentén javasoljuk végrehajtani .

Pinceszint : teremgarázs. 16 -17 gk. (rám pával együtt)	311,4 m ²
<u>lépcsőház</u>	<u>32,0 m²</u>
	343,4 m ²
Földszint : Megmaradó utcai szárny fogadó és közösségi helyiségek , kiszolgáló irodák és raktárak	130,0 m ²
Közlekedők	57,6 m ²
<u>Udvari szárny 3 két ágyas szoba</u>	<u>89,0 m²</u>
	276,6 m ²
II- V Emeletek : Megmaradó utcai szárny szintenként 4 db apartman kivéve a III emelet ahol 3 db loggiás apartman	109,7 m ²
Közlekedők	76,7 m ²
<u>Udvari szárny 4 db két ágyas szobaegység + kiszolgáló</u>	<u>118,7 m²</u>
II em : 305,1 II em : 303,6 m ² III-IV em : 305,3 m ²	
Tetőtéri kiszolgáló helyiségek :	72,5 m ²

Összesítés

pince – teremgarázs : tárolók, közlekedő összesen 16 -17 parkoló : 343,4 m²

földszint + 4 szint + tetőtér :

közösségi helyiségek, kiszolgáló és szociális helyiségek, közlekedők,

lépcsőházak 19 db 2 ágyas szoba + 15 db 2 személyes apartman 68 fő : 1 568,4 m²

1 911,8 m²

közösségi kert az udvaron : 228,0 m² tetőn : 247,6 m² összesen : 475,6 m²

Budapest 2018 szeptember 18

Luchesi Ottó
felelős építész tervező

**Tolnai Lajos utca 25 alatti épület átalakítása kiemelt minőségű diákszallóvá
Beépítési mutatói**

Az ingatlan a Budapest Főváros VIII kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő – testületének 66/2007 (XII.12.) Józsefváros Kerületének Építési Szabályzatáról szóló rendelet szerint **L -1 – VIII – 2** építési övezetben van,

Az övezet adatai a 22 § szerint :

beépítési módja : zárt sorú

beépítettsége terepszint felett **60%**, beépítettsége terepszint alatt **85-100 %**,

legkisebb zöldfelülete **15 %**,

legnagyobb szintterületi mutatója **3,50** m² /telek m²,

legkisebb építménymagasság 16,0 méter, legnagyobb építménymagasság **23,0 m**

legnagyobb utcai építménymagasság : **19,0 m**

Tervezett Beépítettség :

Telekterület 588,0 m²

Földszint bruttó terület 353,07 m² / 588,0 = 0,600 (60,0 %) azaz MEGFELEL

Tervezett Terepszint alatti beépítés , teremgarázs : 100,0 %

Tervezett Szintterületi mutató

földszint 344,42 + 8,65

1. emelet 378,78 + 8,65

2. emelet 383,03 + 8,65

3. emelet 383,03 + 8,65

4. emelet 383,03 + 8,65

5. emelet 65,52 m² + 8,65

összesen 1937,81 m² + 51,90 liftaknák = 1 989,71 m²

plusz a pince és a tetőterek.

Szintterület mutató 1 937,81 / 588,0 = 3,300

liftaknákkal 1 989,71 / 588,0 = 3,384 kisebb mint 3,5 azaz MEGFELEL.

Tervezett Zöldterületi mutató

OTÉK 5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint

A tetőterek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A tetőterek összterületéből zöldfelületként számítható rész
21-40 cm termőréteg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető	25%

A tervezett tetőterek talajréteg vastagsága : 30- 35 cm

Tetőterek a földszinten 228,0 m² V szinten : 247,6 m² = 475,6 m²

475,6 * 0,25 = 118,9 / 588,0 = 0,202 (20,2 %) több mint 15 % azaz MEGFELEL

Tervezett Építménymagasság

Utcai homlokzat építménymagasság : 18,95 m kisebb 19,0 m azaz MEGFELEL
Udvari szárny építménymagasság : 22,20 m kisebb 23,0 m azaz MEGFELEL

Az elhelyezendő személygépkocsik száma OTÉK 4 § szerint

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

3. szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon-
önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,

apartmanok száma : 15 db

16. kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely
után, 19 db 2 ágyas szoba $19 * 2 = 38$ férőhely 4 db

Összesen : 19 db

Tervezett gépkocsi szám a teremgarázsban : 16 -17 db

Az Önkormányzati rendelet szerint 2-3 db gépkocsi beálló helyét meg kell váltani.

