

ELŐLAP

**BUDAPEST VII.KERÜLET KAZINCZY U. 40.SZÁM (HRSZ:34167) ALATTI
SZÁLLODA**

KÖZCÉLÚ PARKOLÓHELYEK LÉTESÍTÉSÉNEK SZERZŐDÉSÉHEZ

1.1 ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

2022. február

TARTALOMJEGYZÉK

a Budapest, VII ker. Kazinczy utca 40. szám (HRSZ: 34167) alatti
SZÁLLODA
közcélú parkolóhelyek létesítésének szerződéséhez

ELŐLAP

TARTALOMJEGYZÉK

STÁBLISTA

1. MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1.1 ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Előzmények

Meglévő állapot

Építészeti koncepció, városszöveti illeszkedés

Feladatismertetés

Városszöveti elhelyezkedés

1.1.1 Az építmény tervezett rendeltetése

1.1.2 Beépítési paraméterek- övezeti előírások

1.1.3 A tartószerkezeti, épületgépészeti, villamos, villámvédelemi, zaj és rezgés elleni védelem megoldásai, energetikai követelmények teljesítése

Tervezett szerkezetépítési munkák

Épületgépészeti megoldások

Villamos és villámvédelmi megoldások

Zaj és rezgés elleni védelem

Energetikai követelmények

1.1.4 A közlekedési útvonalak akadálymentesítése

1.1.5 Építési termékek elvárt műszaki teljesítménye

1.1.6 Az égéstermék elvezetés megoldásának leírása

1.1.7 Az építmény bontása, átalakítása

1.1.8 Közművesítettség és a közművesítés tervezett megoldása

1.1.9 Az épület építése során alkalmazott műszaki megoldások

Az építmény tűzvédelmi kockázati osztálya

1.1.10 Közműszolgáltatókkal történt egyeztetések

1.2 ALTERNETÍV ENERGIAELLÁTÁS, FENNTARTHATÓSÁG

2. TERVLAPOK

STÁBLISTA

a Budapest, VII ker. Kazinczy utca 40. szám (HRSZ: 34167) alatti
SZÁLLODA
közcélú parkolóhelyek létesítésének szerződéséhez

Építető:	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap 1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Képviselője:	Majoros Nikolett vezérigazgató tel.: email.:
Generál tervező:	Art-NT Építész Stúdió Kft. 1028 Budapest, Máriaremetei út 10. tel.: 06-1-397-1738 email: iroda@artnt.hu C-1-4041
Felelős tervező:	Tömösi Örs okl. építészmérnök E/1 01-3696 tel.: 06 30 251 5034 email: tomosi.ors@artnt.hu
Projekt építészek:	Czíria Tamás okl. építészmérnök Nagy Gábor okl. építészmérnök Nagy Ibolya okl. építészmérnök Vida Lóránt okl. építészmérnök
Design koncepció:	Qoob Kft. 1115 Budapest, Bánk bán u. 9. tel.: 06 20 352 4045 email: qoob@qoob.hu

C-1-3712

Tervező: Brodszky Balázs
építész

Gyovai Tamás
építész
É 01-4628

Tartószerkezet:

Du-PLAN Kft.
8000 Székesfehérvár, Gyümölcs u. 4-6
06 22 512 620
du-plan@du-plan.hu
07 09 001791

Tervezők:

Szabó Lajos
okl. építőmérnök
T/HT/GT/SZÉSI – 07-0042
06 22 512 620
du-plan@du-plan.hu

Csapody Gergő
okl. szerkezet-építőmérnök
du-plan@du-plan.hu

Épületgépészet:

Perfect Plan Kft.
2030 Érd, Fűzfa u. 78.
tel.: 06 30 991 4308
email: iroda@perfectplan.hu
C-13-000-559

Tervező:

Vörös Tamás
épületgépész vezető tervező
G13-10528
tel.: 06 30 991 4308
email: voros.tamas@perfectplan.hu

Épületvillamosság:

Lead Design Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 100.
C-01-02150

Erősáram tervezők:

Gárgyán Attila József
villamosmérnök
V-12-0364
tel.: 06 20 272 3777
email: tervezes@leaddesign.hu

Mátyus Kornél
villamosmérnök
V-Vn-01-16045

Gyengeáram: ComplexIT Gyengeáramú és Informatikai Kft.
2117. Isaszeg, Erdő utca 31/b.

Gyengeáram tervező: Csia Sándor
V-13-13889
email: scsia@complexit.hu
tel.: 06 30 370 8275

Automatika tervező: Paragi László
V-T 13-11388
email: paragi@bmsplan.hu
Tel.: 06 30 900-6935

Tűzvédelem: F.S.Z. Mérnökiroda Kft.
1088 Budapest, Puskin u. 19. III. 6.
06-1-612-3655
iroda@fsztuzvedelem.hu
C-13-001151

Tervező: Fenyvesi Zsolt
építésügyi tűzvédelmi tervező
TUÉ 01-14166
tel.: 06 70 626 2210
email: fenyvesi@fsztuzvedelem.hu

Sprinkler tervezés: Pyranova IS Hungária Kft.
2040 Budaörs, Építők útja 2-4.
06 23 782 392
pyronova.hu@pyronova.com
11A57714

Tervező: Bánó Gergely
gépészmérnök, oltórendszer tervező
Tuo-01-12565
tel.: 06 70 631 3631
email: gergely.bano@pyronova.com

Épületszerkezet: FRT Raszter Kft
1132 Budapest, Visegrádi utca 3.
06-1-466-2783
frt@frt-raszter.hu
C-1-1335

