



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



XXV.

MAGYAR

INGATLANFEJLESZTÉSI

NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

PILLAR IRODAHÁZ

1134 Budapest, Dózsa György út 61-63



**Zoboki
Építésziroda**



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az Ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése: Pillar Irodaház

Pontos címe: 1134 Budapest, Dózsa György út 61-63.

A nevezők adatai

GTC Magyarország Zrt.

Felelős személy:

Telefon:

Email:

Kapcsolattartó: Tomor Enikő

Telefon: +36 70 649 1179

Email: eniko.tomor@gtcgroup.com



ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Felelős személy: Zoboki Gábor DLA habil. építész

Telefon: +36 1 321 3006, 07, 08

E-mail: zda@zda.hu

Kapcsolattartó: Szilágyi Nóra

Telefon: +36 30 600 28 18

E-mail: nszilagyi@zda.hu





FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Beruházó adatai

Kompakt Land Kft.

Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A toronyépület 15. emelet

Felelős személy: Zovát Csaba, Financial Director

Telefon: +36 1 412 3680

E-mail: csaba.zovat@gtcgroup.com

Tervező adatai

ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Cím: 1061 Budapest, Andrássy út 45.

Felelős személy: Zoboki Gábor DLA habil. építész

Telefon: +36 1 321 3006, 07, 08

E-mail: zda@zda.hu

Project management

GTC Magyarország Zrt

Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22.

Felelős személy: Berényi Zsolt, Group Development Director

Telefon: +36 1 412 3680

E-mail: zsolt.berenyi@gtcgroup.com

Kivitelező adatai

KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.

Cím: 6722 Szeged, Gutenberg u. 25-27.

Felelős személy: Kondorosi Péter

Telefon: +36 62 566 600

E-mail: keszgroup@keszgroup.com

Üzemeltetők adatai



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

GTC Magyarország Zrt.

Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22.

Felelős személy: Biró Gábor

Telefon: +36 70 332 9980

E-mail: gabor.biro@gtcgroup.com

RAW Facility Management Kft.

Cím: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.

Felelős személy: Molnár Gábor

Telefon: +36 70 601 6553

E-mail: molnar.gabor@rawfacility.hu

Az ingatlanfejlesztés bemutatása

Finoman hullámzó tömeg, aszimmetrikus formák, kellemes színek, városra nyitott belső zöld kert – a Pillar irodaház barátságos megjelenésével és városi illeszkedésével, jó értelemben tűnik ki a Váci úti irodafolyosó – sok esetben túlépített - irodaépületei közül. A számos környezettudatos megoldást felvonultató, LEED Gold minősítésű, built-to suit konstrukcióban épült prémium irodaház, a megjelenése mellett másban is újat tudott mutatni: hozzá köthető a hazai irodapiac legnagyobb méretű előbérleti szerződése az Exxon Mobile és a GTC Magyarország között.

A Pillar tervezésénél a beruházói és a bérlői igények teljesítése mellett fontos szempont volt, hogy minél több teret, közlekedő területet adjunk át a városnak. A nagy tömeg megformálásakor arra törekedtünk, hogy a ház egyszerre legyen a Váci útról jól látható, és a sok éles karakterű épület mellett ívelt, lekerekített vonalaival barátságos megjelenésű. A hullámzó hatást keltő épülettetek és a lekerekített épületsarkok karakteres képet adnak az irodaháznak. Az egész ház finoman hullámzik, négy markáns tömbje között az épület felnyílik az utca felé, betekintést adva a zöld udvarba. A földszinti területeken a homlokzat is visszalép az utca síktól. A várossal a kapcsolatot a főbejárat előtti fogadótér teremti meg, ahová a kávézó és az étterem is nyílik, mikroklímáját pedig a vízfelület javítja.

Földszint

A földszinten elsősorban a bérlők által igényelt funkciók és szolgáltatások kaptak helyet:

- 100 fős étterem 300 adagos főzőkonyhával, az Angyalföldi út, Botond utca sarkán (C mag),
- a főbejárati előcsarnokhoz kapcsolódó kávézó (A mag),
- konferenciatermek a Dózsa György úti bejáratnál, a B mag előteréhez kapcsolódóan.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A fennmaradó területen néhány kisebb üzlet- és szolgáltató helyiség kapott helyet a Dózsa György út felől (A és B tömb).

A kevésbé frekvenciált földszinti területen helyezkednek el az épület üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló területek (iroda, a diszpécser-, szerver- és bevetési központ, hulladékátroló stb.).

Az előcsarnok és recepció a főbejárati magnál lett kialakítva. A többi közlekedő magot innen, a kerten keresztül, fedetten lehet elérni.

A belső kert úgy lett kialakítva, hogy megőrizze intimitását, miközben megfelelő vizuális élményt biztosít az utca irányából is.

Irodaszintek

Az irodaszintű bérterületek a konkrét bérleti igények alapján készültek el.