Budapest 2018 09.12.

Luchesi Fekete Ottó
felelős építész tervező



Tolnai Lajos utca páratlan oldal (27,25,23,21)



Tolnai Lajos utca összkép

Tolnai Lajos utca 25 udvari szárny





Tolnai Lajos utca 31- 29 - 27 tetőidom lépcsőzése





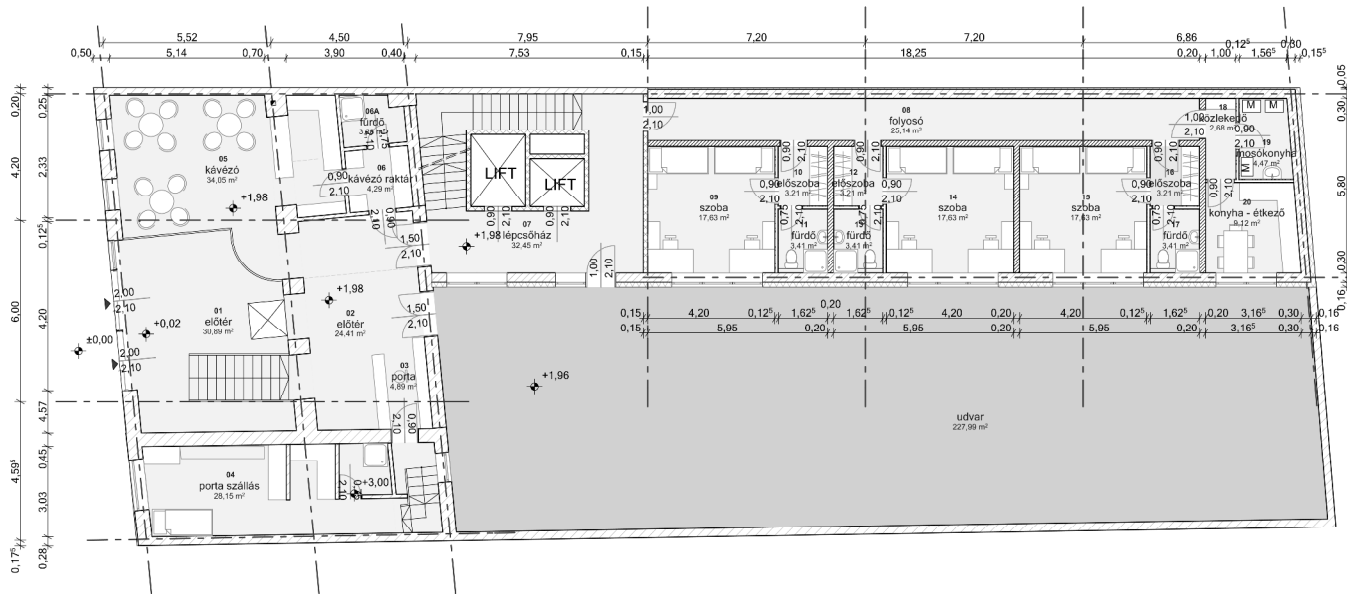
Tolnai Lajos utca 29 - 27- 25 tetőidom lépcsőzése.