Tervező:	Reisch Richárd okl. építésmérnök É 01-4321, SZÉ2 01-4321 tel.: 06 30 944 4470 email: reisch@frt-raszter.hu
Akuszтика:	'95.Apszis Bt. 2092 Budakeszi, Őr u. 37. 06 30 20 39 324 rcsott@t-online.hu C-13-03139
	Csott Róbert zaj- és rezgésvédelmi szakértő SZKV-1.4.-13-12813 tel.: 06 30 20 39 324 email: rcsott@t-online.hu
Táj- és környezettervezés:	Geum Műterem Kft. 1123 Budapest, Alkotás u. 3. 06-1-7879098 geum@geum.hu C-1-2974
Tervezők:	Lád Gergely okl. tájépítésmérnök K 01-5322 06-30-3933247 geum@geum.hu
	Gyüre Borbála okl. tájépítésmérnök K 01-5234
	Kántor-Turi Emese okl. tájépítésmérnök
Út-, közmű és közlekedéstechnika tervezés:	ÖKOVONAL Szolgáltató Kft. 2464 Gyúró, Rákóczi u. 11. C-07-00303
Tervező:	Nyulasi Erik okl. építőmérnök KÉ-K/07-1117 tel.: 06 20 969 4669 email: naficadbt@gmail.com

Konyhatechnológia:

Design Stúdió Kft.
1204 Budapest, Szilágyság u. 57.

Tervező:

Kuruczné Szabolcs Gizella
technológus tervező
tel.: 06 20 983 1941
email: design-kft@t-online.hu

Lift tervező:

Kone Felvonó Kft.
1138 Budapest, Madarász Viktor utca 47-49.
06 1 239 6052

Tervező:

Soha Rudolf
technológus tervező
tel.: 06 20 983 1941
email: design-kft@t-online.hu

1.1 MŰSZAKI LEÍRÁS

Előzmények:

Az Art-NT Építész Stúdió Kft. (1028 Budapest, Máriaremetei út 10.) 2019. áprilisában a Kazinczy utcai Projekt Ingatlanfejlesztő és Ingatlanforgalmazó Kft. (1141 Budapest, Kalocsai u. 41.) megbízásából elvállalta a Budapest VII. kerület Kazinczy utca 40. szám alatti szálloda tervezését.

A területre vonatkozó szabályozási terv a 25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról, mely szerint a telekre vonatkozó övezeti besorolás: **Vt-V/3**

Az építési telek a 34167, 34168, 34169, 34170, 34171 hrsz. számú telkek összevonásából létrejött 34167 hrsz. telek.

A Kazinczy utcai Projekt Kft.-től a H.L. Projekt Kft. (székhely: 1141 Budapest, Kalocsai utca 41. 1. em. 3., cégjegyzéksz.: 01-09-692656, adósz.: 12561124-2-42, képviseli Németh Péter Balázs és Budai Márton ügyvezetők együttesen) 2021.10.27-én átvette az épületre vonatkozó tervezési szerződést és az ennek keretében elkészült terveket, majd 2022.02. – én a Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap (székhely: 1054 Bp., Szabadság tér 7., MNB nyilvántartási sz.: 1222-49, adósz.: 26499895-2-41, képviseli Majoros Nikolett vezérigazgató) átvette H.L. Projekt Kft.-től az épületre vonatkozó tervezési szerződést és az ennek keretében elkészült terveket.

A tervezett szálloda Városképi véleményezésre beadott tervét a Tervtanács 2019.08.29 tartott ülése jegyzőkönyve és az ott hozott 23/2019. (08.29.) számú határozatra és a Főépítész (Dienes János) szakmai véleményére alapozva Hutiray Gyula alpolgármester engedélyezésre javasolta 2019.10.03-án. (Iktatószám: KI/34096-13/2019/XII).

2021.07.29.-én a Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály végzése alapján (Ügyiratsz.: BP/2607/01047-3/2021, ÉTDR azonosító: 202100068316, ÉTDR iratazonosító: IR-000373213/2021), a Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap jogutódjává vált a Budapest, VII. ker.- Kazinczy utca 48.sz. 34167 hrsz alatti 900 m² alapterületű, „Kivett üzem” megnevezésű- ingatlanra a BFKH által kiadott, 2020. szeptember 2.-án kelt, 2020. szeptember 7.-én véglegessé vált, BP/2607/00191-18/2020 számú (ÉTDR azonosító: 201900069305, ÉTDR iratazonosító: IR-000927241/2020) bontási engedélynek.

A telkeken jelenleg álló ingatlanállomány bontásra kerül.

A telekösszevonás bírálata folyamatban van.

A hatályos 2021. évi XCIX törvény alapján 2022. június 30-ig választhat az építtető a jogszabály időállapotai között.

„68. Építésügyre vonatkozó átmeneti szabályok
155. § (1) 2022. június 30-ig az építtető a választásától függően

a) jogszerűen alkalmazhatja - függetlenül az alkalmazhatóságukra megállapított rendelkezésektől -

aa) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,

ab) a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény,

ac) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, illetve

ad) **az aa)-ac) alpont szerinti törvények felhatalmazása alapján kiadott jogszabály** bármely építmény tekintetében a 2020. november 4-ét követően hatályba lépett vagy lépő, új kötelezettséget megállapító vagy meglévő kötelezettséget szigorító rendelkezését (a továbbiakban együtt: új előírás), vagy

b) - az új előírás helyett - jogszerűen alkalmazhatja az a) pont aa)-ad) alpontja szerinti jogszabályoknak a 2020. november 4-ét megelőző napon hatályos rendelkezését.

(2) Az (1) bekezdés a 2021. március 11-én folyamatban lévő közigazgatási hatósági eljárásban, valamint a megkezdett építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben is alkalmazható.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti szabályok alkalmazhatóságát nem érinti, ha az (1) bekezdés szerinti alkalmazhatósági határidő folyamatban lévő közigazgatási hatóságban, vagy megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység során jár le.

(4) Az (1) bekezdés nem alkalmazható azokra a közbeszerzési eljárás-köteles vagy a védelmi és biztonsági célú beszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó építési beruházásokra, amelyek becsült értéke eléri vagy meghaladja a 700 000 000 Ft-ot.

Megbízó a 2021. évi XCIX törvény 155. § (1) b pontja alapján a 25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatát kívánja alkalmazni.

