

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tárgy: Szálloda építési engedélyezési terve  
1072 Budapest, Nagydíófa utca 14. (hrsz.: 34468)

Építtető: Belladomus Kft.  
1121 Budapest, Zugligeti út 41.

Tervező: Citinvest Kft.  
1139 Budapest, Pap Károly utca 22/d.

### Előzmények:

A tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen foghíj-telek, amit gépkocsiparkolóként hasznosítanak. Az építtető szállodát kíván a telekre építeni, ennek kialakítása a tárgya a jelen engedélyezési dokumentációnak.

### A tervezett beépítés adatai:

- Övezet: VK-VII/3 (elhelyezhető funkciók: intézményi és/vagy lakó)
- Beépítés módja: zárt sorú (KSZT-előírás: Z)
- Helyrajzi szám: 34468
- Telek területe: 2175 m<sup>2</sup>
- Beépítettség (a földszinten): 58,7 % (1276 m<sup>2</sup>) (KSZT-előírás: max. 70 %)
- Beépítettség (a pincszinten): 89,6 % (1949 m<sup>2</sup>) (KSZT-előírás: max. 90 %)
- Épület bruttó szintterülete: 13538 – 3790 = 9748 m<sup>2</sup>
- Szintterületi mutató: 9748 / 2175 = 4,48 (KSZT-előírás: max. 4,5)
- Szintszám: 3P + F + 6
- Építménymagasság: 20,39 m (KSZT-előírás: max. 21,0 m)
- Szállóegységek száma: 190 db
- Parkolóhelyek száma: 117 db
  - (-2. pincszinten: 56 db)
  - (-3. pincszinten: 61 db)
- Előírás: min. 117 db parkolóhely (190/2 + 44/2) (A parkolóigény a BVKSZ 6.§-a alapján 50 %-kal csökkenthető.)

A 190 darab szállodai szobán kívül parkolóhelyet igényelnek a szálloda külső használatot (forgalmat) is feltételező helyiségei: a földszinti utcafronti bár (4 db parkolóhely), a -1 pincszinti diszkó (14 db parkolóhely), a -1 pincszinti tárgyalóterem (12 db parkolóhely) és a földszinti étterem és bár (14 db parkolóhely). Az egyéb helyiségek (fitneszterem, kávézó-teázó stb.) kizárólag belső, a szállóvendégek részéről történő használatra lettek tervezve, ezért a szükséges parkolóhely-számot nem növelik.
- Zöldfelületi arány: 17,2 % (375 m<sup>2</sup>) (KSZT-előírás: min. 15 %)

### A tervezett épület leírása:

A tervezett szállóépület az emeleti szinteken (1-4. emelet) a Nagydiófa utcai telekhatárra illeszkedve követi a szomszédos épületek zárt homlokzati beépítési vonalát, a földszinti homlokzati sík azonban a Nagydiófa utca 12. sz. szomszéd épülethez hasonlóan visszahúzásra került az utcai telekhatárhoz képest.

A telken a szálloda a szabályozási terven jelölt építési helyen áll, mely építési hely a hátsó telekhatár vonalától (azzal párhuzamosan) 18 m-re, a Nagydiófa utca 12. sz. ingatlannal határos telekhatártól 9 m-re húzódik. A terepszint alatti beépíthetőség 90 %-os, így a pinceszintek a telek teljes szélességét kihasználják, az utcai telekhatártól pedig mindössze 55 cm-re, a hátsó telekhatártól 5,75 illetve 6,84 m-re kerültek visszahúzásra.

A telek belső részén az épület tömege az utcai egyenes traktusból arra merőleges irányban folytatódik oly módon, hogy a Nagydiófa utca 16. sz. épülettel határos telekhatár közel háromnegyedén tűzfalal csatlakozik a szomszéd épülethez. Az épület súlypontjában egy fedetlen belső világítóudvar került kialakításra, melyre nemcsak szállóegységek néznek, hanem ez az udvar a földszint belső közösségi terének természetes fénnel történő megvilágítását is biztosítja (a földszint mennyezetén kialakított üvegtetőn keresztül). Az épület utcai homlokzata az előírásoknak megfelelően, a 15,50 m-es párkánymagasságban visszahúzásra került az 5. emeleten. A 6. emeleten az újabb utcafronti homlokzati visszalépés mellett az épület északnyugati, az alsóbb szinteken a szomszédos telekhatárra illeszkedő tömege is visszaléptetett, lényegesen csökkentve az ezen a szinten elhelyezett szobaegységek számát.

Az épület alapincézett, a három pinceszint és a földszint felett hat emeleti szint készül. A szálloda két függőleges közlekedőmaggal rendelkezik. Az utcafronthoz közeli fölépcsőház és az ahhoz tartozó felvonóegység valamennyi szintet kiszolgálja, az épület belső részén kialakított lépcsőház viszont csak a szállószintek és a földszint között teremt kapcsolatot.

