

MŰSZAKI LEÍRÁS
A BUDAPEST VIII. RÁKÓCZI ÚT 29. SZÁM (HRSZ.: 232485) ALATTI
TÁRSASHÁZ BELSŐ UDVAR FELÚJÍTÁSAINAK
KERTÉPÍTÉSZETI KIVITELI TERVEIHEZ

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület Budapest VIII. kerületében, a Rákóczi út - Gyulai Pál utca helyezkedik el, mindkét irányból csak humán közlekedésre alkalmas folyosókon juthatunk be.

A társasház két belső udvara közel 500m² nagyságú terület, mely jelenlegi formájában elhanyagoltnak mondható.

Az első udvar aszfalt burkolattal ellátott. Jelenleg itt történik a lakosság, valamint az épületben található étterem hulladékgyűjtőinek tárolása. A területet megbontja egy nagyobb növénykazetta, valamint több kisebb, nem egységes képet mutató fellépő és pinceszellőző.

A hátsó udvar teljes terjedelmében sárga kerámiparkettával burkolattal ellátott, díszítő értéke még a régi klinker téglák elemekből épült kerítés, melynek egyik oszlopfeje sérült, javításra szorul. Az udvar szintén fellépőkkel és pinceszellőzőkkel tagolt.

A két udvart egy átjáró folyosó köti össze.

BONTÁS

Bontásra kerül a mindkét udvaron jellemző fellépők, az első udvarban lévő növénykazetta és régi kerítéselem, valamint a hátsó udvarban lévő kerámiparketta burkolat.

A bontásokból származó hulladékokat szakszerűen, a vonatkozó előírásoknak megfelelően lerakóhelyre kell szállítani.

TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

Tervezés során cél volt a lakóközösség kéréseinek figyelembe vétele, mely elsősorban a kisebb-nagyobb összefüggő zöldfelületek, kulturált szemét- és kerékpár tároló kialakítására és vizuális érték növelésére irányult. Célunk volt, hogy a több emeletes épület bármely szintjéről letekintve az udvar esztétikus, egységes képet mutasson a főbb funkció ellátása mellett.

A megfelelő társasági élethez cca. 45 cm látszómagasságú növénykazettákat alakítottunk ki, melyeket ülőfalakként funkcionálnak.

BURKOLATOK

A két udvar burkolata nem vízállásos, a megfelelő lejtés viszonyok és elégséges víznyelőknek/aknáknak köszönhetően.

A költséghatékonyság elvén alapulva a jelenlegi alépítmény bontását nem terveztük, mivel az ajtó fellépők és pinceablakok lehetővé teszik a min. 15 cm-es szintemelést, a lejtésviszonyok megtartása mellett.

Az új burkolat és homlokzat találkozásánál jól megválasztott technológiát javasunk a kivitelezés során, a kellő állagmegóvás érdekében!

A pinceszellőzők kezeléséhez esztétikus, egységes rácsok megválasztását javasoljuk, ezzel is emelve a terület színvonalát.

A megválasztott burkolat architektúra egységes formavilága erősíti a két udvar összetartozását.

A burkolat raszter rendszerét a földszinti nyílászárók szolgáltatják. A burkolat kialakításánál figyelembe vettük az ár-érték arányt, a széles körben rendelhető méreteket és színskálát, igazodva az építésztervező által elképzelt belső homlokzati színhez. A térkő család kiválasztásánál szempont volt a sárga keramit burkolathoz hasonló szín alkalmazása is!

A megemelt burkolathoz szükséges hozzáigazítani a meglévő aknákat is, esetleg új, esztétikusabb fedlapok alkalmazásával.

A hátsó udvaron található pincelejárát átalakítását javasoljuk lépcső-rámpás kombinációra, a későbbi kerékpár tárolások céljából.

NÖVÉNYHASZNÁLAT

A két udvar különböző megvilágítottsága miatt várostűrő, árnyéktűrő és félárnyék kedvelő növényeket használtunk. Kijelölt gondnok hiányában cél volt a könnyen fenntartható növényállomány megválasztása.

