



Holló-Ház 81 lakásos társasház

Budapest, VII. ker. Holló utca 3-9.

Fővállalkozó: Pető Kft. Uniterv Kft. Konzorcium
 Generáltervező: Unitef 83 Rt. 1119 Budapest, Bornemissza tér 12.
 Vezető tervező: Zajác Csaba
 Statikus vezető tervező: Molnár Kázmér
 Munkatársak: Naszády Gábor, Bíró Tivadar, Varga Krisztina, Bartus Róbert
 Kerttervező: Ólmosi Katalin
 Villamos tervező: Paizs István
 Gépész tervező: Mangel Zoárd, Mangel Épületgépész Iroda
 Gyengeáramú tervező: Parádi Balázs, Pannon-Pipics Kft.
 Kivitelező: Grabarics Kft.

Az épület tervezése 2002-ben indult a Pető Kft. Uniterv Kft. Konzorcium megbízásából. A Megrendelő igénye szerint, a maximális lehetőségeket kihasználva üzletek, lakások és a szükséges garázs megtervezése volt a feladat. Az Önkormányzat elképzeléseit az érvényes Szabályozási Tervben írta

elő és ezekhez az elképzelésekhez természetesen keményen ragaszkodott. Az engedélyezésre benyújtott, két elvi és a végleges engedélyezési terv szintjén feszegettük azokat a határokat, melyek minden SzT. kereteiben természetesen megvannak. Főként a környezeti illeszkedés és magassági kialakítás a homlokzati kialakítás, színezés problémakörében. És itt, engedjenek meg egy apró megjegyzést. A tervező és az épület maximálisan betartotta a vonatkozó előírásokat szabályozásokat. A Szabályozási Terv, mondjuk így, korrekt megoldás a kialakulóban lévő, új tömbre, de csak annak teljes megvalósulása esetén fog jól működni. Ma még, az udvarra néző 42 lakás a meg-

lévő, zavaros állapotot nézi, látja, élvezi. A tömbbelső tervezett megvalósítása feltétele annak, hogy az erre az oldalra néző lakások, főként a földszintiek, benapozása megfelelő legyen. Nem is beszélve az előírt tűztávolságról. De talán nem vonatkoznak mindenkire egyformán a SzT rendelkezései. Az épület tervezői csak remélik, hogy a területben megindult építési tevékenység kikényszeríti a teljes rehabilitációt.

Röviden az épületről:

A ház tervezésekor a foghíjbeépítés problémáival kellett megbirkóznia a tervező csapatnak, bár az épület az egyik sarokháza a Madách sétánynak, ami, úgy látszik új lendületet kap és ebben nem kis szerepe van ennek az épületnek. (Nem a tervnek, hanem a tényleges megépítésnek.) Az épület sarkának hangsúlyos építészeti megformálása, kiemelése már a végleges környezethez igazodik. Ennek megfelelően a Holló utcai homlokzat befordul a sétány felé, és a földszinti üzletsor is folytatódik.

Az épület kontúrját határozottan megszabta a szabályozási terv által előírt kötelező építési vonal. Nem volt lehetőség az építési vonalból "kilógni", még a szélesebb utcaszakaszon sem. Így a lehetséges



beépítés legkedvezőbb kihasználása érdekében a földszintet húztuk vissza a telekhatárról, tehát az üzletek előtt sétáló járókelő a telek területén belül van. További előnye ennek a megoldásnak, hogy egy fedett zóna alakult ki a kirakatok előtt, valamint szélesedett az épület előtti sétáló tér. Itt különböző méretű fás szigetek, padok és díszkút alakítják a környezetet, amelyek ma már elengedhetetlen kellékei egy igényesen kialakított városi környezetnek.

Annak ellenére, hogy az utcáról három önálló épületnek látszik, a ház alapvetően két lépcsőháza, ezzel együtt két tűzszakaszra és dilatációs egységre tagolódik. A hármastagolás, az Önkormányzat kívánságára, azt szándékosan mutatni, hogy valaha itt három épület állott.

Az 1645 m²-es telken 81 lakás épült, 35 től 111 m²-ig, tehát elég változatos kialakításban. Az általános emeleti szintek (I.-IV.) alaprajza azonos. Az egyik lépcsőházban 11, a másik lépcsőházban pedig 5 lakás található szintenként, középfolysós feltárással. Az alaprajzi megoldások sikerességéről csak annyit, hogy e cikk írásáig 78 lakás találta meg tulajdonosát. A földszinti üzletekkel együtt a lakások nettó területe 6400 m². A háromszintes pincegarázsban 111 személyautó fér el a parkoló 4250 m²nyi területén. A garázs tér alá is benyúlik, kihasználja a telek teljes területét. Érdekesség, hogy a legalsó pincszinten 250 m³ és tüzivíz medencét létesítettünk az oltóvíz igény biztosítására, mert az utcai rendszer nem tudta szolgáltatni a szükséges mennyiséget.