A gépkocsik tárolása a -3. és -2. pinceszinten történik. A -1. pinceszintre autóval a földszint Nagydiófa utcai homlokzatán kialakított gépkocsi-behajtón keresztül, rámpán juthatunk le. Az épülethez szükséges áruszállításhoz a szállítójárművel való megközelítés szintén a gépkocsilehajtó-rámpán valósulhat meg, a rakodásra a -1. pinceszinten erre a célra kialakított helyen van lehetőség. A pinceszintek közötti gépkocsiközlekedést egy belső rámpa biztosítja.

A -1. pinceszinten kerül elhelyezésre a kazánház és a szellőzőgépház. Ezen a szinten található a konyha, a szeméttároló, a személyzeti szoba, iroda, illetve részben a szállóvendégek kikapcsolódását biztosító helyiségek (fitneszterem, diszkó, egyéb közösségi terek) is. A helyiségek egy részének természetes fénnel történő megvilágítása világítóudvarok kialakításával valósul meg.

A földszinten az előcsarnok, recepció mellett további közösségi terek kaptak helyet (étterem, bár, szivar-klub), melyeket a földszinti teraszoktól, illetve a növényzettel telepített kerttől üvegportálok választanak el.

Az épület szállószintjein (1-6. emelet) túlnyomó részben 24-25 m<sup>2</sup> alapterületű egyszobás szállóegységek kaptak helyet, de tervezésre kerültek kis mennyiségben ennél kisebb és nagyobb szállóegységek is, míg néhány nagyobb alapterületű szállás a 6. emeleten két szobával rendelkezik. Mozgáskorlátozottak számára az épület 1. emeletén 3 db szoba lett kialakítva. Az épületben található szállóegységek 80 %-ának alapterülete meghaladja a 24 m<sup>2</sup>-t, de a többi szoba mérete is eléri a 20 m<sup>2</sup>-t, mellyel a szálloda négycsillagos besorolású lesz.

A szállóegységekben a fürdőszobák és a wc-helyiségek belső, homlokzati kapcsolat nélküli kialakításúak, ezért gyűjtőkürtös egyedi elszívást kapnak.

A szálloda Nagydiófa utcai földszinti homlokzata visszahúzásra került a felsőbb szintű homlokzatokhoz (illetve a telekhatárhoz) képest, lehetőséget biztosítva arra, hogy az épület

előtt rövid időre (a ki- és beszállás idejére) személygépkocsival meg lehessen állni az utca forgalmának gátolása nélkül.

Az ingatlant is magába foglaló területet műemléki jelentőségű területté nyilvánította a 7/2005. (III. 1.) NKÖM rend. 1. § (3) bekezdése (ún. Régi Pesti Zsidónegyed). Ezért a tervezésnél elsődleges szempont volt, hogy az épület megjelenése illeszkedjen az utcaképhez mind méretében, mind színezés tekintetében.

#### Alkalmazott anyagok, szerkezetek:

- Teherhordó szerkezet: monolit vasbeton pillérek és födémek
- Homlokzati falak: 20 cm vastag téglafalazat 10 cm vastag hőszigeteléssel, ragasztott téglaburkolattal
- Tetőhéjalás: kavicsal borított műanyaglemez (lapostető)
- Szállóegységeket elválasztó falak: 20 cm vastag válaszfal, az előírt hangszigetelési követelmények biztosításával
- Belső válaszfalak: 10 cm vastag kerámia válaszfalazatok
- Homlokzati nyílászárók: ötkamrás műanyag, illetve fémszerkezet, hőszigetelő üvegezéssel
- Földszinti külső nyílászárók: hőhidmentes porszórt alumínium szerkezet, ragasztott üvegezéssel
- Közös területek belső nyílászárói: porszórt, hőhidas alumínium szerkezet
- Szállóegység-bejárati ajtók: MABISZ-minősítésű szendvicsszerkezet, T30 tűzállósággal, 37 db léghanggátlással, többpontos biztonsági zárral
- Szállóegységeken belüli ajtók: laminált ajtólapok könnyített szerkezettel, faszervezetű tokkal
- Homlokzatburkolatok:
  - dryvit vakolat ragasztott téglafal- (illetve kő-) burkolattal
- Belső falburkolatok:
  - alapvakolat, kétrétegű műanyag festéssel
  - csempeburkolat ajtómagasságig a vizes helyiségekben
  - kazettás álmennyezet a közös helyiségekben, valamint a szállóegységek előszobáiban és fürdőszobáiban
- Padlóburkolatok:
  - greslap ragasztva
  - szőnyegpadló
  - gépkocsitárolóban: mapetop típusú felületkeményítő bevonat
  - fitneszteremben: sportpadló

Budapest, 2009. november

dr. Fekete Lajos  
vezető tervező