

MŰEMLÉK LAKÓÉPÜLET

TETŐTÉRBEÉPÍTÉS, UDVARI HOMLOKZAT FELÚJÍTÁS, KAPUALJ ÉS LÉPCSŐHÁZ FELÚJÍTÁS

1077 Budapest, Király u. 49.
hrsz 34101

Bontási és építési engedélyezési terv

Műleírás

2025. 01. 23.

Építtető:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

1071 Budapest, Damjanich u. 12.

Hitelesített aláírólapokat lásd külön tervezőnként külön-külön csatolva

Építész tervező:

SAGRA Építész Kft

1025 Budapest Krecsányi u. 18.

Sajtos Gábor DLA

építész vezető tervező É/1 01-4256

Műemlékvédelmi szakértő:

Janotti Judit

műemlékvédelmi szakmérnök 21-0301

Tartószerkezet tervező:

Madaras Koppány T 01 13956

tartószerkezet tervező

Tűzvédelem:

Veresné Rauscher Judit TUÉ 01-0230

tűzvédelmi tervező

Épületgépész tervező:

Molnár Bálint G 07-01267

épületgépész szakmérnök

Elektromos tervező:

Rajkai Ferenc V-01-1119

építményvillamossági tervező

Felvonó tervező:

Wölf Richárd F-T 08-01560

felvonó tervező

2025. 01. 23.

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. Megfeleltetés az OTÉK 50.§ (3) bekezdésének
5. Számított építményérték
6. Műszaki leírás

külön kötetekben:

Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár

Tervek

Látványtervek

Meglévő állapot fotok (további fotókat lásd Építéstörténeti dokumentációban)

Főépítész konzultáció emlékeztető

OÉT vélemény

Örökségvédelmi engedély (utcai homlokzat felújítása)

Tűzvédelmi munkarész

Tartószerkezeti műszaki leírás

Épületgépészeti műszaki leírás

Épületvillamos műszaki leírás

Felvonó engedélyezési dokumentáció

- felvonó műszaki leírás
- felvonó terv

Geotechnikai szakvélemény

Alulírott Sajtos Gábor DLA építész tervező kijelentem, hogy tárgyi bontási és építési engedélyezési terv, a 312/2018 (XI.08.) Korm. r. 18.§ szerint, a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel:

- az ÉTV. 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,
- az általános érvényű és a szakmai jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint a szakági munkarészeket érintő vonatkozó jogszabályoknak és előírásoknak.

Budapest, 2024. 12. 16.


Sajtos Gábor DLA
építész vezető tervező É/1 01-4256
1025 Budapest Krecsányi u. 18.

4. MEGFELELTETÉS AZ OTÉK 50.§ (3) BEKEZDÉSÉNEK

Az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az építmény rendeltetési célja szerinti – fenn hivatkozott jogszabályi pont - alapvető követelményeinek.

5. SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK 245/2006 (XII.5.) KMR ALAPJÁN

„1) Lakó (...) épület, épületrész (nettó alapterület / m2) 600 000 – Ft /m2”

Az új épületrész nettó alapterülete: 691,1m2

414660000_Ft

„8.) egyéb felületben mért építmények, építményrészek 200 000 – Ft / m2”

Az épület nettó felújítással érintett homlokzati felülete: 800m2

160000000_Ft

Számított építményérték mindösszesen:

574660000_Ft

6. MŰSZAKI LEÍRÁS

Bevezetés

Budapest VII. kerület, Erzsébetváros, **Király u. 49.** szám, illetve **hrsz. 34101** alatt található **műemléki védettségű** lakóépület, társasházként működő ingatlan 100%-os tulajdonosa Erzsébetváros Önkormányzata. A lakások önkormányzati bérlakások, a földszint utcai frontján üzlethelyiségek vannak. Az építtető, az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság.

Az épület utcai homlokzatainak felújítása folyamatban van, az utcai homlokzat örökségvédelmi engedélyezési terveit már elkészítettük és az örökségvédelmi engedélyt is megkaptuk 2024.08.01-én (ügyiratszám: BP/ÉTDR-2601/6267-3 /2024)

Jelen tervdokumentáció előzményeként készítettünk egy vázlattervet, mely tisztázta a homlokzatok felújításának elveit, különös tekintettel az utcai portálok kialakítására és tartalmazta a tetőtérbeépítés kialakítását.