Meglévő állapot:

Az építési telek egy zárt sorú beépítéssel rendelkező tömbben helyezkedik el műemléki jelentőségű területen. Két oldalról közterület határolja. Tárgyi telken minden jelenleg ott lévő épület (volt Táncművészeti Főiskola gyakorló terme, BRKLYN épülete), illetve egyéb építmény elbontásra kerül. Jelenleg az Ellátó Kert építményeinek bontása már megtörtént.

Építészeti koncepció, városszöveti illeszkedés:

A tervezett épület figyelembe veszi a szabályozásban előírt kötelező építési vonalakat, ezzel biztosítva szomszéd épületekhez való szabályos kapcsolódást, a zárt sorú beépítés létrejöttét.

A területen megtalálható eklektikus épületek földszint és első emelete jellemzően hangsúlyozott, kiemelt burkolatot kap, melyet a tervezett épület homlokzata is követ és ezzel biztosítja az épület besimulását az utcaképbe, és a városszövetbe.

Feladat ismertetés:

Megrendelő a Kazinczy utca 40-48. telkek összevonásával kialakított telekre 3 mélyszint+földszint+6.emelet+tetőszint szálloda tervezésével bízta meg az Art-NT Építész Stúdió Kft. (1028 Budapest, Máriaremetei út 10.)-t.

Megrendelő Hotel épület tervezését kérte, melyet főként a fiatalabb korosztály számára és az ő igényeiknek megfelelően tervez kialakítani. A tervezett szállodában 283 szoba került elhelyezésre, saját fürdővel, a földszinten a szálloda vendégei számára fogadó Lobby és reggeliztető étteremmel, az ehhez szükséges konyhaüzemmel illetve a pincébe pár a vendégek kényelmét szolgáló egyéb, kisebb funkcióval (Fitness és mosoda). A tetőszinten pedig vendég terasz és napozó terasz várja a szállóvendégeket.

A földszinten 4 db bérlemény is kialakításra kerül, melyek funkciója a későbbiekben kerül pontosításra, valószínűleg vendéglátás és szolgáltató funkcióval.

Megrendelő a pince szinteken a szálloda és környező területek kiszolgálására is alkalmas parkolók tervezését kérte, mellyel a környező utcák zsúfoltságát lehet csökkenteni és az itt élők parkolási nehézségeit is orvosolni lehet. Ezért a külsős parkolók részére különálló, a szálloda funkciót nem zavaró lépcsőház létesült.

Megrendelő kiemelt kérése, mely az Önkormányzat igényeivel teljesen összhangban van, hogy a szálloda területén minél nagyobb és igényes zöldterületek kerüljenek kialakításra. Így Tervező a szálloda elé, az Önkormányzat előírásához is alkalmazkodva, fasort tervezett. A belső udvaron, illetve az összes kialakult tető felületen igényes, ahol lehetséges, három szintes zöld kertet tervezett, mellyel a vendégek és a környéken lakók is élhetőbb környezetet élvezhetnek.

A szállodaépülettel kapcsolatos tervezési munka kapcsán a Fejlesztő és Építésztervező a következő, a tervezés során elérendő célokat és elvárásokat fogalmaztak meg meg:

- Szabályozás előírásainak maximális betartása
- az épület racionális, nagy hatékonyságú kialakítása
- a környezettudatos tervezési szemlélet figyelembevétele

Városszöveti elhelyezkedés:

A tervezési terület a VII. kerület szórakoztató helyekkel bővelkedő részének szélén található. Az egyik közterületi homlokzata a Madách sétány felé néz, mely a Madách Imre utca (itt található a Gozsdu udvar) folytatása. A Madách sétány kizárólag gyalogos forgalmú. A fellendülő vendéglátási szokásoknak köszönhetően a területen indokoltá válik több, különböző minőségű szálláslehetőség létesítése.

Az tervezett épületet autóval, taxival vagy a közeli tömegközlekedési csomópontoktól a Kazinczy utcán keresztül lehet könnyen megközelíteni.

Az általunk tervezett szálloda feladata, hogy ebben a környezetben találja meg a saját helyét és szerepét, nem hivalkodó, de mindenképp egyedi módon.

Az épület alkalmazkodik a területen kialakult és szabályozott zárt sorú, belsőudvaros kialakításhoz. A funkcióhoz szükséges bevilágítás és a Megrendelői igények szerinti

nagy hatékonyságú kialakítás eredménye az udvarba benyúló épületszárny. A belső udvar és a belső épületszárny a környezeti hatásoktól védettebb szobák kialakítását teszi lehetővé.

1.2.1 Az építmény tervezett rendeltetése:

A tervezett épület szintfelosztása: 2 mélyszint, földszint, 6 általános szint, illetve a tetőszint (amely felülről nyitott, de oldalról hanggátló falakkal takart gépészeti tereket is magában foglal)

A függőleges közlekedőmagok közül a középső mag biztosítja a vendégek közlekedését, a vendégliftekkel kiegészítve. Itt található még egy szervizlift is, mely az akadálymentes szolgáltatások biztosítását segíti elő. A másik két lépcsőmag közül a jobboldali szervizlépcsőként funkcionál, míg a baloldali a másik kettővel együtt, a megfelelő és biztonságos menekülést teszi lehetővé az általános szintekről. A Madách sétány felőli szárnyban található még egy mag, ami a közforgalom számára átadott parkoló szintekről biztosít közvetlen kapcsolatot a Madách sétánnyal. Ebből a közlekedő magból az épület egyéb szintjeit nem lehet elérni, így elkülöníthető a szállodai forgalom a külső, kizárólag a parkolót használó forgalomtól.

A mélyszinteken az épület kiszolgálására és a külső parkolási igények csökkentésére, közforgalomnak átadott 115 db parkoló kerül elhelyezésre, melyből 61 db közforgalomnak átadott ebből 2 db gyorstöltős és 59 db villámtöltős elektromos autó parkoló kerül kialakításra. Itt oldható meg a kerékpáros parkolás is.

A -1Pince szinten kap helyet a szálloda Fitness része, önkiszolgáló mosodája és a kiszolgáló személyzet szociális blokkjai, illetve a gépészeti terek és a különböző szolgáltatók fogadó helyiségei.

