

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

**az INFOPARK BUDAPEST XI. "D " ÉPÜLET- BÉIRODAHÁZ,**  
**Hrsz.: 4082 / 21**  
**alatti tervéhez**

### **ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS**

#### **A feladat**

A tervezett irodaház három pince-garázs szinttel, a földszinttel és hat emeleti szinttel rendelkezik. A hatodik emelet homlokzati síkja az épületet határoló homlokzati síkhoz képest visszaugrik, úgy, hogy a párkányra tett 45°-os sík alá kerüljön. A lapostetőn - tetőfelépítményként csak egy lépcsőház felvezető része jelenik meg, valamint a klímaberendezés hőleadó egységének akusztikai fallal körülvett tömege. Minden egyéb nagy épületgépészeti berendezés a pincszinteken kapott helyet.

Az épület összes szintterülete mintegy 37.000. m<sup>2</sup>, ebből a garázsszintek összesen 15.600. m<sup>2</sup> -t tesznek ki. A mélygarázsban elhelyezhető személygépkocsik száma 343.

#### **A telek**

Az Infopark területének ez a része egy osztatlan tömbtelek.

A rendezési tervben meghatározott ennek belső felosztása tömbökre, a " D" jelű, irodaház részére kialakított tömb alakja szabálytalan formájú négyszög. A híd-lehajtó út ívét követi a déli oldal S- vonala.

A hídfő felőli oldalon kétszintes nyitott gépkocsitároló épület határolja a telket.

A tömb É-Ny-i sarkával szemben a zöldterület- közpark elkészült. („H” jelű terület)

#### **Környezet**

A terep nagyjából sík, a tervezett végleges terepszintet a már megépített közművek és a tömb körüli utak határozzák meg.

A Lágymányosi híd és a mellette lévő vasúti híd nagy forgalmából adódó zajterhelést a tervezésnél figyelembe kellett venni.

#### **Forgalmi- közlekedési adottságok**

A közlekedési koncepció a korábban készített hatásvizsgálatokon alapszik.

A telket két oldalon közforgalom részére megnyitott magánutak határolják, a Duna felőli út valamint a híd-lehajtó út között.

Az Infopark belső úthálózatának terve adott, a garázs- behajtó a rakpart felőli határoló útról nyílik.

A parkolóméreg számításánál a telken meglévő kétszintes parkoló épület férőhelyeit is figyelembe vettük.

A terület tömegközlekedési szempontból közepesen ellátott. A távlati tervekben szereplő új villamos - és busz vonalak javíthatják a helyzetet.

## **A Szabályozási Terv előírásai az Infopark telkén.**

A városrendezési terv megnevezése a következő:

BP. Főv. XI. ker. ÖK. 18/1997./VII.14./XI.ÖK.sz. rendelete 9.§ (2) bek.

Építési övezet jele : 35-I 8 50-18,00

Beépítés módja : zárt sorú

Épületmagasság : 18.0 +/-1.5 m (maximum 19.50 m) ( **Tervezett : 19.50 m** )

Beépítettség (beépítési %) max. : 40% ( **Tervezett : 28.7 %** )

Zöldterületi arány min. : 50 % ( **Tervezett : 50.5 %** )

Szintterületi mutató max. 2.0 épület m<sup>2</sup> / telek m<sup>2</sup> ( **Tervezett : 1.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** )

## **Az épület telepítése**

A rendezési terv meghatározza az irodaház telken belüli elhelyezését, az építési hely körülhatárolt, úgy a talajszint alatti, mint a talajszint feletti épületrészek vonatkozásában.

A tervdokumentációban szereplő épület az előbb említett építési vonalakra telepített.

A középfolyosós jellegű irodaszárnyak követik a telektömb határoló vonalait, közöttük három déli tájolású - a külső tér felé nyitott - udvar jön létre.

A tervezett épületforma négy, fésűfogas jelleggel elrendezett keresztszárnyból és egy hosszanti összekötő szárnyból áll.