A terveket az utcai homlokzatok felújításának örökségvédelmi engedélyeztetése előtt a **BFKH Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanácsa** is megtárgyalta, támogatta, a terv a tetőtérbeépítés kialakítást is tartalmazta, a tervtanács a tetőtérbeépítést tovább tervezésre javasolta. A tervtanács javaslatait beépítettük a jelen tervekbe.

A terveket bemutattuk és egyeztetünk a Kormányhivatal Örökségvédelmi Főosztályának Osztályvezetőjével Sajti Zsuzsannával.

A felújítás tervezésének alapjául szolgált Janotti Judit által készített **Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár**, melyben meghatározásra kerültek a megtartandó értékek, különös tekintettel a homlokzati nyílászárókra, a vakolatszínezésre. Az épület részletes leírását, és építéstörténetét lásd a külön kötetben csatolt **Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár** c. mellékletben.

Jelen dokumentáció tárgya a Király u. 49 sz. alatti épület a tetőtér beépítésének terve, az udvari homlokzat felújítása és a kapualj ill. lépcsőház felújítása. A tetőtérbe 10 lakást helyezünk el. Tervezett tetőtéri szint: nettó 691,1m². A felújítás nem érinti a közbenső szintek lakásait.

A jelen örökségvédelmi engedélyezési tervet bemutattuk az Országos Építészeti Tervtanácsnak 2024.12.12-én. A tervtanács a terveket támogatta.

Védelmek

Védett épület neve: Lakóépület (sarokház)

Cím: Budapest VII. Király u. 49. sz. (Csányi utca 13.).

Helyrajzi száma: 34101

Védelem fajtája: Műemlék

Védelem státusza: Védett műemlék

Műemlék törzsszáma és azonosítója: 15598 [846]

Védési rendelet: 1958.01.01-én kelt 22509/1958. ÉM és 110344/1958. MM miniszteri döntés

Bírság kategória: II.

Műemléki környezet: 15526 [25087] Terézvárosi r.k. templom és 15597 [24550] Király u. 49. Sarokház ex-lege műemléki környezete

Beépítési paraméterek**EÉSZ (25/2018. (XII.21.) Önk. rendelet szerinti övezeti besorolás: Vt-V/2****a telek beépítettsége: nem változik****telek szintfeletti beépítettsége: nem változik (max. 70%) megfelel****telek szintalatti beépítettsége: nem változik (max. 100%) megfelel****legnagyobb szintszám: megengedett: K(6)
meglévő: pince+Fsz+2+padlástér
tervezett: pince+Fsz+2+tetőtér****legnagyobb épületmagasság: megengedett K (24,5m)
meglévő:15,74m (nem változik)****legmagasabb pontja: megengedett: K (30m)
meglévő: 20,65m (nem változik)****udvari homlokzatmagasság: egyedi eltérési engedéllyel: 18,45m*
meglévő: 15,74m
tervezett: 16,14m megfelel**

*Az udvari homlokzatmagasság maximális megengedett méretére eltérési engedélyt kaptunk. A kisebbik udvarméret alapján az udvari homlokzatmagasság 14,95m lehetne, azonban a már a meglévő állapotban is nagyobb ennél 15,74m. A tervezett udvari homlokzatmagasságon 40cm-t emelünk, hogy megfelelő bevilágítást tudjunk biztosítani a lakásokban. A tervezett udvari homlokzatmagasság kisebb, mint az eltéréssel megengedett 18,45m.

A tetőtérben elhelyezett új lakások száma: 10db**Parkolás:****OTÉK szerint telken belül elhelyezendő új parkolók száma: 10db****A meglévő épület műemléki védettsége miatt telken belül nem alakítható ki parkolóhely.**

A parkolási igény szerint számított 10 db parkolóhely megváltásra kerül a 4/2019 (III.22.) önk. rendelet (továbbiakban parkolási rendelet) szerint:

3.§ (1) Amennyiben a rendeltetéshez tartozó parkoló-, illetve rakodóhely sem saját telken, sem a 2.§-ban részletezetten másik telken nem biztosított, akkor az Önkormányzat egyetértése esetén a helyi sajátosságok és településrendezési szempontok figyelembevételével megváltható amennyiben a megváltást egyéb jogszabályi rendelkezés nem zárja ki. Az Önkormányzati építési beruházás esetén nem kell parkolóhely-megváltást fizetni.