A növénykiültetések mind a talajszintben, mind a kiemelt ágyásokban megjelennek, vertikálisan és horizontálisan. A szintben lévő zöldszigetek oldják a burkolat monotonitását és osztják is a teret, de a legfőbb haladási irányokba nem lógnak bele.

A lakóközösség igényeit figyelembe véve javasoljuk dézsás fák elhelyezését az udvaron.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A kivitelezési munkákat a meglévő közmű vezetékek ismeretében kell végezni, a vonatkozó műszaki szabványok, előírások, valamint az általános és eseti baleset és munkavédelmi előírások betartásával. Javasoljuk az érintett közmű vezetékek feltárását kézi munkával az építési munkák megkezdése előtt.

Tervezői felelősség csak a kiviteli tervek alapján történő kivitelezés esetén áll fenn. Probléma felmerülése esetén a tervezőt állásfoglalás megtétele céljából értesíteni kell.

Az építési munkák során kivitelező köteles figyelembe venni és betartani a munkavállalók védelmére és a munkafeltételekre vonatkozó, a teljesítés helyén hatályos kötelezettségeket.

BUDAPEST, 2014. FEBRUÁR

HAMAR LÁSZLÓ

Rákóczi 29. ajánlott növénytelepítés



Buxus sempervirens aurovariegata - puszpáng

- örökzöld
- árnyéktűrő
- közepes/magas termet
- napos/félárnyékos/árnyékos helyre



Prunus laurocerasus rotundifolia- törpe babér

- virágzó örökzöld cserje
- árnyéktűrő
- közepes termet
- akár mélyárnyékos helyre is



Euonymus fortunei emerald n gold- kecskerágó

- örökzöld, kúszó, talajtakaró
- árnyéktűrő
- közepes termet
- igénytelen
- napos/félárnyékos helyre



Lavandula angustifolia- levendula

- télálló örökzöld
- virágzó cserje
- nyári, mediterrán növény
- riasztja a hangyákat, rózsá mellé érdemes ültetni



Salvia off. aurea - zsálya /sárgalevelű/

- örökzöld
- közepes termetű
- napfényigényes



Rosmarinus officinalis -rozmaryng

- örökzöld
- közepes/magas termetű
- tavaszi/nyári
- mediterrán, virágzó cserje
- napfényigényes



Vinca major- meténg

- örökzöld talajtakaró
- alacsony/közepes termetű
- tavasszal virágzó
- árnyéktűrő
- napos/árnyékos helyre egyaránt



Vinca major variegata- tarkalevelű meténg

- örökzöld talajtakaró
- alacsony/közepes termetű
- tavasszal virágzó
- árnyéktűrő
- napos/árnyékos helyre egyaránt



Hypericum calycinum - orbáncfű

- örökzöld talajtakaró
- nyári/őszi virágzó cserje
- napos/félárnyékos helyre egyaránt



Rosa 'The Fairy' - terülő rózsza

- örökzöld talajtakaró
- virágzó cserje
- közepes termetű
- nyáron virágzó
- szárazságtűrő



Cotoneaster dammeri- szőnyegmadárbirs

- örökzöld talajtakaró
- alacsony/közepes termetű
- igénytelen
- napos/félárnyékos helyre



