

TÁRSASHÁZ

BUDAPEST, VIII. KŐRIS UTCA 1-3A., Hrsz:36079



Műszaki leírás

településképi konzultációhoz

Megrendelő:

Corvin Corner Kft.
1086 Budapest, Lujza u. 26. 2/1

Tervező:

Invenio Studio
1114 Bp., Eszék u. 2. 4/1.

2018.10.24.

MŰSZAKI LEÍRÁS

Műszaki adottságok

Az építési telek Budapesten a VIII. kerület, Kőrös u. 1-3a. szám alatt található, üres saroktelek. Területe 1864 m². Utcafrontja északnyugati, Kőrös utcai szomszédja földszint+1 emeletes, Illés utcai szomszédja földszint+3 emeletes régi lakóépület.

Övezeti besorolás: L1-VIII-1, zárt sorú beépítésű, nagyvárosi lakóterület

Főbb paraméterek: - beépítettség: 75%

(pinceszinten és földszinten elérheti a 100%-ot)

- szintterület: 4,5
- építménymagasság: 16-23 m
- utcai párkánymagasság: 21 m
- zöldfelület: 15%

A telek gépkocsival megközelíthető. A Kőrös utca a Práter utca irányába egyirányú.

A közművekre való rácsatlakozások lehetősége adott.

A területen geodéziai ellenőrzés történt, a szomszédos épületek csatlakozó felületeinek pontatlanságát/ferdeségét a tervezésnél figyelembe vettük.

Beépítési koncepció

Annak érdekében, hogy a déli tájolású, napos udvarra minél több lakást tudjunk nyitni, a szabályozási tervben előírt elsődleges „L” alakú beépítési helyet egy plusz szárnyal egészítettük ki. Így az utcafronthoz igazodó „U” alakú tűzfalás épületet terveztünk.

A Kőrös utcai hosszú homlokzatból visszaugratott traktusokat pedig a Kőrös utca szűk keresztmetszete és északi tájolása indokolja. A beugrókban elhelyezett zöld felületek, és a visszaugratott homlokzaton megjelenő futónövények ezeket az északnyugati tájolású lakásokat is kellemesebbé tudják tenni.

Az építménymagassági korlátok fszt.+6 emeletet engednek, a 6. emelet azonban már egy visszahúzott tetőteraszos szint. A 7. emeletre már csak egy lépcsőház vezet fel, ahol medence és kerti sütögető szolgálja az itt lakók kényelmét.

Építészeti és funkcionális kialakítás

A beruházó a környék jelenlegi piaci helyzetét felmérve túlnyomó részt 30-40 m²-es lakások kialakítását határozta meg, a telek maximális beépítési lehetőségének kihasználása mellett.

Az épület feltárásánál fontosnak tartottuk a gépjárművel való megközelítést a rövidebb Illés utcai oldalra – a gyalogos főbejáratról leválasztva – elhelyezni, így az elegáns bejárati és iroda portál-szakasz egybefüggő-folytatólagos, és hangsúlytalanabb a kevésbé látványos behajtó funkció.

A pincszinten és a földszinten teremgarázs kerül kialakításra, melyek az Illés utca felől közelíthetőek meg. Cél a lehető legtöbb autó elhelyezésének biztosítása. Parkológépes rendszer alkalmazásával az adott férőhelyek megduplázhatóak, összesen 23 db kétszintes parkológép telepíthető, ez 46 férőhelyet jelent a pincében, ezen kívül a pincében még 25, a földszinten 37 normál hely kerül elhelyezésre. Így összesen 108 parkolóhelyet tudunk biztosítani épületen belül, a fennmaradó 2 szükséges parkolóhely megváltásra kerül.

A Kőrös utca felől, a földszinti utcafrontokon irodákat alakítunk ki, amelyekből a sarkon elhelyezkedő egy belső kétszintes iroda.

Az épület nagyságát figyelembe véve két lépcsőház illetve lift kerül kialakításra, amelyek az „U” alakú épület negatív sarokcsatlakozásainál kerülnek kialakításra, így több értékes homlokzati felület marad a lakások számára.

Az I. emeleten 17, a II-V. emeletig szintenként 18, míg a hatodik emeleten 15 lakás épül, mindösszesen 104. Túlnyomó részt egy hálószobásak, erkéllyel vagy loggiával rendelkeznek.

A felmenő szintek a vázrendszer és strangkiosztás következtében közelítően egyformák. Az első emelet gyakorlatilag a belső kert szintje, az ide néző lakások saját kertrészt kapnak.

A Kőrös utcai mintegy 67 m hosszú homlokzatot vertikálisan az emeleteken kialakított két beugró traktus, horizontálisan a hosszú sávablakok tagolják.

Paraméterek

Tervezett épület rendeltetése:	lakóépület		
Telek területe:	1864 m ²		
Beépítettség:	68 %	≤	75 %
Pinceszinti beépítettség:	100 %	≤	100 %
Földszinti beépítettség:	100 %	≤	100 %
Szintterületi mutató:	4,3	≤	4,5
Építménymagasság:	21,5 m	≤	23 m
Utcai építménymagasság:	20 m	≤	21 m
Zöldfelület (háromszintesség esetén):	26 %	≥	13,50%

A tervezett értékek az előírásoknak megfelelnek.