Az épület földszintjén a vendégek fogadására alkalmas lobby, a reggeliztetést biztosító étterem/ Lounge és az ezt kiszolgáló konyhaüzem mellett 4 db üzlethelyiség kerül kialakításra. Az üzlethelyiségek funkciója a későbbiekben pontosodik, várhatóan vendéglátás vagy szolgáltató funkciójuk lesz.

A földszinti belső udvaron és a földszint felett, az étteremből és a belső udvari szobákból látható igényes zöldtetőket alakítunk ki, melyeken 3 szintes zöldfelületekkel lesznek kialakítva.

Az általános szinteken a mai igényeket tökéletesen kiszolgáló 283 szoba kerül elhelyezésre. Mindegyik szoba külön fürdőszobával ellátott. Az 5. és 6. emeleteken a homlokzat visszahúzásából adódóan tetőteraszokkal kiemelt szobák kerültek kialakításra, melyeket a zavartalan pihenés és a terület zöldítése érdekében zöld felületekkel igyekeztünk elválasztani egymástól.

A tetőszinten a hanggátló falakkal elhatárolt gépészeti terek mellett kilátással rendelkező grillterasz, illetve napozó terasz létesül.

Az épület anyaghasználatában az utcafrontok felé nemesebb anyagú homlokzatburkolatot kapnának, a földszint és első emelet a környezetnek megfelelően

kiemelt burkolattal egyértelműen jelölve a főbejáratot. A belsőudvar emeletein egyszerűbb, világos bézs dryvit felületeket, a földszintre viszont a külső homlokzaton is megjelenő kiemelt burkolatot terveztük.

Az egész területen kiemelt szerepet kapnának a zöldfelületek. A Kazinczy utca felől kialakítanánk egy fasort, illetve a belsőudvaron és a lapostetős felületeken mindenhol egybefüggő zöldfelületeket helyeznénk el, melyek az utcákról és a szobákból egyaránt jól láthatók lesznek.

1.1.2 Beépítés paraméterek- övezeti előírások:

A kerületi Szabályozási terv tárgyi telket a **Vt-V/3**, vagyis városközponti terület övezetbe sorolja.

A Szabályozási terv a telket a Madách sétány felől kötelező szabályozási vonallal határozza meg. Az építési vonal ezután igazodik a jelenleg még működő BRKLYN szórakozóhely geometriájához, a Kazinczy utca felől pedig 5,00 m széles közműmentes sávot ír elő, mely biztosítja az Önkormányzat azon igényét, hogy a területet zöldítse, és ide fasor telepítését tegye lehetővé. A beépíthető terület utcafronti kiszabályozásával erősen meghatározta a megépíthető épületformát.

A Szabályozási terv a telkek alatt jelentős szint alatti gépjárműtároló építését teszi lehetővé, melynek megközelítését, a közműmentes sáv kiszabályozása miatt, illetve a Madách sétány kizárólag gyalogos forgalma miatt, a Kazinczy utcához kapcsolódó 10 m széles sávban lehet megvalósítani.

Telepítés és a szabályozásnak történő megfeleltetés:

A beépítéssel kapcsolatos szempontrendszer, melyet a környezet és a szabályozás adta lehetőségekhez igazítottuk, a következőkben foglaljuk össze:

- a telepítés legyen összhangban az OTEK-kal, a kerületi Szabályozási tervvel (EÉSZ), a 25/2017 (X.09.) sz. Erzsébetváros Városképvédelmi rendeletével, a 83/2019 (II.18.) sz. PKB határozattal a Budapest VII. kerület, 34166, 34167, (34174/3) és 34178 hrsz számú ingatlanokat érintő közterület alakítási tervvel, illetve teljes mértékben legyen kompatibilis a Beruházó által kiadott tervezési szempontrendszerrel.

Fenti megállapítások és előírások figyelembevételével az általunk tervezett épület főbb paraméterei a következők:

Mutatók:	Szabályozás:	Tervezett:
Beépítés módja:	zárt sorú	zárt sorú
Telek legkisebb területe:	750 m ²	3347 m ²
Legnagyobb beépítettségének alapértéke (%):	K* (60%)	
Legnagyobb beépítettség maximuma (%):	K* (rendelet rendelkezése)	engedményes

szerint/80%)

25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzat

7.§ (1) Az egyes telkekre tervezett beépítettség a 2. számú mellékletben meghatározott határértékektől a (2)-(3) bekezdésekben leírtak szerint lehet eltérni.

(2) A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 11.§ (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;

	70% 2343 m ²	2322 m ²
Legkisebb zöldfelület (%):	10%	25%
Legnagyobb szintszám alapértéke (db):	K* (5)	
Legnagyobb szintszám engedményes maximuma (db):	K* (rendelet rendelkezése szerint)	

12.§ Az épületek magasságának meghatározása során – az EVR-ben meghatározott városképi konzultáció keretében – legfeljebb az övezeti előírások, illetve az engedményes értékkel növelt határértékeken belül – az egyedi udvari illeszkedési adottságok kezelése érdekében – el lehet térni az e rendelet rendelkezései alapján, illetve a Szt.-en meghatározott udvari homlokzatmagasság, az épület legmagasabb pontjának megengedett értékétől 7 méterrel, illetve a legnagyobb szintszám esetében 2 szinttel.

	7 db	7 db
Legnagyobb épületmagasság (m):	K* (rendelet rendelkezése szerint/22,5)	
Legmagasabb pontja (m):	K* (rendelet rendelkezése szerint/30)	
	21,3 m/24,6 m	21,3 m/24,6 m

*, K a kialakult állapotot jelöli.

Azonban a szabályozási terv ettől eltérően utcai és udvari homlokzatmagasságokat ad meg, illetve az épület legmagasabb pontját is szabályozza.

