

LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

TÁJÉPÍTÉSZET

Építtető:

EVIN NONPROFIT Zrt.

1071, Budapest, Damjanich utca 12.

Tervező:

VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.

székhely: 1115 Budapest, Etele út 46. 23/3.

iroda és levelezési cím: 1114 Budapest, Szabolcska Mihály utca 6. III/3.

tel.: 1-797 3663, 1-797 3680

mobil: +36 20 4775699

e-mail: varkert-terv@varkert-terv.hu

Tartalom:

Műszaki leírás

Tervezői nyilatkozat

Fakataszter táblázat

TJ.01 Fakivágási és favédelmi terv

TJ.02 Környezetrendezési terv

Budapest, 2023. 05. 15.

KÖRNYEZETRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület Budapest VII. kerületének zárt sorúan beépített, viszonylag kis forgalmú utcájában található. Az épület egy utcafronti földszint+2 szint magas, klasszicista lakóházból és két későbbiekben hozzáépült földszintes udvari szárnyból áll. Az utcai épület műemléki védeltséget élvez, a hátsó szárnyak elbonthatók.

A területre az udvari elemeket, meglévő fákat, terepszinteket is tartalmazó geodéziai felmérés nem állt rendelkezésre, helyszíni bejárás során rögzítettük a meglévő állapotot. A kiviteli tervfázisban pontosító mérések szükségesek, különösen a favédelmi terv elkészítéséhez. A tájépítészeti tervezés alapjául az építészeti engedélyezési tervi anyagot vettük alapul.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Udvar épített elemei

Az udvar jelentős része badacsonyi bazalt nagykockakővel, illetve itt-ott tardosi mészkő természetes kővel burkolt. Az udvari lakásokba vezető, épület melletti járda töredezett beton. A szinte faltól-falig leburkolt felületben egy-egy szakaszon téglalap alakú növénykazettákat alakítottak ki, szintén bazalt nagykockával szegélyezve.



A burkolat egyenetlen, a kockák kifordulva sok helyen, rakásmód is inkább spontán, rendezetlen, toldozott.

A hátsókertben a pincelejárat előtt támfal húzódik, egy-egy szakasza jó állapotban megmaradt, melyet az elhanyagolt növényzet nagyrészt takar, majd fel kell tární teljes hosszában az állapotát. Az 1 m körüli támfal kb. 80 cm-es szintkülönbséget hidal át.

LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

Térbútor nem jellemző, ellenben az elhagyott lakások előtt lomok halmozódtak fel, a hajdani intenzív kerthasználatra is utalva.

Meglévő növényzet

Az udvar zöldfelületei hosszú gondozatlanság jegyeit mutatják. A meglévő idős fákra általánosan jellemző (részletezve lsd. fakataszter táblázat) a ferde törzs, excentrikus korona, sok száraz ággal. A vegetációs időszakban az udvar légterét nagyrészt lombkorona fedi a fényért zajló küzdelemben alakuló, egymáshoz záródó lombokkal.

Sok sarj is elindult, egy-egy már 10 cm-t is elért, jobb állapotú egyedek szintén belevettünk a felmérésbe.

A fafajokat tekintve nem különösebben értékesek, de a pesti belvárosban minden lombfelület számít és nagy szerepet kap a levegő minőség javításában, emiatt csak hosszútávon átgondolt terv alapján lehet a faállomány cseréjét végrehajtani.

A cserjeszinten pár felkopaszodott, felnyurgult dísznövény (hibiszkusz, mahónia, rózsza, boglárkacserje, orgona, fagyal) található, mellettük azonban már a gyomvegetáció jobban megerősödött, lombfakadás után szinte áthatolhatatlan masszát alkotva.



A rossz állapotú, veszélyt jelentő fákat legkésőbb a bontásokkal egy ütemben el kell távolítani, hiszen a burkolat- és támfalbontással együtt a stabilitásuk is jelentősen romolhat. Az ideiglenesen megmaradó nagyobb fákra pedig minősített favizsgáló bevonásával favizsgálatot, ápolási tervet kell készíteni.

KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLATOK

A jelenlegi tervfázisban az utcai védett épület felújítását tervezik, az udvari szárnyak elbontásra kerülnek. Mivel a későbbiekben várható az U alakú beépítés korszerű visszaépítése, így ezeken az átmenetileg beépítetlen telekrészekeken csak ideiglenes kertrendezés tud megvalósulni. Ezzel együtt a későbbi építési organizációval is kell számolni az udvar belsejében. A jelenlegi tervezés alapja a távlati tervek szem előtt tartása.

LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

Fakivágás, favédelem

A fakataszter táblázatban szerepelnek a felmért fák adatai. Jelenleg a kiszáradt vagy száradó félben lévő, veszélyt is jelentő fák kivágását javasoljuk. Ha az oszlopos örökzöldeket, 10 cm törzsátmérő alattiakat, cserjéket nem számoljuk, akkor

3 db rossz állapotú fa, összesen $62+(35+20)+65=$ **182 cm törzsátmérő kivágása szükséges.**

A megtartandó fák közül 1 idős, külponos koronájú, ferde törzsű zöldjuhar alapos vizsgálata elengedhetetlen a biztonság miatt. További sorsáról ezután lehet dönteni. A megtartott fákat a bontás idejére **ideiglenes törzsvédelemmel** kell ellátni, statikai védőzónájukban csak óvatosan, kézi erővel szabad földmunkát végezni az **MSZ 12042 szabvány** (Fák védelme építési területen) útmutatásai alapján.

Zöldfelületszámítás

A teljes telekterület 1312m².

A Vt-V/2 övezetben előírt legkisebb zöldfelület **10%**.

Az építésztervben szereplő zöldfelületszámítás és idomterv alapján jelenleg is **15,7 %** a növénykazetták összesített felülete. Jelen fázisban tervezett bontások utáni környezetrendezéssel ez az érték **48,62 %-ra** nő a tervek szerint, ami 638 m²-nyi zöldfelület.

Tereprendezés, vízelvezetés

Az udvarrendezés fontos eleme a megfelelő vízlevezetés kialakítása a burkolatok lejtései által, a csapadékvizet az újonnan kialakított zöldfelületekre vezetjük, ahol mélyvonal kialakításával szét tudjuk teríteni az udvar középtáján és a növényzet tudja hasznosítani. Jelenleg nincs vízelnyelő az udvaron, újat sem tervezünk.

Fontos szempont a terepalakításnál a megmaradó fák gyökérnyakszintje! Ha szükséges, lankás dombokat kell kialakítani a környezetükben. A támfal elbontása esetén a fennálló szintkülönbséget enyhe rézsúvval át lehet hidalni. Az amúgy sík belső udvart izgalmassá lehet tenni ezáltal, egyben játéklehetőséget biztosítva, beépített játszószerkezetek nélkül is a gyerekek számára.

Mivel geodéziai magasságok nem állnak rendelkezésünkre jelenleg, ezért csak az elveket tudjuk ábrázolni, a kiviteli tervhez kell pótolni a hiányzó adatokat.

Burkolatok, támfalak

A meglévő kőanyagokat (badacsonyi bazaltkockák, tardosi vörös mészkő, homokkő) úgy kell elbontani, hogy fel lehessen használni az udvar rendezésekor, a műemlék épület számára megfelelő környezetet kialakítva. Az itt fel nem használt természetes kőanyagokat deponálni kell, hogy az építető más, hasonló projektnél is alkalmazhassa.

A tardosi kőlapok alacsony támfal, emelt növényágyás szegélyének építéséhez használhatók. A új térburkolat a rendelkezésre álló bazaltkockakővel készül, a kockaméretekhez igazított rakásmintázattal.

Az elbontott oldalszárnyak helyén a jobboldalon egyelőre megmarad a pinceszint betömedékelve. Erre a területre átmenetileg szórt burkolat kerül. Az így burkolt udvarrészen

LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

mobil kerti bútorokkal, napvitorlákkal hangulatos napozóhelyet, pihenőt lehet kialakítani a közösségi életnek teret biztosítva vagy planténerekkel szeparáltan pedig a párhuzamos kerthasználatot segítve.

Növényalkalmazás

A veszélyessé vált idős fák és rossz állapotú cserjék, gyomosító sarjak és kúszónövény eltávolítása után a megmaradó fák építés alatti védelméről kell gondoskodni. Mivel a további beépítés lehetősége, valamint annak organizációs helyigénye miatt új fák ültetése egyelőre nem ajánlott, a meglévő fákból igyekszünk minél többet megtartani, természetesen a szakember által szükségesnek ítélt koronaalakító metszés, sebkezelések után.

A távlati beépítések helyét figyelembe véve a tervlapon jelöltük a következő ütem lebonyolítása után javasolt faültetési helyeket. Minél inkább az udvar középvonalába telepítjük a fákat, annál kevesebb konfliktus várható az új beépítésekkel. Idővel a jelenlegi faállomány fokozatosan lecserélhető az új, viszonylag kis koronájú, várostűrő fajokra. Ezek: *Celtis australis*, *Pyrus calleryana*, *Crataegus* sp., *Ginkgo biloba*.

