

MÁTYÁS TÉR 18.

Helyszín és kontextus

TELEK ADATOK	AZ ÉPÜLET MÉRTEI
Magántulajdon	Pince + Földszint + 4 Lakosztály + Terasz szint
Árnyékos: 75 millió forint	Alapterület: 230 nm (306 nm 75 %-a)
Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 18.	Párkánymagasság: 19,00 m (max. 19 m)
HRSZ: 35083	Építménymagasság: 22,40 m (max. 23 m)
Telek mérete: 306 nm	Bruttó szintterület: 1315 nm
Építési övezet: LI-VIII-1	(szintterületi mutatóból számítható maximális érték: 1377 nm)
Beépítési mód: zártkörű	
Max. párkány magasság: 19 m	
Max. építménymagasság: 23 m	
Beépíthetőség: 75 %	
Szintterületi mutató: 4,5	
Zöldterület legkisebb mértéke: 15 %	
Terepszint alatt 100 %-ig beépíthető	

A MAGÁNBERUHÁZÁS PIACA

Lakhatási lehetőségek a Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetemen

- > Teljes hallgatói létszám: 831 fő
- > A külföldi hallgatók aránya holtversenyben a legmagasabb a hazai felsőoktatási intézmények között 2012/2013-ban: 19,13% = 160 fő
- > Az intézmény kollégiuma 90 férőhelyes, külföldi hallgatók nem lakják.
- > A Wesselényi utcai épületben 15 kisterem (1-3 fő) és 5 kamaraterem (5-10 fő) áll rendelkezésre, ahol az éreandő órákat tartják. A hallgatók gyakorlati lehetősége nem biztosított. A kollégiumban vannak gyakorlótermek, amit szinte kizárólag a kollégium lakói használnak minden nap 6-24 óráig heti beosztásban.
- > Az albérlésekben a gyakorlás lehetősége esetenként különböző, de egyéni beszámolóik alapján általánosnak mondható, hogy nem lehetséges.

[A LFZE HÖK ELNÖKE, NÁSZ RENÁTA BESZÁMOLÓJA ALAPJÁN]

MEGÁLLAPÍTÁSOK A MAGDOLNA-NEGYEDRŐL

VAKFOLT

"Karinty Frigyes a Telemi térről szóló korabeli riportjában úgy beszél erről a környékről, mintha egy különálló ország lenne, "varos a városban, önálló nyelve, szokásai törvényei vannak". Ma, majdnem 80 évvel később a Magdolna negyedben járva időnként ugyanez a benyomás ér: egy másik, ismeretlen ország. Megállapításom szerint a Magdolna negyed egy önmagán belül megrekedt közeg, vakfolt az őt körülvevő városi környezetben."

[IDEIGLENES HASZNÁLATOK ES MAGDOLNA NEGYED FOLDSZINTJEI
Dimitrijević Tijana BME Építőművészeti Doktori Iskola 2014. január]

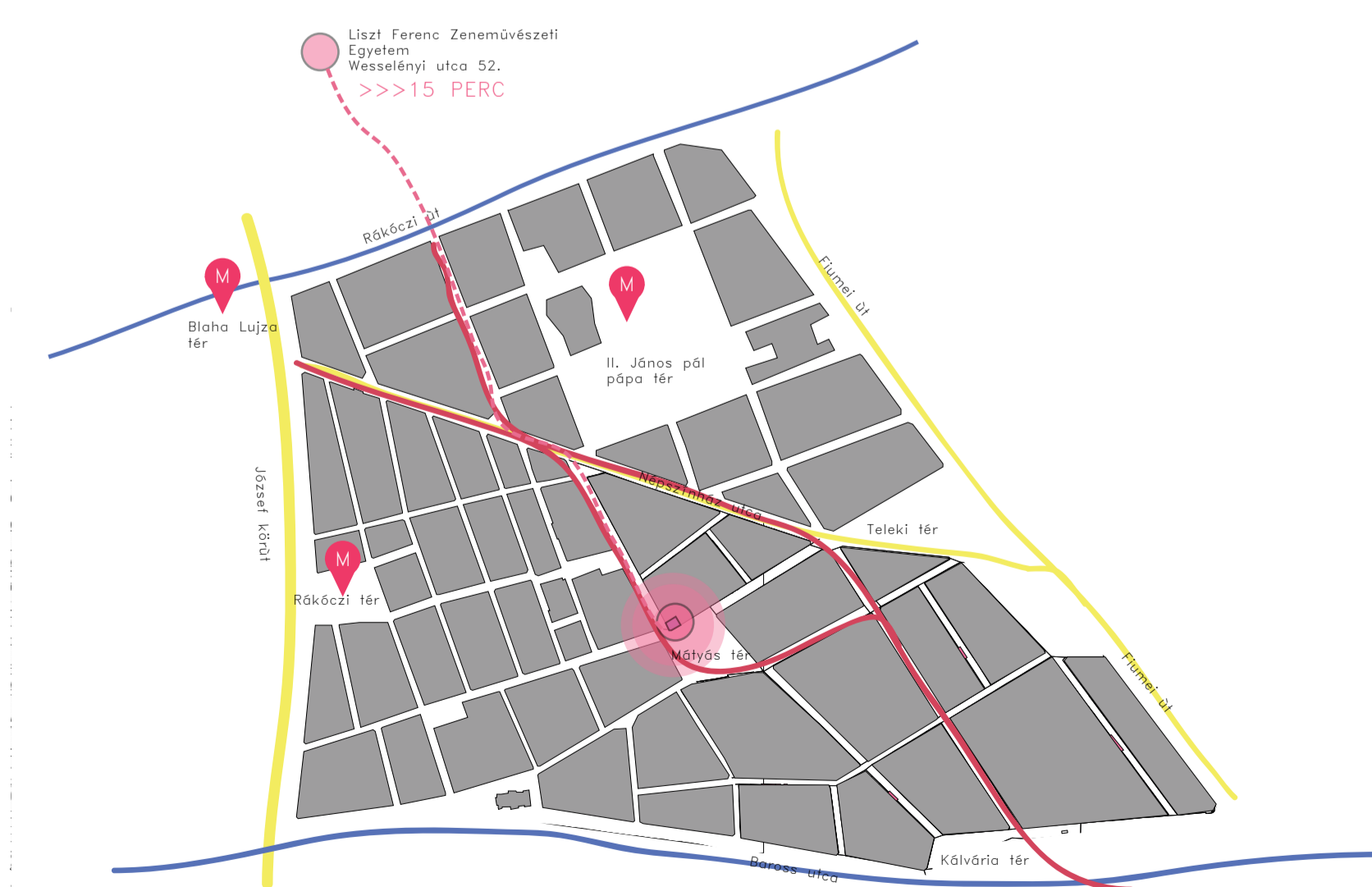
HOSSZTÁVÓ CÉL

"A kerület gazdasági – társadalmi helyzetének, versenyképességének erősítése, a fővárosi státus emelése és a jelentkező társadalmi problémák oldása."

BERUHÁZÁSOK HATÁSA

"A jelenleg igen nagyszámú foghíjtelkek hasznosításával a helyi vásárlóerő fokozatosan emelkedik, amely a helyi vállalkozások számára nagyobb vásárlóerőt jelent."

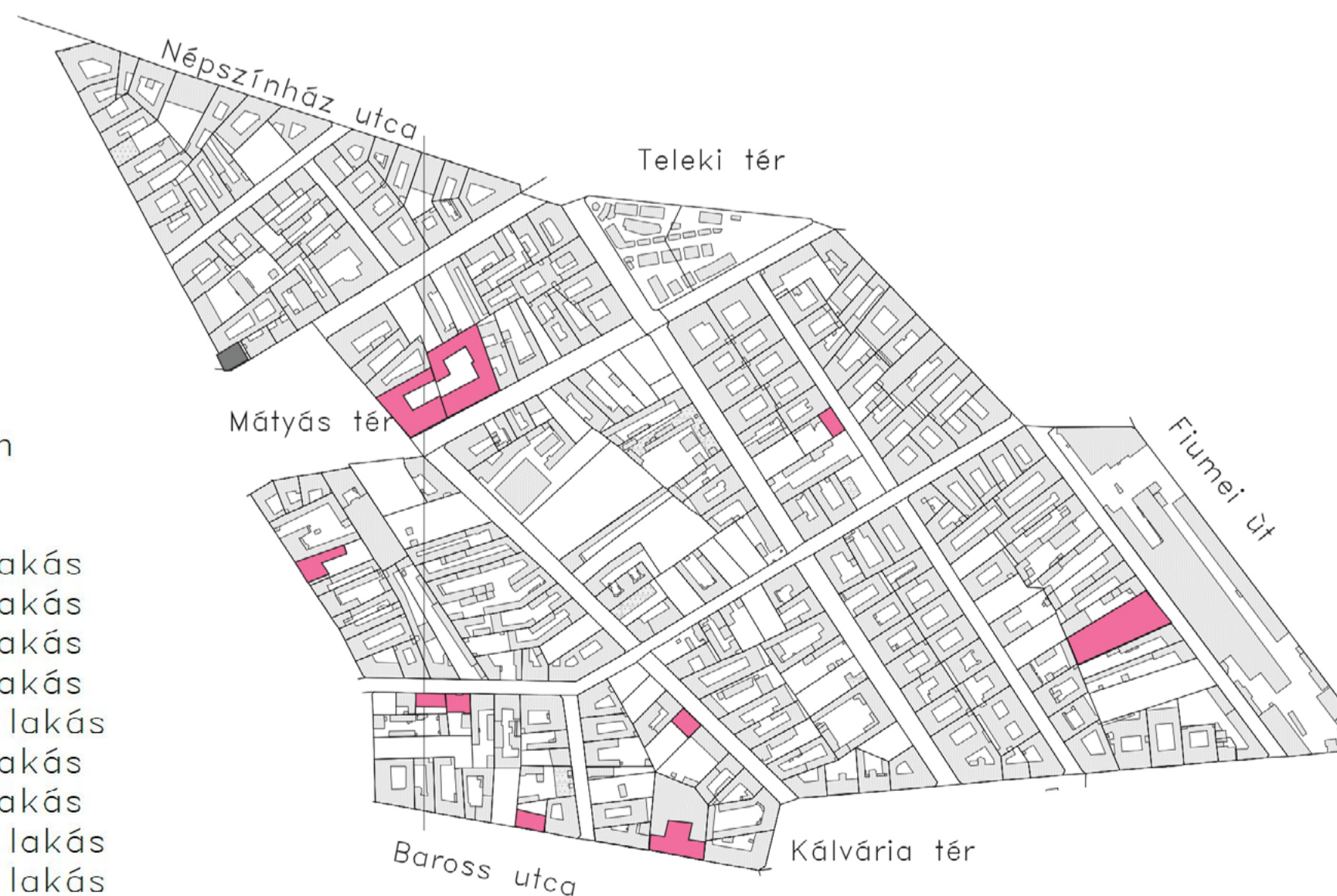
[MAGDOLNA-NEGYED PROGRAM III.
Integrált szociális városrehabilitációs Program
Teljes Akcióterületi Terv /2. Kötet]



Magánberuházások a negyedben 2002–2012.