Rakodóhely létesítési kötelezettség az EÉSZ 26.§. (2)a. szerint nem keletkezik.

Kerékpárok elhelyezése:

- EÉSZ 4. mellék. III.1. szerint, lakásonként 1 db, azaz összesen 10 db kerékpár helyezendő el.
- A kerékpárok elhelyezését a földszinten biztosítjuk (a melléklépcső melletti tároló).

Az **EÉSZ** Szabályozási tervi melléklete alapján a telekre egyéb szabályozási elem nem vonatkozik

Tárolók:

A tervezett 10 új lakásnak a földszinten biztosítunk tárolókat (a melléklépcső melletti területen).

Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár

A felújítás alapjául szolgált Janotti Judit által készített Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár, melyben meghatározásra kerültek a megtartandó értékek, különös tekintettel a homlokzati nyílászárókra, a vakolatszínezésre (ld. külön kötetben).

Az épület részletes leírását, és építéstörténetét lásd az **Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár dokumentációban**.

A dokumentáció javaslatait integráltuk a felújítási tervbe.

Meglévő állapot

A Király és Csányi utcák sarkán, zárt utcasorban álló kétemeletes késő-klasszicista ház, romantikus részletekkel, a ház négy szárnya által körülvelt belső udvarral. A lakóház 1858-59-ben épült Neuhofer János és neje, Mossig Anna megbízásából. A Király u. 49. sz. lakóház szintjei: pince + földszint + kétemelet + magastető. Bejárata és kapualja a Király utcai főhomlokzat közép-tengelyében nyílik. A félköríves alaprajzú, csigalépcsős fölépcsőház a kapualjból balra nyílván, a Király utcai szárny udvari traktusában helyezkedik el. A földszinten üzlethelyiségek és egy lakás, az I. és II. emeleten lakások helyezkednek el. Az emeleti lakások a fölépcsőház felől és az udvari homlokzat előtt futó függőfolyosókról közelíthetők meg. A melléklépcsőház az épület észak-keleti sarkában helyezkedik el, ez a csigalépcső biztosítja a pince és a padlás megközelítését. A saroképület két utcai szárnya kéttraktusos, nyeregteretős, az udvari épületszárnyak egytraktusosak, félnyereg-tetősek. A tető héjalása vörös kerámia cserép, amely a Király utcai épületszárny fölött fel van újítva. Az épület Király utcai főhomlokzata észak-nyugati tájolású. A pincék fölötti földem eredetileg dongaboltozat volt, amelynek egy részét (a Király utcai front és az U alakú szárnyak felét) acélgerenda poroszsüveg földemmé építették át. A földszint fölötti földem is dongaboltozat, kosárférfi vezérgörférfi. Az I. emelet fölötti földem – az 1967-ben tervezett részleges földemcserék ellenére – ma is csapógerenda fáföldem. A II. emelet fölötti teljes záróföldem szintén csapógerenda fáföldem, amelyet a gerendák felső részén utólagos felkötésekkel megerősítettek.

Külső homlokzatok

A saroképület két utcai homlokzata egységesen vakolt, a földszinti szakaszt részben vízszintesen nűtázott vakolat-architektúra borítja. A lábázat részben vízáró vakolatból, részben kőből készült. Az emeleti homlokzati szakaszt sima vakolat borítja, amit a homlokzati ablakok keretelése és szemöldökdíszei tagolnak. A földszinti szakasz kapualjtól jobbra (nyugatra) eső szakasza felújított, halványsárgás-bézfes színre festett. Az okkeres, sötét sárgás-barnás színű emeleti részeken a vakolat műszaki állapota nagyon rossz.

