

KERTÉPÍTÉSZETI KIVITELI TERV		
1077 Budapest, Kis Diófa utca 12. Hrsz.: 34132		
Megrendelő:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási 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		
Rajzsám:		Revízió:
VII-KD-K-I-01		R00
Méretarány:	Lapméret:	Dátum:
-	297x210 mm	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	7
7. TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK	7
NÖVÉNYALKALMAZÁS	7
8. ARCULATI ELEMÉK	9
TERVEZETT BURKOLATOK.....	9
TERVEZETT BERENDEZÉSI TÁRGYAK	10
9. ÖSSZEGZÉS.....	12

TERV ÉS IRATJEGYZÉK

IRATOK

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

TERVLAPOK

VII-KD-K-T-03	Meglévő állapot helyszínrajza	M 1:100
VII-KD-K-T-04	Bontási terv	M 1:100
VII-KD-K-T-05	Kertépítészeti helyszínrajz	M 1:100
VII-KD-K-T-06	Kitűzési és szintezési helyszínrajz	M 1:100
VII-KD-K-T-07	Növénykiültetési helyszínrajz	M 1:100
VII-KD-K-T-08	Terepmetszetek	M 1:50
VII-KD-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 Kis Diófa utca 12. belső udvarainak kiviteli tervdokumentációja az elkészült tanulmányterveket alapul véve, azok kibővítésével és részletezésével készült el.

2. TERVEZÉSI DISZPOZÍCIÓ

A tervezési terület hozzávetőleges nagysága: kb. 136 m².

Tervezéssel érintett helyrajzi számok: hrsz. 34132

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

1894-ben Rauchberger Dávid bádogosmester építtette a historizáló 2 emeletes lakóházat. Tervezője ismeretlen. Az udvar az utcáról akadálymentesen nem, csak egy lépcsővel elválasztott szűk kapualjon közelíthető meg. Az udvart három oldalról földszint plusz két emelet magas, körfolyosós, gangos épület határolja, míg a másik ingatlan udvarától egy kb. 2,5 m magas téglafal választja el. A ház különlegessége az épület közepén elhelyezkedő nyitott lépcsőház, amihez a tervvel igazodtunk.

Az udvar alapterülete kb. 79 m².

Az udvar teljesen burkolt, növényzet nincs. A burkolat keramit és helyszínen öntött beton, mely töredezett, rossz minőségű. A burkolat közepén pontszerű vízgyűjtő található, ami jelenleg nem megfelelően működik.

Az udvar benapozottsága gyenge, elsősorban a délutáni napfény éri, növényzet telepítésére az alacsonyabb fal mellett van lehetőség.



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.

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 állagmegóvós feltárása szükséges! **A beavatkozás mértékéről a helyszíni feltárást követően a beruházó bevonásával kell döntést hozni.**

5. KERTÉPÍTÉSZETI TERV

A terv célja egy mind burkolat-architektúrájában, mind zöldfelületével felülről is látványos, dekoratív kert kialakítása. Fontos szempont volt egy nagyobb zöldfelület kialakítása, a

térhatároló fal takarása, és egy vízgyűjtő tartály elhelyezése is, hiszen erre alkalmas a tetőfelület, és a csapadékvízvezető rendszer kialakítása.

A tervezett térszerkezetet a burkolatváltás, ami formailag a díszes lépcső formájára reagál, illetve a kapualjból feltáruló magaságyás határozza meg. Az udvarban fix bútor nem került elhelyezésre, azonban a burkolt felületen mobiliák elhelyezésére nyílik lehetőség.

A téglafal mellé futónövények kerülnek a magaságyásba ezzel is növelve vizuálisan a zöldfelületet. A növényágyba egy kisebb oszlopos habitusú fa, illetve árnyéktűrő cserjék, évelők kerültek kiültetésre.

A lakások bejáratainak elválasztására, szeparálására 4 db URBM Oblonga 100x45x45 cm-es ültetőláda került elhelyezésre, melyekbe alacsony cserjék kerülnek.

6. TERVEZETT VÍZELVEZETÉS KIALAKÍTÁSA

Az udvar vízvezetését az eredeti víznyelő helyén kialakított pontszerű ACO SELF XtraPoint, öntöttvas rácsú udvari víznyelő biztosítja.



ACO SELF XtraPoint udvari víznyelő

7. TERVEZETT ZÖLDFELÜLETEK

Növényalkalmazás

A belsőudvarban három szintes növényállomány tervezett. A magaságyásba tervezett oszlopos habitusú fa egy központi súlypontként funkcionál. A javasolt fafaj kiválasztásánál fontos szempont volt, hogy egy kis termetű, oszlopos habitusú és őszi lombszínével díszítő fajta legyen, amely jól érvényesül a szűkös térben és a árnyékot is elviseli.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- *Ginkgo biloba* 'Menhir'



Ginkgo biloba 'Menhir'

Az udvar jobb oldalán a bejárat folyosóval szemben található organikus amőba formájú kiemelt ágyásba cserjefajok alacsony méretűek az átláthatóság és a közbiztonság végett. Örökzöldek és lombhullató fajok melyek örökzöld lombjukkal, hosszantartó virágzással és őszi lombszínrel díszítenek, emellett nem mérgezőek és nem szúrósak. A zöldfelületek további növelése érdekében futó és kúszó cserjék is tervezettek, amik szintén a fent említett kiemelt ágyásban kerülnek kiültetésre. Az egyszerű és egységes megjelenés érdekében kis méretű dézsákba ültetett alacsony cserjék színesítik a földszinti bejáratok környezetét.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- *Akebia quinnata*
- *Clematis 'Taiga'*
- *Hydrangea arborescens 'Annabelle'*
- *Lonicera caprifolium 'Inga'*
- *Prunus laurocerasus 'Mano'*
- *Viburnum davidii*
- *Vinca minor 'Illumination'*