Parkolómérleg

az OTÉK 4. melléklete, a BVKSZ 16. sz. melléklete illetve a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének **15/2011. (III.18.) önkormányzati rendele**te 1., 2. melléklete alapján :

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------------------|
| • 104 lakás | 1/db | 104 db parkolóhely |
| • iroda (240 m ²) | 12/2 db | 6 db parkolóhely |
| <u>elhelyezendő gépkocsik száma</u> | | 110 db |

A szükséges parkolóhelyből 108 db a teremgarázsokban biztosított, 2 db megváltásra kerül.

Kerékpárok elhelyezése:

- | | | |
|--------------------------------------|------|----------------------------|
| • 104 lakás | 1/db | 104 db kerékpárhely |
| • 2 iroda | 1/db | 2 db kerékpárhely |
| <u>elhelyezendő kerékpárok száma</u> | | 106 db |

Az elhelyezés a földszinti garázsban lesz biztosítva.

Egyéb adatok

Műemlékvédelemmel nem érintett.

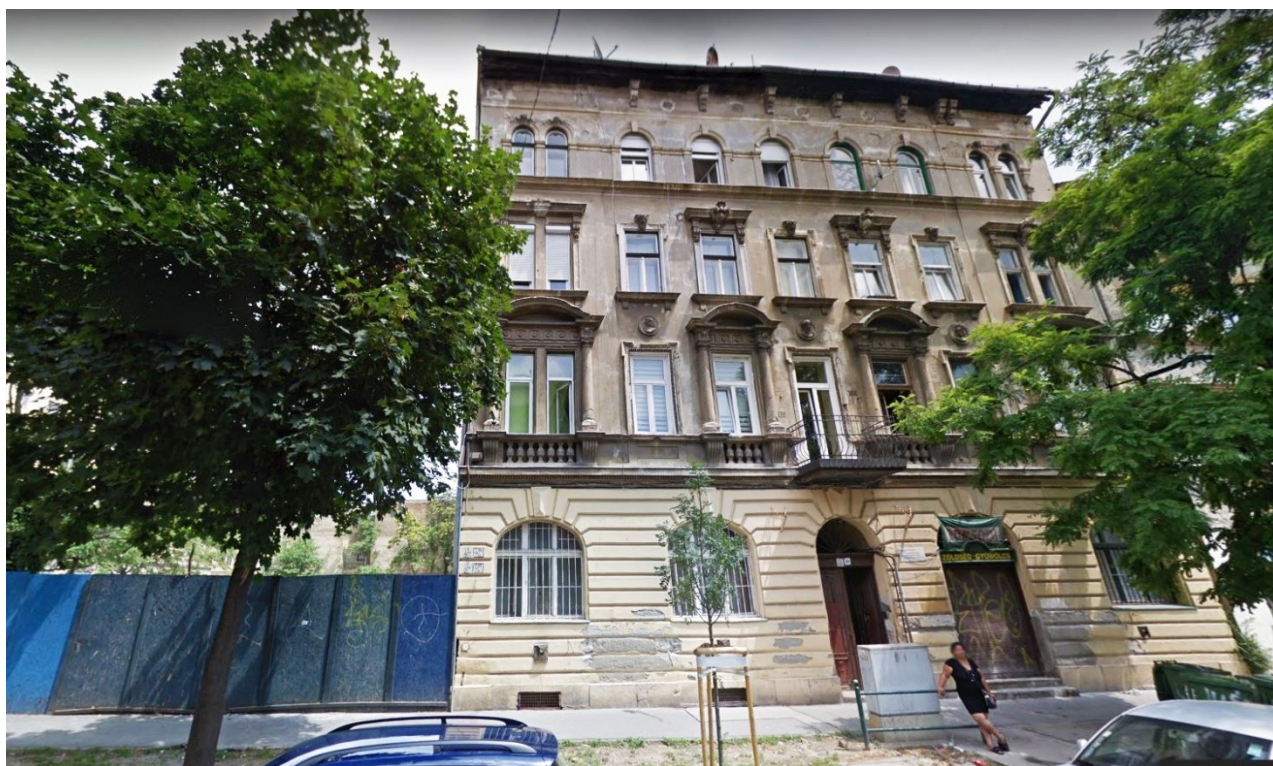
Régészeti érintettség nincs.

Természeti védelemmel nem érintett terület.

Budapest, 2018. 10. 24.