Király utcai (észak-nyugati) főhomlokzat

A Király utcai főhomlokzat kétemeletes, 11 tengelyes. A földszint felett könyöklőpárkányos övpárkány fut, az I. emeletet egyszerű öv(könyöklő)párkány, majd a homlokzatot kéttagú, képszfikes, frízssorral díszített

koronázó főpárkány zárja. A főpárkány képszekéiben az ablaktengelyeknek megfelelő kiosztásban romantikus kialakítású, mérmű-díszű öntöttvas rácsos padlásbevilágító ablakok helyezkednek el.

A földszint vegyes kialakítású. A középső 5. axisban szegmensíves záradéku, felülvilágító, kétszárnyú bejárati kapu helyezkedik el. A váztaábrázatos, vésett betétes ajtószárnyakat gyémántmetszéses motívumok díszítik. A bejárat fölött - a földszint feletti övpárkány alatt – kis előtető látható.

A kapualjtól balra eső teljes földszinti felületet fém-üveg szerkezetű, krémszínűre festett modern portál foglalja el, az alacsony vakolatból kialakított lábazati rész felett függőleges osztóbordákkal tagolt nagy üvegfelületekkel, a felső részen fémborítású reklámfelirati sávval. Az 1994-ben helyreállított kapubejáratától jobbra eső homlokzati felületen 4 db álló téglány alakú, egyenes záródású ablak sorakozik, a kőszerkezetes, tagozatos lezárású lábazati részen lévő parapetekben tükrös betéttel. (6-7-8-9. axis) A mélyített tagozatkeretben egyrétegű, hőszigetelt üvegezésű faszerkezetes nyílászárók helyezkednek el. A sarokhoz eső utolsó, 11. axisban az 1994-es felújításkor visszaépített díszes kőportál van. A tükrös kialakítású kőlábazaton álló páros oszlopokra háromrészes párkány támaszkodik, amelynek egyenes záradéku szemöldöke alul szegmensívet képez. Az oszlopok lábazatán és fejezetén faragott levél-ornamentika látható, az architráv széleit griffeket ábrázoló dombormű díszíti.

Az épület földszintje felett egyszerű övpárkány húzódik, az e fölötti könyöklőpárkányon ülnek az I. emeleti ablakok. Az állótéglány alakú, egyenes záródású ablakokat egyszerű profilú szalagkeret övezi és a fríz-szerű sáv fölött szemöldökpárkány zárja le. A középső három axisnál (4-5-6. axis) a középtengely hangsúlyozásaként a szemöldökpárkányokat volútás konzolpár támasztja alá. Az ablaknyílásokban a külső síkra kihelyezett vendégtokban kétrétegű, befelé nyíló, gerébtokos, osztott felületű fa nyílászárók találhatók. Az ablakot középen tagozatos kialakítású vízszintes tokosztó tagolja, a felső szárnyak a függőleges tokosztóra záródnak, az alsó szárnyak középen felnyílnak. Az ablakszárnyakat a vízszintes üvegosztó lécek további részekre osztják, így a 2 x 2 szemes ablak 2 x 4 szemes osztásúként jelenik meg.

A II. emeleti szintén egyenes záródású ablaksor az I. emeletet lezáró öv- ill. könyöklőpárkányra támaszkodik. Az I. emeleti ablaknyílásoknál kissé keskenyebb szélességű nyílásokat az I. emeletiekhez hasonló szalagkeret övezi, a szemöldökpárkány azonban fríz nélkül zárja le az ablaknyílásokat. A II. emeleti ablakok nyílászárói azonos kialakításúak az I. emeleti ablakokéval.

A kétrészes főpárkány keskeny alsó tagozatsora fölött magas fríz húzódik, amelyben az ablakokkal azonos tengelykiosztásban a padlás szellőzésére szolgáló fekvő téglány alakú ablaknyílások helyezkednek el. A nyílásokban romantikus megjelenésű, mérműves öntöttvas rács van. Az erőteljes kiülésű eresz alatt a homlokzatot gyöngysoros, akantuszleveles főpárkány zárja.

A Király és Csányi utcai sarok I. emelet magasságában konzolos sokszögű talapzaton és kőbaldachin alatt Szent Teréz romantikus kőszobra áll. A szobor az egykori Szent Teréz gyógyszertár emlékét hirdeti.