1.1.3 A tartószerkezeti, épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelem megoldásai, energetikai követelmények teljesítése

Tervezett szerkezetépítési munkák

A tervezett épület sem alaprajzi-, sem magassági értelemben nem szabályos. Az épület alapvetően monolit vasbeton szerkezetként készül. Az épület merevítését a monolit vasbeton közlekedő magok, a gépészeti áttörések magjai adják, illetve térszín felett ezek kiegészülnek a vasbeton homlokzati falakkal is.

A tervezett épület elhelyezkedéséből adódóan annak épített környezetére a tervezéskor figyelemmel kell lenni. A munkatérhatároló szerkezetet úgy kell megtervezni, hogy sem a csatlakozó Kazinczy utca, sem a környező épületek ne károsodjanak. A munkatérhatároló szerkezet célszerűen monolit vasbeton szerkezetként készülő horgonyzott résfal, amely befogásra kerül a vízzáró agyagfekü rétegbe.

A tervezendő résfal végállapotban a ház erőjatkába szervesen be lesz vonva. A résfalas munkatérhatárolás az által, hogy a térszín alatt nem készül bélésfal, mint függőleges teherviselő szerkezet vesz rész a teherviselésbe, amelyre helyenként vonalszerűen a födém szerkezetek feltámaszkodnak, illetve a térszín feletti külső teherhordó falak felülnek.

Alapozási szerkezetek

Az épület alapozási rendszere alapvetően cölöppel gyámolított lemezalapozás (CPRF) lesz. Az épület alapozását vagy felúszásra kell méretezni, vagy gondoskodni kell végleges állapotban a víztelenítésről, hogy az alaplemezre ne hasson felhajtóerő. Az épület pereme mentén cölöpözésre alapvetően nem lesz szükség az által, hogy bélésfal nem készül, és a peremen leadódó erőket maga a résfal gyűjti össze és adja át az altalajra. Az épületen belül a pillérek és vasbeton falak alá méretezett cölöpcsoportok készülnek. Az egy cölöpcsoportban lévő cölöpöket fejtömbökkel tervezzük összefogni, amelyek összevasalásra kerülnek az alaplemezrel.

Vízszintes tartószerkezetek

Az épület vízszintes tartószerkezeti elemei monolit vasbeton síklemez-födémekként készülnek, nem feszített szerkezetekként. Az építészeti formaképzés okán helyenként a síklemez-födémek esetében síkugrást kell betervezni, a síkugrások esetében minden esetben síkváltó gerendák alakulnak ki. A síklemez-födémek alapvetően rejtett gombafejes kialakításúak lesznek, azaz a födémlemezbe méretezett átszűrődési vasalás készül.

A födémlemezek a térszín alatt a vasbeton magokra és pillérekre, valamint a határoló résfalra támaszkodnak, míg a térszín felett a magokra, homlokzati falakra és a vasbeton pillérekre. A födémlemezek síkjukban véve merev tárcsaként működnek és ez által képesek a vízszintes értelmű terhek megosztására a merevítő szerkezet elemei között.

Függőleges tartószerkezetek

A térszín alatt a határolást a teherhordó vízzáró vasbeton résfal adja. Az épület belsejében monolit vasbeton merevítő magok készülnek, amelyek alapvetően a közlekedő magok körül alakulnak ki. Ezen felül a térszín alatt az épület jellemzően monolit vasbeton pillérváz. A térszín felett a már említett lépcsőházi magok kiegészülnek a homlokzati vasbeton falakkal. Pillérek csak az épület belsejében készülnek, pontokon megtámasztva a födém szerkezeteket. Az épület merevítését a monolit vasbeton falak képezik köszönhetően azok alaprajzi elrendezésének.

Lépcső- és rámpaszerkezetek

Az épület szintjei között a függőleges kapcsolatot a vasbeton lépcsők, valamint a térszín alatt a vasbeton közlekedő rámpák adják. A lépcsők vagy előregyártott, vagy monolit lépcsőszerkezetként készülnek, eldilatálva a csatlakozó vasbeton szerkezetektől. A rámpák monolit vasbetonból készülnek és a csatlakozó falak között egyirányban teherhordó lemezekként működnek.

Épületgépészeti rendszerek:

A Kazinczy utcában a létesítmény üzemeléséhez szükséges közművek az igényelt szabad kapacitással rendelkezésre állnak. A bekötő vezetékek méretét, állapotát ellenőrizni kell a kiviteli tervezés szakaszában, mivel az új épület igényei eltérhetnek a meglévőtől.

A vízhálózat a szociális vízigényeken túl a tűzvíz ellátást is biztosítja. A városi szennyvíz elvezető hálózat a befogadója a kommunális és eső vizeknek. Az épület külső határoló szerkezeit a - használatba vételkor érvényben lévő – 7/2006 (V.24.) TNM rendelet előírásai szerint alakítjuk ki, mely vonatkozik a nyílászárókra is.

A gépészeti rendszerek kialakításánál fontos szerepet játszik a belső légállapot biztosítása, a bent tartózkodók komfort érzetének, és az épületszerkezetek károsodás mentességének biztosítása. Mindemellett fő szempont volt az energetikailag hatásos működés, az üzemeltetési költség alacsonyan tartása és nem utolsósorban a környezetre gyakorolt hatások minimálisra csökkentése. A tervezett gépészeti rendszereket magas hatásfok, alacsony káros anyag kibocsátás, és mindenképpen az összehangoltság jellemző. A magas energiahatékonyság mellett, ahogyan a fűtött teret határoló szerkezetek esetében, úgy a gépészeti rendszerrel szemben támasztott követelményeket szintén figyelembe kell venni a fent említett TNM rendelet előírásai alapján, különös tekintettel a 6. számú mellékletre.

Vízellátás

Az épület vízellátása, kontrollált vízfelhasználása kiemelt fontosságú, ezért víztakarékos rendszereket terveztünk megvalósítani. A felhasználás minimálisra csökkentése előtérbe helyezi a víztakarékos fogyasztók, mint például nyomógombos zuhanyok, csaptelepek, és takarékos perlatorok beépítését.

A mindenkori ivóvíz igényeket az utcai közműhálózatról szolgáljuk ki.