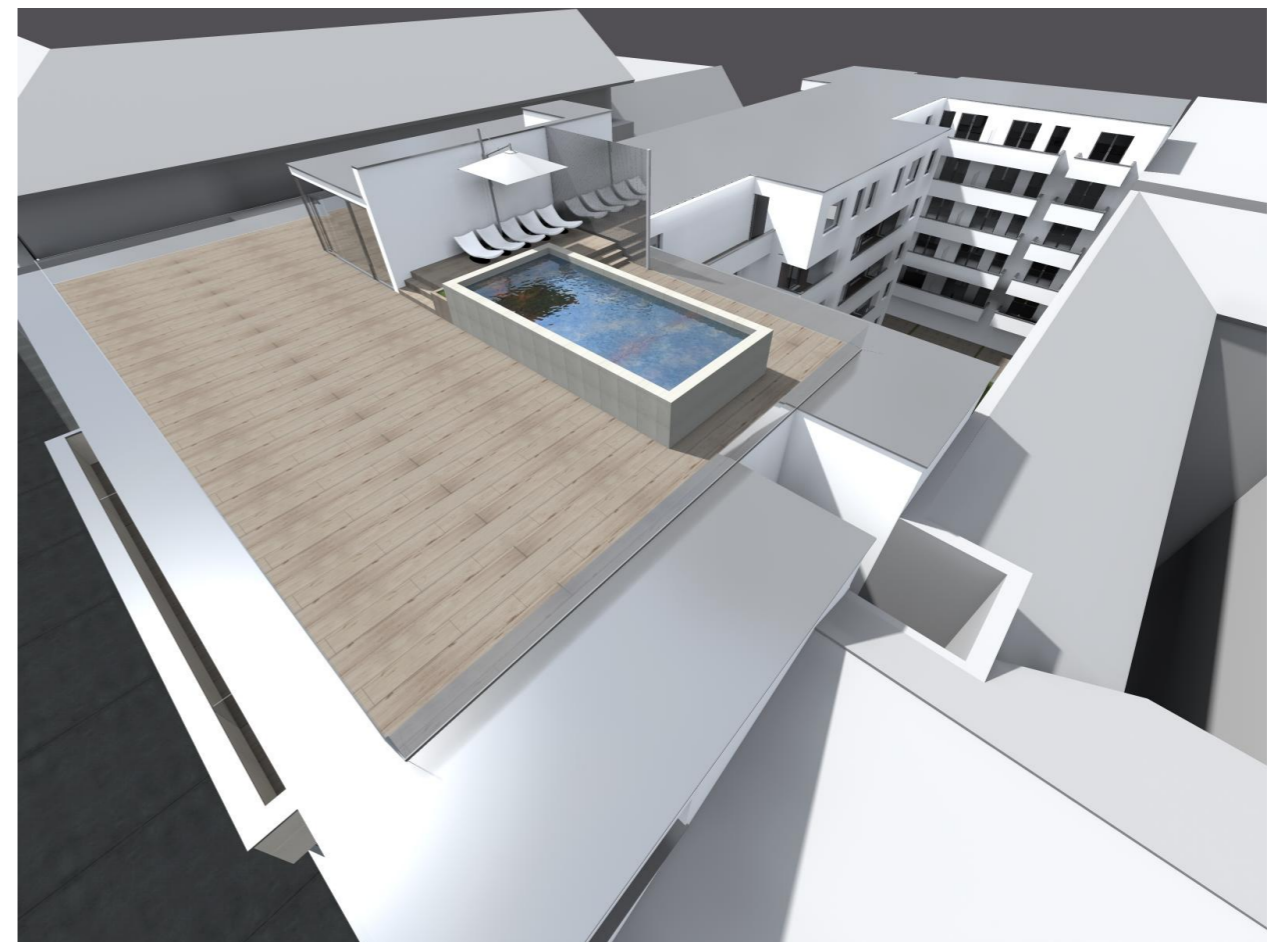
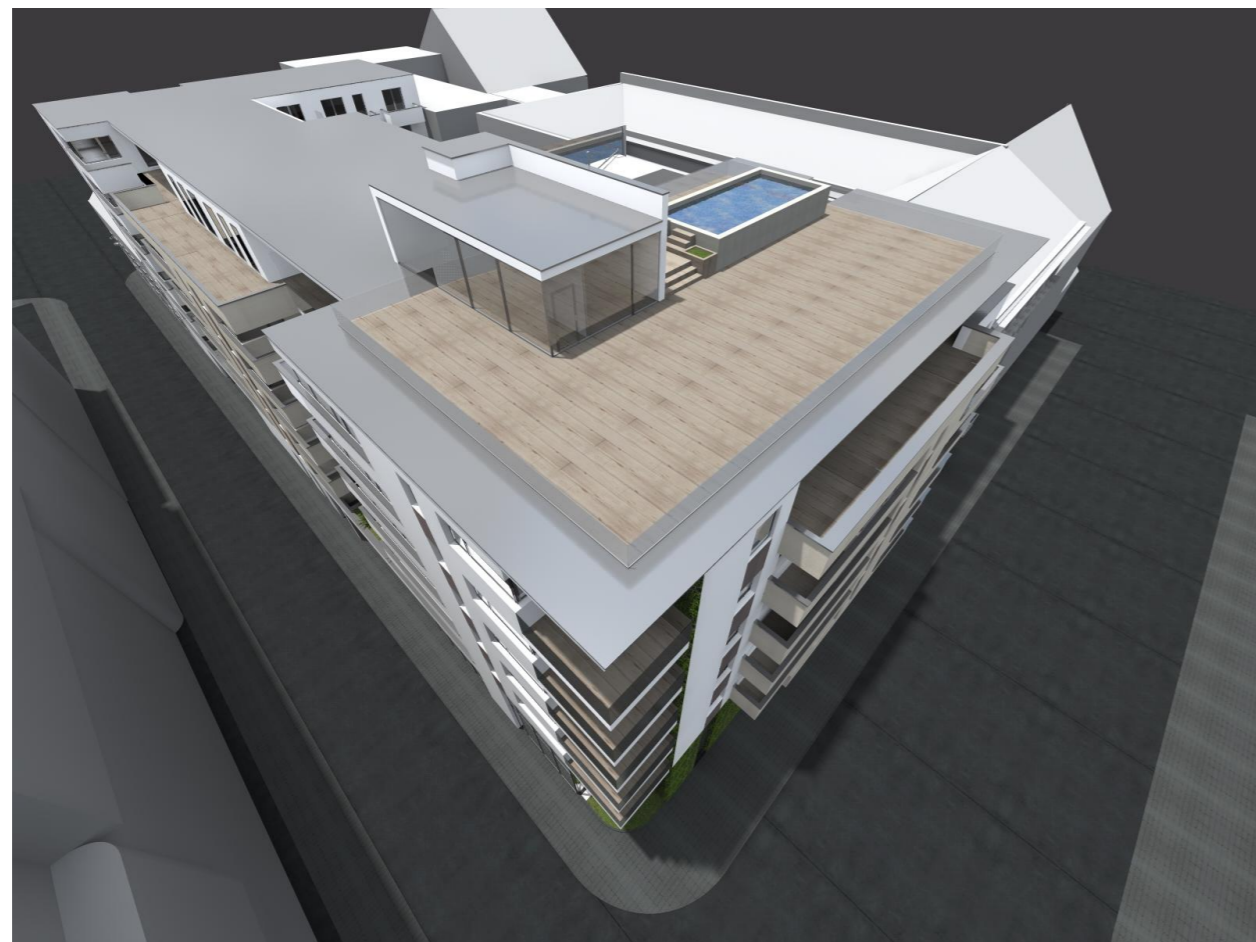
Simon Balázs sk.
okl. építészmérnök
É 01-3358