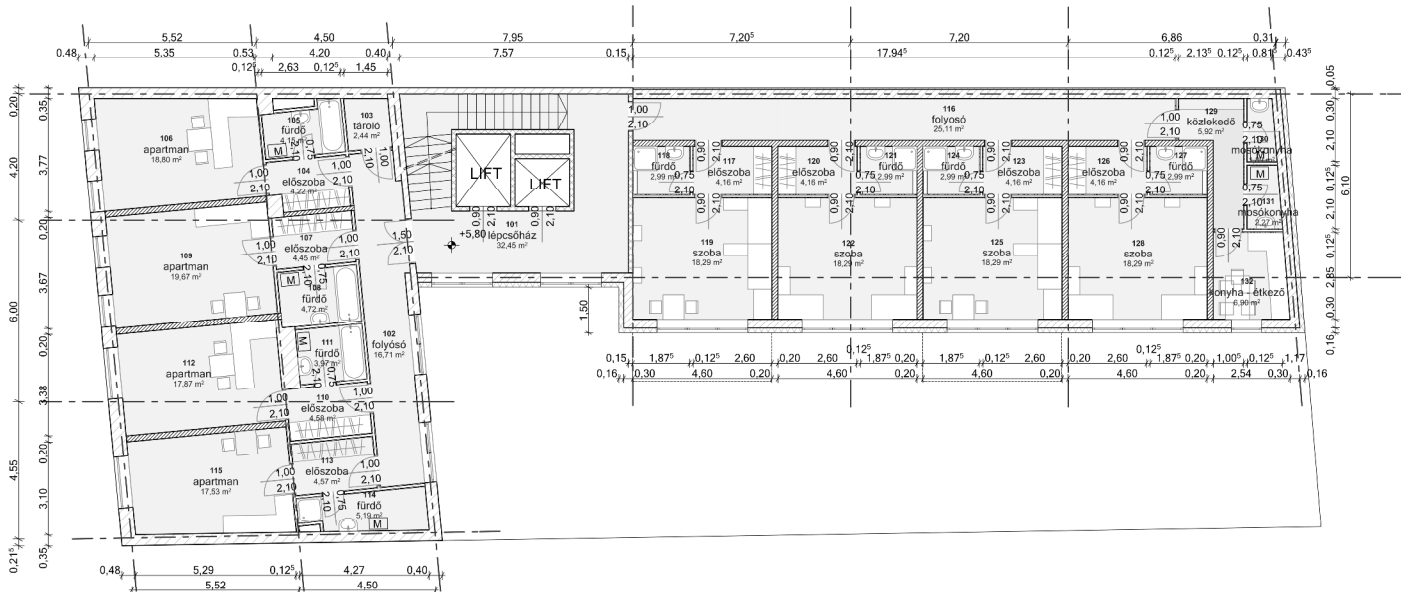
Tolnai Lajos utca 27- 25 csatlakozás




<i>linea</i> MÉRŐKIRODA KFT.		RAJZSZÁM:
1002 BUDAPEST ZÁPCEI U. 55. Tel: 250 8170 Fax: 567 6302 E-mail: info@linea.hu		E - 1
Diákszálló		TERVFAJTA: Vázlaterv
CÍM:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	LÉPTÉK: 1:125
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Pince alaprajz	DÁTUM: 2018. 09. 12.
ÉPÍTÉS: Luchesi Ottó	STATIKUS:	GÉPÉSZ:
		ELEKTROMOS:
		ÜGYVEZŐ IG.: Luchesi Ottó