Hydrangea arborescens 'Annabelle'



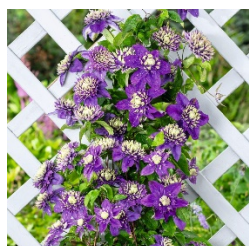
Viburnum davidii



Prunus laurocerasus 'Mano'



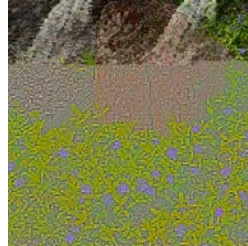
Akebia quinnata



Clematis 'taiga'



Lonicera caprifolium 'Inga'

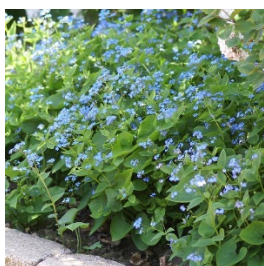


Vinca minor 'Illumination'

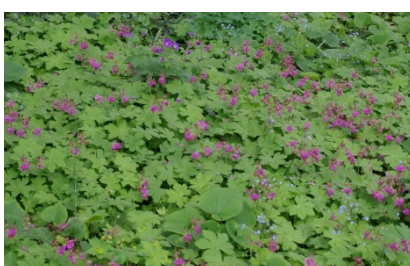
A tervezett évelő növényeknél kiemelt szempont volt, hogy alacsony fenntartást igénylő és félárnyékos/árnyékos körülményeket jól tűrő fajok legyenek.

Tervezett fajok /teljes lista a növénykiültetési terven/:

- *Brunnera macrophylla*
- *Geranium macrorrhizum* 'Czakor'
- *Hosta* 'Blue Cadet'
- *Onoclea sensibilis*
- *Waldsteinia ternata*



Brunnera macrophylla



Geranium macrorrhizum 'Czakor'



Hosta 'Blue Cadet'



Onoclea sensibilis



Waldsteinia ternata

8. ARCULATI ELEMÉK

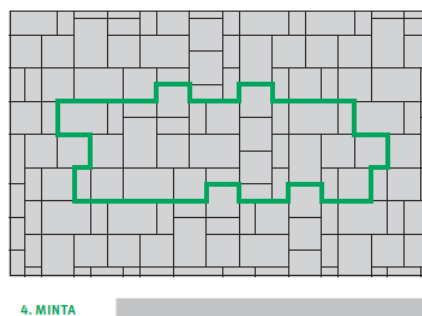
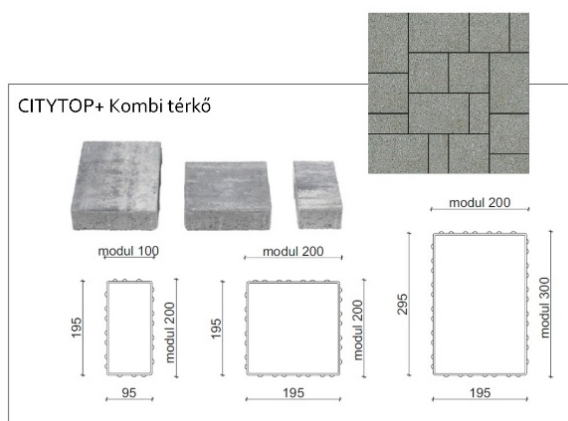
Tervezett burkolatok

A belsőudvarban két fajta térkő burkolattípus került alkalmazásra.

A magaságys melletti központi átközeledésre szánt részre és az udvar végében elhelyezkedő folyosóra Leier Patio térkőburkolat kerül, agyagbarna színben, halszálla rakásban, haladási irányra merőlegesen.



A bejáratok előtti és a lépcső melletti pince lejárathoz, Semmelrock Citytop Plus térkő burkolat került, szürke színben, 4. rakásmintában.



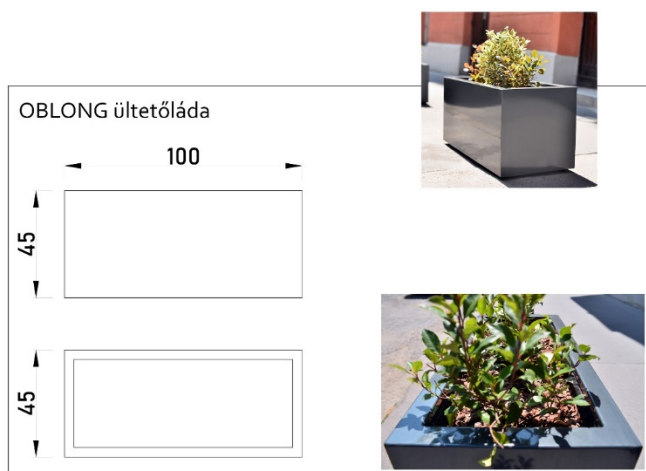
Leier Patio betontévkő elemekből készültek továbbá a szegélyek, illetve az emelt ágyás, Szintén agyagbarna színben.

Tervezett berendezési tárgyak

A belsőudvarba tervezett berendezési tárgyak kortárs formavilágú, időtálló és vandálbiztos anyaghasználattal bíró eszközök. A tetőről összegyűjthető víz gyűjtésére és tározására két darab 300L-es, szürke színű **LANZAROTE** esővíz tartály kerül a zsálukőfal mellé, a termék saját kiegészítő tartozékaival szerelve. (talp 1 db, esőlopó elem 1 db)



A földszinti bejáratok mellé alacsony cserjékkel beültetett kisebb planténerként 4 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) 8 db rács, 32 db fali rögzítőelem, 7db u alakú összekötő elem.



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!