

BUDAPEST, VII. KIRÁLY UTCA 55. (HRSZ.: 34085)
MŰEMLÉK ÉPÜLET
PINCE BONTÁSI és HOMLOKZAT FELÚJÍTÁSI TERV
ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

TÁJÉPTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Építető:

EVIN NONPROFIT Zrt.

1071 Budapest, Damjanich utca 12.

Generáltervező:

NXP.A Építész Tervező Kft.

2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.

Tájépítész tervező:

VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.

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

mobil: +36 20 4775699

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

Budapest, 2025. 06. 20.

ENGEDÉLYEZÉSI TERV TÁJÉPÍTÉSZETI MUNKARÉSZE
1077 Budapest, Király utca 55. HRSZ.: 34085

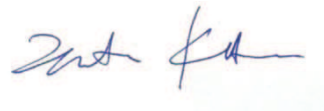
TERVEZŐI NYILATKOZAT

Építtető neve és címe: EVIN NONPROFIT Zrt.
1071 Budapest, Damjanich utca 12.
Felelős tervező neve, címe, jogosultsági száma:
Zentai Katalin K 01-5107
1123 Budapest, Jókai Mór u. 44/b. 2.a
Az építési tevékenység, illetőleg dokumentáció megnevezése:
Örökségvédelmi engedélyezési terv szakági
munkarésze
Az építési tevékenység helyszíne, az ingatlan címe:
1037 Budapest, Királylaci út 110-112., hrsz: 20579/2

Alulírott kijelentem, hogy a környezet tervezése során a hatályos rendeletekben meghatározott előírásoknak eleget tettünk, továbbá az általunk tervezett tájépítészeti-műszaki megoldások megfelelnek minden vonatkozó jogszabálynak, általános érvényű és eseti előírásnak. A jogszabályokban meghatározott előírásoktól való eltérés engedélyezése nem szükséges. A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztunk. A szükséges egyeztetések megtörténtek.

Kijelentem továbbá, hogy a szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2025. június 20.



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

2025. június

KÖRNYEZETRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

Az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdon, Megbízó célja, hogy az épület műemléki felújításának első üteme elinduljon. Az utcai és udvari szárnyak műszaki állapota eléggé leromlott, de a teljeskörű rendbetételnek nincs műszaki akadálya.

Több szakasza van a Hild József tervei szerint 1842-ben épült, klasszicista épület felújítását előkészítő tervezési, engedélyeztetési folyamatnak. Jelen tervezés feladata a műemlék épület utcai és udvari homlokzatainak felújítása, belső lépcsők rendbetétele, a megalapozott tulajdonosi döntés előkészítés folyamányaként a leromlott műszaki állapotú udvar alatti pincéjének tömedékelése. Ehhez kapcsolódóan kell megtörténjen a belső udvar környezetrendezése is.

A területre készült építész felmérések és tervek adták a szakági tervezés alapját.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület Budapest VII. kerületének zártisorúan beépített, jelentős forgalmú utcájában található. Bejárata és kapualja a kora-romantikus részletekkel is gazdagított főhomlokzat jobb szélső tengelyében nyílik. A főlépcsőház közvetlenül a kapualjból indul, míg az ovális alaprajzú csigalépcsős melléklépcsőház az udvari szárnyban van. Az épületben egy üzlethelyiség (étterem és konyha), az udvar földszintjén és az emeleteken pedig bérlakások találhatók.

A lépcsővel induló és végződő kapualjban a járdától indulva enyhén emelkedő rámpa van, a szintkülönbség az utcai járda és az udvar között összesen 0.54 méter.

A belső udvar síknak tekinthető, az Akácfa utcai szomszédos, F + 3 szintes épületek részben tűzfalakkal, részben egy nagyon keskeny belső udvarral csatlakoznak.

Az udvar alá épült pince következtében jelenleg nincs zöldfelület, csak a pince felülvilágítóira és a rossz állapotú beton burkolatra helyeztek ki a lakók cserepes növényeket.

Az ide csatlakozó szomszédos keskeny udvarban nőtt spontán két fa, melyek lombja átnyúlik efölé az udvar fölé is.

A kis hátsó udvarban növekedik közvetlenül a fal tövében szintén egy gyomfa (*Ailanthus altissima*), mely már a 20 cm törzsátmérőt is elérte.