- Magdolna utca 17. 18 lakás
- Magdolna utca 15. 15 lakás
- Baross utca 108. 29 lakás
- Lujza utca 7. 30 lakás
- Baross utca 114–116. 120 lakás
- Koszorú utca 8–10. 40 lakás
- Dankó utca 29. 21 lakás
- Doboz utca 41. 109 lakás
- Szerdahelyi utca 4–8. 178 lakás

Összesen: 560 lakás



BERUHÁZÁS A MAGDOLNA-NEGYEDBEN

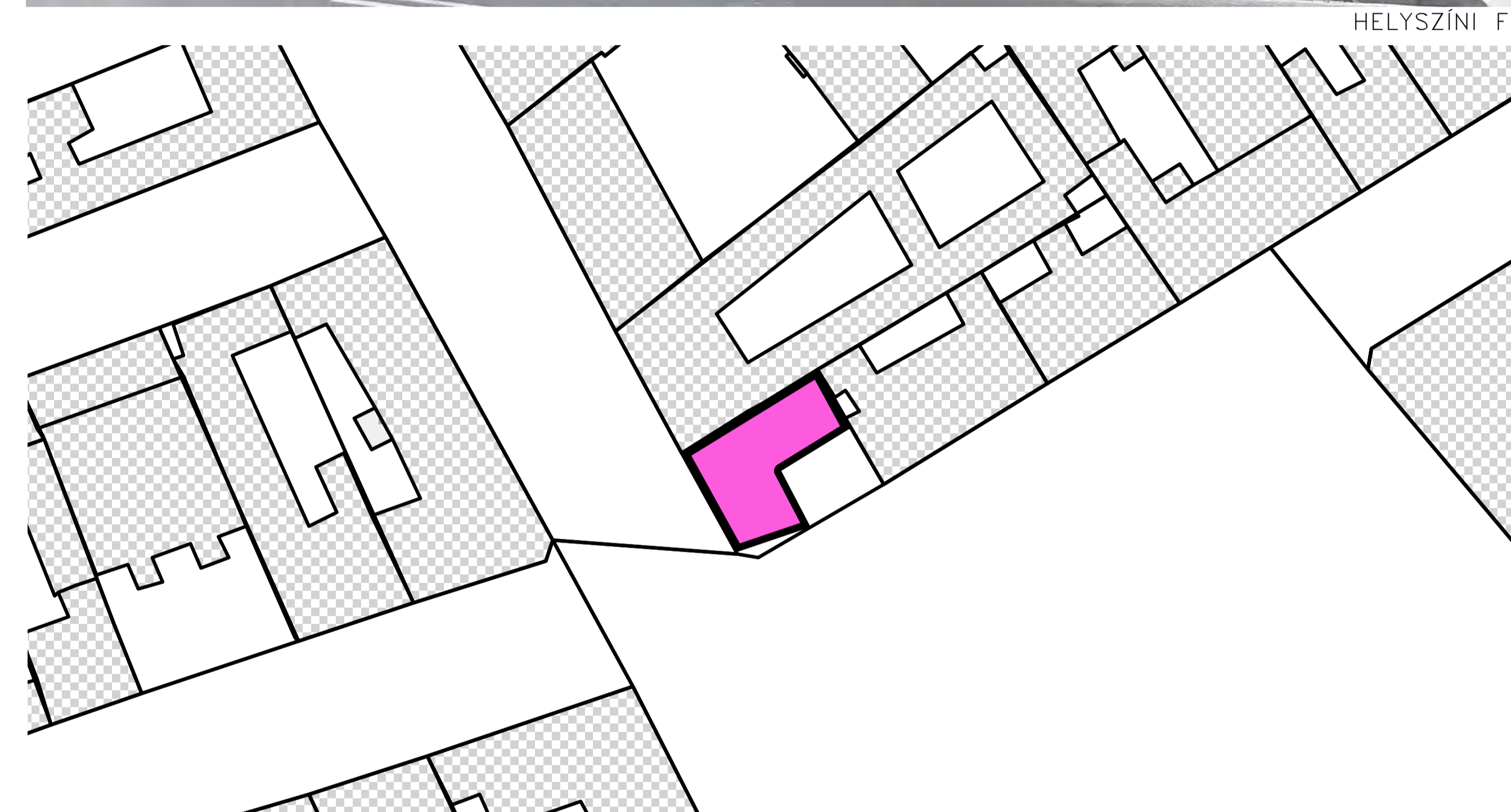
Az elmúlt évek gyakorlatát figyelemmel kísérve érthetővé válik a VIII. kerületi önkormányzat célja. A Magdolna-negyed mind társadalmi, mind gazdasági értelemben Budapest egyik legerősebb negyede. A kerület komplex eszközökkel igyekszik orvosolni a kerület problémáit. Fejleszti, felújítja a kerületi önkormányzati tulajdonú bérlakásokat (arányuk 35 %), támogatja a társasházi tulajdonú épületek felújítását. Szociális programjában kapcsolatot teremti a rászoruló családokkal, megismeri problémáikat, közösséget formál (Kesztyűgyár, Fido tér, Mosoda). Pályázati pénzekből megújítja a negyed köztereit (Teleki tér, Mátyás tér), a tervezési folyamatba bevonja a helyi lakókat, akikből civil szervezet formálódik (Társak a Teleki tértől Egyesület). A kerületi önkormányzat a Rév8 Zrt. közreműködésével társadalmi-szociális értelemben komoly eredményeket mutathat fel az elmúlt években a Magdolna-negyedben. A kerület gazdasági célkitűzéseit is jórészt beteljesítette. Az elmúlt évek nehéz piaci körülményeinek ellenére a Corvin sélfény projektben sikerült olyan helyzetet teremteniük, ahol főbezer lakás építése és értékesítése vált lehetővé. A budapesti kerületek befektetői való versenyében Józsefváros előkelő pozícióban van. Az önkormányzat kerületen belül különböző fejlesztési stratégiákat alkalmaz, ami ellentmondásos helyzeteket szül. Amíg a Magdolna-negyedben elsősorban a meglévő lakosság helyzetének javítása a cél, a Corvin-negyed esetében a lakosságcsere nem okozott morális válságot (a relokáció kerületen belül történt). A lehetetlen piaci környezetben történő befektetés nem tűr kompromisszumokat, csak többszörfve, magas szintterületi mutatókkal térülhet meg. A kettős stratégia érthető, a kerületen belül egyidőben javulhatnak a gazdasági és a társadalmi mutatók. Látható azonban, hogy a kerületi fejlesztések üzletszínhajójának nevezett Corvin projekt nem indukált további spontán fejlesztéseket a kerület többi részén, így például a Magdolna-negyed gazdasági fejlődése csekély léptékű.