Szennyvíz elvezetés

A keletkező szennyvizeket a meglévő és új bekötésen keresztül az utcai közműcsatorna fogadni tudja. Az épület jellégéből adódóan a pincei szennyvizek elvezetésére átemelő berendezést tervezünk.

A földszinti éttermek előkészítő helyiségeibe, mosogató helyiségeibe zsírfogó berendezést kell beépíteni konyhatechnológiai leírás szerinti teljesítményben.

Az épületen belül szétválasztott szenny- és csapadékvíz hálózat készül.

Csapadékvíz elvezetés

Az épület vízszintes vetületén extenzív zöldtető valósul meg (cca. 2300m²) az összegyűlt esővíz az épületen belül gravitációs csatornákon keresztül kerül elvezetésre az utcai közcsatornába, méretezett záportározó közbeiktatásával.

Gázellátás

A létesítmény primer fűtőenergia hordozója vezetékes földgáz, melyet központi kazánokhoz, melegvíz előállítására kívánunk felhasználni. Az épület gázigénye az utcai közcsőhálózatról ellátható.

Hőellátás

A hőenergiát az épület kazánházába tervezett 8 db Remeha Quinta 160 ACE típusú kondenzációs falikazánnal, átmeneti időben pedig víz-víz hőszivattyúkkal biztosítjuk. A gépészeti rendszerek kialakításánál energia hatékony alacsony hőfokra méretezett elemeket terveztük kialakítani. Az alacsony hőfok a hosszú távú gazdaságos üzemeltetés, és az alternatív energiákra épülő hőforrások hasznosítása miatt fontos szerepet játszik. A fűtési energia biztosításának célja magas hatásfokkal előállított fűtővíz biztosítása, az épület központi fűtéssel ellátott fogyasztói számára.

A hőellátás célja

Fűtővíz szolgáltatás:

1. központi fűtésre
2. használati melegvíz készítésre

A kazánházat és a hozzá tartozó gépészeti helyiséget a 6. emeleten alakítjuk, itt kerülnek elhelyezésre, kazánok, a nyomástartó berendezés, melegvíz tárolók, fűtési osztó-gyűjtő és egyéb gépészeti- és biztonsági berendezései. A hőközpontot az OTÉK, OTSZ, MSZ 595/9 sz. szabvány és a kazánbiztonsági szabályzat előírásainak megfelelően alakítjuk ki.

Hűtőberendezés

Hűtési rendszer a gépészeti rendszerek talán egyik legfontosabb eleme a hűtőenergiát biztosító központ, mely a gépészet legnagyobb elektromos energia fogyasztóját képviseli. A rendszer tervezésénél figyelembe vettük a helyszíni adottságokat, víz-víz hőszivattyú berendezések telepítését tartjuk a leggazdaságosabbnak.

Az úgynevezett komfort hűtést a központi épület 6. emeleti gépházában elhelyezett víz-víz, és az épület tetején elhelyezett léghűtéses szárazhűtő biztosítja. A víz-víz

hőszivattyúk kondenzátor hőjét télen (átmeneti időben) fűtésre és HMV készítésre, nyáron pedig HMV fűtésre használjuk fel.

A vendégszobákban, irodaterekben fan-coil rendszerű hűtés kerül kiépítésre. A lobbyban, étteremben és a bérleményi területeken elsősorban légtechnikai rendszer látja el a hűtést, melyet kiegészíthet fan-coil rendszerű hűtés a szükséges teljesítményben.

IV. Légtechnika

A tervezett légtechnikai rendszerek külső légállapottól és belső légterheléstől függően 100% frisslevegővel üzemelnek. A fokozott energiahatékony működés érdekében a rendszerekbe magas hatásfokú hővisszanyerőket építünk be (keresztáramú, forgódobos). A tervezett hővisszanyerők rendkívül jó hatásfokú készülékek. (átlagosan 85% fölötti a tervezett hatásfok).

Az épületek szellőztetését a belső terek igényeinek megfelelően mesterséges szellőzési rendszerekkel oldjuk meg. A különböző funkciójú épületrészeket, helyiségeket csoportosan összefogva szellőztetjük.

Hő- és füstelvezetés garázs terület

A tűzvédelmi műszaki leírás szerint FDS szimuláció készül, mely alapján kerül kialakításra a pincszinti garázs területek hő-, és füstelvezetése.

CO_x elszívás

A pincei garázsban keletkező légnemű káros anyagok eltávolítására elszívó szellőzést tervezünk. A garázs területén, arányosan kiosztott JET ventilátorokat telepítünk, melyek CO_x érzékelőre indulnak

Az elszívott levegőt a tető felett vezetjük ki. A légutánpótlást mesterséges módon biztosítjuk.

Túlnyomásos lépcsőházi előtér

A terven jelölt 4 db lépcsőház túlnyomásosként kerül kialakításra a vonatkozó tűzvédelmi leírás szerint.

Villamos és villámvédelmi megoldások

A szálloda funkciójú épület a villamos betáplálását közép feszültségen kapja. A szükséges energia két darab transzformátorról biztosítható. A transzformátorok méretét pontosan a kiviteli tervfázisban lehet meghatározni. Előre láthatóan 800-1000kVA. Az ELMŰ-től a villamos energia szolgáltatását közép feszültségen kérvenyezzük. Felhasználói tulajdonú közép feszültségű kapcsolóteret és transzformátor helyiségeket tervezünk.

A főelosztó berendezéseknek helyet adó 0,4kV-os kapcsoló tér a -2.szinten az épület közepén kerül elhelyezésre. A transzformátort és a főelosztó helyiséget kábelesen kötjük össze. A főelosztó helyiségbe tervezzük mindkét pincszint ellátásához szükséges elosztó berendezéseket. A ház központi gyengeáramú és épületautomatikai berendezései is ebben a helyiségben kerülnek elhelyezésre. Mivel

az épület minden központi egysége egy helyiségbe kerül, ezért gázzal oltó berendezéssel kell ellátni a helyiséget.

A parkoló szinteken elektromos autó töltési lehetőséget biztosítunk. 2 db gyorsöltővel (~7kW) és 59 db villámöltővel (~22kW).

