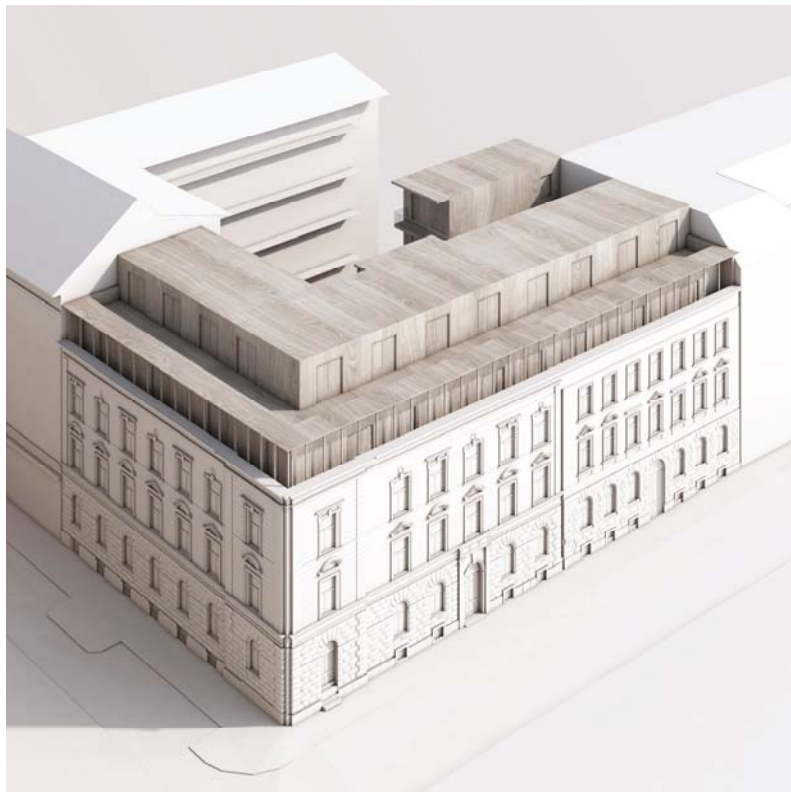


ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a

1094 Budapest, Márton u. 8.
HRSZ: 37755

alatti lakóépület felújítása és bővítése vázlattervéhez



Zsuffa és Kalmár Építész Műterem
2023.

TARTALOM

a

1094 Budapest, Márton u. 8.
HRSZ: 37755

alatti lakóépület felújítása és bővítése vázlattervéhez

Műszaki leírások, adatlapok:

- Tartalom és tervjegyzék
- Építészeti műszaki leírás
- Helyiséglista

Tervjegyzék:

Átnézeti helyszínrajz	M=1:5000
Meglévő zöldfelületek	M=1:1500
Tervezett zöldfelület	M=1:1500
Tetőkép	M=1:1500
Magassági elemzés	M=1:1500
Helyszínrajz	M=1:750
Bontások	M=1:200
Alaprajzi séma	M=1:200
Axonometria	
Lakás kimutatás	M=1:500
Akadálymentesen elérhető lakások	M=1:500
Pince alaprajz	M=1:200
Földszinti alaprajz	M=1:200
1. emeleti alaprajz	M=1:200
2. emeleti alaprajz	M=1:200
3. emeleti alaprajz	M=1:200
4. emeleti alaprajz	M=1:200
A-A Metszet	M=1:200
B-B Metszet	M=1:200
C-C Metszet	M=1:200
Gát utcai homlokzat	M=1:200
Márton utcai homlokzat	M=1:200
Látványtervek (1-4)	

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a

1094 Budapest, Márton u. 8.
HRSZ: 37755

alatti lakóépület felújítása és bővítése vázlattervéhez

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS:

A Középső-Ferencváros területén lévő, korábban 37755 és 37756 helyrajzi számon szereplő, a Márton u. 8/a és 8/b címen található önkormányzati tulajdonú épületek, jelenleg lakatlanul, üresen állnak. A tulajdonos a telkeket egyesítette, így jelenleg egy közös helyrajzi számon szerepelnek, és Márton u. 8. a hivatalos címük. Az önkormányzat a jelenleg elhanyagolt állapotú épületek hasznosítását úgy kívánja megvalósítani, hogy a két épület belső traktusainak bontásával, a belső udvarok összevonásával, a közlekedőrendszerek összehangolásával, valamint egységes tetőfelépítményi bővítéssel egy épületként újítsa fel azokat, és szociális lakásokat alakítson ki bennük.

TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS:

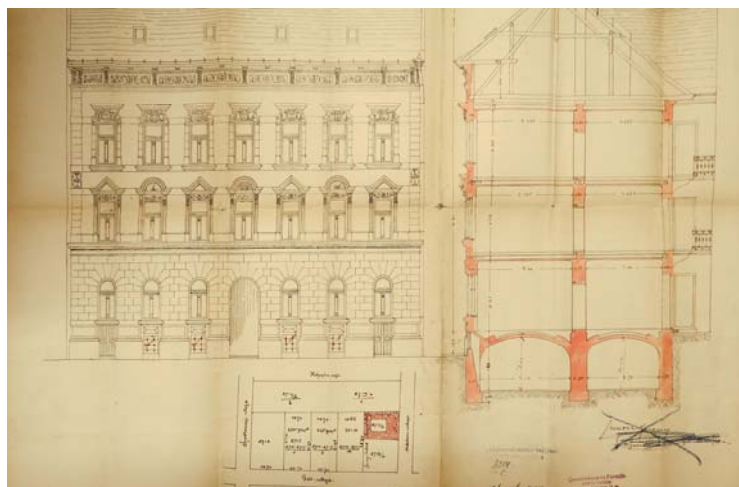
Az 1838-as árvíz után készült térképen látható, hogy területünk ekkor még mezőgazdasági művelés alatt állt, mindössze néhány megmaradt szilárd anyagú épülettel, melyeket nem mosott el a jeges ár. Pest város 1873-as szabályozási térképén már megjelenik a Márton utca, azonban a mai Balázs Béla utcától – ekkor Fő utca – és a mai Thaly Kálmán utcától – ekkor Gyep utca – keletre ill. északra álltak jobbra házak. A rendezési tervként is azonosítható térképen, már létezik az Üllői úttól induló Márton utca három háztömbje, azonban a mai Balázs Béla utcától tovább a mai Mester utca felé újonnan meghosszabbítandóként jelölték, az ugyancsak újonnan kialakítandó Gát utcával együtt. Az 1878-as kataszteri térkép már a megvalósult szabályozást mutatja. A Márton u. 8. helyrajzi számú saroktelken (HRSZ 8713), ekkor még nem állt ház, hasonlóan a környékbeli telkek többségéhez. Üres volt még telünk az 1882-es kataszteri felvételkor is. Az 1895-ös közigazgatási térképen azonban már megosztott a telek, 8713/a és 8713/b részre.



Az 1912-es kataszteri térképeknél megváltozott a telkek számozása. A saroktelek 37775, a szomszéd a 37776 helyrajzi számot kapta. Mindkét telken ekkor már belső udvaros épület állt. A házak felépültéről a Fővárosi Leváltárban őrzött tervek, iratok is tanúskodnak.

A Gát utca felőli saroktelekre 1893-ban készítette el Simon Ferencz tervező a kétemeletes, belsőudvaros bérház terveit. A ház sarkára utcáról nyíló üzlethelyiséget terveztek. A ház többi részébe többségében szoba-konyhás lakások kerültek, csak a

sarokpozícióban volt az emeleten 1-1 kétszobás lakás. A pince részben raktárként, mosókonyhaként ill. jórészt a lakók fáskamráiként szolgált. Az államosítást követő évtizedekről nincs érdemleges anyag a levéltárban.



A Márton u. 8/b lakóházzal az előbbinél kevesebb anyag volt a Fővárosi levéltárban – lényegében csak az építéskori tervlapok maradtak meg. A tervlapokat – alaprajzok és homlokzati rajz metszettel – miként a 8/a háznál, Simon Ferencz rajzolta, 1895 májusában. Simon Ferencz tervező nevét, szignóját minden tervlapon áthúzták és helyette Gremesperger és

Pánczél kőműves-mesterek bélyegzője és aláírása látható. A terveket 1895 júliusában hagyták jóvá. A Simon-féle terveket a mellékhelyiségeknél változtatta meg a két kőművesmester, ill. a lépcsőházat az udvar felől zárttá tették.

A belső udvaros kétemeletes bérház földszintjén az utcai szárnyban egy-egy kétszobás lakást, az udvari egymenetes szárnyakba további három lakást terveztek. Az első emeleten az utca oldalra kerültek a többszobás lakások, a kisebbek a hátsó szárnyakban voltak. A második emeleti lakáskiosztással megismételték az első emeleti alaprajzot. A mellékhelyiségek, ugyanúgy mint a sarki épület esetén, kint a folyosó végén helyezkedtek el. A ház boltozatos pincéje az utcai kettős traktusban raktárként szolgált, a szélső nyílástengelyekben utca felőli lépcsőkkel megközelíthetően. A többi szárny pinceszintjén mosókonyha, mángorló és fáskamrák voltak eredetileg.

