

KERTÉPÍTÉSZETI KIVITELI TERV 1077 Budapest, Csányi utca 4. Hrsz.: 34110		
Megrendelő:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. 1071 Budapest, Damjanich utca 12.	
Tervezők:	Varró Dorottya Katalin okl. tájépítésmérnök +36 30 883 3910	
	Török István Csongor okl. tájépítésmérnök	
Rajznév:	Műszaki leírás	
Rajzszám: VII-CS-K-I-01		Revízió: R00
Méretarány: -	Lapméret: 297x210 mm	Dátum: 2024. 06. 14.

TARTALOMJEGYZÉK

TERV ÉS IRATJEGYZÉK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	4
2. TERVEZÉSI DISZPOZÍCIÓ	4
ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK	4
HELYSZÍNHEZ KÖTŐDŐ TERVEZÉSI ELVÁRÁSOK	4
3. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	5
4. BONTÁS.....	6
5. KERTÉPÍTÉSZETI TERV	6
6. TERVEZETT VÍZELVEZETÉS KIALAKÍTÁSA	6
7. TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK	7
NÖVÉNYALKALMAZÁS	7
8. ARCULATI ELEMELK	9
TERVEZETT BURKOLATOK.....	9
TERVEZETT BERENDEZÉSI TÁRGYAK	10
9. ÖSSZEGZÉS.....	13

TERV ÉS IRATJEGYZÉK

IRATOK

VII-CS-K-I-01	Műszaki leírás
VII-CS-K-I-02	Tételes tervezői kiírás
-	Előzetes tervezői költségbeclés

TERVLAPOK

VII-CS-K-T-03	Meglévő állapot helyszínrajza	M 1:100
VII-CS-K-T-04	Bontási terv	M 1:100
VII-CS-K-T-05	Kertépítészeti helyszínrajz	M 1:100
VII-CS-K-T-06	Kitűzési és szintezési helyszínrajz	M 1:100
VII-CS-K-T-07	Növénykiültetési helyszínrajz	M 1:100
VII-CS-K-T-08	Terepmetszetek	M 1:50
VII-CS-K-T-09	Látványterv	-

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatala megkereste a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézetét, hogy készítsenek felújítási tanulmányterveket a Csányi utca 4., 10., a Dob utca 14., valamint a Kis Diófa utca 8. és 12. szám alatti házak belső udvaraira. A 2022/23-as tanév II. félévében a tájrendező- és kertépítő mérnöki alapképzés „A” szakirányos hallgatói csoportos műhelymunkában koncepcióterveket készítettek ezen helyszínekre, melyeket 2023. június 15-én mutattak be az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat szakértőinek észrevételei és igényei alapján, többszöri egyeztetést követően, elkészültek a végleges tanulmánytervek az egyes udvarokra. A Csányi utca 4. belső udvarának kiviteli tervdokumentációja az elkészült tanulmányterveket alapul véve, azok kibővítésével és részletezésével készült el.

2. TERVEZÉSI DISZPOZÍCIÓ

A tervezési terület hozzávetőleges nagysága: kb. 102 m².

Tervezéssel érintett helyrajzi szám(ok): hrsz. 34110/4

Általános követelmények

A megrendelő fő elvárása, hogy a belső udvarok könnyen megvalósíthatóak, költséghatékonyak, de ugyanakkor mutatósak és jól használhatóak legyenek. A cél a jelenlegi problémák megoldása tartós és minőségi anyagok felhasználásával, hogy a lakók számára esztétikus és praktikus környezetet biztosítsanak. Ezek az udvarok elősegítik a lakóközösség szocializációját, pihenési, találkozási és ismerkedési lehetőségeket kínálnak, és további fejlesztésekre inspirálják a bérelőket.