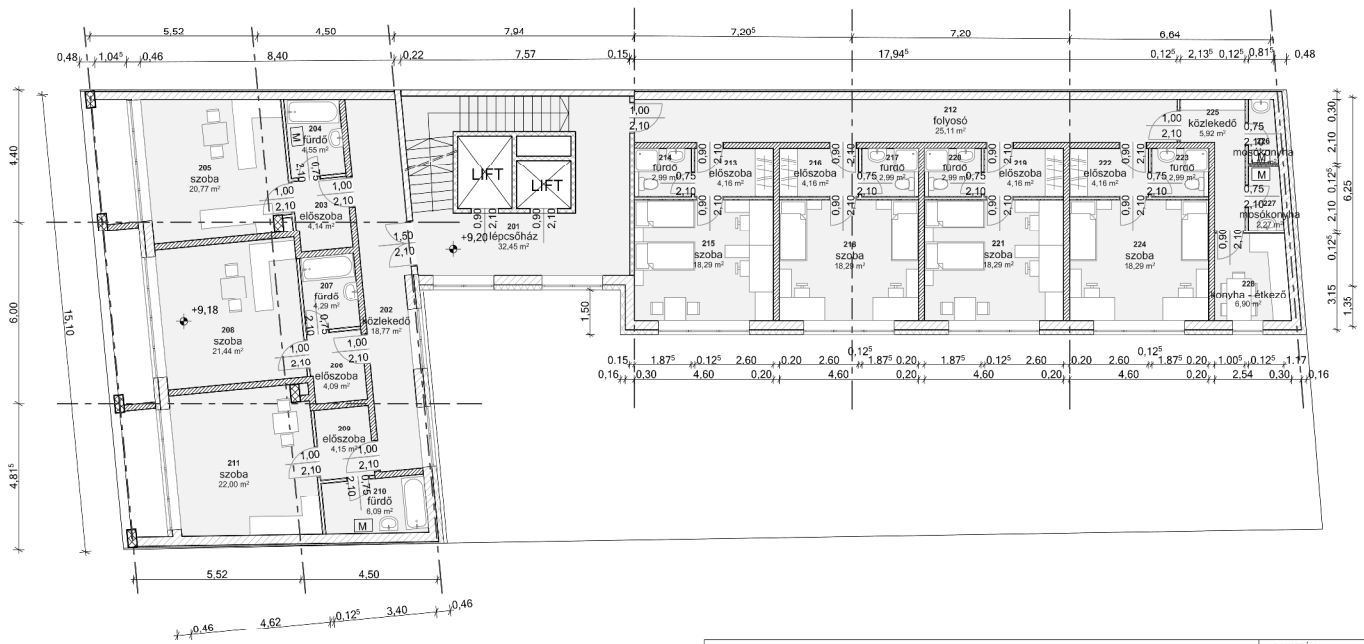


<i>linea</i>		MÉRŐKIRODA KFT.	RAJZSZÁM:
1032. BUDAPEST, ZAPCET U. 33.		Tel: 250 8170 Fax: 567 6362 E-mail: info@linea.hu	E - 2
Diákszálló			TERVFAJTA: Vázlat
CÍM:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	Hrsz:	34935
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Földszinti alaprajz			DÁTUM: 2018. 09. 12.
ÉPÍTÉSZ: Luchesi Ottó	STATIKUS:	GÉPÉSZ:	ELEKTROMOS: UGYVEZŐ TIG.: Luchesi Ottó