HELYSZÍNI FOTÓK





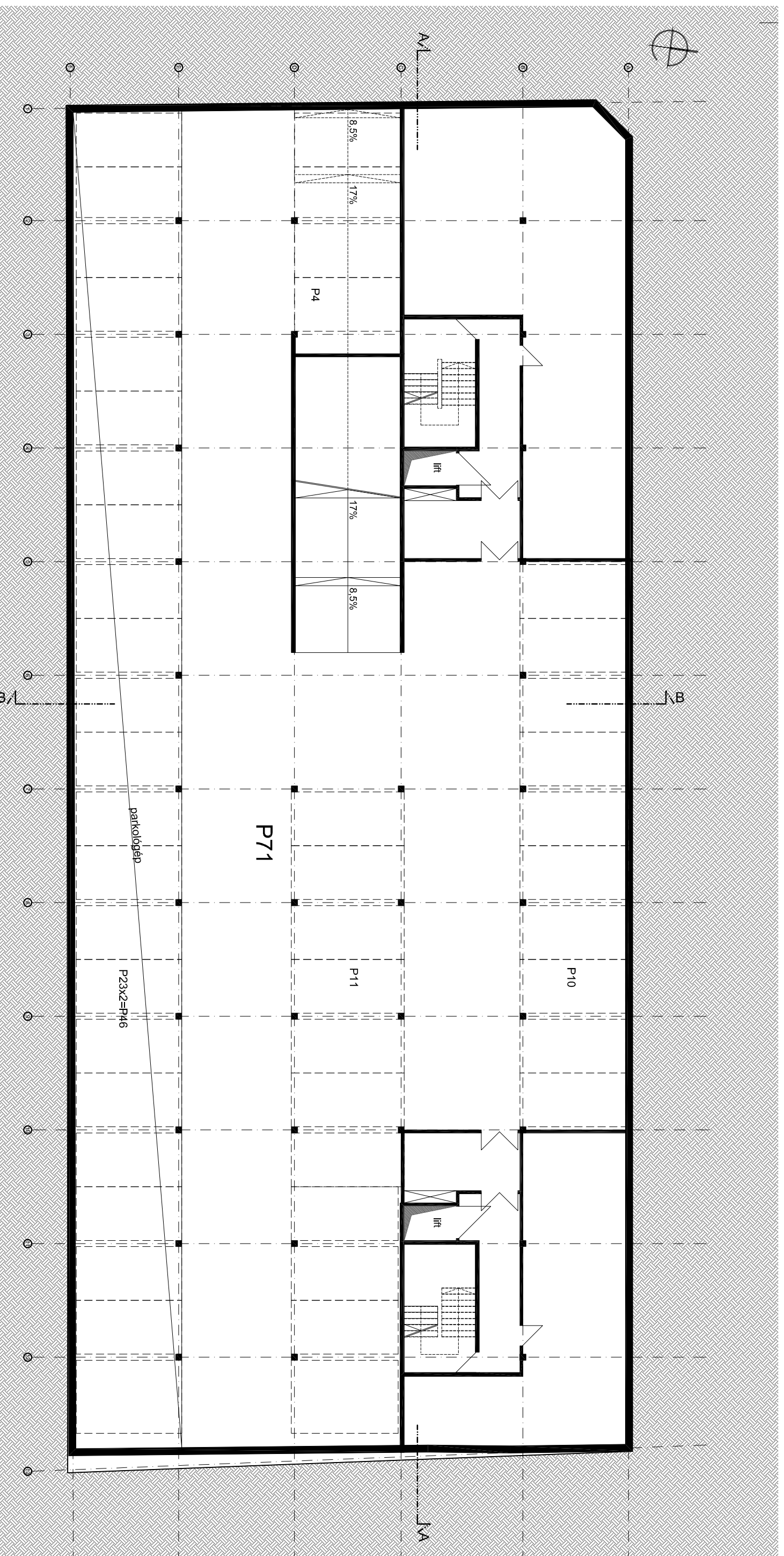






TELEK TERÜLETE: 1864 m²
 BEÉPÍTETTSÉG: 68% < 75 %
 SZINTTERÜLET: 4.3 < 4.5
 ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 16 m < 21.5 m < 23 m
 UTCAI PÁRKÁNYNYMAGASSÁG: 20 m < 21 m
 ZÖLDFELÜLET: 26 % > 15 %
 ±0.00:
 111,064 mBf