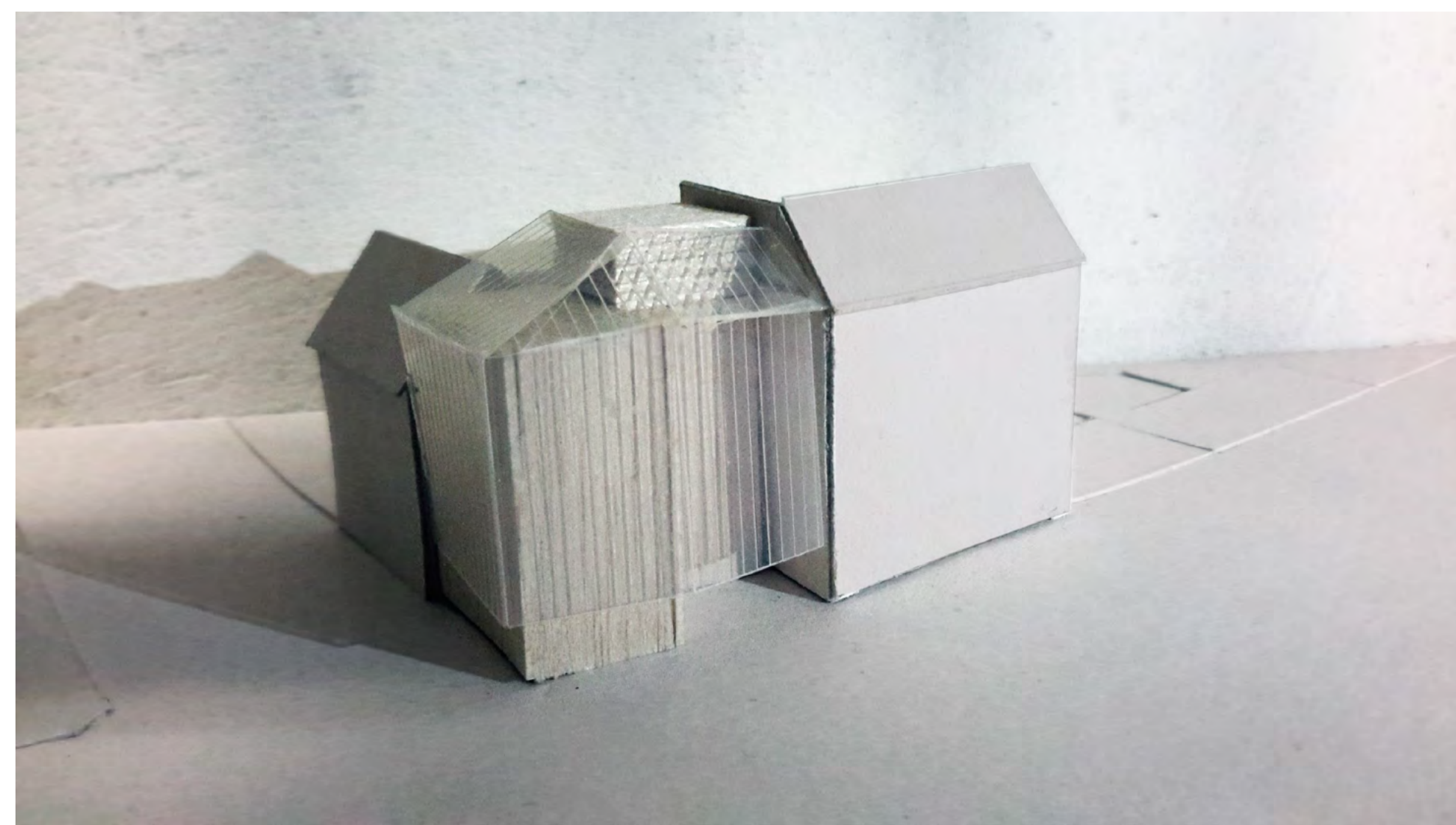
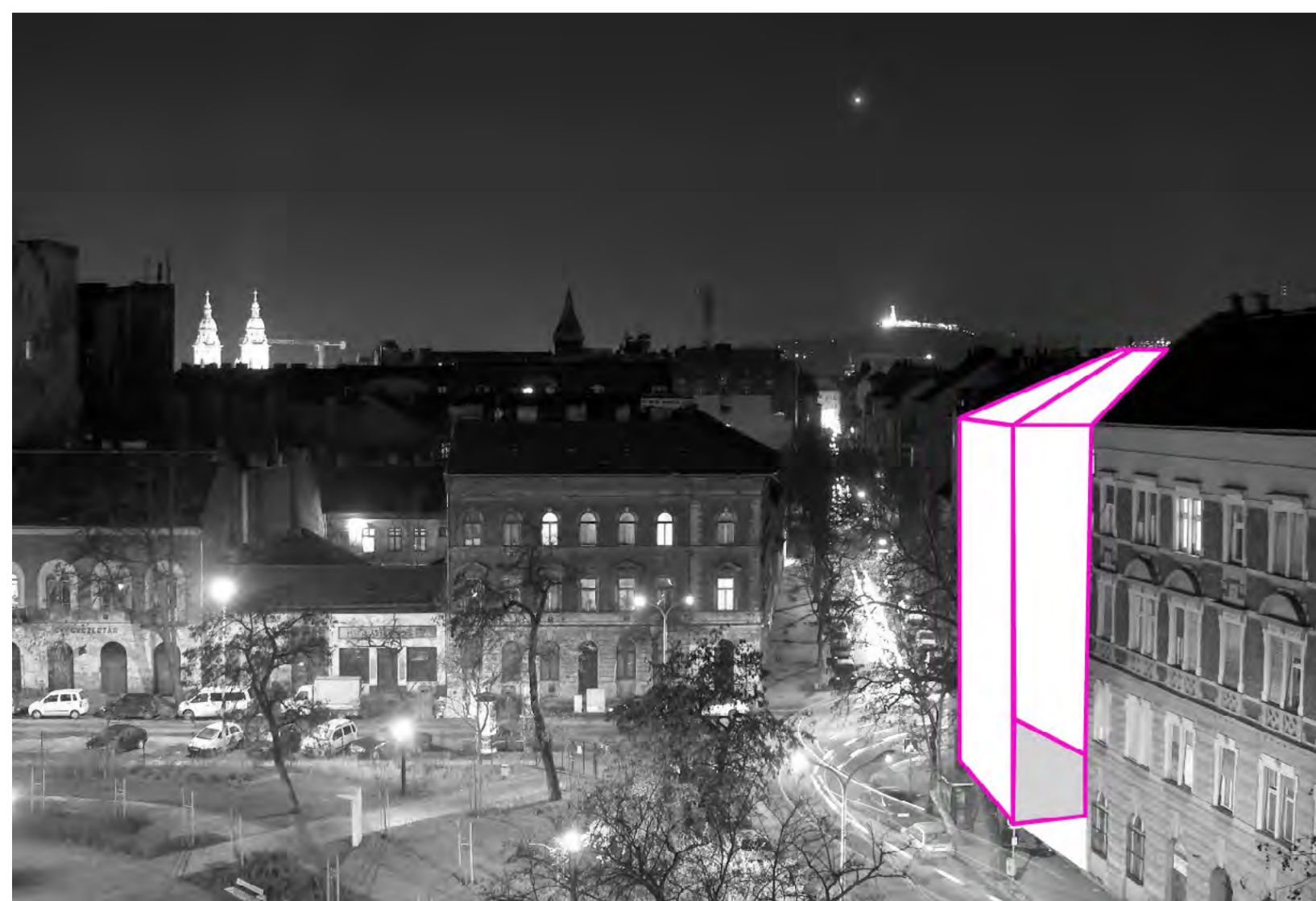
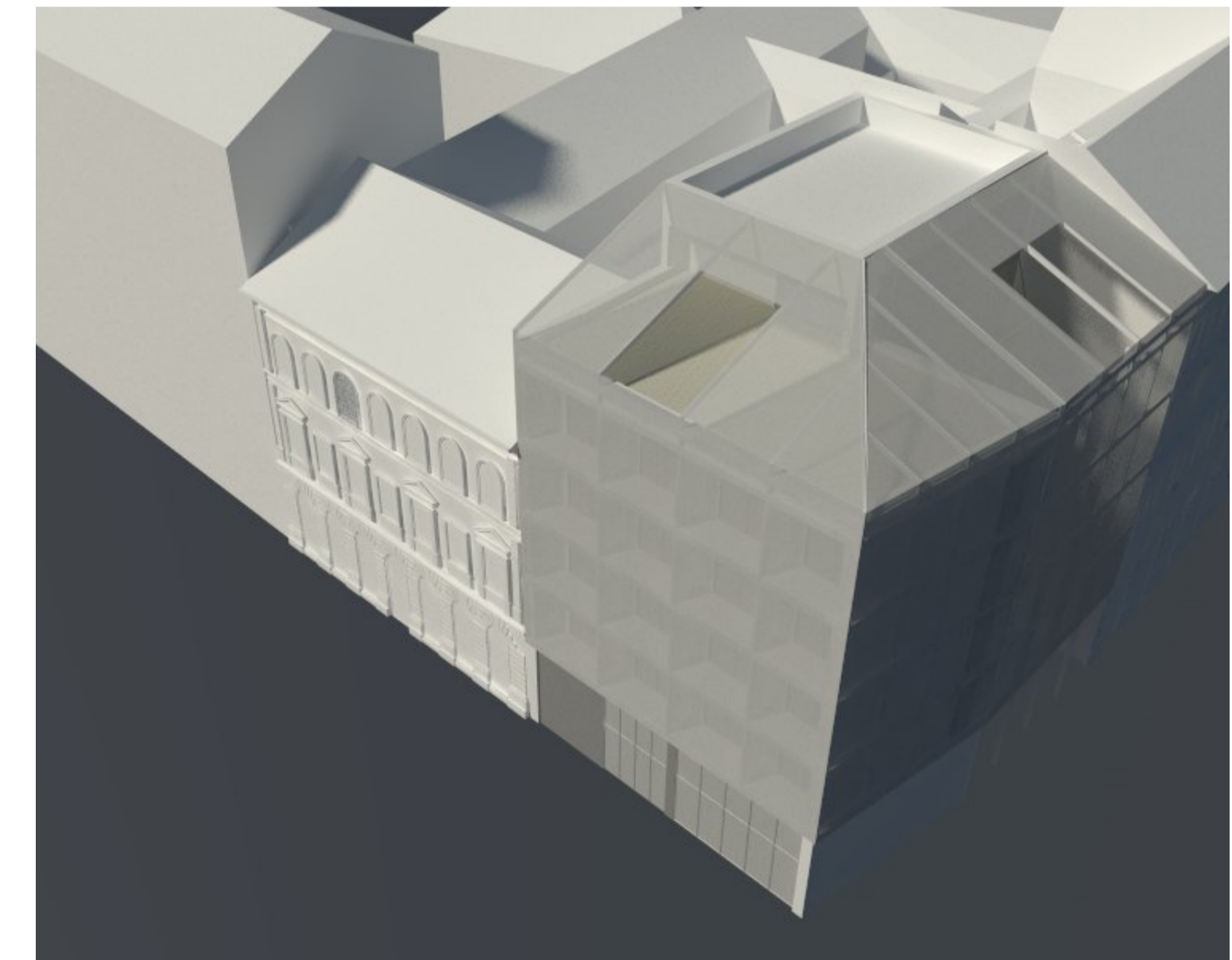
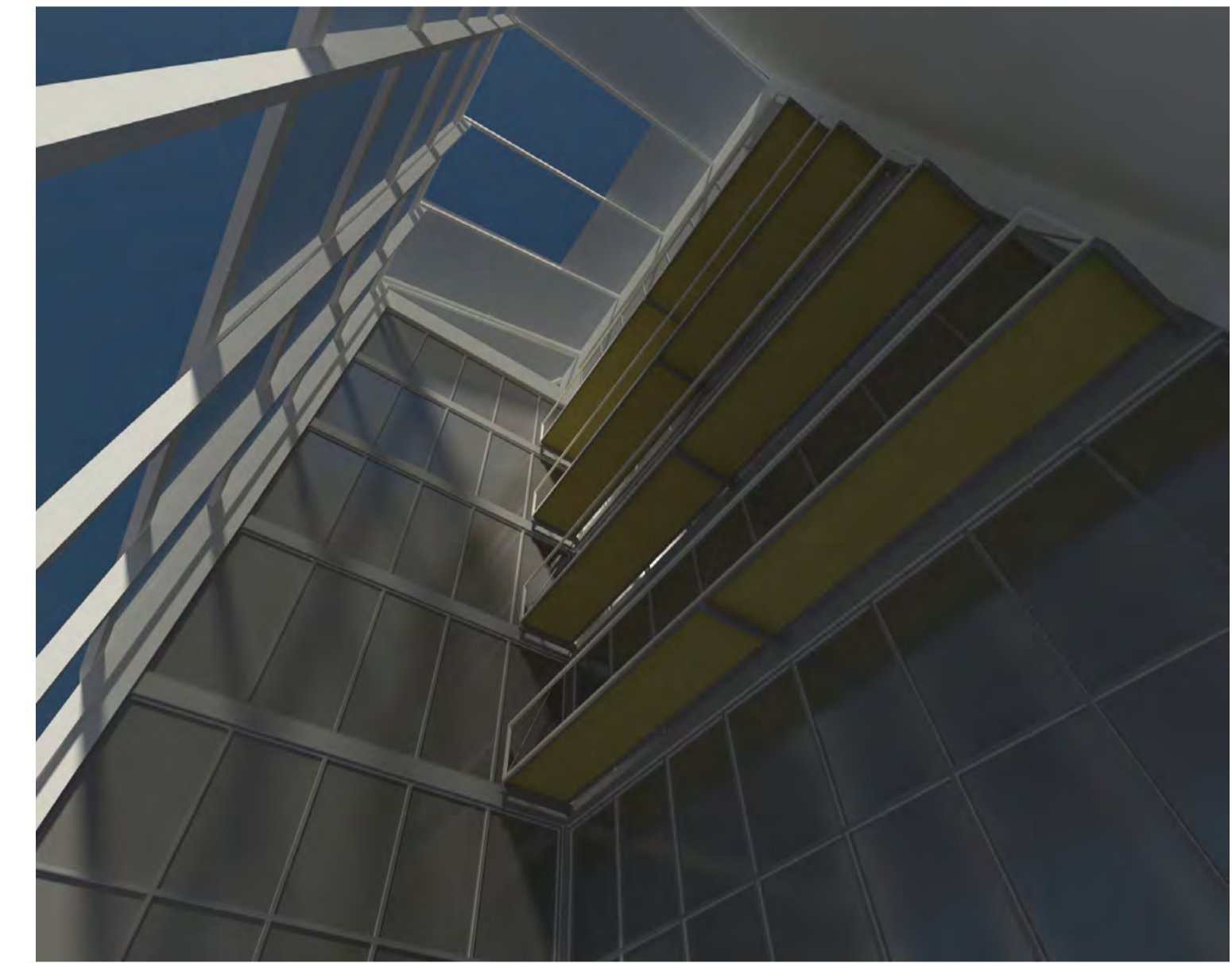
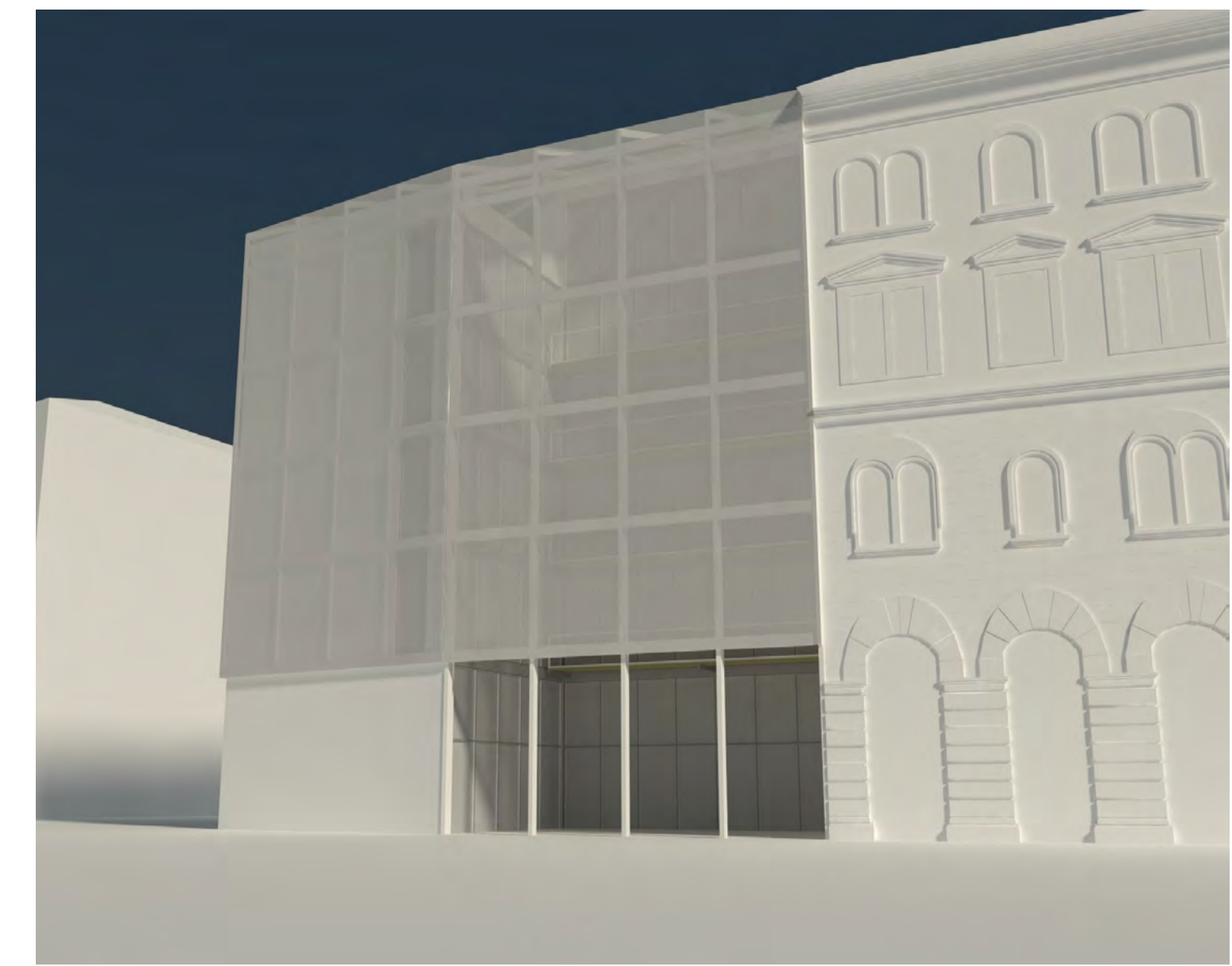
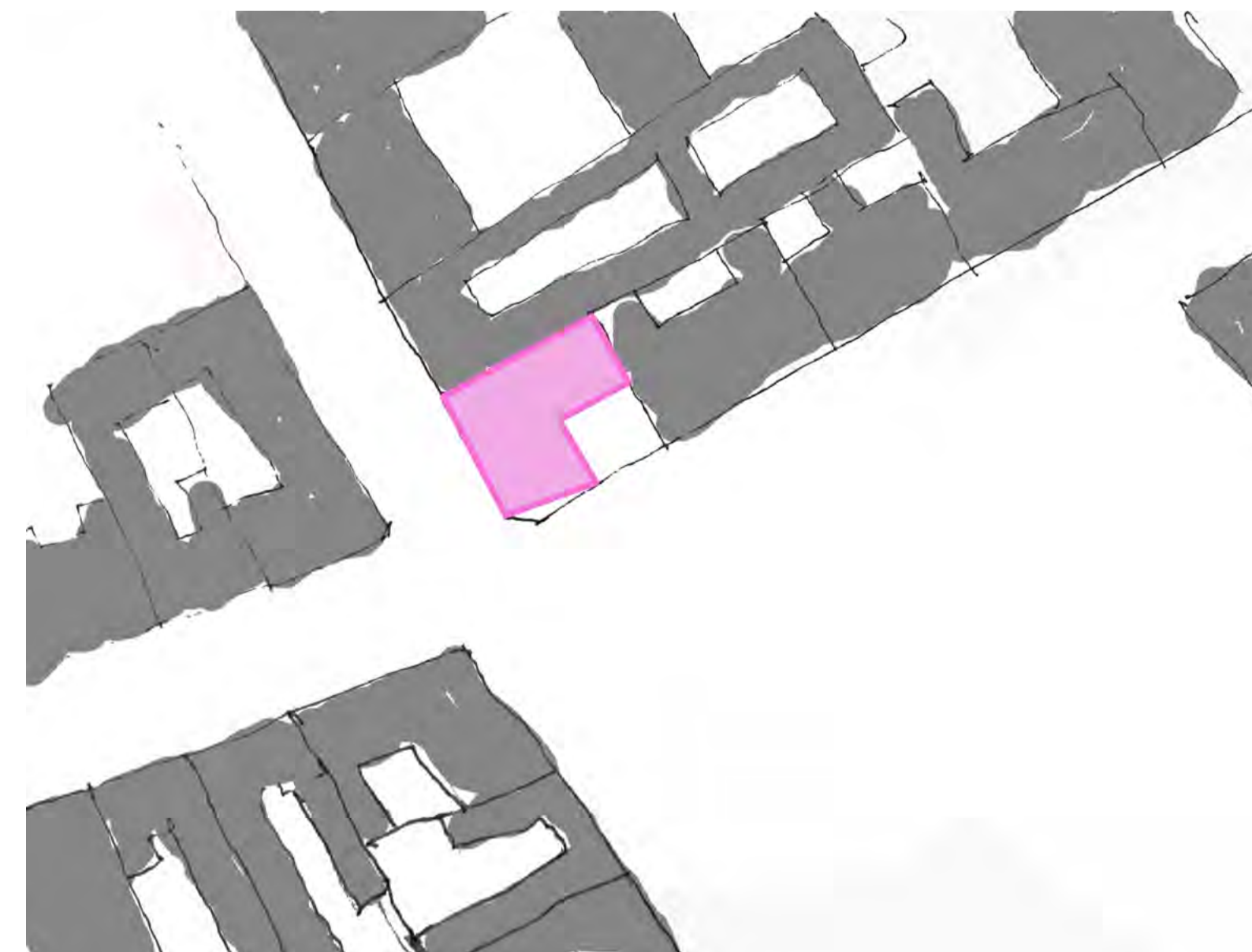
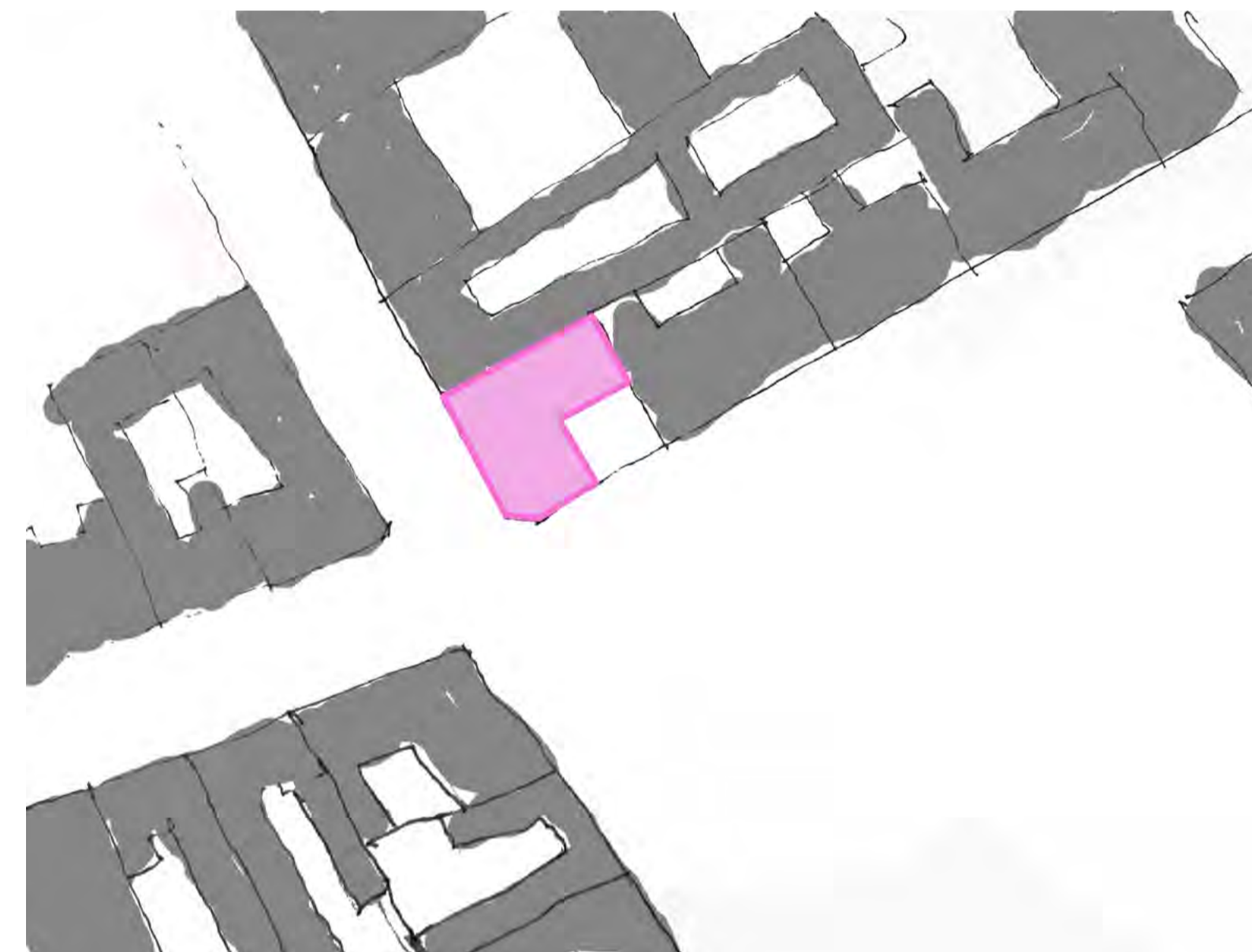
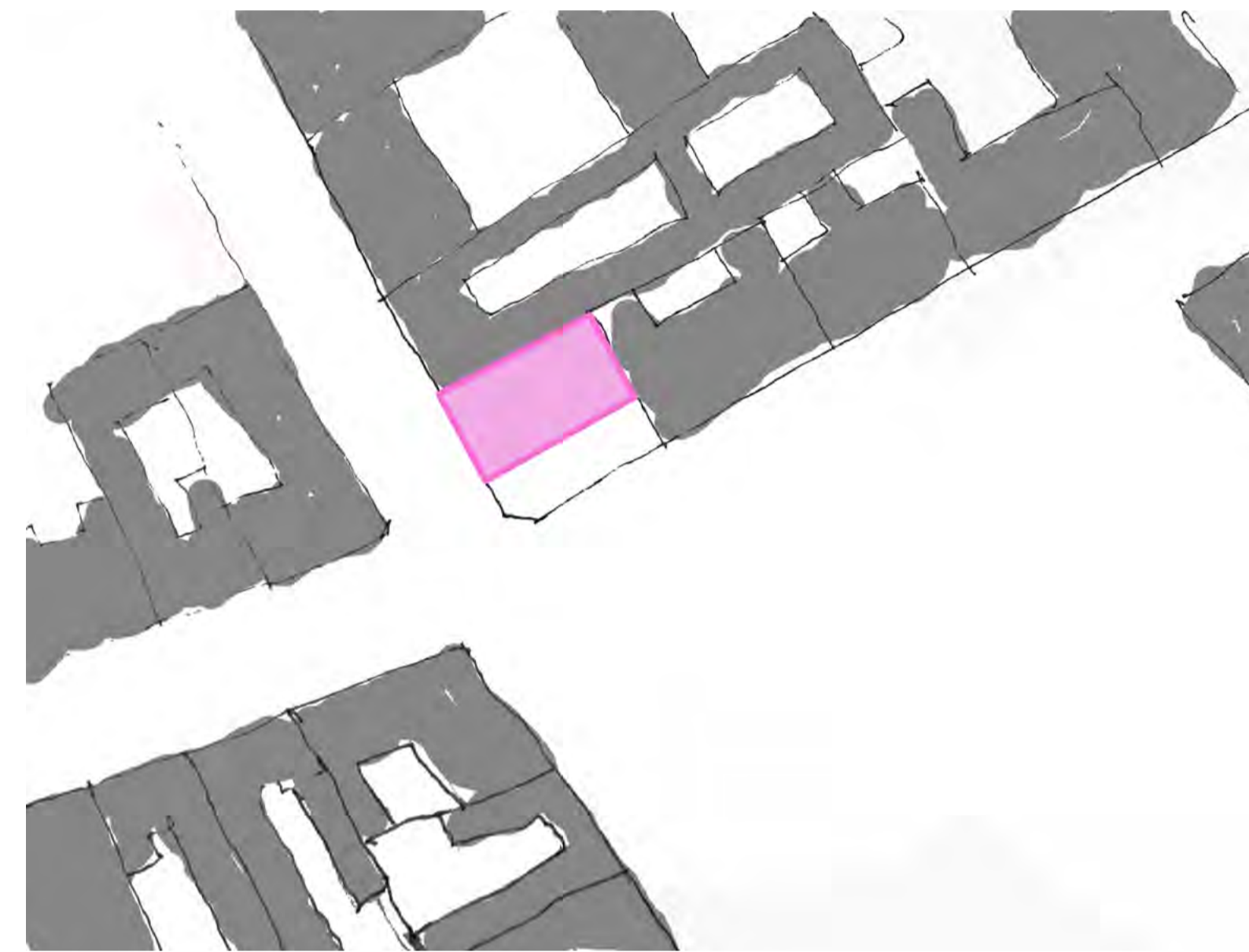
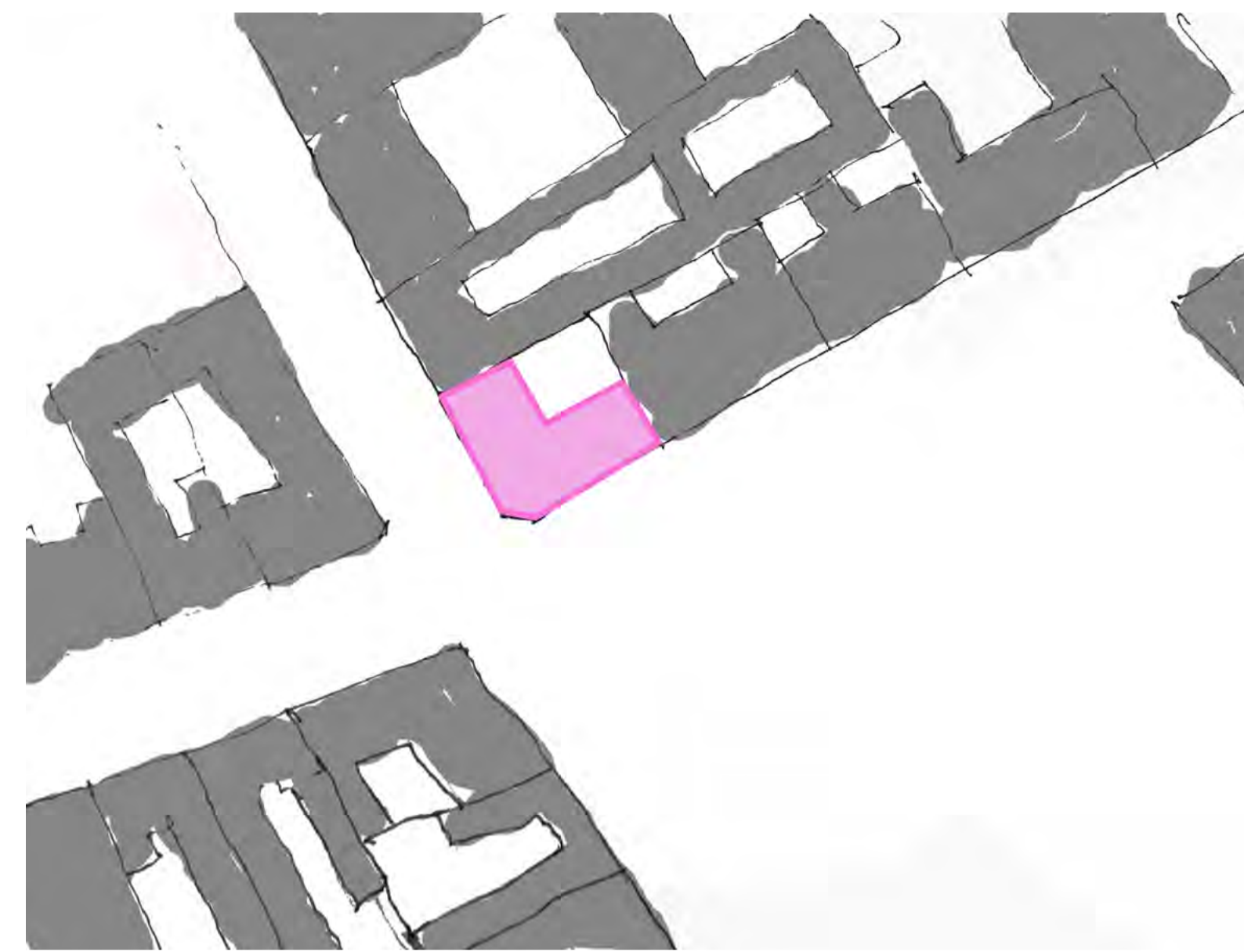
Az elmúlt 12 évben megvalósult magánberuházások kis számban ugyan, de új, magasabb életszínvonalon élő lakókat hoztak a kerületbe.