Buddleja davidii - illatos nyári orgona

- virágzó cserje
- nyári növény
- magas
- napfényes, meleg helyre

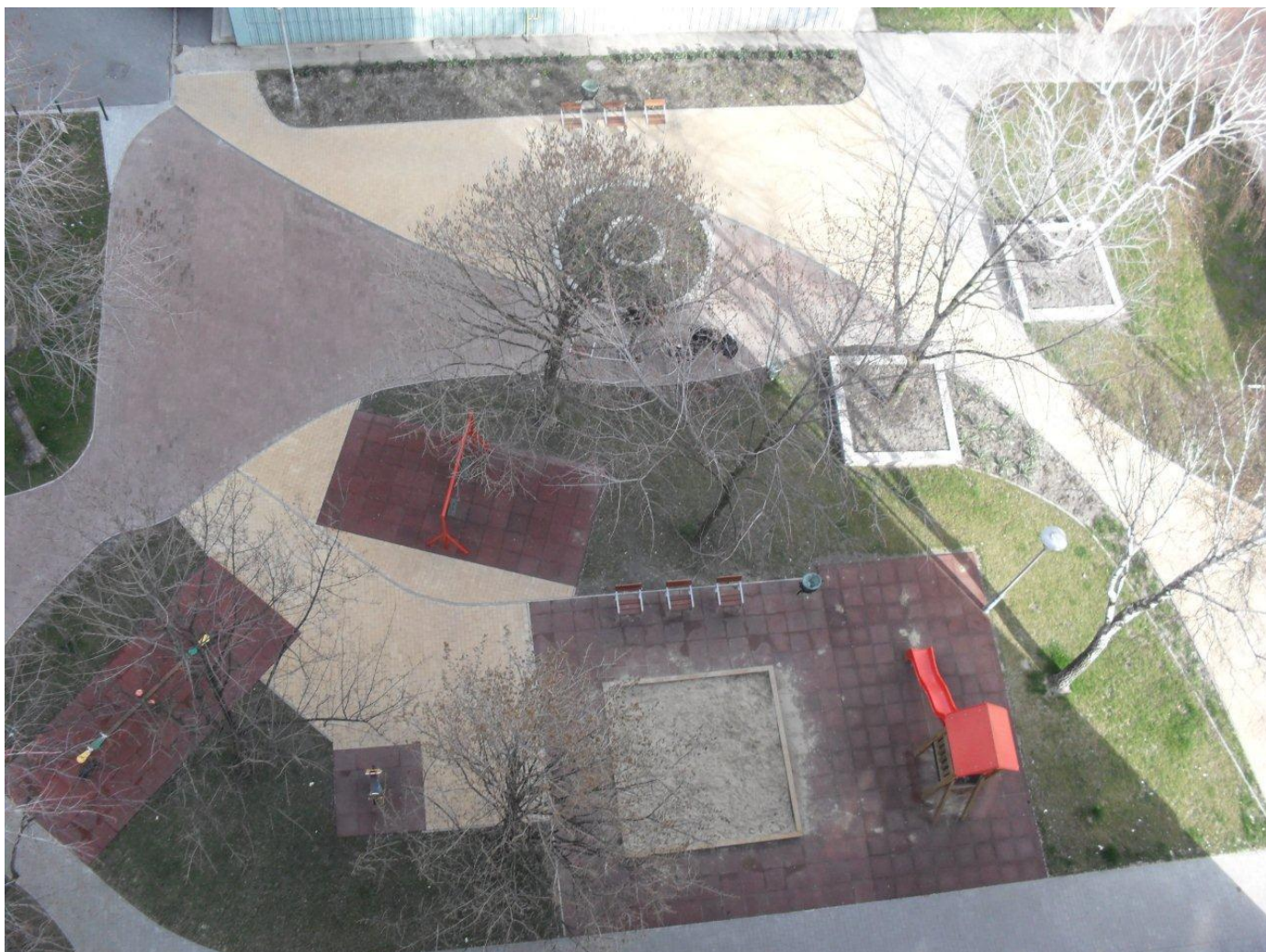
Rákóczi 29. választható térkő-típusok

(legfőbb szempont: ár-érték arány)

KK Kavics Beton- London típusú térkő:



Általunk megvalósított példa KK Kavics Beton London típusra (barna, sárga és szürke):



TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

HOMLOKZAT-FELÚJÍTÁS

TÁRSASHÁZ - Budapest, Rákóczi úr 29.



Megrendelő:

TÁRSASHÁZ

Budapest, Rákóczi úr 29.