Helyszínhez kötődő tervezési elvárások

A fenti alapelvek figyelembevételével az udvar kialakítására a legfőbb tervezési elvárások a következők:

- egységes az anyag és növényhasználat a költséghatékonyság miatt
- minőségi, tartós, de nem túl költséges anyagok kiválasztása
- a tervezett udvar megépítése ne igényeljen bonyolult, költséges technológiát

- a terv ne legyen túlprogramozott, tartalmazzon a lakók számára szabad, fejlesztési helyeket, felületeket (mobil bútorok, kerékpártárolók kihelyezése)
- a hulladékgyűjtők elhelyezésének feltételei legyenek adottak
- kerüljön vízgyűjtésre alkalmas tartály, legyen vízvételi lehetőségre hely (amennyiben adottak az ehhez szükséges műszaki feltételek)
- a kiválasztott bútorok esztétikusak, időtállóak, strapabíró legyenek, lehetőleg rögzíthető kivitelben
- a növényzet kialakításánál fontos szempont, hogy az ne legyen túl igényes, különleges, fenntartásigényes

3. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

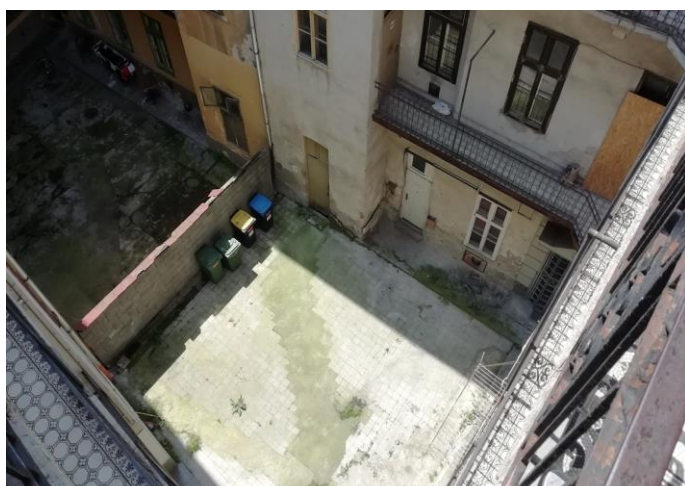
A telken kezdetben egy földszintes lakóház állt, melyet Zofahl Lőrinc építtetett 1858-ban. 1876-ban bővítették az épületet kétemeletes eklektikus lakóházzá, dr. Bruck Lipót megrendelésére. 1885-ben építették rá a harmadik emeletet Puchner József tervei szerint, az akkori tulajdonos, Kern István kereskedő kívánságára.

Az udvar az utcáról akadálymentesítésen nem, csak lépcsővel elválasztott kapualjon közelíthető meg. Az udvart 3 oldalról 3 szintes körfolyosós, gangos épület határolja, míg a másik épület udvarától egy kb. 2,5 m magas zsalukő fal választja el.

Az udvar alapterülete kb. 103 m², a házban megközelítőleg 23 lakás található.

Az udvar teljesen burkolt, növényzet nincs. A burkolat cementlap és beton, mely töredezett, rossz minőségű. A burkolat közepén pontszerű vízgyűjtő található.

Az udvar benapozottsága viszonylag kellemes, növényzet telepítésére alkalmas.



4. BONTÁS

A meglévő burkolatok elhasználódtak és töredezettek, a szegélyek egyenetlenek, ezáltal botlás- és balesetveszélyt okoznak, ezért szükséges az udvar teljes burkolatának cseréje a vonatkozó tervlapok alapján.

Az aknafedlapok (2 db) és víznyelő (1 db) cseréje a vonatkozó tervlapok alapján szükséges.

A kivitelezés zökkenőmentes és gördülékeny lebonyolítása érdekében elengedhetetlen az építési munkálatok megkezdése előtt minden föld alatt húzódó közművezeték kézi erővel történő feltárása, nyomvonalának pontos meghatározása!

A kivitelezési munka során – amennyiben erről a szakági kiviteli tervdokumentáció máshogy nem rendelkezik – minden felszíni és felszín alatti közműelem állagmegóvósos feltárása szükséges! **Az azokat érintő beavatkozás mértékéről a helyszíni feltárást követően a beruházó bevonásával kell döntést hozni.**

5. KERTÉPÍTÉSZETI TERV

A terv célja egy felülről is látványos, viszonylag nagy dekoratív zöldfelülettel ellátott kert kialakítása. Fontos szempont volt a hulladékgyűjtők áthelyezése, vízgyűjtő tartályok elhelyezése, hiszen erre alkalmas a tetőfelület, a földszinti lakók szeparálása a közös ketrészekről, illetve közösségi használatra berendezhető ketrész kialakítása.

