

Kőér köz I. – társasház - pályázati anyag

Pályamű elnevezése és címe: Kőér köz -I. társasház
1103 Budapest, Kőér köz 29.

Pályázó: Óhegy-Kelemen Kft.
1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 7.
Hajdú János, +36 20 404 4256
fittingkft@gmail.com

Beruházó: Hajdú János – Óhegy-Kelemen Kft.

Tervező: építész stúdió
1016 Budapest, Krisztina krt. 71.
Fialovszky Tamás, Kenéz Gergely, Ábrahám Tamás
+36 20 927 4740, tamas@epstudio.hu

Kivitelező: Hajdú János – Óhegy-Kelemen Kft.

Üzemeltető: Hajdú János – Óhegy-Kelemen Kft.

Projekt megnevezése	Kőér köz I. - társasház	
telek területe	2448	m2
beépített terület	776	m2
zöld terület	961	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	2447	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	2290	m2
építési költség, melyből	850	millió Ft
saját erő	70	%
hitel	0	%
értékesítésből	30	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	100	%
1 évvel később	100	%

Az utóbbi évekre jellemző társasházi beruházások felfutását megelőzően kaptuk a megbízást egy többlakásos lakóépület tervezésére a Kőér közben.

Az egykori kőbánya területét hosszú ideje főként deponálásra használták egy vegyes, iskolával, munkásszállóval és sorházas karakterű társasházakkal beépített környezetben. Három oldalról meredek támfalak jelezték az amúgy jellemzően sík terep eredeti funkcióját. A terepviszonyok mellett a közvetlen szomszédok adják a nyújtják különlegességét. Két oldalt a Kőbányai víztározó határolja, délkeleti irányból pedig a Dausz Gyula park, így a természetes környezet hosszú távon biztosított a terület számára. A víztározó szomszédsága a relatív sík Pesti oldalon belül magaslati pontra is utalt.

A szabályozási környezet a környező társasházakhoz képest egy léptékkal nagyobb épület elhelyezését tette lehetővé. Ugyanakkor az épített és a természeti környezet is ennek a körültekintő vizsgálatát indokolta. Az épületet két egységre bontva a lépték visszafogottabbá vált, amit a tömeg lépcsőzetes tagolása tompított tovább. Az így kialakuló lapostetőket tágas teraszok és tetőkertek lakták be.

A terep eredeti lejtését visszaállítani nem volt lehetőségünk. A teremgarázs földszinti elhelyezésével mégis létrejöhetett egy emeleti kert a bejárat és a környező terepszint közötti védett közös térként a lakók számára.

Az anyaghasználat terén visszafogottságra törekedtünk. A fehér épülettömeg a bejárat, loggiák és teraszok környezetében egészül ki természetes fa felületekkel. A házat ezáltal az előkert, az emelt udvar és a lapostetők többszintes kertjei öltöztetik zöldbe, háttérrel pedig a környező ligetek biztosítanak.

A ház részleteinek kidolgozása szoros együttműködésben történt - a megbízó és kivitelező szerepét egy személyben betöltő - Hajdú Jánossal. Ennek köszönhető, hogy számos részlet - pl. előregyártott finombeton elemek, lépcsőházi ikonográfia és faburkolati megoldások - is ilyen léptékű társasházi projektnél szokatlan alapossággal készülhetett el.

Fialovszky Tamás
Kenéz Gergely
Ábrahám Tamás

ALKALMAZOTT ANYAGOK, SZERKEZETEK

Az épület tervezésénél törekedtünk a természetes anyagok és hagyományos szerkezetek alkalmazására. Fontos szempont továbbá az épület energiaigényének minimalizálása és a belső komfort megteremtése! Ez egyrészt a helyiségek megfelelő tájolásával és a szigorúan méretezett, korszerű hőszigetelő anyagok beépítésével (téli fűtési megtakarítás), másrészt az aktív- és passzív árnyékoló szerkezetek és jelentős hőtároló tömeg beépítésével valósul meg.

Alapozás:

- Az épület alatt rugalmasan ágyazott vasbeton lemezalap készül, 50 cm vastagsággal.