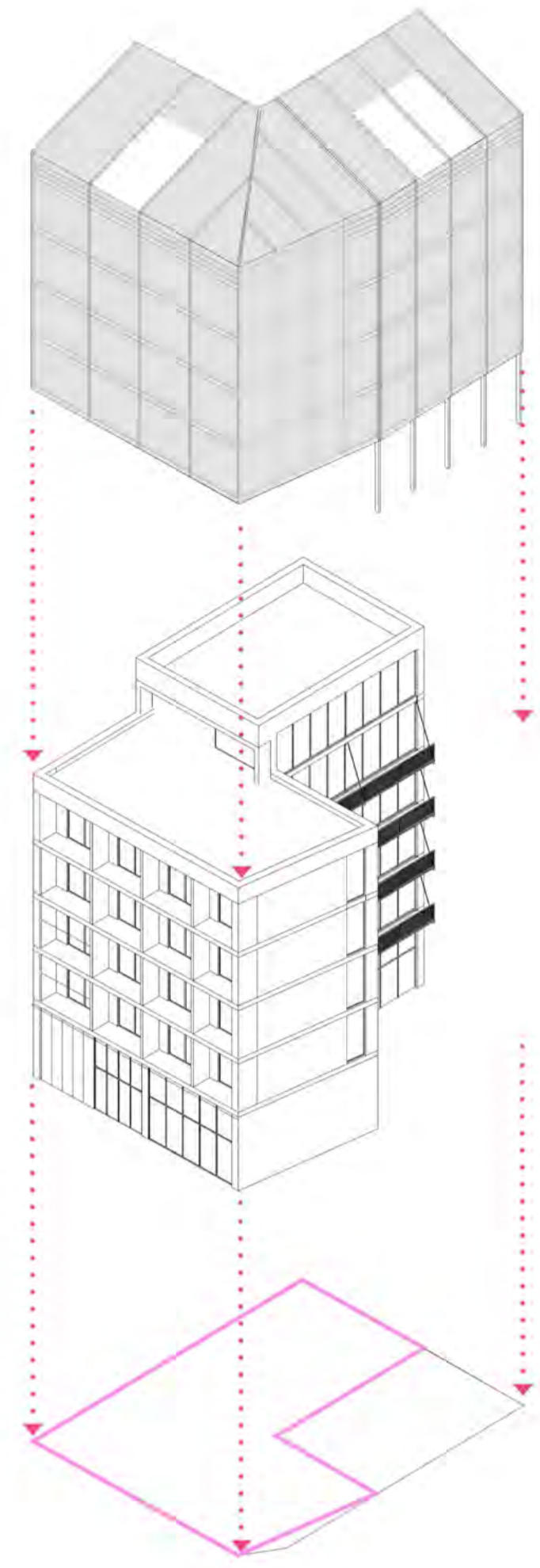
- >Növekedő lélekszám -> nagyobb vásárlóerő
- >Magasabb státuszú lakók megjelenése -> magasabb színvonalú szolgáltatások megjelenése
- >Magasabb színvonalú szolgáltatások megjelenése -> vonzóvá válik a kerület újabb lakók számára -> PIACI ÉRTEKNÖVEKEDÉS
- >Városi szintű kulturális intézményhez tartozó funkció megjelenése -> kerület megítélésének változása -> előítéletek csökkenése -> PIACI ÉRTEKNÖVEKEDÉS