Az államosítás után is bérházként működött a két épület, de a rendszeres karbantartás már elmaradt. A rendszerváltás után az Önkormányzat szociális lakásokat tartott fenn a házakban, majd az épületek erős állagromlására való tekintettel a közelmúltban a lakóknak cserelakást adtak és kiköltöztették őket, azóta az épületek állapota tovább romlott.

ÁTALAKÍTÁSI KONCEPCIÓ:

Bár két épület utcai homlokzata még lepusztult állapotukban is azt sejteti, hogy a ház jobb időkben is megélt, mégis nehéz nem észrevenni, hogy a ház alacsony társadalmi státuszú emberek számára, mégcsak nem is az alsó középosztály, polgárosodott rétegeinek épült. A szűk, levegőtlen belső udvarok körül kialakított lakások többségében komfort nélküli, szoba-konyhás egységek voltak. Az elérhető lakókörnyezettel kapcsolatos huszonegyedik századi igényeknek az eredeti elrendezés már nem megfelfeltethető, azaz a felújítás során komolyabb beavatkozásokra is szükség lesz, természetesen a fennmaradt értékek megőrzése mellett. A sötét, lebetonozott belső udvarok kiszabadítása, a lakások újraosztása és korszerű kialakítása alapvető, és magától értetődő elvárása az Önkormányzatnak.

A belső épületszárnyak elbontásával, a telken belül dupla méretű belső udvar alakulhat ki, annak tömbbelső felé történő megnyitása pedig hatványozottan tudja javítani a belső légtérarányokat. A tömbbelső zöldítése, a növényzet mikroklímára

gyakorolt pozitív hatása, de akárcsak a növényzet látványa is üdítően hat majd az itt lakókra. A belső épületszárnyak elbontása viszont nagy alapterület veszteséget jelent, amelyet minimum pótolni szükséges. A 8/b épület hátsó szárnyainak elbontása után szabad felületként jelenne majd meg a Márton u. 10. sz. alatti, relatíve új társasház tűzfala is, melyet érdemes lesz újra takart helyzetbe hozni. Ezek alapján a 10-es számú házzal azonos mélységű bővítménnyel tervezzük pótolni az elbontott lakások egy részét, illetve U alakban kiegészíteni a megmaradó két utcai épületszárny L alaprajzú tömegét. További lakásokat pedig az épület avult fa tetőszerkezetének elbontása után, két új tetőszint kialakításával hoztunk létre.

A historizmus idején kiépült mai belső kerületek jellegzetes pesti háztípusa a belső udvaros, gangos ház. Fontos tervezési szempont volt, hogy az itt is fennmaradt karaktert a felújítás során ne veszítsük el. A két épület udvarainak összevonásával azok levegőtlen szűkösségét próbáltuk megszüntetni, de a megmaradó és az új függőfolyosók rendszerét úgy igyekeztünk kialakítani, hogy a hagyományos gangos ház felismerhető legyen az új rendszerben is. Tervünk szerint az új épületszárny a függőfolyosókkal azonos jellegű hidakon keresztül lesz majd megközelíthető a régi épületből, a felújított lépcsőház tömegére szimmetrikus elrendezés pedig a hagyományos belső udvarok karakterét idézi meg, fénnel átjárt, friss hangulattal távabbírva azt.

A korábban különálló két épületrész közlekedőrendszerének összehangolásával racionalizálható a lakások elérése. A két épületrészt a 8A szárny jó állapotú, szép szerkezeti kialakítású, régi lépcsőházának felújításával, valamint egy közös lifttel tárjuk fel, amely az új szinteket és a pincét is eléri. A sarokszárny emeleti lakásai, valamint a két teljes új szint, így a lakások közel kétharmada az új lifttel akadálymentesen is elérhetővé vált. A meglévő épületszintek függőfolyosó korlátelemeit egységesen felújítjuk, szükség esetén kiegészítjük az eredeti minta alapján, az új szinteken hasonló karakterű pálcás korlátot tervezünk kortárs megjelenéssel.