A tervezett térszerkezetet meghatározzák a kapualjból feltáruló növényágak, a földszinti lakókat elszeparáló kiemelt íves magaságys, és a teret szervező burkolat szintjén kialakított elliptikus növényágys, mely vízgyűjtőként is funkcionál.

6. TERVEZETT VÍZELVEZETÉS KIALAKÍTÁSA

Az udvar vízelvezetését az eredeti víznyelő helyén kialakított pontszerű ACO SELF XtraPoint udvari víznyelő, valamint a magaságys mellett elhelyezett ACO SELF Euroline öntöttvas rácsú folyókával biztosítja.



ACO SELF Euroline folyóka öntöttvas ráccsal



ACO SELF XtraPoint udvari víznyelő

7. TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK

Növényalkalmazás

A belsőudvarban három szintes növényállomány tervezett. A magaságysba tervezett bokorfa telepítésével elérhető a megfelelő árnyékoltság, javítható a mikroklíma. A javasolt fafaj kiválasztásánál fontos szempont volt, hogy egy kis termetű, ágrendszerével és őszi lombszínével díszítő fajta legyen, amely jól érvényesül a szűkös térben és a kitettséget is elviseli.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- Acer tataricum subs. 'Ginnala'



Acer tataricum subs. 'Ginnala'

A magaságysba tervezett cserjefajok alacsony méretűek az átláthatóság és a közbiztonság végett. Örökzöldek és lombhullató fajok melyek örökzöld lombjukkal, hosszantartó virágzással és őszi lombszínnel díszítenek, emellett nem mérgezőek és nem szúrósak. Az udvar végében található pihenő helyet alacsony dézsákba ültetett cserjék határolják. A zöldfelületek további növelése érdekében futó és kúszó cserjék is tervezettek, amik szintén a fent említett dézsákban kerülnek kiültetésre. Az egyszerű és egységes

megjelenés érdekében a központi ovális növényágyásba télizöld, virágzó talajtakaró cserje került.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- *Akebia quinnata*
- *Clematis 'Taiga'*
- *Hydrangea arborescens 'Annabelle'*
- *Hypericum calycinum*
- *Lonicera caprifolium 'Inga'*
- *Lonicera pileata*
- *Ligustrum vulgare 'Lodense'*
- *Prunus laurocerasus 'Mano'*



Hydrangea arborescens 'Annabelle'



Ligustrum vulgare 'Lodense'



Lonicera pileata



Prunus laurocerasus 'Mano'



Hypericum calycinum



Akebia quinnata



Clematis 'Taiga'



Lonicera caprifolium 'Inga'

A tervezett élő növényeknél kiemelt szempont volt, hogy alacsony fenntartást igénylők, kitettséget, szárazságot jól tűrő fajok legyenek.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- *Nepeta faassenii 'Purrsian Blue'*
- *Achillea millefolium 'Terracotta'*
- *Carex montana 'Raureif'*
- *Echinacea 'Aloha'*
- *Geranium macrorrhizum 'Czakor'*



Nepeta faassenii 'Pursian Blue'



Achillea millefolium 'Terracotta'



Carex montana 'Raureif'



Echinacea 'Aloha'



Geranium macrorrhizum 'Czakar'