Csányi utcai (dél-nyugati) homlokzat

A kétemeletes Csányi utcai oldalhomlokzat 13 tengelyes. Kialakítása nagy részben megegyezik a főhomlokzatéval. A földszintet könyöklőpárkányos övpárkány zárja, az I. emeletet egyszerű öv(könyöklő)párkány, majd a homlokzatot kétagú, képszekés, fríz-sorral díszített koronázó főpárkány zárja. A főpárkány képszekéiben az ablaktengelyeknek megfelelő kiosztásban romantikus kialakítású, mérműves öntöttvas ráccsal díszített padlásbevilágító ablakok helyezkednek el.

A Csányi utcai földszinti homlokzaton folytatódik a főhomlokzatnak a kapualjtól jobbra (nyugatra) eső felújított, vízszintesen nűtázott vakolatból kialakított homlokzati architektúrája és nyíláskiosztása. A tagozatos lezárású, tükrös betétes kőlábazat itt is folytatódik. A saroktól számított 1. axisban a Király utcai utolsó, 11. axisában található oszlopos, szemöldökdíszes kőportál helyezkedik el. A további tengelyekben álló téglány alakú, egyenes záródású ablakok sorakoznak. A mélyített tagozatkeretben egyrétegű, hőszigetelt üvegezésű faszerkezetes nyílászárók helyezkednek el. Az utolsó 13. tengelyben egy egyszárnyú, zsalus felülvilágító, tömör faajtó található.

Az I. és II. emeleti ablaknyílások kialakítása, szalagkeretes és szemöldökös díszítése, valamint a bennük lévő 2 x 4 szemes fa nyílászárók azonos kialakításúak a főhomlokzat emeleti ablakaival. Egyetlen különbség, hogy a saroktól számított 1. axisban a II. emeleti ablak nyílását befalazták.

A főpárkány kialakítása is azonos a főhomlokzat főpárkányával, a frízben itt is téglalap alakú romantikus öntöttvas ráccsal fedett padlásablakok találhatók.

Értékelés:

Az épület utcai homlokzatai viszonylag jól megőrizték az 1858-59-ben kialakított késő-klasszicista kialakításukat és megjelenésüket, lényegesebb változások csak a földszinti szakaszon történtek. Mint ismeretes, a lakóház 1858-59-ben épült Neuhofer János és neje, Mossig Anna megbízásából. Az épület tervezőjének a személye kérdéses, Farbaky Péter kutatásai szerint Hild Károly lehetett.

Az épület architektúráis értékei nem túl jelentősek, ám a nyugodt késő-klasszicista homlokzatok és a romantikus részletek megőrzésre méltóak. A sarkon elhelyezkedő baldachinos Szent Teréz szobor és az 1994-95-ben helyreállított két egykori gyógyszerári kő sarokportál jelentősen emeli az épület külső megjelenését.

A Király és Csányi utcai homlokzat földszintje mára már teljesen átépült, az eredeti építészeti kialakításból semmi sem maradt. Amint az 1890-es években készült Weinwurm Antal-féle fotón is látható, eredetileg a földszinten is az emeleti ablakkal azonos tengelykiosztásban egyenes záródású ablakok nyíltak. A kapualjtól balra eső oldal már az 1890-es évekre átépült, itt Imrey Mihály díszesen faragott faszerkezetes portálja látható. A kapualjtól jobbra eső földszinti szakasz átépítése Klein Antal divatkereskedő és felesége, Feuer Mária nevéhez fűződik. 1932-33-ban Klein Antal