Az épület földszintjén található bérleményeknek a szükséges energiát biztosítjuk. A leágazások almérőkkel lesznek ellátva, melyek alapján az elszámolást végzik.

A szálloda szinteken szintenként 1db erősáramú helyiségből látjuk el a szobai elosztókat. Gyengeáram számára az erősáramú helyiségen kívül szintenként még egy rack helyiség szükséges a kábelhossz korlátozások betartása végett.

Az épület tető szintjén elhelyezett gépészeti berendezésekhez az automatika szekrényeket a berendezések közvetlen közelében helyezzük el. Ha a kialakítás lehetővé teszi, akkor zárt helyiségekben. Ide kerülnek elhelyezésre az erősáramú betáplálásra szolgáló elosztó berendezések is.

Az épületben a függőleges nyomvonal vezetés módját a kábeles és tokozott sínes megoldás között a kiviteli tervfázisban véglegesítjük.

Az épület gyengeáramú szempontból a következő rendszerekkel lesz ellátva:

- automatikus tűzjelző berendezés (a főelosztó helyiségben gázzal oltó rendszerrel kiegészítve)
- offline beléptető rendszer a szobákban és online beléptető rendszer az erre kijelölt területeken
- teljes lefedettségű WIFI és kábeles IT hálózat
- hangosítás a megrendelővel egyeztetett területekre
- CO jelző rendszer a garázsszintekre
- Kaputelefon (videós) rendszer a fő bejáratok mellé

Az épületgépészeti rendszereket épületautomatikai rendszerrel fogjuk össze. A vezérlés, mérés, visszajelzések egy központi számítógépről követhetőek.

A villámvédelmi tervet a kockázatelemzés elvégzését követően készítjük el. A földelést is ennek megfelelően alakítjuk ki. A homlokzati bekötéseket az attikánál és a föld szintjén is el kell végezni. A tervezett állapot szerinti elosztó berendezésekhez, valamint EPH csomóponthoz a földelés kiállításokat a terv szerinti formában kiépíteni szükséges.

A villámvédelmi rendszer kivitelezésénél az MSZ EN 62305 szabványsorozat (...-1, -2, -3, -4) előírásait maradéktalanul alkalmazni kell. Az épület villámvédelmi besorolása LPS III.

A teljes létesítményben egységes túlfeszültség védelmi rendszert kell kiépíteni. Az egyes gépészeti vagy gyengeáramú rendszerbe telepített eszközöknek is azonos gyártótól kell származni a készülékek közötti koordináció miatt.

Zaj és rezgés elleni védelem

A tetőre kerülő kültéri gépészeti egységek köré (kompakt folyadékhűtők, légkezelők, központi ventilátorok) a gépek magasságában zajárnyékoló fal készül.

A közlekedésből származó zajterhelésekkel szemben a homlokzati szerkezetek hangszigeteléssel védekezünk.

A tervezett létesítmény szempontjából mérsékelt kockázatot a közúti rezgésterhelés jelent. Egyéb rezgésforrásként az épület gépészeti berendezései jelennek meg. A gépészeti berendezések rezgésterhelése a vasbeton szerkezetben gyakorlatilag akadálytalanul terjed, ezért nagy gondot fordítunk az épületgépészeti rendszer megfelelő rezgésszigetelésre.

Részletesen lásd az épület akusztikai műszaki leírásban.

Energetikai követelmények:

Az épület használatbavétele 2020.december 31. után tervezett, ezért az épület energetikai méretezése a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról 6. melléklete szerint a közel nulla energiaigényű épületek követelményszinten történik.

1.1.4 A közlekedési útvonalak akadálymentesítése:

Az épület megközelítése az utca felől akadálymentesen biztosított. Az épületen belüli akadálymentes közlekedés akadálymentes kivitelű személyfelvonókkal megoldott, amelyekkel valamennyi használati szint elérhető.

A pinceszinteken 3db akadálymentes parkolásra is alkalmas helyet alakítottunk ki, az összesen tervezett 115 db helyből.

Megközelíthetőség:

- **gyalogos:** A gyalogos forgalom a Kazinczy utca, itt van az épület főbejárata, és a Madách sétány felől várható,
- **gépkocsi:** Az épület alatti mélygarázs lejárója a Kazinczy utcáról nyílik.

1.1.5 Építési termékek elvárt műszaki teljesítménye: lásd külön dokumentációban

A 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 4. § (3) értelmében az építménybe beépítendő termékek elvárt műszaki teljesítményét, jól beazonosítható építési termékekkel adjuk meg a rendeletben meghatározott termékkörök szerint: részletesen lásd LÁSD KÜLÖN DOKUMENTÁCIÓBAN

Alkalmazott anyagok, szerkezetek:

Tartószerkezetek

Részletesen a szakági dokumentáció tartalmazza.

Talajban lévő szigetelések

A pincében található helyiségeket két csoportra lehet osztani a porszáraz és a viszonylagos szárazsági követelményt igénylő terekre. Mind a porszáraz, mind a viszonylagos szárazsági követelményt a résfal és a belső oldalán lévő 20 cm-es vasbeton szerkezet, illetve az alaplemez teljesíti.

Homlokzatok

A homlokzati szerkezetek alapvetően két különböző megjelenését különféle szerkezetekkel biztosítjuk. A főhomlokzatok alsó két szintje és a belső homlokzat földszintje ragasztott téglaburkolatot kap, melyeket a földszinten hőhídmentes alumínium függönyfalakkal nyitunk meg, az emeleti szinteken vakolt homlokzatot alakítunk ki, a rizalitós főhomlokzatokhoz alkalmazkodó ablakosztással és színnel.

Belső burkolatok

A garázsban lejtésmentesen kialakított alaplemezen illetve a vasbeton födémlemezekben műgyanta bevonat készül. A felületkezelés biztosítja a csúszásmentességet és a megfelelő csurgalékvíz szigetelést.