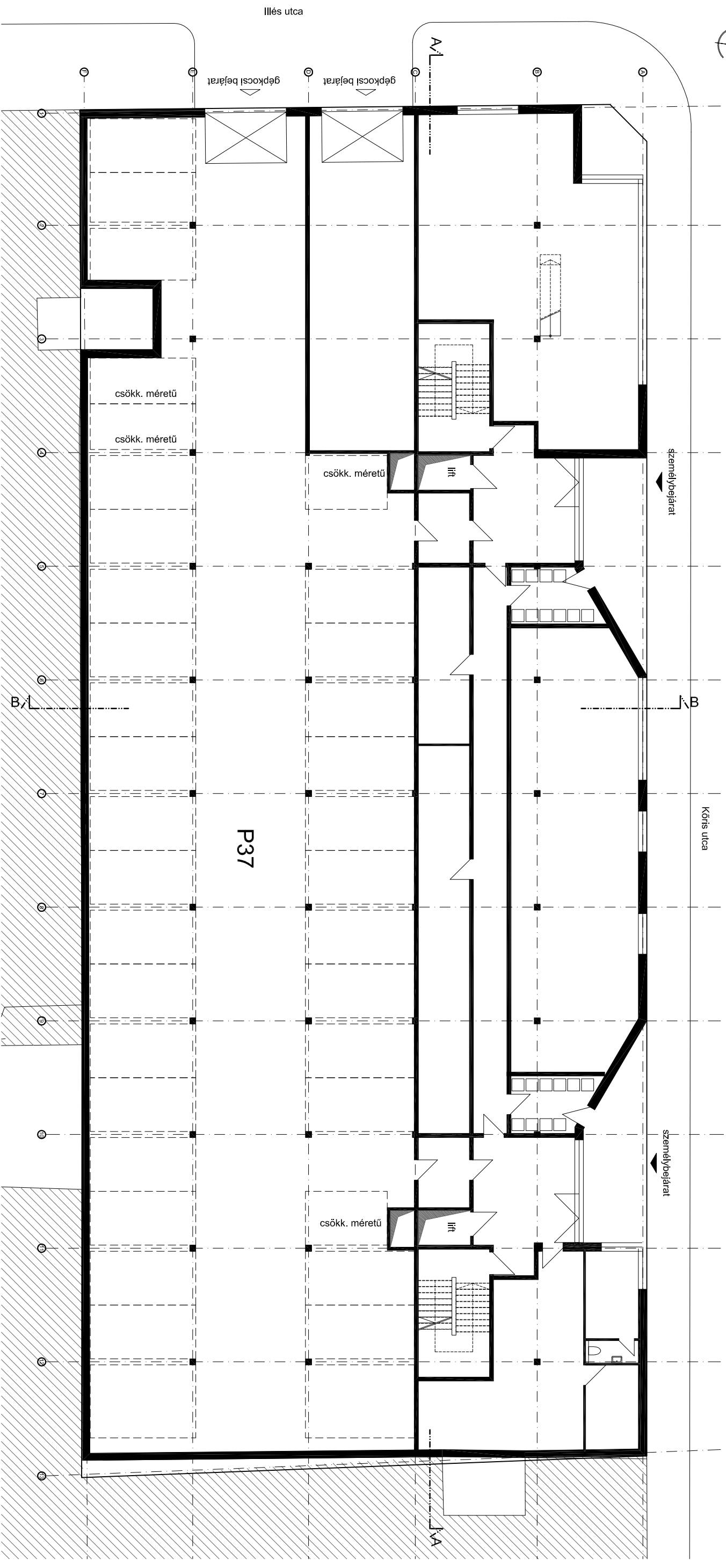




PINCESZINT

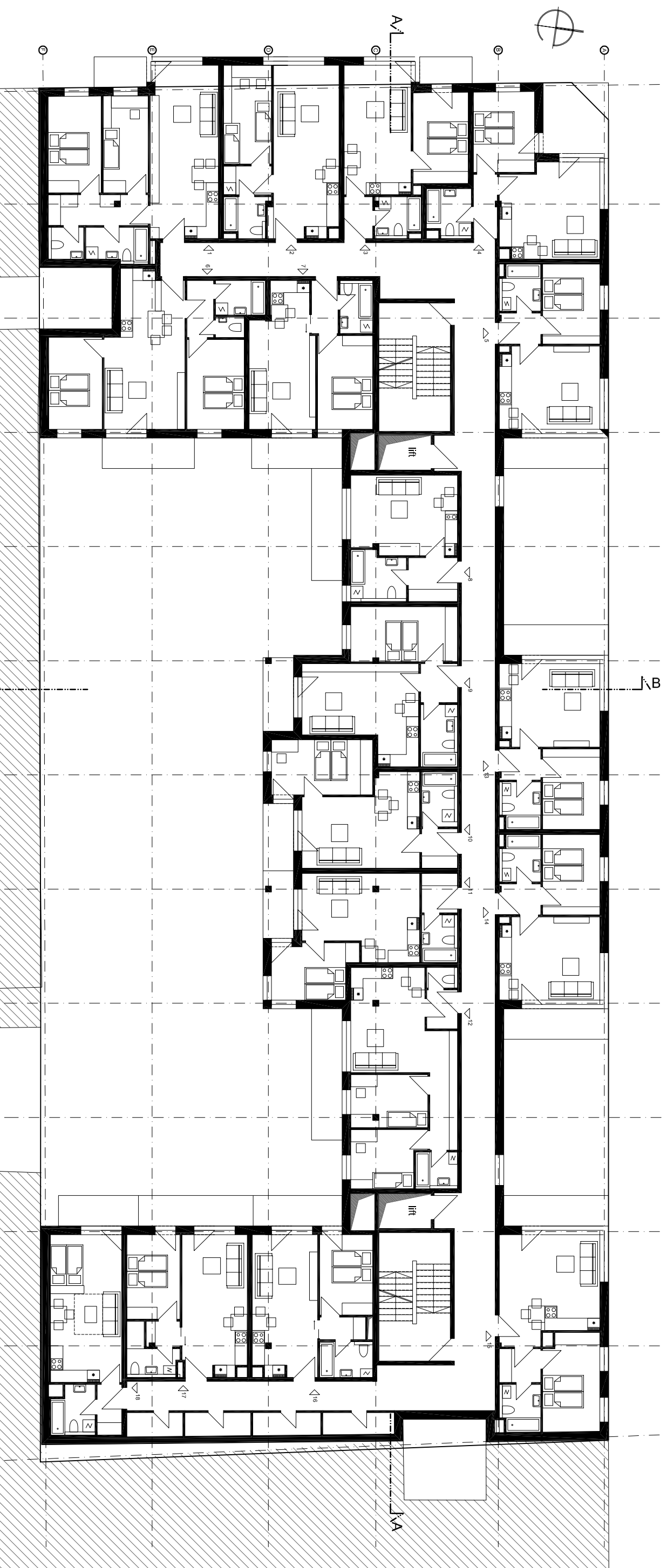
JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
304	Garázs	cementstílus	1287,32
306	Taroló	greslap	169,98
307	Taroló	greslap	96,68
308	Lépcsőház	greslap	22,05
309	Közlakadó	greslap	19,87
310	Lépcsőház	greslap	22,05
311	Közlakadó	greslap	19,87
338	Előter	greslap	17,76
339	Előter	greslap	17,76

1673,96



FÖLDSZINT

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)	JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
312	Garázs	cementstíplás	965,37	321	Lépcsőház	greslap	22,05
313	Kukaterlak	greslap	10,98	322	Rámpa	cementstíplás	85,69
314	Gépezet	greslap	21,85	329	Inda	greslap	141,30
315	Kukaterlak	greslap	10,56	330	Inda	greslap	133,39
316	Tároló	greslap	47,95	331	Előter	greslap	8,65
317	Portafülke	greslap	11,20	332	Előter	greslap	8,66
318	WC	greslap	2,86	333	Előter	greslap	29,21
319	Elektronos helyiség	greslap	10,80	334	Előter	greslap	32,43
320	Bicikli tároló	greslap	52,89	335	Közlekedő	greslap	46,04



1. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
102	Könyv-díkező	geszlep	8,41
103	Nappali	parketta	19,89
104	Szoba	parketta	10,47
105	Szoba	parketta	12,28
106	Fürdő	geszlep	5,07
107	WC	geszlep	2,89
108	Kéthéző	geszlep	7,33
			65,95

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
109	Érdély	geszlep	3,85
			3,85

2. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
110	Elősz	geszlep	3,09
111	Könyv-díkező	geszlep	5,29
112	Nappali	parketta	19,19
113	Szoba	parketta	11,36
114	Fürdő	geszlep	4,20
115	Gardero	geszlep	3,31
			46,43

3. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
116	Elősz	geszlep	2,87
117	Könyv-díkező	geszlep	4,83
118	Nappali	parketta	16,00
119	Szoba	parketta	12,06