A folyamatot nevezhetjük deszentrifikációnak, és mivel nem jár együtt az eredeti lakosság elköltöztetésével, sőt fokozza a sokszínűséget, pozitív folyamatnak tekinthető.

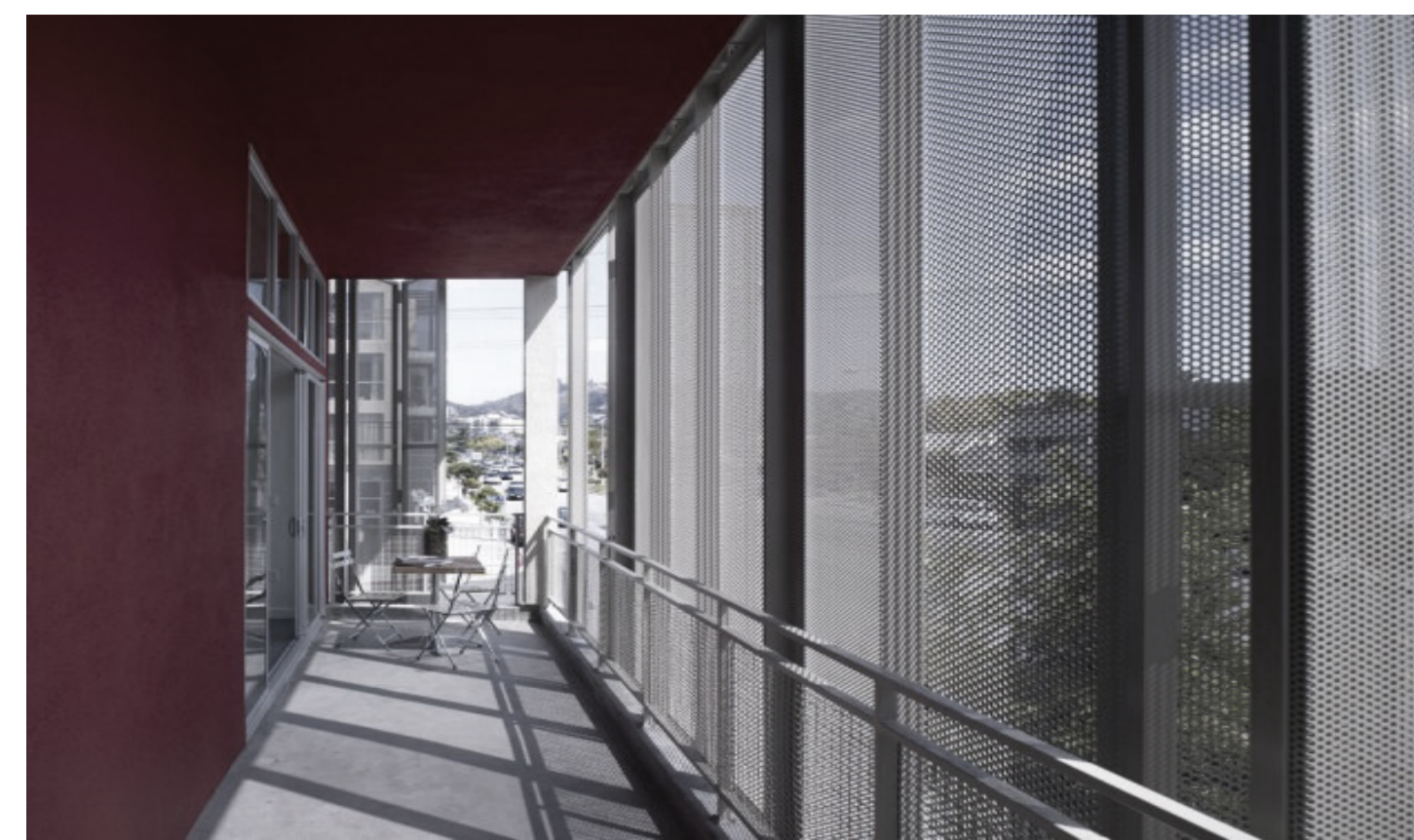
Összességében kijelenthetjük, hogy Józsefváros Önkormányzata támogatja a beruházásokat, a kollégium építése egyezik a kerületi célkitűzésekkel.







CHRIS KABEL



PUGH+SCARPA



FÜLDESI LAJOS: CSALOGÁNY UTCA 9-11.