építész:

PESCHTI Kft.

Perényi László okl. építészmérnök É-1 01 3382

1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3. III. em. 9a.

ALÁÍRÓLAP

A Budapest, Rákóczi úr 29. alatti épület
utcai földszinti és udvari homlokzat-felújításának
településképi bejelentési tervdokumentációjához

Építtető:

TÁRSASHÁZ

Budapest, Rákóczi úr 29.

Virga Erzsébet
Közös képviselő

.....

Építész tervező:

PESCHTI Építészeti Tervezőiroda Kft.

Perényi László

.....

okl. építészmérnök
É-1-01-3382

1088 Budapest,
Lőrinc pap tér 3. III. em. 9a.

TARTALOMJEGYZÉK

A Budapest, Rákóczi úr 29. alatti épület
utcai földszinti és udvari homlokzat-felújításának
településképi bejelentési tervdokumentációjához

ELŐLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

TERVDOKUMENTÁCIÓ

- M-0	HELYSZÍNRAJZ – TERVTÁRI TERVEK	M = 1:100
- M-1	MEGLÉVŐ UTCAI HOMLOKZAT	M = 1:100
- M-2	MEGLÉVŐ KELETI HOMLOKZAT	M = 1:100
- M-3	BELSŐ ESZAKI-UDVARI HOMLOKZAT	M = 1:100
- M-4	BELSŐ DÉLI-UDVARI HOMLOKZAT	M = 1:100
- É-1	TERVEZETT UTCAI HOMLOKZAT	M = 1:100
- É-2	TERVEZETT KELETI HOMLOKZAT	M = 1:100
- É-3	BELSŐ ESZAKI-UDVARI HOMLOKZAT	M = 1:100
- É-4	BELSŐ DÉLI-UDVARI HOMLOKZAT	M = 1:100

Meglévő állapot fotódokumentációja és a tervezett állapot színterve a tervlapokon elhelyezve.

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest, Rákóczi úr 29. alatti épület
utcai földszinti és udvari homlokzat-felújításának
településképi bejelentési tervdokumentációjához

1. Előzmények:

A tárgyi épület Budapest, VIII. kerület belső részén található a Rákóczi út – Gyulai Pál út – Stáhly út által határolt területen. Keleti oldalról a Szent Rókus Kórházra, az előtte lévő parkra és az új sétáló utcára néz.

A felújítási tervek készítését megelőzően az érintett épületekről részletes fotódokumentációt készítettünk. A tervtári terveket beszereztük, melyek egy része még a háromszintes eredeti állapotot mutatja. Az ortogonális fotók és az eredeti tervek alapján a külső és belső udvari homlokzatok vektoros ábrázolását elvégeztük. Az épületek külső homlokzati színeit beazonosítottuk, hogy a belső színek kiválasztásakor a külsővel harmonizálót találjunk.

A továbbiakban a műszaki leírás ismerteti a homlokzatok állapotát, anyaghasználatát és az elvégzendő felújítási munkákat.

2. Meglévő állapot ismertetése:

Az épület több ütemben épült, jelenleg az utcai szárny hatszintes, az udvari homlokzatok szintén hatszintesek. Az udvari szárny két udvarra tagolódik, melyek egy középső szárny választ el egymástól, melyben egy cselédlépcső található. A földszinten főleg vendéglátás és üzletek, az emeleteken lakások találhatók.

Az épület 1896-ban épült P. Tóth Sándor okleveles építőmérnök tervei alapján. Az építtető Dumba Miklósné, Joannovits Györgyné és Mannó Pelagia. Az egykor négy-, ma hatszintes épület historizáló eklektikus stílusban épült.