120	Fürdő	geszlep	4,67
			40,43

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
121	Érdély	geszlep	3,43
			3,43

4. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
122	Elősz	geszlep	3,69
123	Könyv-díkező	geszlep	4,64
124	Nappali	parketta	17,77
125	Szoba	parketta	11,84
126	Fürdő	geszlep	4,33
			43,33

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
127	Érdély	geszlep	11,09
			11,09

5. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
128	Elősz	geszlep	3,08
129	Könyv-díkező	geszlep	4,03
130	Nappali	parketta	16,09
131	Szoba	parketta	10,97
132	Fürdő	geszlep	4,67
			38,84

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
133	Érdély	geszlep	7,70
			7,70

6. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
134	Elősz	geszlep	3,64
135	Könyv-díkező	geszlep	10,24
136	Nappali	parketta	17,25
137	Szoba	parketta	12,32
138	Szoba	parketta	11,81
139	Fürdő	geszlep	4,15
140	WC	geszlep	1,40
			61,02

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
141	Érdély	geszlep	6,79
			6,79

7. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
142	Elősz	geszlep	3,38
143	Könyv-díkező	geszlep	4,65
144	Nappali	parketta	16,08
145	Szoba	parketta	12,42
146	Fürdő	geszlep	4,16
			40,70

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
147	Érdély	geszlep	6,65
			6,65

8. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
148	Elősz	geszlep	5,16
149	Könyv-díkező	geszlep	4,74
150	Nappali	parketta	15,37
151	Fürdő	geszlep	6,38
			31,65

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
481	Érdély	geszlep	8,25
			8,25

9. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
152	Elősz	geszlep	3,42
153	Könyv-díkező	geszlep	6,95
154	Nappali	parketta	16,07
155	Szoba	parketta	14,12
156	Fürdő	geszlep	5,49
			46,05