Az épület tömegképzése az utcaszintről szinte észrevétlen mértékben változik csak. A meglévő magastető helyett ugyan két, a homlokzattól visszahúzott tetőszint készül, de az első új emelet kialakítása a hagyományos koronázópárkányokra emlékeztető, fedett loggiasorként zárja le az épület utcai nézetét. A ráépítés második szintje pedig oly mértékben visszahúzott a homlokzattól, hogy az semmilyen utcaszíni nézőpontból nem lesz látható. A tetőszintek homlokzatképzése és anyaghasználata is az elbontott magastető kialakítására és tömegképzésére utal. A lépcsős visszalépések a szomszédos épületek tetőkontúrján belül tartják az új tetőfelépítményt, ragasztott cseréphomlokzata pedig azon túl, hogy tartós mechanikai védelmet biztosít a homlokzatnak, a tetők világába integrálja azt.

A lakások alaprajzi szerkesztését szintén elsősorban a racionalitás és a lakható kialakítás vezérelte. Az utcai szárnyakban a lakóhelyiségek döntő többsége a kedvező tájolás irányába, az utcák felé fordul, az új épületszárnyban pedig a tágasabb kilátás felé. A kiszolgáló helyiségek az épület belső oldalán, a függőfolyosók melletti zónában kaptak helyet. A lakó és kiszolgáló sávok tiszta rendszere előnyös mind gépészeti, mind pedig akusztikai szempontból is.

A pinceszint jórészt a lakók tárolóhelyiségeit tartalmazza, valamint itt helyeztük el a gépészeti helyiségeket is. A földszint 8 lakást, valamint a sarokra, ahogy eredetileg is volt üzlethelyiséget, szolgáltatási területet terveztünk. A bérbeadható terület növelheti a lakóépület komfortját, bevételt generálhat, a sarkon két utca folyamatos és diszkrét kontrolját biztosíthatja, így a lakásként az egyébként leginkább kedvezőtlen pozíció optimális kihasználtságát eredményezheti.

Az első és második emeleten a földszinthez hasonló lakáselrendezéssel, de a sarkon is lakással 10, valamint 9 lakást tudunk kialakítani. A teljesen új 3. emeleten 9-et, a negyediken pedig 6 lakást. A felső két szint lakásaihoz utcai terasz is tartozik. Így az épületben összesen 42 db új, összkomfortos bérlakás készülhet el. A lakások döntő többsége nappali plusz egy hálószobás kialakítású, a saroklakások két hálószobával készülnek (lakásméreteket lsd. a mellékelt Helyiséglistában). A lakások közül 25 db, tehát a lakások 60%-a akadálymentesen is elérhető az új lifttel.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

telek területe: 1110 m²
beépített terület: 772,21 m²
beépítettség: 69,57%
szintterületi mutató: 3,43
(pince 608,00 m², földszint 763,04 m², 1.emelet 759,78 m², 2.emelet 700,89 m², 3.emelet 588,50 m², 4.emelet 390,43 m², összesen: 3810,64 m²)
összes zöldfelület: 27,29%
zöldfelület talajon: 203,06 m² (18,29%), zöldtető: 399,87 m² (36,02% \times 0,25=9,00%)

SZERKEZETI LEÍRÁS:

Az épületek hagyományos szerkezetekkel épültek, az építéskor általánosan jellemző anyagok és technológiák használatával. A pince + földszint + 2 emeletes épületek az utcai oldalon 2 traktussal készültek, a belső részeken 1 traktussal, a falköz cca. 3-5 m között változik. A helyszíni bejárás során a saroképületen súlyos, az alapozás hibáira vagy egyéb tartószerkezeti problémákra visszavezethető károsodásokat nem tapasztaltunk. A 8/b épület viszont némileg rosszabb állapotban van. Lépcsőháza és egyes födémszakaszai aládúcolt, veszélyes állapotban vannak (részletesen lsd. az Állagvizsgálati dokumentációban). Jelenleg 51 db lakás van a két házban, ezek közül számos lakás ma is komfort nélküli mindkét épületben. A pincék nagy része nedves állapotánál fogva már a házak kiürítése előtt is használaton kívül volt. A padlástér mindkét épületben beépítetlen.

A lakások nagyjából igen leromlott állapotúak, az elhagyatottság évei sem segítettek a műszaki állagon. A lakások egy részében a lakók alakítottak ki utólag fürdőszobát és wc-t, ezek sok esetben a konyhából nyílnak, ami az építésügyi szabályozásnak nem felel meg, a beavatkozások műszaki minősége is nagy kívánnivalót maga után. Az épületek a történeti áttekintésben kifejtetteknek megfelelően, nagyjából azonos időben, azonos tervező koncepciója alapján, lényegében azonos szerkezetekkel épültek, valamint a közelmúltban az ingatlanok összevonása is megtörtént, emiatt a két épülrész szerkezeti leírását együtt tárgyaljuk.