A házon Budapestre ekkor oly jellemző kora eklektika formajegyei figyelhetők meg. Az olaszországi reneszánsz formák, elemek láthatók az épületen. A homlokzat erőteljes árnyékhatású. Az épületen átgondolt rend uralkodik. Az ablaktengelyek egyenletes kiosztásban követik egymást, csak a háromszögű, íves és egyenes ablakszemöldökök változásai szakítják meg a nyugalmat. Legszembeötlőbb az alsó két emeleten az ablakok aedikulása: oszlopos, oromzatos kiképzése, mely gazdagon díszített. A homlokzat négy részre tagolt, mely részeket karakteres vízszintes osztópárkány választ el egymástól. Az épület lábazata sem szegényes: a súlytalanság eltüntetésére az egész földszint erőteljes köoszítás utánzatot kapott. Ezt követi az eredeti első és második szint sárga dísztéglá burkolata, majd két újabb dísztéglával burkolt szint található, legfelül egy egyszerűbb vakolatarchitektúrás szint zárja a homlokzatot. Az épületet a főpárkány zárja szintén sok dísszel. A házon meghatározó a sarokrizalit, mely mindkét utca felőli részen megtalálható. Ugyanilyen kiemelést kapott a keleti oldal közepe is. Az erkélynél kőbábos, az ablakok alatt gipszből készített mellvédeket alkalmaztak. Érdekes még, hogy a Rákóczi út felől eredetileg is üzletportálos kialakítás a Stáhly utca felé zártabb, ablakos formát ölt.

A belső homlokzat visszafogottabb kialakítású, az egyszínű, vékonyan kváderezett vakolatarchitektúrás kialakítást a nyílászárók sokszínűsége töri meg. Sajnos mind formában, mind színben ma már nagyon változatosak az ajtók és az ablakok, holott az eredeti vakolatarchitektúrák még itt is helyenként megtalálhatóak és azok is magas igényszintről tanúskodnak. A belső homlokzaton a világos sárga szín jelenik meg a teljes felületen.

2.1 Homlokzaton megjelenő felületek, anyagok:

Külső homlokzat:

Az épületen vörös kő lábazat van, melyet helyenként szintén vörösre festett lábazat egészít ki. A tervezéssel érintett alsó szint jelenleg több színnel rendelkezik. Az északi oldalon sárga, míg a déli oldalon vörös színre festették az alsó szint kvádereit. A jelenlegi kváderes kialakítás mindenképp megtartandó, a színezést viszont egységesíteni szeretnénk. Az utca homlokzatok nyílászárói sötét- ill. dióbarnára mázoltak. A földszint feletti homlokzatrész felújítása most nem tervezési feladat, talán egy későbbi ütemben megvalósulhat.

Belső udvar:

Az épület belső udvarainál alacsony vörös kő lábazat van. A belső udvari kőporos falfelületek halvány sárga színre festettek. A nyílászárók fa ajtók, gerébtokos ablakok, melyek eredetileg mustár-sárga színűek voltak, de mára a harmadát már más színre mázolták, illetve lecserélték más stílusú nyílászárókra. Az épületben sok eredeti nyílászárót korszerűbbre cseréltek, mely sajnos az épület architektúrájába egyáltalán nem illeszkedik. Az erkélyek, folyosók korlátjai kovácsoltvasból készültek, feketére mázoltak. A bádigos szerkezetek horganyzottak. Az épületet belső oldalon hornyolt cserépfedés fedi.

2.2 Megoldandó feladatok:

- Az elektromos és távközlési vezetékek falon kívüli vezetését meg kell szüntetni.
- Lábazat átvizsgálása, szükség esetén javítása, a külső felázás okainak megszüntetése.
- Falfelületek átvizsgálása, sérült felületek kijavítása.
- A hiányzó díszítő elemek visszaállítása.
- A villanyóra szekrények ajtajainak egységesítése, esztétikusabb kialakítása.
- Ablakpárkányok védelmének megoldása.