HOMLOKZATOK

M=1:100

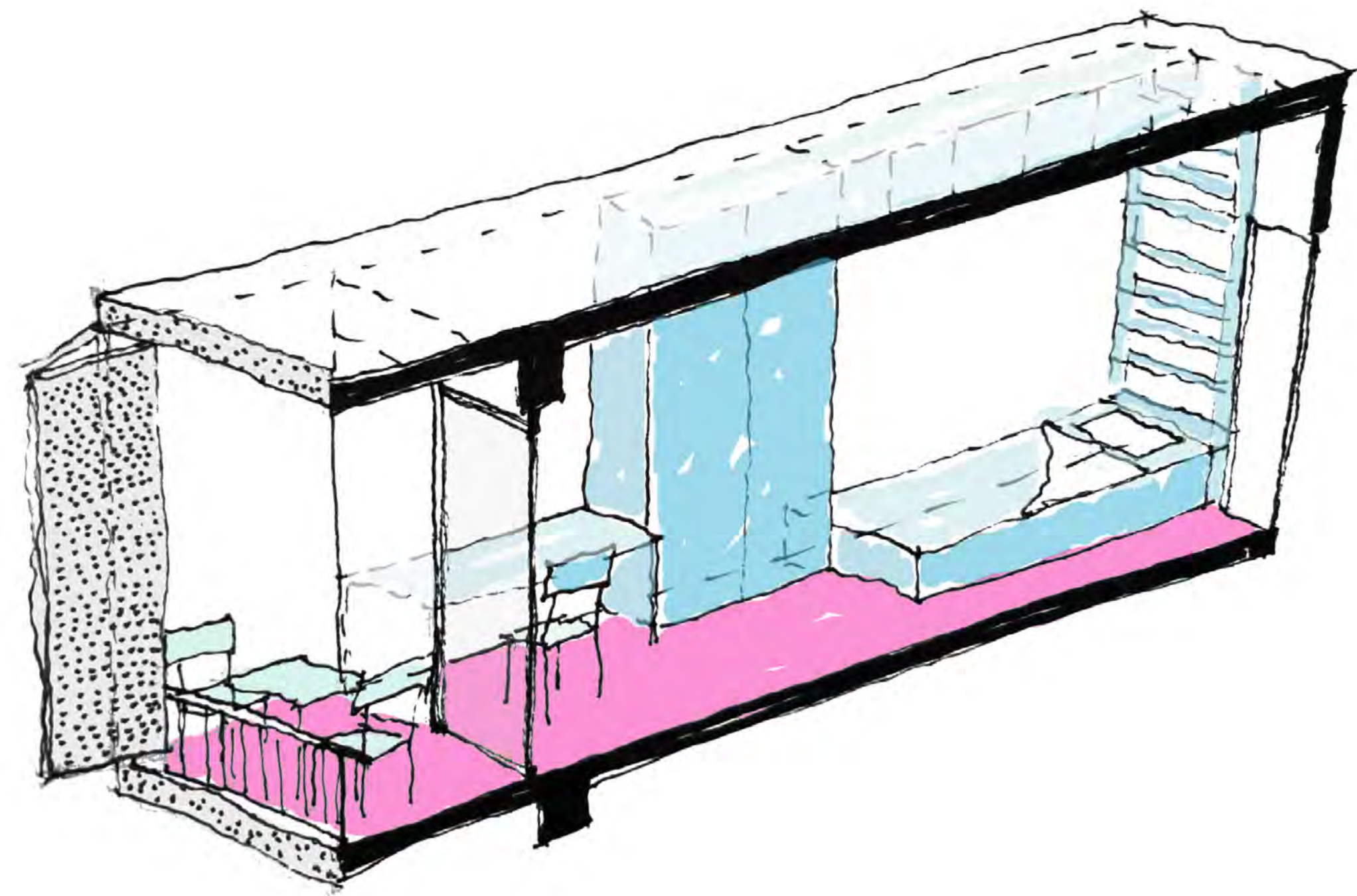
A tervezés során a legracionálisabb döntési mechanizmusok (benapozás, udvar használhatósága, lapostető indokoltága) és a környezet beépítési hagyományához való igazodás két egymáshoz ellentmondó épületi eredményezne. A terv szerkezeti és a racionalitást tartja előtérben, formai kialakítás szempontjából azonban igyekszik illúzióként megidézni a hagyományosabb formát. A végleges kialakítás a két formai követelmény egymásra rétegződéséből adódik.



DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT

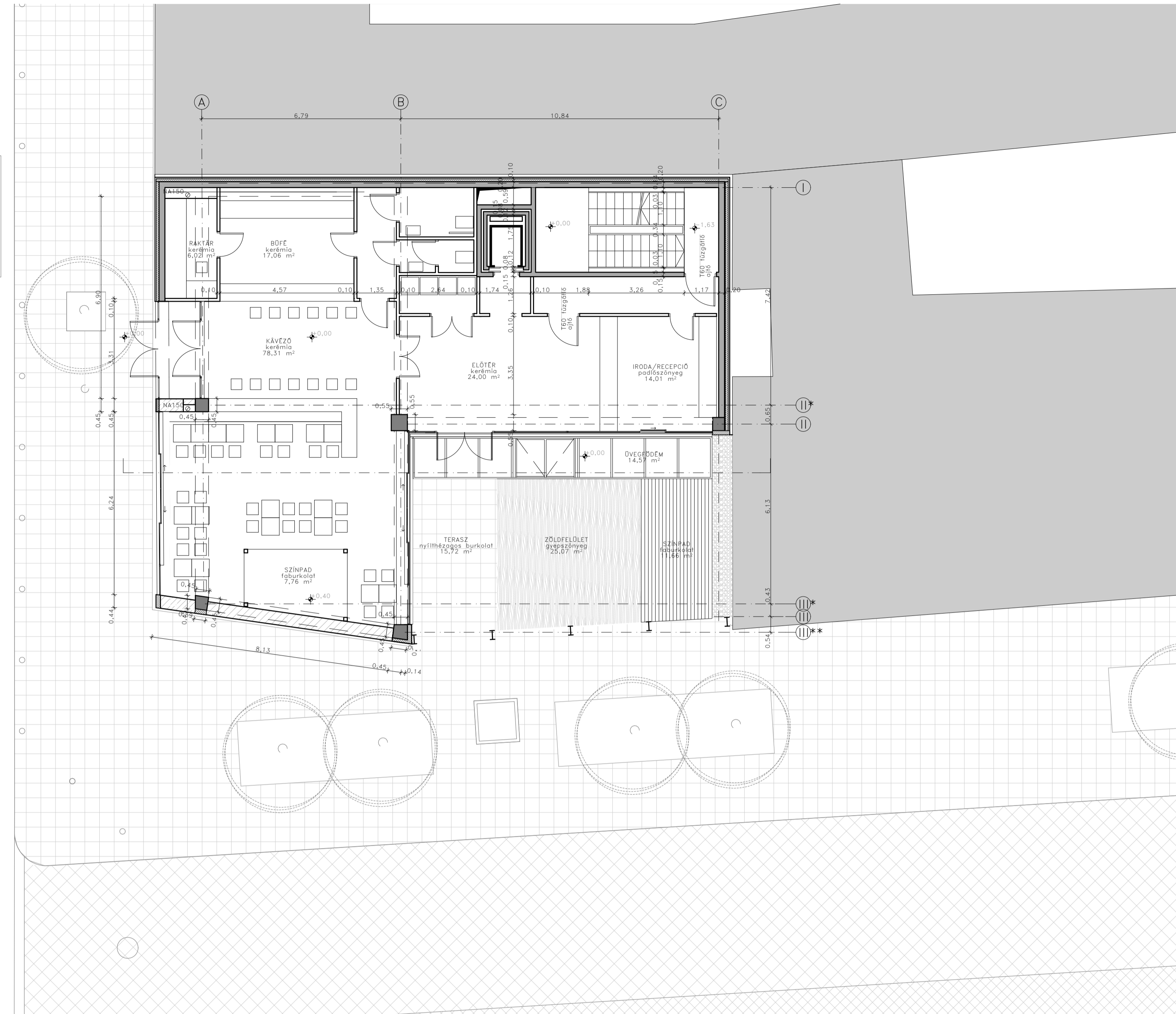
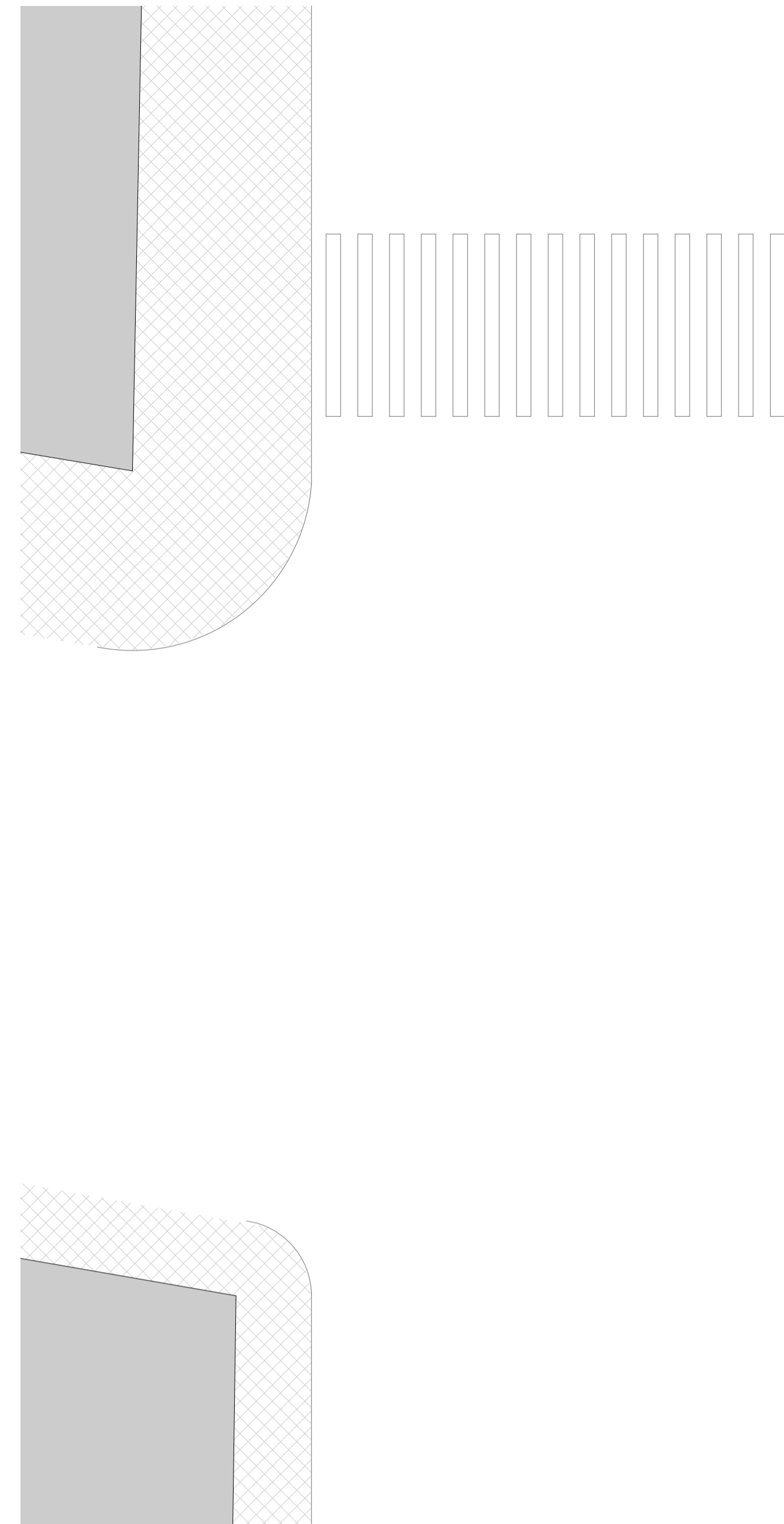


