

MEGÚJUL

A MAGYAR VAKOK ÉS GYENGÉNLÁTÓK ORSZÁGOS SZÖVETSÉGÉNEK SZÉKHÁZA

Korántsem mindennapi projekt lebonyolítására vállalkozott a közelmúltban a Prím Építő Kft. és az Épkar Zrt. alkotta konzorcium, míg a kapcsolódó műszaki ellenőri feladatokat a Böröczffy Mérnök Iroda látja el.

Bár a beruházás helyszínénél szolgáló műemléképület is tartogatott meglepetéseket műszaki, építészeti szempontból, a munka a megrendelő személye miatt is bizonyára emlékezetes marad a résztvevő cégek számára: a feladat ugyanis a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetsége műemléki védettségű székházának felújítását, illetve az ahhoz tartozó bővítmény bontását és egy új szolgáltatóépület létesítését foglalja magába. A helyszínen tett látogatásunk során a kivitelező vállalatok és a műszaki ellenőr képviselői vezettek minket körbe, bemutatva a feladat legérdekesebb részleteit és legkomolyabb kihívásait.

TÖRTÉNELMI KÖRNYEZETBEN

A Budapest XIV. kerületében, a Hermina úton álló villát eredetileg Sipeki Balás Béla jogász, Zala vármegye főispánja építtette a XX. század első évtizedében, tervezőnek pedig az újító szemléletmódjáról híres – és ebből adódóan kortársai között gyakran vitákat kiváltó – Lechner Ödönt kérte fel. A 60-as évek végén a villához hátulról csatlakozva felépült egy stílusidegen kultúrház, melyben braille-könyv raktár, hangoskönyvtár, hangstúdió, segédeszköz bolt, illetve egy 300 fős rendezvényterem kapott helyet.

Szerencsére az említett hozzátoldástól eltekintve a villa viszonylag szerencsésen vészelte át az építése óta eltelt bő száz évet, hiszen a II. világháborút követően elkerülték a más műemléképületekre oly jellemző funkcióváltások. Ez annak köszönhető, hogy Sipeki Balás Béla végakarataiban a Vakokat Gyámoltó Országos Egyletre hagyta az ingatlant, és a szervezet jogutódjai a háborút követő államosítások, majd a rendszerváltás után is gyakorlatilag megszakítás nélkül

használhatták azt. Bár a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetsége mindent megtett az épület megóvása érdekében, az évtizedek nem múltak el nyomtalanul: a közelmúltban a Sipeki-villa állapota már meglehetősen elszomorító volt, ráadásul kialakításából adódóan sok helyiséget ki sem lehetett használni, vagyis a rendeltetészerű használat is egyre nagyobb kompromisszumokat követelt. A problémát csak tetézte, hogy a székház egyáltalán nem volt akadálymentesítve, így kerekesszékekkel például egyáltalán nem lehetett bejutni. A megoldás végül 2018-ban, a 22 tagesületet tömörítő szervezet centenáriumának évében kezdett



állapotában maradt fent, a projekt szinte hemzsegett a hasonló korú épületek felújításakor gyakorta fel-felbukkanó kihívásoktól. Mint Deák Zsolttól, az Épkar Kft. építésvezetőjétől megtudtuk, ez jól tetten érhető a teherhordási irányokkal kapcsolatban megoldandó többféle problémában is. Több ponton előfordult ugyanis, hogy gerenda hiányában a falnak támaszkodott a poroszüveg-boltozat, így a földém megmaradása érdekében egyes helyeken kiváltásokat kellett készíteni. Azonban az épület hátsó traktusában az összes földémet el kellett bontani, majd helyükre új vasbeton földémekeket beépíteni. Így fordulhatott elő, hogy ha az ember tavaly decemberben megállt az alagsorban, láthatta a három emelettel feljebb található tetőszerkezetet – emlékszik vissza Szávity Miklós, aki a Prím Építő Kft. színeiben vesz részt a projektben építésvezetőként.

Ezen kívül elég nagy kihívást jelentett az is, hogy a villába az akadálymentesítés miatt mindenképpen liftet kellett építeni – ennek vasbeton szerkezete részben a meglévő, 60 cm vastag falba lett belesüllyesztve, és kifejezetten sok probléma forrása volt, hogy a szerkezet felső síkja meglévő földémhez csatlakozik, ráadásul a munkát a hely szűke is nagyban nehezítette. Ugyancsak újonnan kellett kialakítani a beruházás során két lakást a tetőtér hátsó részében. Itt az egyik lakásban komplett tetőszerkezet-kiváltásra volt szükség, melynek kapcsán szintén meg kellett küzdeni a szűk helytel mint hátráltató tényezővel.