A tervezés első fázisában elkészítettük a belső épületszárnyak bontási engedélyezési tervét, mely 18 lakás megszüntetését tartalmazta. Jelen

tervdokumentáció a volt 8B épület eddig megtartott, utcával párhuzamosan épületszárnyának belső traktusának, valamint mindkét épületrész csapos gerenda zárófüdémének bontását irányozza elő. A belső traktus bontása annak alaprajzi elrendezése, illetve ebből következő szerkezeti rendszere miatt válik szükségessé, ugyanis az ottani, életveszélyes állapotban lévő lépcsőház megszüntetése után a maradék szerkezet lakások kialakítására önállóan már nem hasznosítható. A tetőszerkezet és a fa zárófüdém bontása pedig a lakások pótlásához szükséges két új tetőszint kialakítása miatt elengedhetetlen.

Az épület hosszfőfalas rendszerét megtartva a tetőszinti bővítményeket is azonos szerkezeti kialakítással terveztük. Az egymás feletti szintek elrendezése az egyes funkciók csoportosítása szempontjából is törekszik azonos rendszert követni, a függőleges gépészeti strangok a ház teljes magasságán egységes vonalvezetésűek. Az épület hőellátását geotermikus energiával kívánjuk megoldani tekintettel arra, hogy az ingatlan melletti épületeknél is ez a rendszer épült ki, a Megbízói tapasztalatok pedig kedvezőek.

A korábban különálló két épületrész közlekedőrendszerének összehangolása különösen fontos feladat, mert így racionalizálható a lakások elérése. A két épületrészt a 8A szárny jó állapotú, szép szerkezeti kialakítású, régi lépcsőházának felújításával, valamint egy közös lifttel tárjuk fel. A volt 8B szárny új függőfolyosót a saroképületével azonos tengelybe szerkesztjük, a szintkülönbséget a lépcsőház falvastagságába integrált 3 lépcsőfokkal hidaljuk át. A sarokszárny emeleti lakásai, valamint a felépítményként megjelenő két új szint teljes területe, így a lakások közel kétharmada az új lifttel akadálymentesen is elérhetővé válik.

BONTÁSI LEÍRÁS, MUNKAVÉDELEM:

A tervezett épület részben a régi szerkezetek felhasználásával készül, teljes bontás csak belső épületszárnyakra, a tetőszerkezetre és a fa zárófüdémekre vonatkozik.

A részleges bontást úgy kell kivitelezni, hogy a megtartandó épületrészek semmilyen módon ne sérüljenek, a tartószerkezetek, homlokzatok, burkolatok, szakipari szerkezetek ne károsodjanak. A függőfolyosók kovácsoltvas korlátja minden elemének óvatos, roncsolásmentes bontása és újra felhasználásukig helyszíni, fedett deponálása pl. a megmaradó épületrészen belül, elengedhetetlen része a bontási munkarésznek.

A megmaradt korabeli homlokzati nyílászárók és belső váztablázatos ajtók, a kétrétegű gerébtokos ablakok ép részei, szárnyai, vasalatai mind mintaként megőrzendő szerkezetek, azokat óvatos bontás után műhelybe kell szállítani és a felújításig raktározni. Az eredeti gerébtokos utcai ablakok, illetve a bejárati ajtó cseréje során ezek alapján kell utángyártani azokat, korszerű részletképzéssel (pl. az ablak belső szárnyak esetén hőszigetelő üvegezéssel, stb).

A közművek ideiglenes leválasztását a bontás és az átépítés idején fenn kell tartani, gépészeti és elektromos rendszereket a megmaradó épületrészek teljes területén el kell bontani.

Az elbontott anyagokat először a helyszínen kell deponálni. Az anyagokat gondosan át kell vizsgálni és a használhatóakat elkülönítve, fajtánként csoportosítva kell tárolni. A nem használható anyagokat, sítet, törmeléket el kell szállítani. A gomba vagy rovarkárosodott faanyagokat meg kell semmisíteni. Az épületek azbesztet nem tartalmaznak.

Amennyiben az új épületrész építése nem kezdődik meg azonnal, úgy a bontás után a tereprendezést is el kell végezni.