Mélyszintek

Az épület alatt két mélyszint létesült, melyek elsősorban gépkocsik elhelyezésére szolgálnak. A -1. szinten található a kerékpártároló, öltözőkkel, zuhanyozókkal, valamint egy autómosó. Továbbá itt kaptak helyet az épület üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló területek, elektromos és gépészeti területek és minimális raktár terület is.

A parkolószintek bejárata a Kassák Lajos utcai oldalról, a meglévő épület tűzfala mellett helyezkedik el. A mélyszinteken a 8,1x8,1 m-es pillér rászterhez szerkesztett racionális parkoló elrendezés készült.

A LEED besorolású, környezetbarát irodaház építéskor követelmény volt az üzemeltetése során felhasználható, nem szennyezett vizek hasznosítása.

Ide tartoznak:

- a csapadékvíz gyűjtéséből eredő tetővizek
- a mélygarázs alaplemeze alatti talajvíz süllyesztő rendszer által kitermelt talajvíz

Az épület tetőszerkezetén összegyűlő csapadékvizet, gravitációs rendszerű elvezetéssel juttatják az épület szerkezetén belül a P2 pincszintű „szürkevíz” tároló medencéig.

Az épület zöldfelülete az öntözővizet a tervezett, gyűjtött esővíz vízvezeték hálózatról kapja. Az irodaház wc- és piszoár berendezései központi szürkevíz hálózatra csatlakoznak.

A szürkevíz tárolóban lévő víz fogyása miatt a pótlása 3 forrásból történik: esővíz, kútvíz, ivóvíz. A talajvíz forrású, illetve a csapadékvíz forrású szürkevíz tisztítása, kondicionálása a P2 szinten elhelyezett vízkezelő helyiségben kialakított szűrőrendszer biztosítja

Homlokzatok

Az épület egységes, igényes megjelenésének kialakítása szalagablak rendszerű, parapetes szerkezetre szerelt eltérő színű és homlokzati síkú kompozit lemez burkolattal és a burkolati síkból kiálló meghatározott színű porszórt fémlemez lamellákkal (7x20cm) valósult meg. Az üvegezett, tömör felületek ill. síkok és a függőleges lamellák modulrendszere az épület pillér-kiosztásához (8,1 m) és egy lehetséges iroda kiosztáshoz igazodik a 8,1 m kettő, négy ill. hat részre osztásával, a kiosztás alap modulja 1,35 m. A homlokzati nyílászárók fix kialakításúak, de



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

raszterenként bukó ablakot is kaptak. Az üvegfelületek víztiszta üvegezéssel, a benapozott homlokzatokon hatékony, motoros működtetésű külső árnyékolással készültek.

A homlokzatok az épület sarkain zömében íves kialakításúak, a nyílászárók nagyobb részben az íveket lekövető síktáblás, kisebb részben íves üvegezéssel készültek. A homlokzat egységessége érdekében a tetőtéri gépészeti tereket burkoló, akusztikai védelmet biztosító, réteges szerkezetű homlokzat (belső oldalán elhelyezkedő akusztika falszerkettel) is ennek az kompozit lemez kialakításnak a része.

A földszinti vendégforgalmi területeken (lobby, étterem, fitness-terem, konferencia-terem és üzletek) a homlokzat az emeleti homlokzati síktól árkádosan visszahúzott, az árkád mennyezetéig tartó függönyfalakkal lett kiépítve. A földszinti kiszolgáló területek homlokzati felületei falazott szerkezettel, külső oldalon kompozit lemezburkolattal, fém nyílászárókkal készültek.

A belső udvari homlokzaton dryvit rendszerű vakolt parapettsávok, tömör betételemes szalagablakokkal, szintenként eltérő szélességű porszórt alumínium előtét elemekkel lett kialakítva.

Épületszerkezetek, tartószerkezetek

A pinceszintek külső falszerkezete a mértékadó talajvízszint fölé emelt, réskoszorúval lezárt, monolit vasbeton résfallal, a résfal belső oldalán monolit vasbeton bélésfallal készült.

Az épület függőleges tartószerkezeti elemei monolit vasbeton falak és oszlopok. Az oszlopok tengelytávolsága 8,10 x 8,10 m raszterű, az épület szélső sávjában általában fél raszter méretű mezőkkel. Az épület vízszintes tartószerkezeti elemei monolit vasbeton födémek. A felmenő szerkezet merevítését a függőleges közlekedő magok vasbeton falai (lépcsők, liftmagok körül) és a szomszéd felőli tűzfalak menti vasbeton falak szolgálják. Az épület alapozása fejgerendákkal összefogott, fűrt vasbeton cölöpökkel gyámolított, 40 cm vastag vasbeton alaplemez.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A fejlesztés finanszírozása

A kivitelezés időtartama

Kezdetre: 2019 október

Vége: 2022 április

Főbb adatok:

Projekt megnevezése /name of the project	Pillar Irodaház	
telek területe / territory of the plot	9 329	m2
beépített terület /constructed area	6 500 felszín felett + 8 240 felszín alatt	m2
zöldterület / green area	2 335	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	32 625	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	29 059	m2
építési költség, melyből /Total construction cost		millió HUF
saját erő/ own resource	---	%
hitel /loan	---	%
értékesítésből /from sales	---	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	99	%
1 évvel később/1 year later	99,7	%



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése magyarul és angolul: Pillar Irodaház // Pillar Office Building

Címe: 1134 Budapest, Dózsa György út 61-63

Pályázó: GTC Magyarország Zrt. és ZDA-Zoboki Építésziroda Kft. együttesen

Beruházó: Kompakt Land Kft.