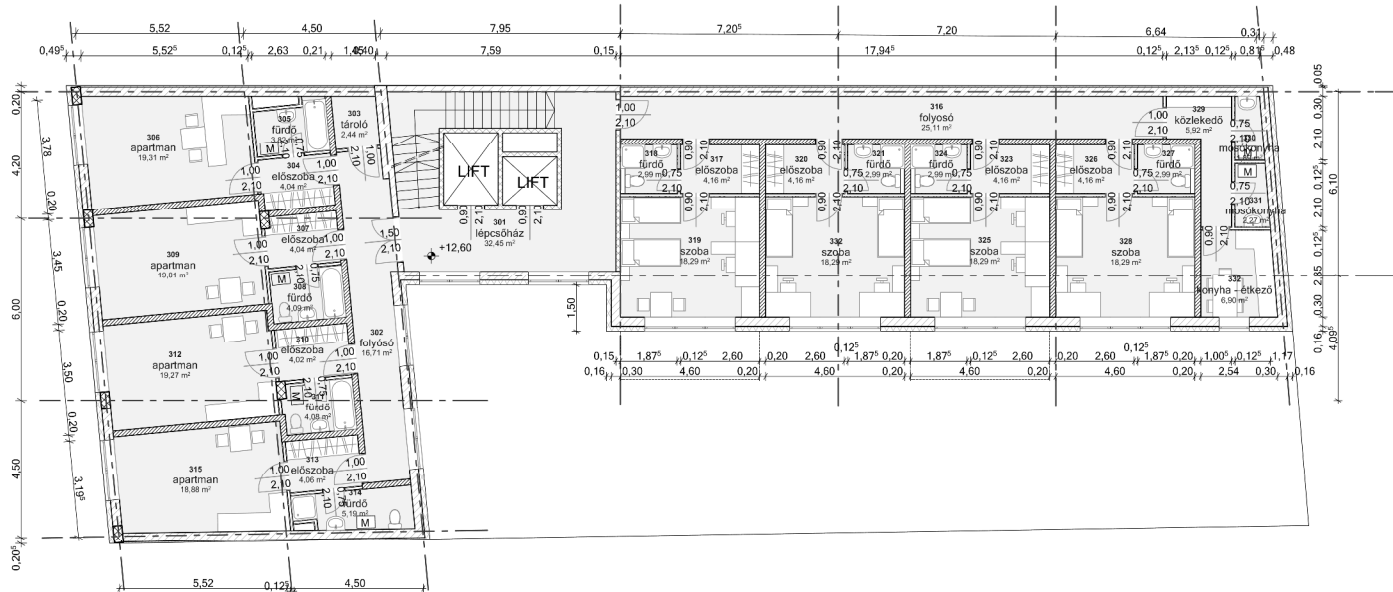


folyósó

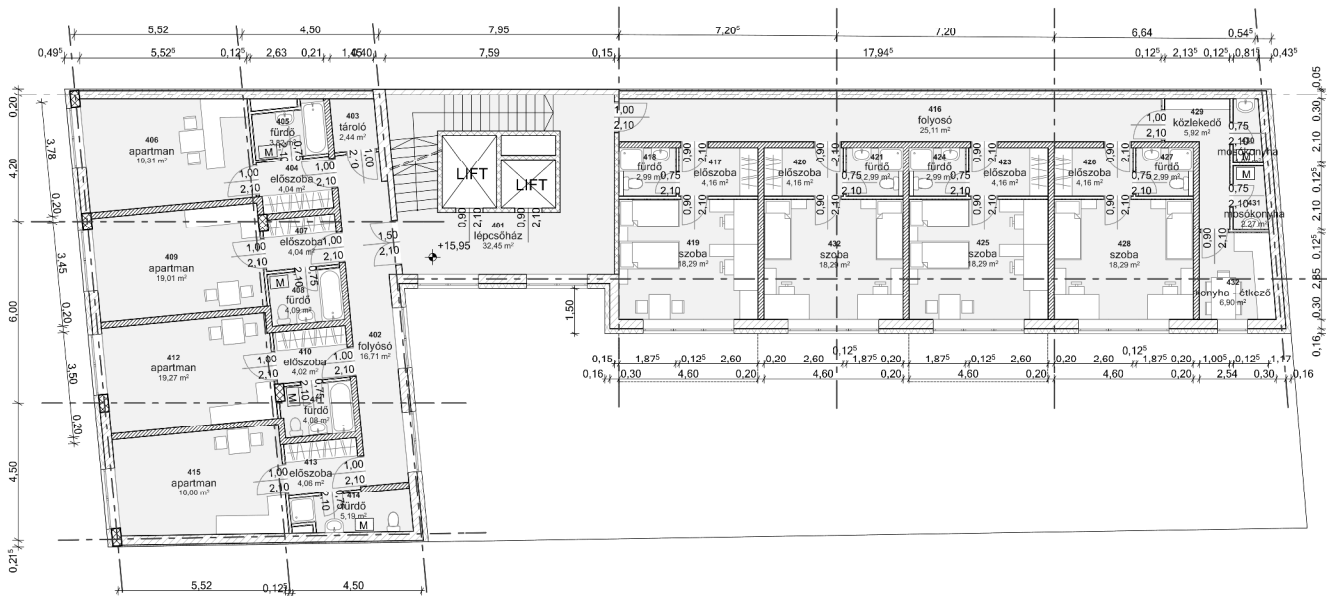
		MÉRŐKIRODA KFT.	RAJZSZÁM:
1032. BUDAPEST, ZAPCET U. 25.		Tel: 250 8170 Fax: 267 6362 E-mail: info@linea.hu	E - 3
Diákszálló			TERVFAJTA: Vázlaterv
CÍM:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	Hrsz:	34935
RAJZ MEGNEVEZÉSE:			DÁTUM:
1. emeleti alaprajz			2018. 09. 12.
ÉPÍTÉS:	STATIKUS:	GÉPÉSZ:	ELEKTROMOS:
Luchesi Ottó			
UGYVEZETŐ IG.:			Luchesi Ottó