2.3 Javasolt anyagok, elvégzendő felújítási munkák:

- Elsőként meg kell vizsgálni a falon kívüli vezetékeket, hogy melyek vannak jelenleg használatban. A használaton kívüli vezetékeket meg kell szüntetni. Az élő erős és gyengeáramú vezetékeket a falba elhelyezett védőcsőben kell vezetni, a töréspontoknál szerelő dobozt kell beépíteni. A telefon és elektromos vezetékeket külön védőcsőben kell vezetni.

A látszó gázvezeték maradnak falon kívüliek, egységesen újramázolandók..

- Világítási rendszer átvizsgálása, egységesítése javasolt.
- A homlokzatról az összes oda nem illő, használaton kívüli tárgyat, szerelvényt, reklámhordozót le kell szedni.
- A feltáskásodott vakolatrészeket le kell verni. Átnedvesedett falnál a nedvesedési határ felett min. 50 cm-rel a vakolatot el kell távolítani. A fal fugáit ki kell mélyíteni. Megfelelő tisztítás, gúzolás után falszáritó, sómegkötő vakolattal kell a hiányzó részeket pótolni. A vezetékek nyomvonalait helyre kell állítani, a hiányzó részekben a vakolatot pótolni kell. A felesleges szerelő dobozokat el kell glettelni. Az egyes ablakok körül hiányzó vakolatarchitektúrákat vissza kell állítani, ezek helyét a terven ábrázoltam.

- A felújítás során meg kell vizsgálni az eresznél lévő homlokdeszka állapotát. A rossz állapotban lévő deszkákat ki kell cserélni. A beépített új deszkázatot gomba- és rovarölőszerezellel be kell vonni. A megmaradó homlokdeszkákat a lepergő festéktől meg kell tisztítani. A csiszolás után világos barna színre mázolni.
- A felújítás során a függőfolyosó állapotát meg kell vizsgálni. A kőszerkezetről a kőporos vakolatot el kell távolítani. A tisztítás után a követ javítani és impregnálni kell.
- Az utcai homlokzat Modakril Kolor Szilikon homlokzat és falfestéket terveztünk, színe: 322-8 – közép barna. (esetleges alternatívák a tervlapokon színmintával jelölve). A nyílászárók színe marad sötét barna. **A végleges felületképzés előtt próbafestést kell végezni!**
- A belső homlokzaton a vakolati hibák kijavítása után a javasolt végleges felületképzés mind az oldalfalon, mind a függőfolyosó alján a külső színnel összhangban Modakril Kolor Szilikon homlokzat és falfestéket terveztünk, színe: 322 -12- világos barna (esetleges alternatívák a tervlapokon színmintával jelölve). **A végleges felületképzés előtt próbafestést kell végezni!**
- **Falfelület előkészítés:** A laza, pergő vakolat- és festékréteget mechanikai úton el kell távolítani, a vakolathibákat ki kell javítani. Teljes portalanítás után a felületet HÉRA Falfix diszperziós mély-alapozóval kell kezelni. Kisebbségi repedések, felületi egyenetlenségek Deko simítótápasszal vagy Deko kültéri porglettel javíthatók ki. Alapos felkeverés után ecsettel, hengerrel, vagy szórással +5° -tól +30° C-ig terjedő levegő-, anyag- és falfőmérséklet mellett alkalmazható.
- Tulajdonságok:
Hígíthatóság: Szükség esetén max. 5 % vízzel.
Kiadósság: 4 m²/liter
Kiszerezések: 5l; 15l
Javasolt rétegszám: 2 réteg
Száradási idő: 4 óra
Átfesthetőségi idő: 4 óra
- Az épület belső oldalán, a homlokzatot érintő összes bádogos szerkezetet át kell nézni, szükség esetén ki kell cserélni, a hiányzókat pótolni kell. Az új beépített bádogos szerkezetek anyaga horganyzott lemez.
- Néhol a külső ablakkönyöklők hiányoznak. Minden ablakhoz a vízszintes felületek védelmére horganyzott fém párkányok építendőek be.
- A közös helyiségek nyílászáróinak felületi hibáinak kijavítása, csiszolása után egységes színre mázolása javasolt: a tervezett szín selyemfényű 343-4 (mustár-sárga). A többi nyílászárót is későbbiekben erre a színre javasoljuk átfesteni.
- A lakatos szerkezetek – a hibák kijavítása után – matt fekete színre mázolandók. A helyenként hiányzó korlát-részek az eredetivel megegyezően kiegészítendőek.
- A külső villanyóra szekrényeket egységes burkolattal javasoljuk ellátni. Esetleges csere esetén, ha kisebb méretű szekrények kerülnek beépítésre a látszó falfűlkéket be kell falazni, majd a felületet le kell vakolni. A pótolrt részeknek a meglévő falfelülettel azonos kivitelűeknek kell lenni!