DÉL-KELETI HOMLOKZAT

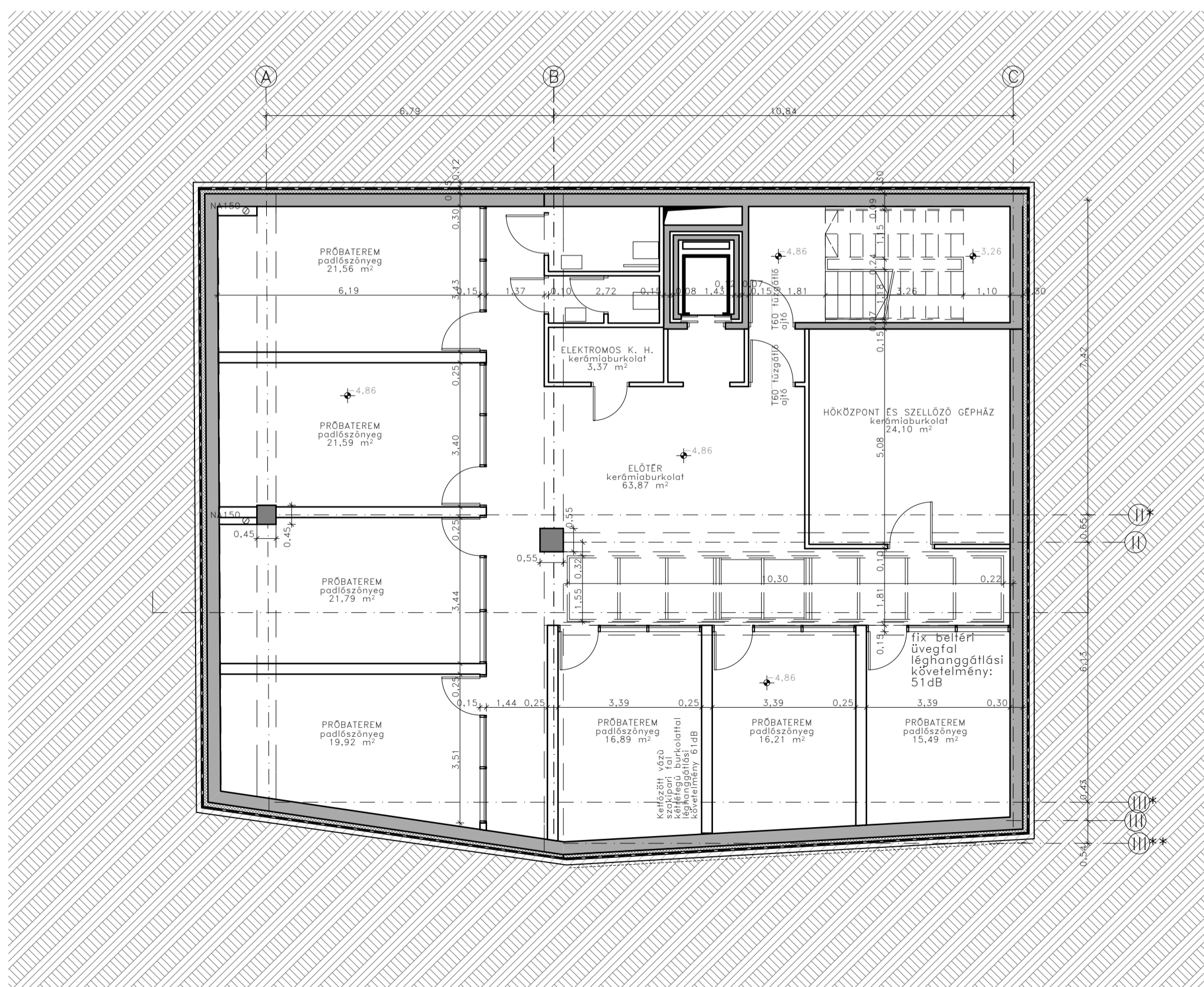
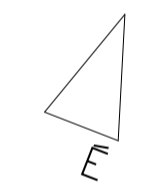