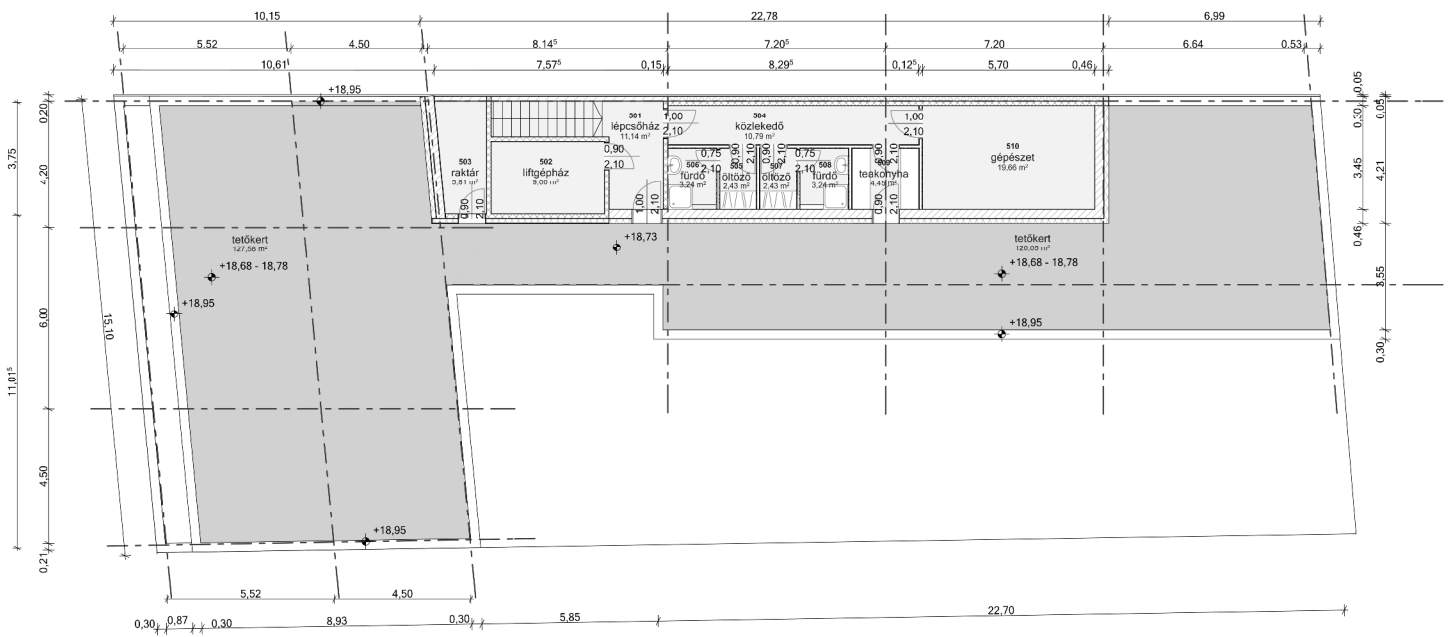
<i>linea</i> MÉRŐKIRODA KFT.		RAJZSZÁM:
1032 BUDAPEST, ZÁPOT U. 55. Tel: 250 8170 Fax: 567 6362 E-mail: info@linea.hu		E - 4
Diákszálló		TERVFAJTA: Vázlat
CÍM: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	Hrsz: 34935	LÉPTÉK: 1:125
RAJZ MEGNEVEZÉSE: 2. emeleti alaprajz		DÁTUM: 2018. 09. 12.
ÉPÍTÉSZ: Luchesi Ottó	STATIKUS:	GÉPÉSZ:
		ELEKTROMOS:
		UGYVEZETŐ IG.: Luchesi Ottó