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
167	Loggia	geszlep	5,42
			5,42

10. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
157	Elősz	geszlep	3,38
158	Könyv-díkező	geszlep	6,16
159	Nappali	parketta	16,71
160	Szoba	parketta	13,39
161	Fürdő	geszlep	4,72
			44,36

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
168	Loggia	geszlep	4,96
			4,96

11. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
162	Elősz	geszlep	3,38
163	Könyv-díkező	geszlep	5,55
164	Nappali	parketta	16,55
165	Szoba	parketta	10,89
166	Fürdő	geszlep	4,09
			40,45

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
169	Loggia	geszlep	4,96
			4,96

12. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
170	Elősz	geszlep	5,27
171	Könyv-díkező	parketta	5,81
172	Nappali	parketta	16,17
173	Szoba	parketta	9,63
174	Szoba	geszlep	9,83
455	Elősz	geszlep	2,85
456	Fürdő	geszlep	3,89
457	WC	geszlep	1,50
			54,74

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
462	Érdély	geszlep	9,66
			9,66

13. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
175	Elősz	geszlep	3,07
176	Könyv-díkező	geszlep	4,07
177	Nappali	parketta	16,05
178	Szoba	parketta	11,04
179	Fürdő	geszlep	4,72
			38,95

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
180	Érdély	geszlep	7,69
			7,69

14. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
181	Elősz	geszlep	3,08
182	Könyv-díkező	geszlep	4,08
183	Nappali	parketta	16,04
184	Szoba	parketta	11,04
185	Fürdő	geszlep	4,72
			38,96

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
186	Érdély	geszlep	7,69
			7,69

15. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
187	Elősz	geszlep	3,35
188	Könyv-díkező	geszlep	7,62
189	Nappali	parketta	17,25
190	Szoba	parketta	13,61
191	Fürdő	geszlep	4,77
			46,60

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
192	Érdély	geszlep	7,69
			7,69

16. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
193	Elősz	geszlep	2,86
194	Könyv-díkező	geszlep	5,52
195	Nappali	parketta	16,88
196	Szoba	parketta	10,27
197	Fürdő	geszlep	4,55
			40,08

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
203	Érdély	geszlep	6,53
			6,53

17. LAKÁS

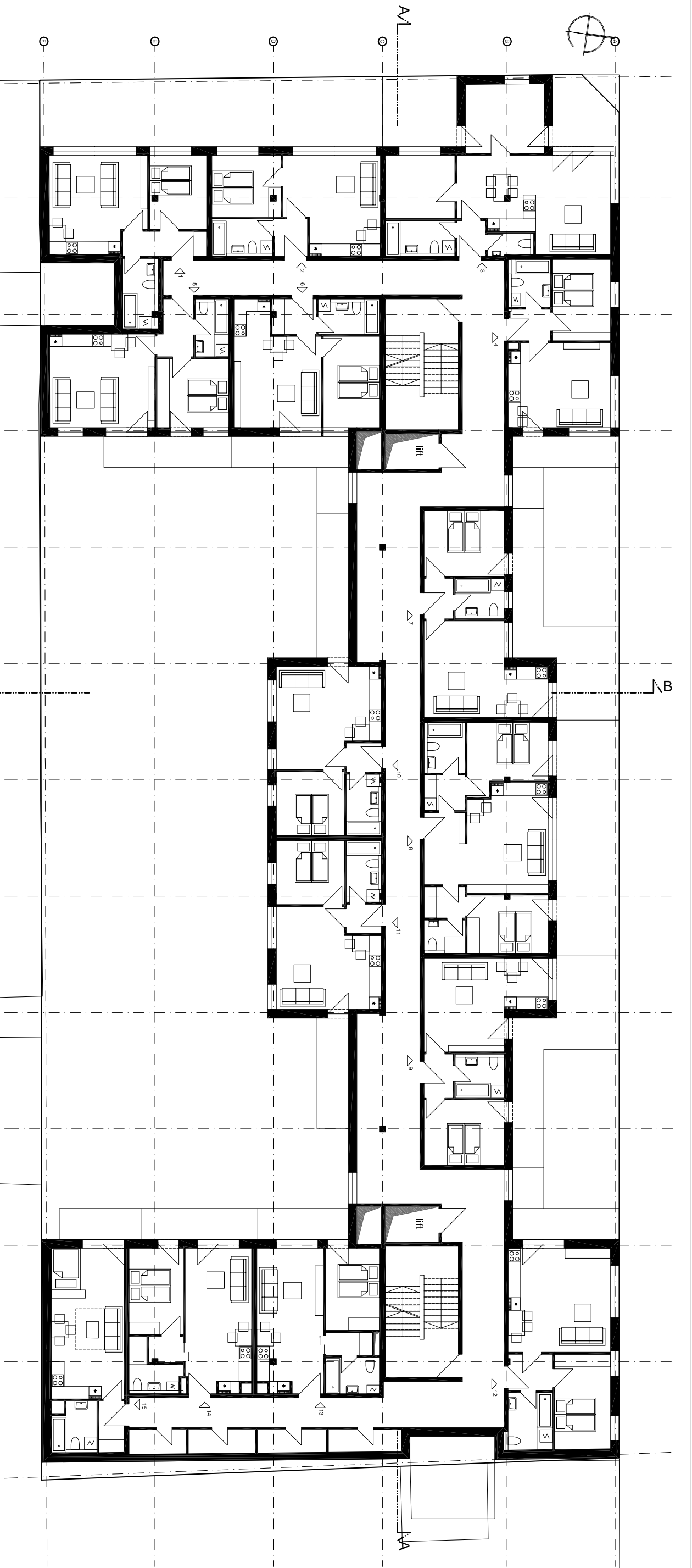
JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
198	Elősz	geszlep	2,06
200	Nappali	parketta	16,88
201	Szoba	parketta	10,80
202	Fürdő	geszlep	4,78
454	Könyv-díkező	geszlep	5,72
			40,04