8. ARCULATI ELEMOK

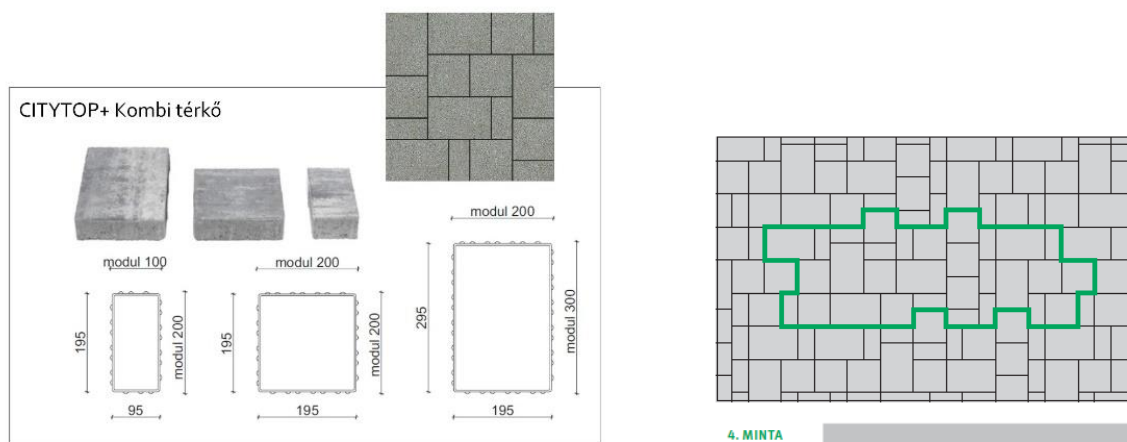
Tervezett burkolatok

A belsőudvarban két fajta térkő burkolattípus került alkalmazásra.

A bejáratnál elhelyezkedő folyosóra és az udvar déli részén kialakított pihenő részre Leier Patio térkőburkolat kerül, agyagbarna színben, halszálka rakásban, haladási irányra merőlegesen.



A központi, átközeledésre használt területre Semmelrock Citytop Plus térkő burkolat került, szürke színben, 4. rakásmintában.



Leier Patio, agyagbarna színű betontérkő elemekből készültek továbbá a szegélyek, illetve az emelt ágyás.

Tervezett berendezési tárgyak

A belsőudvarba tervezett berendezési tárgyak kortárs formavilágú, időtálló és vandálbiztos anyaghasználatú eszközök. A padok típusának kiválasztása során tervezői szempont volt a kényelmes használhatóság, melyet a fa ülőfelület és a háttámla megléte biztosít.



Városszépítő – Konstruktív ülőke



Városszépítő – Konstruktív pad

A tetőről összegyűjthető víz gyűjtésére és tárolására két darab 300L-es, szürke színű **LANZAROTE** esővíz tartály kerül a zsálukőfal mellé, a termék saját kiegészítő tartozékaival szerelve. (talp, esőlopó elem)



A zsalukőfal mellé futónövényekkel beültetett kisebb planténerként 7 db **URBM Oblonga** 100x45x45 cm-es ültetőláda került. (RAL 6027 színben)



A zsalukőfal nemesvakolattal való burkolását követően **Elgarden** típusú fali növényfuttatók kerülnek felszerelésre, a termék saját kiegészítő tartozékaival szerelve. (fali rögzítőelem, u alakú összekötő elem)



A két darab meglévő (elbontandó) aknafedlap helyére, a csatornahálózat feltárását és a tervek alapján optimális pozícióba áthelyezett szerelőaknák kialakítását követően 800 x 800 mm névleges méretű szögletes öntöttvas, **OV-AK-FED-800-800-B125-H55** típusú aknafedlapok kerülnek. A fedlap betétet ki lehet emelni a keretből, nem le vagy elhúzható. Zsanérja nincs. Pajszerral lehet felfeszíteni, az előre kialakított feszítő részben. A fedlap súlya kerettel együtt, kb 80 kg.



9. ÖSSZEGZÉS

A tervlapok, a műszaki leírás, valamint a tervezői kiírás által nem tisztázott környezetépítészeti elemekkel kapcsolatban felmerült kérdések tervezői művezetés keretén belül tárgyalandók! A dokumentáció részeként létrehozott tervlapok a műszaki leírással együtt érvényesek! A tervlapokon és tervezői kiírásban szereplő adatok, méretek, egységek a kivitelezői ajánlatadás, valamint a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt ellenőrizendők! A műszaki leírás és a tervlapok közötti esetleges tartalmabeli eltérésekről a Tervezőt és Beruházót együttesen tájékoztatni szükséges!