A bontási munkákat körültekintően (az építés fordított sorrendjének megfelelően), a munkavédelmi előírások maradéktalan betartásával kell végezni. A bontás jó részét kézi erővel illetve kézi szerszámokkal kell elvégezni. A bontás csak felelős szakképzett műszaki vezető irányítása mellett történhet, a munkavédelmi előírások feltétlen betartásával. A bontás fokozott körültekintést igényel, hogy a szomszédos ingatlanok nyugalmát lehetőleg ne zavarja.

A bontásról elektronikus építési naplót kell vezetni, melybe naponta kell bejegyezni az aznapi körülményeket. A munkaterületen elsősegély felszerelést kell biztosítani. Az építési munkákban résztvevőknek a balesetmentes munkavégzéshez szükséges védőruhát és védőfelszerelést kell biztosítani. Minden nemű kivitelezés esetén a munkásokat balesetvédelmi oktatásban kell részesíteni. Esetleges baleset esetén baleseti jegyzőkönyvet kell felvenni, és a baleset tényéről a hatóságot tájékoztatni kell.

Budapest, 2023. október hó.

Kalmár László építész, vezető tervező, É1 01-3597

Zsuffa Zsolt építész, vezető tervező, É1 01-3616

Monory Rebeka építész, tervező

Kalászi Zoltán építész, munkatárs

Kronavetter Péter építész, munkatárs

HELYISÉGLISTA

a

1094 Budapest, Márton u. 8.
HRSZ: 37755

alatti lakóépület felújítása és bővítése vázlattervéhez

szám	helyiségnév	m ²
pince:		
P.01	pince lépcső	13,64
P.02	pincszinti tárolók és közlekedők összesen	393,87
P.03	gépészet	23,10
pince összesen:		430,61
földszint:		
F.01	főbejárati előtér	20,83
F.02	lépcsőház	29,92
F.03	pince lépcső	11,67
F.04	biciklitároló	18,88
F.05	kukatároló	11,44
F.06	kiadó üzlethelyiség	67,57
F.07	lakás	50,75
F.08	lakás	51,83
F.09	lakás	45,68
F.10	lakás	50,21
F.11	lakás	53,92
F.12	lakás	48,16
F.13	lakás	46,76
F.14	lakás	46,53
földszint összesen:		554,15
F.15	fedett-nyitott közlekedő	31,37
F.16	fedett-nyitott közlekedő	65,10
F.17	zöld udvar	205,95
F.18	F.13 lakás terasza	17,57
F.19	F.14 lakás terasza	17,06

1. emelet:

1.01	lépcsőház	25,48
1.02	lakás	54,80
1.03	lakás	54,58
1.04	lakás	72,11
1.05	lakás	55,90
1.06	lakás	59,62
1.07	lakás	51,26
1.08	lakás	55,17
1.09	lakás	49,65
1.10	lakás	46,76
1.11	lakás	46,53

1. emelet összesen: 571,86

1.12	függőfolyosó	21,00
1.13	függőfolyosó	26,57
1.14	1.11 lakás terasza	12,61

2. emelet:

2.01	lépcsőház	25,48
2.02	lakás	54,80
2.03	lakás	54,58
2.04	lakás	72,11
2.05	lakás	55,90
2.06	lakás	59,62
2.07	lakás	51,26
2.08	lakás	55,17
2.09	lakás	49,65
2.10	lakás	45,76

2. emelet összesen: 524,33

2.11	függőfolyosó	21,00
2.12	függőfolyosó	37,85
2.13	zöldtető	47,82

3. emelet:

3.01	lépcsőház	27,39
3.02	lakás	47,47
3.03	lakás	47,22
3.04	lakás	37,64
3.05	lakás	55,42
3.06	lakás	52,23
3.07	lakás	44,01
3.08	lakás	44,06
3.09	lakás	44,63
3.10	lakás	45,76

3. emelet összesen: 445,83

3.11	függőfolyosó	21,00
3.12	függőfolyosó	37,85
3.13	teraszok	77,12

4. emelet:		
4.01	lépcsőház	27,84
4.02	lakás	41,21
4.03	lakás	41,63
4.04	lakás	50,41
4.05	lakás	45,23
4.06	lakás	44,20
4.07	lakás	45,76
4. emelet összesen:		296,28
4.08	függőfolyosó	21,00
4.09	függőfolyosó	37,85
4.10	teraszok	149,43
42 lakás összesen nettó:		2125,95
belső terek mindösszesen nettó:		2823,06
függőfolyosók, kültéri közlekedők összesen:		320,59
teraszok összesen:		273,79
zöld udvar és zöldtető összesen:		253,77