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
204	Érdély	geszlep	8,44
			8,44

18. LAKÁS

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
205	Elősz	geszlep	2,86
206	Lakosztoba	parketta	17,48
207	Érdély	geszlep	5,87
208	Fürdő	geszlep	5,67
			31,99

JEL	NEV	BURKOLAT	TER. (m2)
207	Érdély	geszlep	5,87
			5,87



1. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
210	Eldér	geszlep	4,85
211	Konyha-dísző	geszlep	4,78
212	Nappali	parketta	16,21
213	Szoba	parketta	9,77
214	Fürdő	geszlep	5,76
41,36			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
215	Terasz	geszlep	23,95
23,95			

2. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
216	Eldér	geszlep	2,94
217	Konyha-dísző	geszlep	4,65
218	Nappali	parketta	15,70
219	Szoba	parketta	9,87
220	Fürdő	geszlep	5,28
38,33			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
228	Terasz	geszlep	23,73
23,73			

3. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
221	Eldér	geszlep	6,85
222	Konyha-dísző	geszlep	8,89
223	Nappali	parketta	17,14
224	Szoba	parketta	12,80
225	Szoba	parketta	10,13
226	Fürdő	geszlep	5,73
227	WC	geszlep	2,23
63,37			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
229	Terasz	geszlep	10,72
230	Ékély	geszlep	11,08
21,81			

4. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
231	Eldér	geszlep	3,23
232	Konyha-dísző	geszlep	4,08
233	Nappali	parketta	16,65
234	Szoba	parketta	10,97
235	Fürdő	geszlep	4,86
38,89			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
236	Ékély	geszlep	7,70
7,70			

5. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
237	Eldér	geszlep	4,36
238	Konyha-dísző	geszlep	6,08
239	Nappali	parketta	16,77
240	Szoba	parketta	11,44
241	Fürdő	geszlep	4,46
43,12			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
242	Ékély	geszlep	9,19
9,19			

6. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
243	Eldér	geszlep	3,59
244	Konyha-dísző	geszlep	5,17
245	Nappali	parketta	16,73
246	Szoba	parketta	11,86
247	Fürdő	geszlep	5,02
42,15			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
248	Ékély	geszlep	8,45
8,45			

7. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
249	Eldér	geszlep	2,73
250	Konyha-dísző	geszlep	6,07
251	Nappali	parketta	17,05
252	Szoba	parketta	12,13
253	Fürdő	geszlep	4,58
42,56			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
254	Terasz	geszlep	25,35
25,35			

8. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
255	Gardob	geszlep	2,96
256	Konyha-dísző	geszlep	6,09
257	Nappali	parketta	17,81
258	Szoba	parketta	11,81
259	Szoba	parketta	10,94
260	Fürdő	geszlep	4,78
261	WC	geszlep	3,16
459	Gardob	geszlep	3,35
460	Eldér	geszlep	2,96
63,65			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
262	Terasz	geszlep	34,05
34,05			

9. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
263	Eldér	geszlep	2,94
264	Konyha-dísző	geszlep	6,08
265	Nappali	parketta	16,47
266	Szoba	parketta	12,13
267	Fürdő	geszlep	4,94
42,56			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
268	Terasz	geszlep	25,35
25,35			

10. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
269	Eldér	geszlep	2,40
270	Konyha-dísző	geszlep	6,43
271	Nappali	parketta	16,17
272	Szoba	parketta	10,02
273	Fürdő	geszlep	5,01
40,04			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
274	Ékély	geszlep	10,44
10,44			

11. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
275	Eldér	geszlep	2,40
276	Konyha-dísző	geszlep	6,40
277	Nappali	parketta	16,11
278	Szoba	parketta	10,02
279	Fürdő	geszlep	5,01
39,95			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
280	Ékély	geszlep	7,99
7,99			

12. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
281	Eldér	geszlep	4,15
282	Konyha-dísző	geszlep	7,95
283	Nappali	parketta	16,89
284	Szoba	parketta	12,32
285	Fürdő	geszlep	6,05
47,18			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
286	Ékély	geszlep	7,70
7,70			

13. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
287	Eldér	geszlep	2,47
288	Konyha-dísző	geszlep	5,53
289	Nappali	parketta	16,88
290	Szoba	parketta	10,27
291	Fürdő	geszlep	4,54
39,69			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
292	Ékély	geszlep	6,79
6,79			

14. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
293	Eldér	geszlep	2,06
294	Konyha-dísző	geszlep	5,55
295	Nappali	parketta	16,85
296	Szoba	parketta	10,80
297	Fürdő	geszlep	4,78
40,04			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
298	Ékély	geszlep	8,18
8,18			

15. LAKÁS

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
299	Eldér	geszlep	2,72
300	Konyha-dísző	geszlep	7,49
301	Nappali	parketta	17,74
302	Fürdő	geszlep	5,41
33,36			

JEL	NÉV	BURKOLAT	TER. (m ²)
458	Ékély	geszlep	5,90
5,90			