A földszinten a Holló utcai, és a Madách sétány felé néző homlokzatok teljes hosszán üzletek, összesen 10 db, a hozzájuk tartozó raktárakkal, vizes helyiségekkel, valamint a két lépcsőházi főbejárat található. Ezen a szinten csak az udvari oldalra kerültek lakások (4 db). Alapvetően igény volt a földszinten az üzletek mellett a portaszolgálat és az itt elhelyezett lakások kertkapcsolata. A földszint fennmaradó területén tárolók (44 db) és kiszolgáló helyiségek

számára kellett helyet biztosítani.

A tetőtérben kevesebb, de nagyobb lakások kaptak helyet. Ezen a szinten helyezkedik el a kazánház is.

A padlástér is kihasználásra került, oly módon, hogy egy valójában felülről nyitott lapostető rész kialakításával, elrejtethetővé váltak a kültéri gépészeti berendezések.

A területen magas a mértékadó talajvízszint, ezért részfalas alapozást terveztünk, ami 14 m mélységig tart, egészen a vízzáró agyagrétegeig. Az épület alaplemeze 100 cm vastag, vízzáró monolit lemez.

A felmenő szerkezete monolit vasbeton pillérváz, Porotherm kitöltő falazattal. A pillérek keresztmetszete szintenként felfelé csökken. A födémlemezek többlettámaszú lemez-szerkezetek fejnélküli gombafödém kialakítással. A tetőszerkezet monolit vasbeton koporsófödémre támaszkodó hagyományos fa fedészek.

A homlokzatképzés eszközei a földszinten, az utcáfronti oldalakon kőburkolat és Jansen típusú porszórt acél portálok. Az udvar felől és az emeleti szinteken eltérő színű vakolt felületek váltakoznak, fehér műanyag nyílászárókkal. A tetőfedés anyaga hódfarkú cserépfedés.

Örömmel mondom el, hogy elsőrangú beruházó, bonyolító csapattal dolgozhattunk együtt, akik mindenre kiterjedő figyelemmel kísérték végig a terv megvalósulását, az első vonalaktól az utolsó, valóban az utolsó szegig. Ez a gondosság elsősorban a Megbízó, Fővállalkozó személyének köszönhető.

A budapesti Holló-Ház a Madách sétány újrainduló kezdeményezésnek akar része lenni, építeni azt, a tervezők reményei szerint az átalakulás irányát mutatta. A megfelelő mértékben illeszkedve az évszázados építészeti struktúrába. Nem megzavarva, de továbbfejlesztve a környék hangulatát, egy megújult, modernebb formában újraépítve azt. A mai igények teljes körű kielégítésével lehetővé teszi, hogy a jövőben itt élő emberek hátrányok nélkül élvezhessék a budapesti belváros előnyeit.



A tervezők ezúton köszönik mindazoknak a munkáját, akik az elmúlt három évben a HOLLÓ-HÁZ megvalósításában részt vettek.

Zajác Csaba
építész

Grabarics Építőipari Kft.

2400 Dunaújváros, Papírgyári út 30/d

Tel.: 06-25/283-420, 283-440

Fax: 06-25/283-541

E-mail: info@grabarics.hu

graepkft@dunanet.hu

Weblap: www.grabarics.hu

(Lakóépületek-, lakóparkok-, foghíj beépítések-, iroda- és üzletházak, áruházak kivitelezése, szerkezetépítés, monolit vasbeton szerkezetépítés, építőipari lakatos szerkezetek gyártása)

Duonett-2400 Kft.

2400 Dunaújváros, Alkotás u. 13.

Mobil: 06-20/320-1628, 06-20/416-3914

E-mail: duonettkft@freemail.hu

(Takarítás)

Hofstädter kft.

2085 Pilisvörösvár, Budai út 20/c

Tel.: 06-26/530-650, Fax: 06-26/330-281

E-mail: info@hofstadter.hu

Weblap: www.hofstadter.hu

(Magas minőségű nyílászárók gyártása és szakszerű beépítése)

Kör-Vonal Kft.

1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 115.

Tel./fax: 06-1/460-0695, Mobil: 06-30/9198-802

E-mail: korvonal@korvonal.axelero.net

Weblap: www.korvonal-kft.internettudakozo.hu

(A megrendelők egyedi elképzelései alapján készítettük el a konyhabútorokat, gardrób szekrényeket, előszobabútorokat, kamraszekrényeket ezáltal váltak otthonossá a lakások)