ÚJ SZOLGÁLTATÓHÁZ AZ ÚJ IGÉNYEKNEK MEGFELELŐEN

A projekt szerves részeként a kivitelezők elbontották azt a melléképületet, mely a 60-as évek második felében épült, és egy lépcsőházzal csatlakozott hátulról a villához fél szint eltolással. Sajnos a hozzáépítés egyenes következményeként a hátsó homlokzat egyes részei menthetetlen állapotban kerültek elő – ez egyben azt is jelentette, hogy a tervező szabadabb kezet kaphatott a hátsó homlokzattal kapcsolatban, ahova az alsó részeket vörös színű stukkolt műkő felületet tervezett, rímelve a melléképület szemközti burkolatára. Az elbontott ház helyére kerülő új rendezvényépület már nincs közvetlenül összekapcsolva a villával, köztük 6 méteres térköz maradt, ám osztozni fognak a bejáraton. Ugyanis a későbbiekben a villának sem az utcafronti részen lesz a főbejárata: helyette egy gyalogosrámpa vezet az érkezőket a főépület jobb oldalához egy közös térbe, és innen lehet





KÖZÉPPONTBAN A KOMMUNIKÁCIÓ

Csakúgy mint a kivitelezők, a műszaki ellenőr számára is különlegességek egész sorát vonultatja fel a projekt. Miután sikeresen szerepeltek a vonatkozó meghívásos közbeszerzési eljáráson, a Böröczffy Mérnök Iroda már a beruházás kezdeti időszakában bekapcsolódott a munkába, hogy hatékonyan tudják segíteni a döntések meghozatalát, majd az engedélyeztetést követően tevékenységük a műszaki ellenőri feladatokban csúcsonodott ki a kivitelezés során.

Mint Böröczffy István kiemelte, a tervező DMB Múterem Kft., illetve Falvai Balázs vezető tervező kiváló partnernek bizonyult abban, hogy a MVGYOSZ tagjai számára is érzékelhető formában jelenítsék meg a tervrajzot. Ehhez már-már makettszerűen építettek falakat papírból, kartonból, hogy a megrendelő által jól ismert épület változásait érzékeltessék. Sőt, volt olyan egyeztetés is, amelyre különleges rajzzal készültek, amin a falakat üvegfestékkel jelölték – hiszen ennek vastagsága már elegendő a kitapinthatósághoz. Itt kell megemlíteni, mennyire fontos része a műszaki ellenőr munkájának a kommunikáció, melynek ezúttal vizuális anyagok helyett tisztán a verbális információkon és tapintható eszközökön kell alapulnia.

Szintén a kommunikáció fontosságát emelte ki az MVGYOSZ képviseletében Berke Mónika és Erhart Péter, akiktől megtudtuk, hogy a Böröczffy Mérnök Iroda által biztosított stabil műszaki háttér mindvégig hatalmas segítséget jelent számukra a projekt folyamán. A beruházás kezdetét követően mind a kivitelezők, mind a műszaki ellenőr munkatársai hamar hozzászórtak, miként kell tájékoztatni a megrendelő nem látó képviselőit – e szempontból a már említett segédanyagokon túl a legnagyobb hangsúly az alapos szóbeli leírásokon van.

A Böröczffy Mérnök Iroda gépész és épületvillamos szakágakkal is jelen van a projekt helyszínén, míg az építész szakág esetében idén változott a műszaki ellenőrökre vonatkozó jogszabály, amely – a korábbiaktól eltérően – immár külön műemléki jogosultsággal rendelkező ellenőrt ír elő műemléképületek esetén, vagyis ennek megléte alapfeltétel volt a munka elvégzéséhez.

Mint a helyszínen dolgozó szakemberek egyetértettek benne, a feladat bőven tartogatott meglepetéseket – erre remek példa, hogy egy ponton csaknem 20 réteg festéket tártak fel. A kivitelezést végző konzorcium 2021 márciusának közepén vette át a munkaterületet. Amennyiben nem merül fel újabb váratlan akadály, a megrendelő a jövő év folyamán veheti birtokba a megújult villát és az új építésű szolgáltatóépületet. Fontos hozzátenni, hogy a közelmúltban érvénybe lépett beruházási stop szerencsére nem érintette az MVGYOSZ székházát, így a munka továbbra is zavartalanul folyik.