A földszinti közösségi területek, a közös helyiségek és a kiszolgáló területek hidegburkolatos kialakításúak. A szobák parketta burkolatot kapnak. Az emeleti közlekedőkben padlószőnyeg kerül lehelyezésre.

Amennyiben az adott funkció azt megkívánja, a hidegburkolatok holkeres kialakításúak és a falra 2.10m-ig fel vannak vezetve.

A menekülő lépcsőházak mosható, csúszásmentes műgyanta, míg a vendég lépcsők csúszásgátlóval ellátott greslap burkolatot kapnak.

Tetőszerkezetek

A teljes épület lapostető kialakítású, a tetőfelületek a használati funkciótól függően kapnak szilárd burkolatot, vagy készül rajtuk extenzív vagy intenzív zöldtető, illetve kavicsolás.

A pincszint felett, a földszinti beépítetlen területen belső kertet alakítunk ki, ahol lehetőségünk van intenzív zöldtető és nagyobb méretű fák telepítésére is.

1.1.6 Az égéstermék-elvezetés megoldásának leírása

Az építés során a 6. emeleten kerül kialakításra a kazánház, ezekhez a kondenzációs falikázánokhoz illeszthető, komplett kéményrendszerből kialakított új égéstermék-elvezetés készül az előírásoknak megfelelően.

1.1.7 Az építmény bontása, átalakítása

Tárgyi telken minden meglévő épület és építmény elbontásra kerül, külön rendelkezésre álló bontási engedély alapján.

1.1.8 Közművesítettség és a közművesítés tervezett megoldása:

A területen jelenleg víz, gáz, csatorna és elektromos közmű is van. Az épület fűtése kondenzációs falikazánokkal, átmeneti időben pedig víz-víz hőszivattyúkkal biztosítjuk. A ház tervezett nagysága és energia igénye alapján az elektromos vételezés 0,4 kV-n tervezett. Az elektromos ellátás két független betáplálással történik.

A közmű fogadó helyiségek a pinceszinten kerültek elhelyezésre.

1.1.9 Az épület építése során alkalmazott műszaki megoldások:

A tervezett épület kielégíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabványok alkalmazásával teljesítjük.

Az építmény tűzvédelmi kockázati osztálya

Az épület (építmény) mértékadó kockázati osztálya: MK azaz magas kockázati osztály.

Részletesen a tűzvédelmi szakági dokumentáció tartalmaz

1.1.10 közműszolgáltatókkal történt egyeztetések:

Az közmű szolgáltatókkal a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk (ELMŰ, FCSM, Főv. Vízművek). A telek az igényelt közművekkel ellátható.

1.2 ALTERNATÍV ENERGIAELLÁTÁS, FENNTARTHATÓSÁG

Környezetbarát épület:

Az épület anyagainak kiválasztásakor az alábbi szempontokat fogjuk figyelembe venni:

- a faanyagok minősített erdőgazdálkodásból származnak
- 800 km-en belül kerültek kitermelésre és feldolgozásra
- újrahasznosított anyagok használata

Az épületben helyet kap egy szelektív hulladékgyűjtő helyiség a papír, karton, üveg, műanyagok és fémek számára.

Energiatakarékosság:

A gépészeti és elektromos rendszerek kialakításánál:

- az alacsony üzemeltetési és karbantartási költség,
- a környezettudatos beruházás,
- az alacsony emisszió,
- és az innovatív technológia

szempontok egyaránt fontosak.

Az energiaigény egy részét a helyszínen hasznosítható, megújuló energiaforrásokból fedezzük. A rendszerek emellett úgy kerültek kialakításra, hogy minél hatékonyabban hasznosítsák az így rendelkezésre álló energiaforrásokat.

Az épület megfelelő működését az intelligens épületfelügyeleti rendszer hangolja össze.

A mesterségesen szellőztetett területek szellőztetőrendszere nagy hatékonyságú hővisszanyerőt tartalmaz.

Vízgazdálkodás:

Az ivóvízigény felhasználásának csökkentése érdekében a víztakarékos szerelvények alkalmazása kiemelt szerepet kap. Ezen túl a vízhálózat kialakítása lehetővé teszi az csapadékvíz összegyűjtését és a szürkevizek újrahasznosítását olyan felhasználási módokban, melyekhez nem szükséges ivóvíz minőségű víz felhasználása (öblítés, öntözés).

A nagy területen telepített természetes növényzetnek és a hatékony öntözési rendszereknek köszönhetően a zöldfelületek öntözési vízigénye min. 50%-al kevesebb a hagyományos kertekhez képest, emellett vízvisszatartó-képességük révén a csökken a környező területek záporátfolyásnak való kitettsége is.

Belső komfort:

A hatékonyság biztosítása mellett fontos, hogy az év során a különböző külső időjárási körülmények között megfelelő belső komfort biztosítása ne szoruljon háttérbe. Ennek megfelelően az épületen kívül, illetve a használati zónákban különböző szenzorok segítségével kerül nyomon követésre az aktuális állapot. A komfort szempontjából kiemelt szerepet kapnak a szobák természetes megvilágítása és a kilátási lehetőség biztosítása.

A mérgező anyagoknak való kitettség csökkentése érdekében:

Az épület védi a nemdohányzókat, ennek megfelelően az épület egészében tilos a dohányzás.

2. TERVLAPOK

**a Budapest, VII ker. Kazinczy utca 40. szám (HRSZ: 34167) alatti
SZÁLLODA
építési engedélyezési dokumentációjához**

2. TERVLAPOKAT ÉS A TERVJEGYZÉKET LÁSD KÜLÖN DOKUMENTÁCIÓBAN

RK-ENG-EPI-HEL-0001 HELYSZÍNRAJZ	M=1:500
RK-ENG-EPI-HEL-0002 GEODÉZIAI HELYSZÍNRAJZ	M=1:500
RK-ENG-EPI-ALP-1002 -II. PINCESZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
RK-ENG-EPI-ALP-1003 -I. PINCESZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
RK-ENG-EPI-ALP-1004 FÖLDSZINT ALAPRAJZ	M=1:100