Vízszigetelés:

- A vasbeton alaplemez vízzáró.
- A vasbeton alaplemez felett, a földszinti lakások, tárolók és közlekedők esetében poliészterfátyol betétes talajnedvesség elleni modifikált bitumenes vastaglemez vízszigetelés készül.
- A talajszint alatt lévő határoló falak esetében ugyancsak poliészterfátyol betétes talajnedvesség elleni modifikált bitumenes vastaglemez vízszigetelés készül.
- A zöldtetőknél gyökérálló vízszigetelő lemez alkalmazása szükséges.

Teherhordó falak:

- Az épület külső falazata 25, illetve 20 cm vastag mészhomok téglából épül (SILKA HM 250/200 NF+GT). A mészhomok téгла nagy térfogatsúlyának köszönhetően jelentős hőtároló tömeget eredményez, amely kedvezően befolyásolja az épület hőháztartását a nyári időszakban.
- A terepszint alatti határoló falak vasbetonból épülnek, 25 cm vastagsággal.

Válaszfalak:

- A belső válaszfalak 10 cm vastag kerámia válaszfaltéglából épülnek.

Födémek:

- Az épület monolit vasbeton födémekkel épül, a statikai műszaki leírásban részletezett vastagságokkal és szerkezeti kialakítással.

Lépcső:

- A lépcsők szerkezete ugyancsak monolit vasbeton.

Kémények:

- A tervezett épület 2 kéménnyel rendelkezik.
- A földszinti közösségi térben elhelyezett kandallóhoz Leier LK 18 DN180 egykürtös kémény készül, 15,45 méteres magassággal. Alsó tisztító nyílással és a kitorkollás felső megközelíthetőségével (lépcsőházból, tetőkibúvón keresztül).
- A földszinti gázkazánok épületen kívül vezetett szerelt kéményt kapnak, 200 mm-es átmérővel, 14,1 méteres hatásos magassággal. A kitorkollás tetőkibúvón keresztül megközelíthető, a lépcsőházból.

Tető, csapadékelvezetés:

- Az épület lapos-tetős kialakítású. A visszalépcsőzős tömegek tetején terasztetőket és zöldtetőket alakítunk ki. A legfelső szint felett pedig kavicsolt lapostető készül.

- A zárófödemen készülõ kavicsolt lapostető belsõ vízelvezetésű, míg a lakásokhoz kapcsolt terasz- és zöldtetők külsõ vízelvezetéssel készülnek, a homlokzatokon levezetett egyedi ereszcsonatokkal.
- A tetõkrõl összegyűjtött csapadékvizet földbe süllyesztett csapadékvíz-tároló tartályba gyűjtjük és locsolásra hasznosítjuk.

Nyílászárók:

- Az épületen korszerű, ragasztott hőszigetelõ üvegezésű műanyag, illetve fa nyílászárók készülnek, 3 rétegű üvegezéssel.
- A teremgarázs lezárása a megfelelõ átszellõzést is biztosító redõnyráccsal történik.

Hőszigetelés:

- A talajon fekvõ padlóba min. 8 cm vastag lépésálló expandált polisztirolhab hőszigetelés kerül beépítésre.
- A homlokzati falak esetében grafitos polisztirolhab hőszigetelõ rendszert alkalmazunk, 15cm vastagsággal.
- A zöldtetõ rétegrendjébe min. 20 cm vastag polisztirolhab hőszigetelés kerül.

Árnyékolás:

- A lakásokhoz tartozó homlokzati nyílászárók redõnnyel lesznek ellátva, beépített, rejtett redõnytokkal.
- A lakásokhoz tartozó teraszoknál a teraszajtók fölé homlokzati könyökkaros napellenzõk kerülnek felszerelésre. Letisztult formavilágú, alulról is vászonnal takart, 0 fokos dõlésszõggel szerelhetõ típust választottunk (UMBROLL Roll-Shade), törtfehér színű vászonnal.

Fallefedés:

- A lapostetők mellvédfalainál finombeton (műkõ) fallefedés készül, a homlokzathoz igazított színben.

Homlokzati anyagok, színek:

- Az épület hőszigetelõ vakolatrendszerrel készül, szilikon vékonyvakolattal, fehér színben.
- A homlokzati műanyag nyílászárók fehér színben készülnek, fehér színű redõnnyel.
- A fa nyílászárók és a nyílás béletek faburkolata lazúrozott felülettel készülnek, a nyílászáró színéhez igazított színű redõnnyel.
- A finombeton fallefedések és a homlokzati perforált finombeton betétek színét a homlokzati vakolat színéhez igazítjuk.