**A LECHNER ÖDÖN TERVEZTE
VILLA TELIS-TELE VAN
PÁRATLAN ÉRTÉKEKKEL ÉS
FINOM MEGOLDÁSOKKAL. IDE
SOROLHATJUK A TELJES HALLT,
KÜLÖNÖSEN AZ OTT HELYET
KAPOTT GÁZFŰTÉSES KANDALLÓT
A MAGA ZSOLNAY EOZIN-MÁZAS
CSERÉPBORÍTÁSÁVAL, DE A
KAPCSOLÓDÓ LÉPCSŐT IS A HÍRES
PÉCSI PORCELÁNMANUFAKTÚRÁBÓL
SZÁRMAZÓ SZÍNES PILASZTEREK
DÍSZÍTIK. MŰSZAKI
SZEMPONTBÓL JELLEMZŐ A
NEVES TERVEZŐ ELŐREMUTATÓ
GONDOLKODÁSMÓDJÁRA A
RABICFALAK ALKALMAZÁSA,
ILLETVE AZ ALAPTESTEN
ALKALMAZOTT SZIGETELÉS IS.**

belépni mind a villába, mind a szolgáltatóházba. Így az akadálymentesítés szabályainak megfelelően, nagyobb küszöbök keresztezése nélkül közelíthető meg mindkét épület, odabent pedig már a liftek járulnak hozzá a biztonságos közlekedéshez. Mindez azért fontos, mert a beruházás során alapvető törekvés volt, hogy a létesítményt és az ott nyújtott szolgáltatásokat ne csak a vakok és gyengénlátók, de sietők és mozgáskorlátozottak is kényelmesen igénybe tudják venni.

Az építésvezetők pozitívként említették, hogy a területen megtalálható homokos talaj nagyon kedvező talajvíz szempontjából, bár a lemezalapozáshoz természetesen készült vízszigetelés is. A projekt kezdeti stádiumában inkább az okozott némi problémát, hogy a villa mögötti, Hungária körútra nyíló telek szennyvízbekötését ki kellett váltani – ezt követően a telekhatár mellé helyezett csatorna már nem akadályozta a földmunkákat.

Szintén a helynek, pontosabban hiányának tudható be, hogy az áttervezések érintették a szolgáltatóépület földmunkáját is, ugyanis a tervben eredetileg szereplő TT-panelek beemeléséhez legjobb esetben is 250 tonnás darura lett volna szükség, nem is szólva arról, hogy a jelenlegi piaci helyzetben a hasonló panelek nehezen beszerezhetővé váltak. Végül a tervező és a megrendelő egyetértésével egy alulbordás monolit szerkezet valósult meg a műszaki ésszerűség és a költséghatékonyság jegyében.



BŐVEBBEN A BÖRÖCZFFY MÉRNÖK IRODÁRÓL

Cégünk magasépítésben van jelen mérnöki szolgáltatásokkal, elsősorban műszaki ellenőrzéssel és felelős műszaki vezetéssel foglalkozunk.

Történetünk hosszú évtizedekre nyúlik vissza. Bár a jelenlegi formában pár éve üzemel a cég, tulajdonosai között olyan is akad, aki 1960 óta dolgozik a szakmában, családi vállalkozásként pedig 1977-ben fektettük le az alapokat. Az elmúlt közel 40 évben az építési szakma szinte minden területén dolgoztunk. Az idő múlásával egyre nagyobb volumenű projektekbe vághattunk bele, amelyekhez kialakítottuk megbízható, magas szaktudású alvállalkozóink körét is. A 2008 óta a kivitelezési munkákban szerzett széleskörű tapasztalatokat egyre inkább a mérnöki munkák területén kamatoztatjuk. Azóta folyamatosan több nagyobb projekt műszaki ellenőrzését, műszaki vezetését, projektmenedzseri és beruházó-képviseleti feladatát látjuk el, 2005-ben pedig nagy büszkeségünkre és örömünkre elnyertük a kivitelezői szakma legmagasabb kitüntetését, a Lechner Ödön díjat.

További információ: www.boroczffy.hu