FAKIVÁGÁS, FAPÓTLÁS

A rossz pozícióban nőtt, emiatt veszélyes, invazív fa:

1 db *Ailanthus altissima*/bálványfa 20 cm törzsátmérő

eltávolítása, óvatos lebontással, elengedhetetlen. A vonatkozó 37/2015. (X. 30.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről alapján a kivágott fát ebben az esetben darabra kell pótolni.

Erre a pince tömedékelése után lesz is lehetőség.

ENGEDÉLYEZÉSI TERV TÁJÉPÍTÉSZETI MUNKARÉSZE

1077 Budapest, Király utca 55. HRSZ.: 34085

A tervezett, legalább 1 db oszlopos habitusú, lombos fa a telken belüli fapótlást biztosítja.

ZÖLDFELÜLETSZÁMÍTÁS

A teljes telekterület 752 m².

A Vt-V/2 övezetben előírt legkisebb zöldfelület **10%, ami 75,2 m²**.

A környezetrendezési terv alapján a zöldfelület **94,14 m²** lesz, azaz a teljes telek **12,5 %-a**, ami az övezeti előírásnak megfelel és a jelenlegi 0 m² után jelentős növekedést jelent.

ZÖLDTÉRFOGAT SZÁMÍTÁSA

A 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján a zöldtérfogat visszapótlását is kalkuláljuk. Az 1 db kivágandó fa megszűnő lombtérfogatát (kb. 45 m³) a tervezett 3 új fa és 94 m²-nyi cserje és évelő felület pótolni fogja.

TEREPRENDEZÉS, VÍZELVEZETÉS

A terep sík, így az udvarrendezés fontos eleme a megfelelő vízlevezetés biztosítása. A burkolatok lejtései által a csapadékvizet az újonnan kialakított zöldfelületekre vezetjük, minél jobban szétterítve. Az özőnvíz szerű esőzések miatt a zöldfelület középvezetében két mélypont alatt kavicsos szikkasztó kialakítását is tervezzük.

A tetővizek az eddigiek szerint a csatornába kötve távoznak. Amennyiben a lakók vállalják, érdemes lehet, ahol praktikusán elhelyezhető, tározó dézsákba gyűjteni és a kert öntözésére felhasználni.

BURKOLATOK, KERTI ELEMEL

A meglévő, elbontott kőanyagokat az épület felújításhoz felhasználik (pl. tardosi vörös mészkő előlépcsőként). Az udvar rendezésekor, a műemlék épület környezetét is ahhoz illeszkedő kell alakítsuk. A jelenlegi betonburkolat helyett kétféle méretű (40x40 cm és 10x10 cm) 6 cm vtg. beton térkő - az épület tagoltságához illeszkedő - rakásmódjával teremtjük meg az igényes felületet.

Néhány támlás pad elhelyezése is lehetséges. A zárt udvarban praktikusabb rögzítés nélkül alkalmazni, hogy igény szerint átcsoportosítható legyen. 1-2 kerékpár támasz is hasznos lehet, hogy ne a falnak támasszák a vendégek átmenetileg sem.

NÖVÉNYALKALMAZÁS

Új fák telepítését a szabad terület középvezetére koncentrálik, hogy minél kevesebb konfliktust jelentsen az épületekkel. A keskeny belső udvarban, számolva azzal, hogy a szomszéd lombkorona eltűnik idővel, 3 fa telepítését javasoljuk. Ezek mindenképp keskeny, oszlopos habitusú, lombhullató fák lehetnek. pl. Gingko biloba Tit vagy Acer platanoides Olmsted vagy Prunus serrulata Amanogava.

ENGEDÉLYEZÉSI TERV TÁJÉPÍTÉSZETI MUNKARÉSZE
1077 Budapest, Király utca 55. HRSZ.: 34085



Ezek izgalmasan tagolják is teret, a szomszédos, nem kívánt átlátásokat csökkentik. A terven megkülönböztettünk néhány magasabb szoliter cserjét, de főleg talajtakaró cserjék, töltik ki a felületet, melyet végül árnyéki gyeppótló évelő egészít ki. A kerítésre javasoljuk kúszócserje futtatását.

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

A fenntartás várhatóan a lakóközösség feladata lesz, így a növényválasztásnál hangsúlyozottan szerepel a könnyű gondozhatóság szempontja.

Budapest, 2025. 06. 20.

Zentai Katalin
tervező