LAKÓTÉR

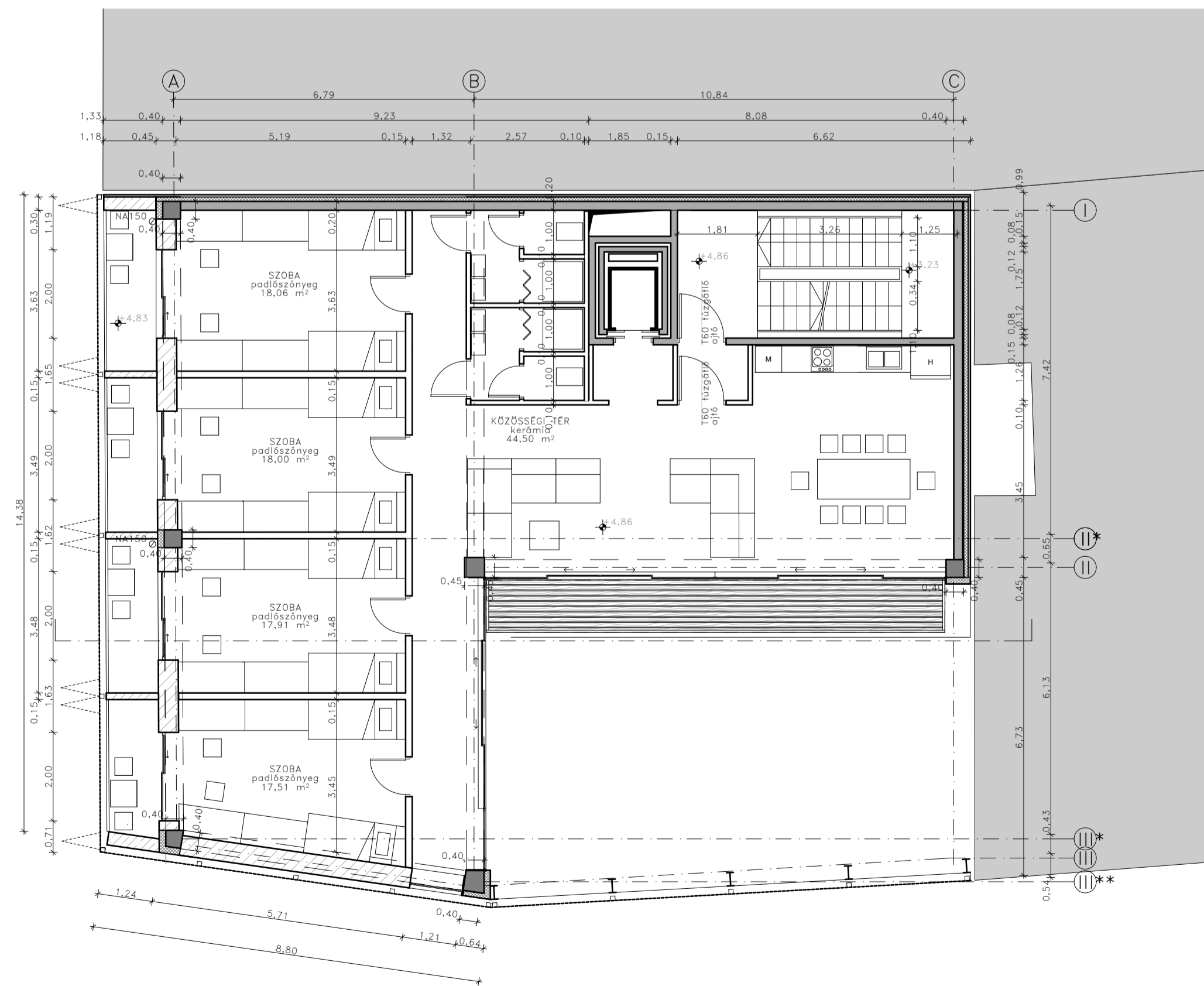
ALAPRAJZOK
M=1:100



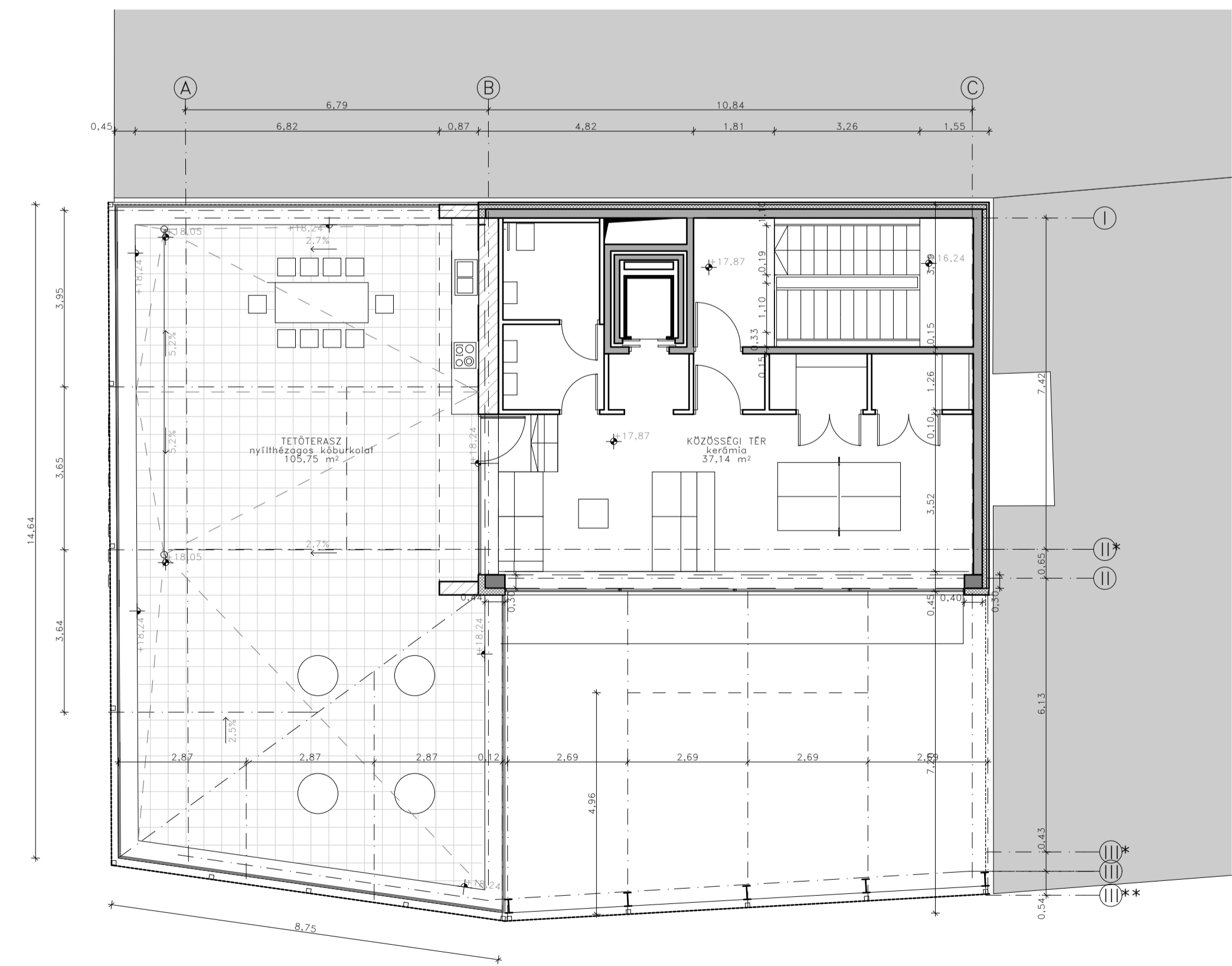
FÖLDSZINT



PINCSZINT

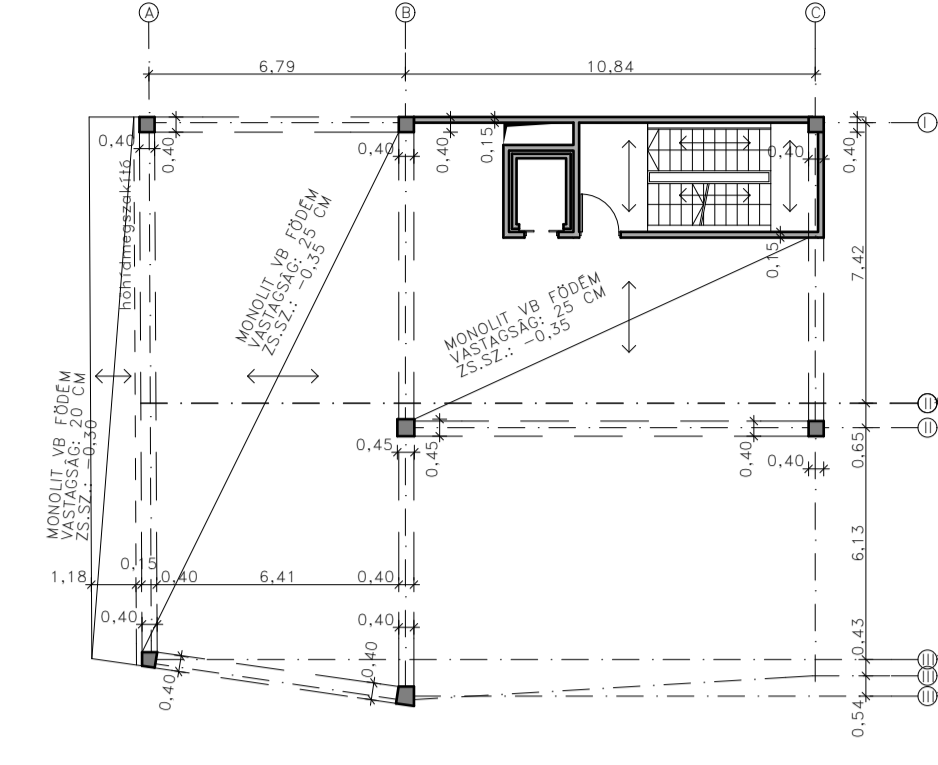
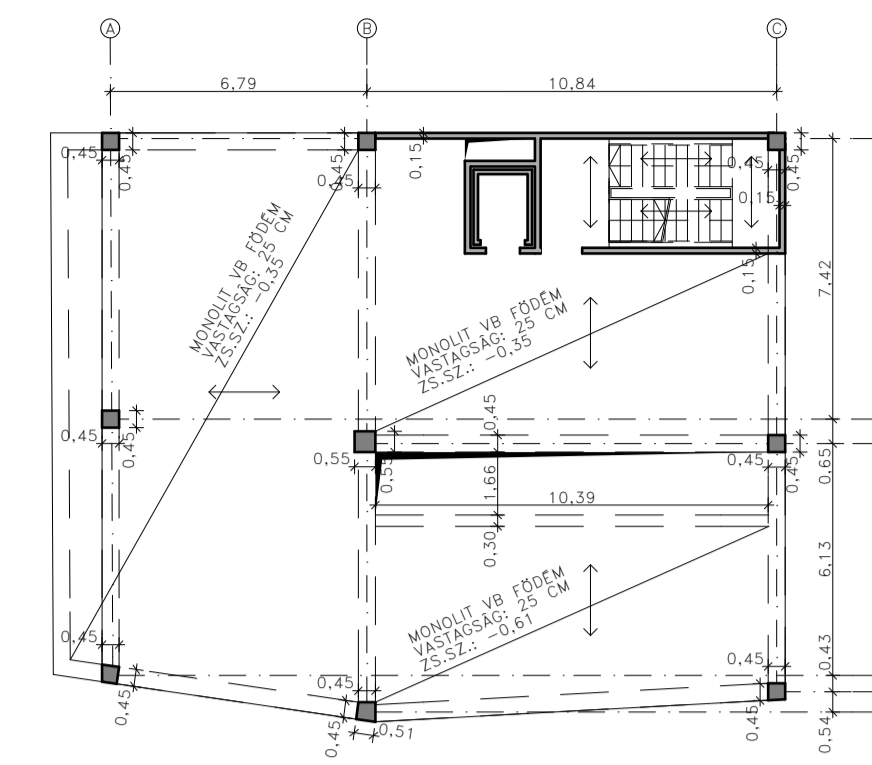


ÁLTALÁNOS EMELETI SZINT



TETŐSZINT

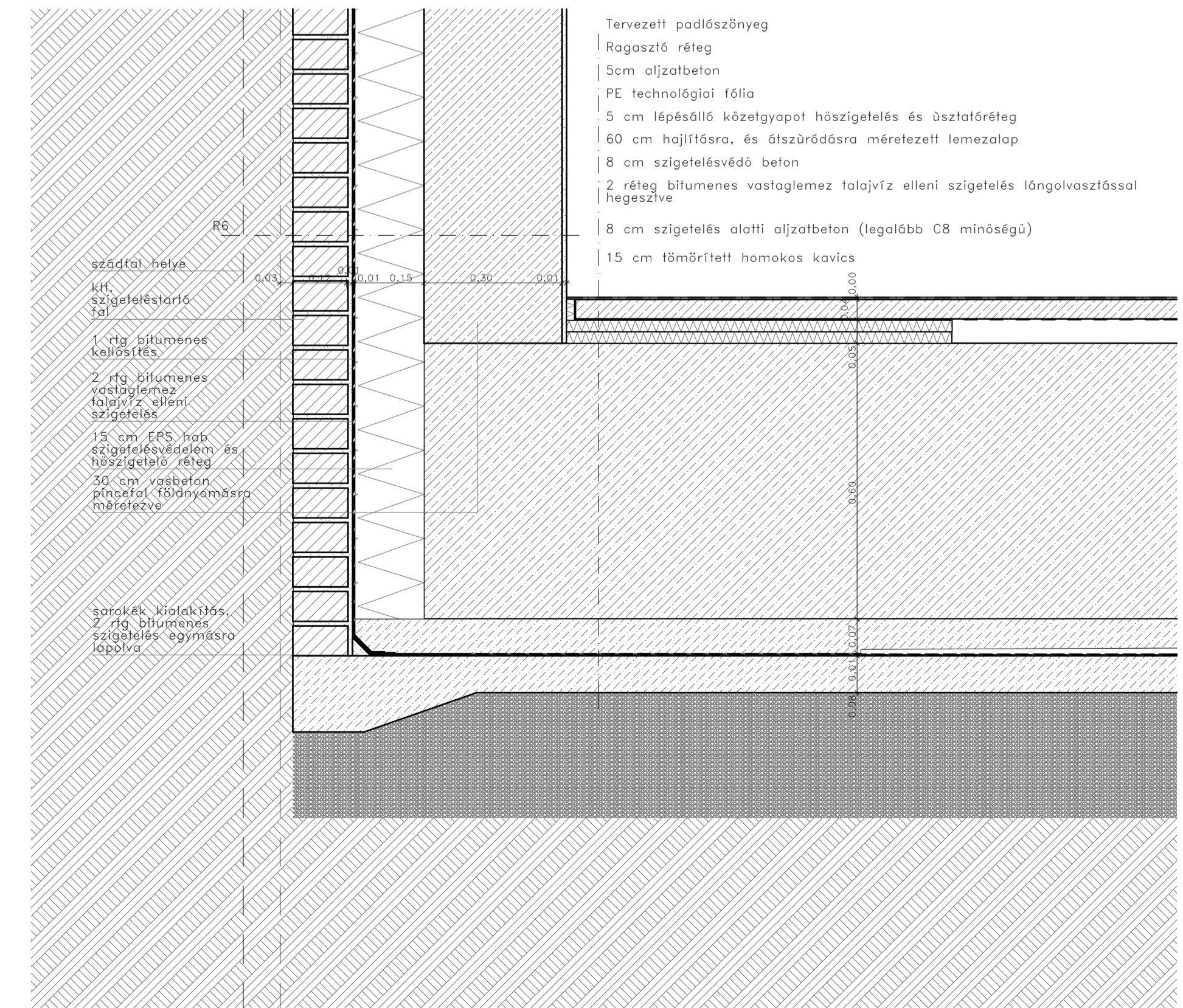
A-A METSZET
M=1:50



SZERKEZETI ALAPRAJZ
M:1:200

RÉTEGRENDOK

- R1 – Általános homlokzati határoló szerkezet
 - 1,5 cm bétón oldali vakolat
 - 44 cm Wienerberger Forotherm 44 Thermo, vagy ezzel egyenértékű falazóblokk
 - 1,5 cm külső oldali színavakolat
- R2 – Járható lapostető rétegrend
 - Fagyálló beton járólapok
 - Bazalt zúzalék ágyazó-szivárgó réteg
 - Elválasztó polipropilén filcreteg
 - Műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés (széleken mechanikai rögzítéssel)
 - Alátét-elválasztó polipropilén filcreteg (gőznyomás kiegyenlítő)
 - Lejésképző hőszigetelés 2 cm-től (2,5%) lejtés
 - 2x12 cm lépésálló köztegyapot hőszigetelés kötésben rakva, a két réteg egymáshoz képest feles elfoással
 - Fővédő réteg, épületfizikai számítás szerint, széleken felhajtva és rögzítve
 - 25 cm vasbeton lemez földem statikai méretezés szerint
 - Belső mennyezeti vakolat
- R3 – Pince talajon fekvő padló
 - Tervezett padlószőnyeg burkolat
 - Ragasztó réteg
 - 5 cm aljzatbeton (C10 minőségű)
 - PE technológiai fólia
 - 5 cm lépésálló köztegyapot hőszigetelés és üszatóréteg
 - 60 cm hajlításko, és ötszűrőös méretezett lemezalap
 - 8 cm szigetelésű beton
 - 2 réteg bitumenes vastaglemez talajvíz elleni szigetelés
 - 8 cm szigetelés alatti aljzatbeton (legalább C8 minőségű)
 - 15 cm tömörített homokos kavics
 - Termelt talaj
- R4 – Pince – Kert földem
 - Talajlevezető excentrikus zártelérőzhöz
 - Elválasztó polipropilén filcreteg
 - Hőszigetelő drénréteg feltöltésűvárgó
 - Elválasztó polipropilén filcreteg
 - Műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés (széleken mechanikai rögzítéssel)
 - Alátét-elválasztó polipropilén filcreteg (gőznyomás kiegyenlítő)
 - Lejésképző hőszigetelés 2 cm-től (2,5%) lejtés
 - 2x12 cm lépésálló köztegyapot hőszigetelés kötésben rakva, a két réteg egymáshoz képest feles elfoással
 - Fővédő réteg, épületfizikai számítás szerint, széleken felhajtva és rögzítve
 - 25 cm vasbeton lemez földem statikai méretezés szerint
 - Belső mennyezeti vakolat
- R5 – Pince – Terasz földem
 - Fagyálló beton járólapok
 - Bazalt zúzalék ágyazó-szivárgó réteg
 - Elválasztó polipropilén filcreteg
 - Műanyag lemez csapadékvíz elleni szigetelés (széleken mechanikai rögzítéssel)
 - Alátét-elválasztó polipropilén filcreteg (gőznyomás kiegyenlítő)
 - Lejésképző hőszigetelés 2 cm-től (2,5%) lejtés
 - 2x12 cm lépésálló köztegyapot hőszigetelés kötésben rakva, a két réteg egymáshoz képest feles elfoással
 - Fővédő réteg, épületfizikai számítás szerint, széleken felhajtva és rögzítve
 - 25 cm vasbeton lemez földem statikai méretezés szerint
 - Belső mennyezeti vakolat
- R6 – Pincetető
 - 12 cm kisméretű fémrőr félgö szigetelőstartó fal 1,5m-ként vasbeton pillér megerősítésekkel, kőszűrővel, belső oldalon levakolva
 - Bitumenes kalcitöltés réteg
 - 1 (2) réteg bitumenes vastaglemez talajnedvesség (víz) elleni szigetelés léngölszűrővel hegesztve
 - 15 cm expandált polisztirol hab szigetelésvédelem
 - 30 cm vasbeton pincetető, belső oldalon vakolattal
- R7 – Általános padló rétegrend
 - Burkolat (1-padlószőnyeg, termékek kintől ragasztóval, 2. – mázkerámia hidegburkolat 5mm gipszkarton lemez
 - 1 réteg üntetődő aljzatlevegőtlenítés
 - 5 cm üntetett aljzatbeton
 - 1 réteg PE fólia technológiai elválasztó réteg
 - 2,5 cm ösvénygyapot üszatóréteg
 - 2,5 cm ösvénygyapot üszatóréteg
 - 25 cm vasbeton földem statikai tervek szerint
- R8 – Próbatermi válszlat
 - 1,25cm tűzvédőli gipszkarton lemez
 - 1,25cm tűzvédőli gipszkarton lemez
 - 10cm válszlati hangszigetelő ösvénygyapot C100mm profilok között
 - 0,5cm légrés
 - 10cm válszlati hangszigetelő ösvénygyapot C100mm profilok között
 - 1,25cm tűzvédőli gipszkarton lemez
 - 1,25cm tűzvédőli gipszkarton lemez



1. CSOMÓPONT: ALAPOZÁS-SZIGETELÉS M=1:10