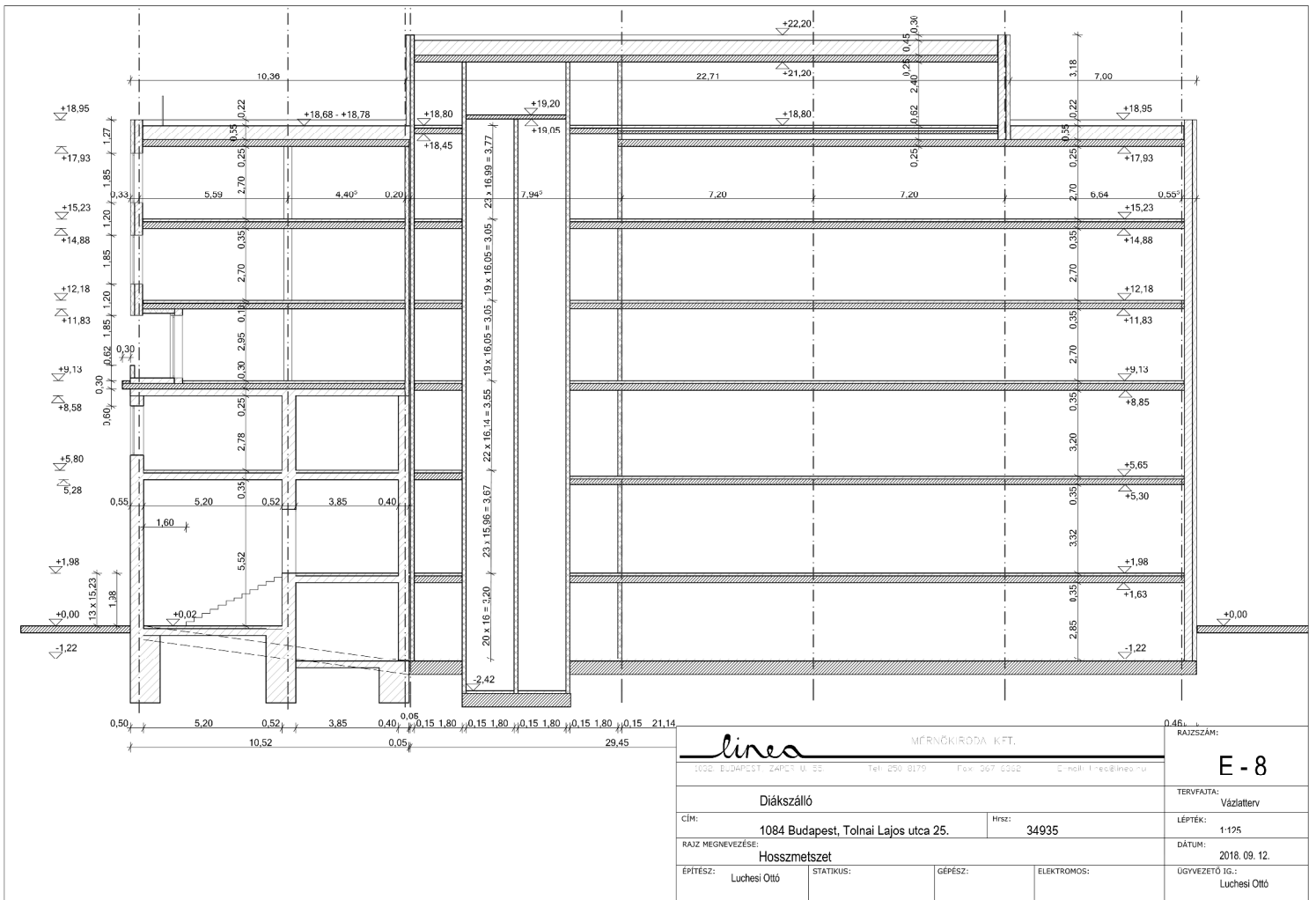
<i>linea</i>		MÉRŐKIRODA KFT.	RAJZSZÁM:
1032 BUDAPEST, ZÁPKET U. 55.		Tel: 250 8170 Fax: 567 6362 E-mail: info@linea.hu	E - 5
Diákszálló			TERVFAJTA: Vázlaterv
CÍM:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	Hrsz:	34935
RAJZ MEGNEVEZÉSE:			DÁTUM:
3. emeleti alaprajz			2018. 09. 12.
ÉPÍTÉSZ:	STATIKUSZ:	GÉPÉSZ:	ELEKTROMOS:
Luchesi Ottó			Luchesi Ottó



<i>linea</i>		MÉRŐKIRODA KFT.		RAJZSZÁM:
1032 BUDAPEST ZAPCET U. 55		Tel: 250 8170 Fax: 567 6362 E-mail: info@linea.hu		E - 6
Diákszálló				TERVFAJTA: Vázlaterv
CÍM:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.		Hrsz:	34935
4. emeleti alaprajz				DÁTUM: 2018. 09. 12.
ÉPÍTÉSZ:	STATIKUS:	GÉPÉSZ:	ELEKTROMOS:	ÜGYVEZETŐ IG.: Luchesi Ottó



<i>linea</i> MÉRNOKIRODA KFT.		RAJZSZÁM:
1032 BUDAPEST, ZÁPOT U. 55. Tel: 250 8170 Fax: 367 6362 E-mail: info@linea.hu		E - 7
Diákszálló		TERVFAJTA: Vázlaterv
CÍM: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 25.	Hrsz: 34935	LÉPTÉK: 1:125
RAJZ MEGNEVEZÉSE: 5. emeleti alaprajz		DÁTUM: 2018. 09. 12.
ÉPÍTÉS: Luchesi Ottó	STATIKUS:	GÉPÉSZ: ELEKTROMOS: UGYVEZETŐ IG.: Luchesi Ottó





Tolnai Lajos u. 25 Emeletráépítés Felülnézet Fehér vakolat / Palaburkolat





Tolnai Lajos utca 25

Emeletráépítés

Utcaképek

Fehér vakolat





Tolnai Lajos utca 25 Emeletráépítés Utcaképek Pala burkolat