Tervező: ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Kivitelező: KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.

Rövid ismertető

Budapest egyik legsűrűbb üzleti negyedének új prémium irodaháza barátságos színeivel, finoman hullámzó formájával és izgalmas utcai megnyitásaival új színfolt a Váci úti irodafolyosón. A bérleti igények kiszolgálása mellett fontos beruházói-tervezői szándék volt, hogy egy, a környezetébe illeszkedő, a város és a várost használók szempontjaira is érzékenyen figyelő irodaház jöjjön létre.

A különleges forma és az utcai kapcsolatok miatt az egyébként nagy tömegű – négy épülettömb, 29 ezer négyzetméter – Pillar Irodaházat könnyednek, szellősnek érezzük, az utcán sétálók élvezhetik az árkáddal fedett járdákat és az udvar zöldjét.

A legmagasabb pontján 7 szintes – de tömbönként változó magasságú –, prémium irodaház emeleti szintjein napfényes, tágas irodatereteket, míg a földszinten szolgáltató és kiszolgáló funkciókat alakítottak ki. A kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező házban kétszintes mélygarázs, kávézó, étterem és konferenciaterem is helyet kapott. A LEED Gold minősítésű épület számos zöld megoldást és a fenntarthatóságot szolgáló technológiát alkalmaz.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Pillar irodaház tervezésének és kivitelezésének stáblistája

kiépítés:	Shell& Core
felelős tervező:	Zoboki Gábor DLA habil. építész
vezető tervező:	Oláh Éva, projektvezető építész Csiszér András, vezető design építész
ZDA munkatársak:	Turi Zoltán (ZDA) Finta Endre (ZDA) Besey Judit (ZDA) Arian Choroomi (ZDA) Tran Van Giang (ZDA)
Építész munkatársak:	Dobrányi Ákos (Öt Elem Építésziroda Kft.) Romhányi Tamás (Öt Elem Építésziroda Kft.) Kis Alexandra (Öt Elem Építésziroda Kft.) Parizán Borbála (Öt Elem Építésziroda Kft.) Szász Judit (Öt Elem Építésziroda Kft.) Örley Gergely (Öt Elem Építésziroda Kft.)
Szakági Tervezők	
belsőépítész tervező:	Dobrányi Ákos (Öt Elem Építésziroda Kft.) Romhányi Tamás (Öt Elem Építésziroda Kft.) Kis Alexandra (Öt Elem Építésziroda Kft.) Parizán Borbála (Öt Elem Építésziroda Kft.) Szász Judit (Öt Elem Építésziroda Kft.) Örley Gergely (Öt Elem Építésziroda Kft.) Baranyai István (Öt Elem Építésziroda Kft.)
táj-és kertépítész tervező:	Hómann János (Objekt Tájépítész Iroda Kft.)
Épületszerkezetek:	FRT Raszter Építésziroda Kft. Takács Balázs



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Tartószerkezetek:	NAZCA Mérnöki és Szolgáltató Iroda Kft. Lengyel Tamás
Épületgépészet:	PhQ Épületgépészeti Mérnökiroda Kft. Sor Zoltán Kiss László
Vízgépészet:	Drobni Gergely
Épületvillamosság:	Balázs Judit (Artvill Mérnöki Iroda Kft.) Balázs Péter (Artvill Mérnöki Iroda Kft.) Labádi Mihály (GAUT Tervező Iroda Kft.) Kovács Nándor (GAUT Tervező Iroda Kft.)
Tűzvédelem:	Báder György (BNN Biztonságtechnika Kft.)
Akusztika:	Borsiné Arató Éva (Arató Akusztikai Kft.) Mnyerczán György (Constans 2000 Kft.)
Közműellátás:	Gárdonyiné Kormos Mária (KÖRKÉP Kft.)
Közlekedés:	Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)
Lifttechnológia:	Déri László
Konyhatechnológia:	Kuruczné Szabolcs Gizella (Design Stúdió Kft.)
Környezetvédelem:	Kanász-Szabó Ervin (Akusztika Mérnök Iroda Kft.)
Talajmechanika:	Dr. Vásárhelyi Balázs
Hidrogeológia:	Lorberer Árpád Ferenc (Lorberterv Vízföldtani Tervező Kft.)
Geodézia:	Fazekas Zoltán (Orbis XX Kft.) Fit- Out kiépítés
Generál tervező:	DVM Group Kft.
Generál kivitelező:	Kész/ Fit-Out Zrt