## **Megközelítés, útkapcsolat**

Az épület egy fő személyforgalmi bejáratral rendelkezik az északi oldalán lévő útról, ami az Infopark egyik gyalogos tengelyének tekinthető. A főbejárati előcsarnok az udvari oldalon lévő átrium felől is megközelíthető, ez jelenti a kétszintes külső parkoló felőli bejáratot.

A hátsó irányból közvetlenül, rövid úton lehet a pince-garázsba behajtani. A telekhatáron mágneskártyával működtetett sorompó szabályozza a gépkocsiforgalmat. A garázsba csak arra jogosult, mágneskártyával rendelkező személyek tudnak behajtani.

A mágneskártyával nem rendelkező látogató számára a sorompót a recepció nyithatja ki, vendég parkolót a garázsban, vagy a kétszintes nyitott parkolóban lehet kijelölni.

Zárt láncú TV kamera és nyomógombos távbeszélő biztosítja a kapcsolatot a recepcióval, illetve a biztonsági ügyelettel. A biztonsági ügyelet a recepció pultnál, illetve a recepció melletti diszpécser helyiségben van.

## **Az épület funkciója, belső elrendezése**

Az épület földszint + hat emeletes bérirodaház, 3 mélygarázs szinttel.

A szinteket három központi mag, lépcsőházi- liftblokk köti össze. A lépcsőházak füstmentes, biztonsági lépcsőházak.

A három felvonó-torony szabadon áll az üvegezett belső udvarban, a liftekből közlekedő hidra lehet kilépni.

A közlekedő hidak két-két ponton csatlakoznak az irodaszárnyakhoz.

A jelenlegi bérbeadói gyakorlat igénye szerint biztosítani kell az épület minél több önálló bérleményre való feloszthatóságát. A strangok számának megfelelően 7 bérleményre osztható minden irodaszint.

A 6. emelet, mint tetőszint eltér az általános emeleti szintektől, mivel a homlokzati síkja az utcai oldalakon visszaugrik.

A 3. számú lépcsőház vészlépcső funkcióval is bír, kiürítési lépcsőházként vettük számításba. Igény esetén irodák közötti közlekedésre is igénybe vehető. A tűzvédelmi előírásoknak megfelelően a legfelső szinten (6.em) a három lépcsőház között átjárási lehetőség van, a 3. kiürítési lépcsőházból hágcsón, tetőkibúvó nyíláson lehet a lapostetőre jutni.

A 4. számú lépcsőház a garázsszintek kiürítésére szolgál az épület délnyugati sarkán, közvetlenül a szabadba vezető, nyitott-lefedett lépcsőház.

Az 5. számú lépcsőház az étterem-konyha-kávézó három szintjét köti össze, személyzeti lépcsőként.

A három pince-garázsszinten kaptak helyet az épületgépészeti-és elektromos helyiségek is.

### **Pince-garázs**

343 személygépkocsi a befogadóképessége. A személygépkocsi parkolóhelyek mérete általában minimum 2.50 x 4.5 m, amit felfestés jelez.

Az épület távhőellátású, ezért kazánház nem készül. A gázbekötést kizárólag a melegítőkonyha részére kellett kiépíteni.

### **Földszint**

A bejárati előcsarnokban kap helyet a recepció, ami a mögötte lévő diszpécser helyiséggel együtt betölti a biztonsági ügyelet funkcióját is.

A "bérbeadható terület" elnevezésű részek béroda funkciót töltenek be, a konyha-étterem szintén bérleményi területnek minősül.

### **Irodaszintek, 1.-6. emelet**

Egy általános emeleti szint hét bérlő számára, különböző nagyságú irodarészekre osztható fel.

Három WC- blokk létesül szintenként, a közös használatú közlekedő folyosóról érhetőek el.

Mindegyik irodaegység számára biztosítható saját teakonyha, takarítószer-kamra, dohányzó- és szerver helyiség. Az alaprajzokon ezeket a helyiségeket a strangok mellett „opcionális terület” megnevezés jelöli.