Mobil planténerekbe (1 m³ körüli) ültetett fákat használhatunk árnyékolásra, térelválasztásra az átmeneti időszakban is. Az építkezések után, egy-két éven belül a végső helyükre, termett talajba ki lehet majd ültetni őket.

A terven megkülönböztettük a középmagas és talajtakaró cserjék, látványos évelőkiültetések sávját, ezek keretezik a vadvirágos rétnek meghagyott foltokat, melyek között nyírott gyepfelület kacsaringózik.

Egy-egy kazettában akár közösségi veteményes kert is kialakítható, amire egyre nagyobb igény jelentkezik.

Legalább egy vízvételi helyről (süllyesztett vízkonnektor vagy kerti csappal kombinált ivókút) feltétlenül gondoskodni kell.

Budapest, 2023. 03. 15.



Zentai Katalin
tervező

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Építtető neve és címe: EVIN NONPROFIT Zrt.
1071, Budapest, Damjanich utca 12.

Felelős tervező neve, címe, jogosultsági száma:
Zentai Katalin K 01-5107
1223 Budapest, Jókai Mór u. 44/b. 2.a
cég: Vár-Kert Műszaki Tervezési Kft.
Székhely: 1115 Budapest, Etele út.46/b. 3/23.

Az építési tevékenység, illetőleg dokumentáció megnevezése:
Műemléki épület felújításának engedélyezési terve

Az építési tevékenység helyszíne, az ingatlan címe:
1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

Alulírott tervező kijelentem, hogy a fenti tárgyú tervdokumentáció készítése során az 1997. évi LXXVIII. Tv. (ÉTV), a 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről és a 312/2012 (XI. 08.) kormányrendelet előírásainak betartásával és az érvényben lévő szabványok és műszaki előírások, tűzrendészeti és az építkezésre vonatkozó egyéb hatósági előírások, valamint tárgyi ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatok betartásával készítettem el.

Továbbá nyilatkozom, hogy a műszaki dokumentációt az érdekelt szakhatóságokkal és a közmű-szolgáltatókkal a tervezés során egyeztettem, a tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak.

A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése nem vált szükségessé.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem, került sor a tervdokumentáció elkészítése során.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31.§(2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel.

A tárgyi műszaki tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2023. május 15.



Zentai Katalin
tájépítész tervező
K 01-5107
Bp. 1223 Jókai Mór u. 44/b. 2.a

MŰEMLÉKI ÉPÜLET-FELÚJÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
1077 Budapest, Csányi utca 7. HRSZ.: 34112

FAKATASZTER TÁBLÁZAT

Fafelvétel készült: 2023. május 8-án						
sor-szám	latin név	magyar név	törzsát-mérő (cm)	korona átmérő (m)	megjegyzés	teendő
1	Morus alba	Eperfa	38	9	sok száraz ág, sérült törzs, törzsseb	metszés, ápolás
2	Thuja occ.	Nyugati tuja	12	3	egyenes törzs, gyér lombzat	kivágandó
3	Thuja occ.	Nyugati tuja	8	2	eldől, vízszintesen elhajló törzs, gyér lombzat	kivágandó
4	Acer negundo	Zöldjuhar	5	1,5	alászorult, bokorszerű	kivágandó
5	Koelreuteria paniculata	Csörgőfa	16	3		megtartandó
6	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	62	5	erősen csonkolt, száradó, gyér korona, korhadt gyökérnyak	kivágandó
7	Hibiscus syriacus	Mályvacserje	2x10	2,5	előregedett, kiszáradt alsó ágak levéltelenek	kivágandó
8	Acer negundo	Zöldjuhar	18	3,5	enyhén dől	megtartandó
9	Morus alba	Eperfa	34	5,5		metszés, ápolás
10	Acer negundo	Zöldjuhar	36	6	sok visszajítás	metszés, ápolás
11	Morus alba	Eperfa	17+11	3	magasan a gyökérnyak	megtartandó
12	Fraxinus excelsior	Kőris	15	2		megtartandó
13	Morus alba	Eperfa	10	2		megtartandó
14	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	35+20	4	vastagabb törzs kiszáradt, vékonyabb törz növekedésű	kivágandó
15	Acer negundo	Zöldjuhar	35	7	erősen dől az oldalszárnny felé, hatalmas korona	vizsgálandó a stabilitása
16	Populus sp.	Nyárfa	65	6	száradófélben, ritkás lombzat	kivágandó
17	Acer negundo	Zöldjuhar	10	2		megtartandó
18	Robinia pseudoacacia	Fehér akác	10	3	ferde törzs, excentrikus korona	kivágandó