- A szomszéd felőli kerítés a déli udvarban homokszórással megtisztítandó, az északi udvarnál bádогоzást javasolunk lezárásnak.
- A külső homlokzat lábazata a Gyulai Pál utca felől több helyen felázás jeleit mutatja. A helyszínen megvizsgálva megállapítható, hogy a felázások régebbi időre nyúlnak vissza (nem csak az új burkolatos részen, hanem a Stáhly utcánál is jelentkeznek). Lehetséges oka, a falszigetelés hiánya. Javasoljuk a felújításnál a kőlabazat és a vakolat találkozásánál a szellőzés lehetőségének biztosítását, itt is a feltáskásodott vakolatrészeket le kell verni. Átnedvesedett falnál a nedvesedési határ felett min. 50 cm-rel a vakolatot el kell távolítani. A fal fugáit ki kell mélyíteni. Megfelelő tisztítás, gúzolás után falszáritó, sómegkötő vakolattal kell a hiányzó részeket pótolni. A felújítás előtt ellenőrizni kell, hogy a burkolat az épülettől legalább 1%-os lejtésben került kialakításra.
- A kőlabazatok ellenőrzése után a mozgó elemeket rögzíteni, a hiányzókat pótolni kell. A felületét homokszórással kell megtisztítani.

3. Munkavédelmi előírások:

A létesítéssel kapcsolatos munkavédelmi előírásokban, rendeletekben foglaltakat maradéktalanul be kell tartani és tartatni. A létesítéssel kapcsolatos munkavédelem legfontosabb rendeletei, előírásai és szabványai a 63/1989. (VII.30.) sz. MT rendelet, a 4/1980. (IX.25.) számú BM rendelet, a 2/1986. (II.27.) számú ÉVM rendelet és az MSZ 1085 Általános Biztonsági Követelmények.

A munka megkezdése előtt a kivitelező köteles a helyszínnel kapcsolatos veszélyforrásokról tájékozódni és a megfelelő munkavédelemről gondoskodni. Az építés során alkalmazandó munkavédelem a kivitelezési technológiától függ, ezzel kapcsolatban a kivitelezői Munkavédelmi Szabályzatban foglaltak betartása szükséges.

A tervezett kivitelezés során alkalmazott technológiai munkafolyamatok munkavédelmi leírása nem a tervező feladata. A kivitelezéssel kapcsolatos összes munkafolyamat – a szükséges anyagok helyszínre szállításától a műszaki átadásig – munkavédelmi szabályozása, oktatása, betartatása, ellenőrzése a kivitelező feladata.

A kivitelezőnek minden intézkedést meg kell tennie, hogy a munkavégzés folyamán fennálló életvédelmi és baleset-elhárítási előírásoknak és rendelkezéseknek – különösen a 63/198.(VI.30.) számú MT rendeletnek – minden tekintetben eleget tegyen.

A tervektől eltérni csak a tervező előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén lehetséges.

A tervezési határokon túli tervezői, kivitelezői, üzemeltetői feladatokat nem láttam el, azon részek műszaki állapotát, működtetési módját nem vizsgáltam.

Budapest, 2014. február hó

Perényi László
okl. építészmérnök
É-1-01-3382