Az első emelet csak abban tér el az általános emeleti szinttől, hogy az előcsarnok légtere itt megjelenik, itt van a kávézó is.

A 6. emelet, a legfelső irodaszint területe a teraszok és zöldtetők miatt kisebb az alatta lévő szintnél.

### **Tetőszint (lapostető)**

Az 1. jelű lépcsőházon át közelíthető meg.

Kilátó teraszokat létesítettünk a lapostetőn, innen a Dunapart és a budai hegyek panorámája élvezhető.

A lépcsőházi felépítményen kívül itt helyezkednek el a klíma- hűtőrendszer hőleadó egysége, valamint a hő - és füstelvezető rendszer ventilátorai.

### TERÜLETI- BEÉPÍTÉSI ADATOK

Telek (-rész )terület :	5491.0 m <sup>2</sup>
Épületterület :	3183.0 m <sup>2</sup> ( beépített terület )
Beépítettség ( teljes telekre viszonyítva )	28.7 % < 40 % , megfelel
Szintszám :	FSZT + 5 emelet + tetőszint
Szintterületi mutató :	1.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> < 2.0 , megfelel
Számításba vehető zöldfelület :	3286.58 m <sup>2</sup>
Zöldfelületi mutató :	50.5 % > 50 % , megfelel
Épület körüli járdaszint :	- 0.10 = 104.40 Bfm.
Földszinti padlóvonal :	+ - 0.00 = 104.50 Bfm.
Homlokzatmagasság :	19.50 m , megfelel

### SZINTTERÜLETEK (Össz. szintterületi adatok

-3 Pinceszint	5 552.00 m <sup>2</sup>
-2 Pinceszint	4 499.00 m <sup>2</sup>
-1 Pinceszint	5 552.00 m <sup>2</sup>
Földszint	3 261.00 m <sup>2</sup>
1. Emelet	2 797.00 m <sup>2</sup>
2. Emelet	2 918.00 m <sup>2</sup>
3. Emelet	2 918.00 m <sup>2</sup>
4. Emelet	2 918.00 m <sup>2</sup>
5. Emelet	2 918.00 m <sup>2</sup>
6. Emelet(Tetőszint)	1 799.00 m <sup>2</sup>
7. Laspostető-felépítmények	23.00 m <sup>2</sup>

Összes szintterület pince : 15 603 m<sup>2</sup>  
Összes szintterület (pince nélkül) : 19 552.00 m<sup>2</sup>

## PARKOLÓMÉRLEG, ZÖLDTERÜLET-SZÁMÍTÁS

### A területszámítás elvei

A parkoláshoz számításnál főterületként figyelembe vett területek a huzamos tartózkodásra munkahelyként szolgáló helyiségek, nem számítottuk be a közlekedők, tárolók, vizes helyiségek és teakonyhák területét.

Az OTÉK 42. §. szerint a **20 m<sup>2</sup> főterületre számítva 1 szgk.** parkolóhely előírása irodákra, egyéb funkciókra, valamint a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb üzlethelyiségekre azonos értékű.

### Főterületek

Földszint :	937.0 m <sup>2</sup>
1. emelet.:	1073.7 m <sup>2</sup>
2. emelet :	1107.3 m <sup>2</sup>
3. emelet :	1144.3 m <sup>2</sup>
4. emelet :	1144.8 m <sup>2</sup>
5. emelet :	1144.2 m <sup>2</sup>
6. emelet :	<u>851.0 m<sup>2</sup></u>

**Főterületek összesen : 7402.3 m<sup>2</sup>**

Előírt parkolóhelyek számítása: 7402.3 m<sup>2</sup> 1gk. / 20 m<sup>2</sup> = 371 parkolóhely

**Előírt parkolóhelyek száma összesen: 371 parkolóhely**

**Tervezett illetve rendelkezésre álló szgk. parkolóhelyek száma az épület garázsban, + parkoló építményben : 343 + 37 = 380 parkoló, megfelel.**