a Király és Csányi utca sarkán lévő egykori gyógyszertár helyén egy nagy ruha-áruházat létesített. Az áruház kialakítása jelentős külső és belső átalakításokkal járt. A gyógyszertár két díszes kő sarokportálját eltávolították és a klasszicista axisok kibontásával és a főfalak jelentős kiváltásaival a homlokzat teljes jobb (nyugati) oldali szakaszán egy modern fém-üveg portál készült. A nagy kirakat a Csányi utcai homlokzatra is befordult, minek következtében itt is kibontották a korábbi kő portált. Szerencsére a két hellenisztikus kőportál szétszedett elemeit a BTM Kiscelli Múzeumában helyezték el megőrzésre. Így műemléki szempontból rendkívül kedvező beavatkozás történt az OTP 1994-95-ös kialakításakor, amikor is a nagy fém-üveg kirakatok helyett a meglévő eredeti elemek felhasználásával visszaépítették a két kőportált. A kőportálok visszaépítése mellett helyreállították a földszinti ablakkiosztás tengelyeit is. Így az OTP fiók kialakítása során az épület Király utcai jobb oldali földszinti szakaszán és a Csányi utcai földszinti szakaszon az eredeti nyíláskiosztások rekonstrukciójával és a vízszintesen nűtázott vakolatarchitektúrával és tükrös kőlabazattal teljesen visszaállították az eredeti klasszicista homlokzati megjelenést.

A szegmensíves záradékú, felülvilágító, gyémántmetszéses motívumokkal díszített kétszárnyú bejárati kapu asztalos-szerkezete építészeti, műemléki értékű elem. Jelenleg a kapu eredetileg üvegezett felülvilágítóját bedeszkázták, itt célszerű lenne az üvegfelület visszaállítása.

Az épület emeleti homlokzatainak a műszaki állapota nagyon rossz. A vakolat elavult, sérült, felázott. Ennek ellenére (vagy éppen ezért) az emeleti szintek jól megőrizték építészeti kialakításukat, a tagozati díszítések (öv- és könyöklőpárkányok, koronázó főpárkány, ablakok szalagkerete és szemöldökdíszei) eredeti építészeti elemek. Különösen értékesek a főpárkány képszekéiben található romantikus mérműdíszes öntöttvas padlásbevilágító ablakok.

Az utcai homlokzaton lévő ablakok nyílászárói kivétel nélkül újabb szerkezetek, valószínűleg az 1959-60-as évek homlokzati felújításakor készültek. Az eredeti ki-be nyíló klasszicista szerkezetek helyett az ablaknyílásokba a külső síkra kihelyezett vendégtokba kétrétegű, befelé nyíló, gerébtokos, osztott felületű fa nyílászárókat építettek. Az emeleti homlokzati ablakok nyílászárói elavultak, rossz műszaki állapotúak, műemléki értékkel nem rendelkeznek.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a földszinti átalakítások ellenére, az épület utcai homlokzatainak a megjelenése, a fő tömegkialakítás és a tetőforma, a késő-klasszicista homlokzati díszek és tagozatok, övpárkányok, főpárkány, padlásablakok, Szent Teréz szobor, az emeleti nyíláskiosztások és a két eredeti

elemekből helyreállított földszinti kőportál eredeti építéskori, 1858-59-ben készült, műemléki értékű elemek.

Kapualj

A Király utcai épületszárny középtengelyében nyíló keskeny kapualjat kétoldalt pilaszterek tagolják, a pilaszterek dorizáló fejezetei tagozatos párkányzatot tartanak. A bal (észak-keleti) oldalfalon a pilaszterekhez hasonló pillérekkel szegélyezett két egyenes záradékú nyílás vezet a főlépcsőházba. A lépcsőházi nyílások után egy alacsony, egyenes záradékú, új ráccsal borított ajtó nyílik, amely mellett egy új-keletű gipszből készült törpeoszlop áll.

A kapualjat szegmensíves dongaboltozat fedí, a járószinten erősen sérült és hiányos sárga keramit burkolat van. A padlóban egy kör alakú csatorna fedlap van beépítve. Az oldalfalak lábazata szürke műköből készült. A kapualj boltozatos mennyezetét stukkó-rozetta díszíti.

A kapualj utca felőli oldalát a szegmensíves záradékú, (jelenleg bedeszkázott) felülvilágító, kétszárnyú, vésett betétes kapu zárja, az udvar felőli szegmensíve viszont nyitott.

Értékelés:

A szegmensíves dongaboltozattal fedett, fejezetes pilaszterekkel tagolt kapualj kialakítása és szerkezete, valamint tagozatos párkányzata és rozetta-stukkódísz 1858-59-ben készült, műemléki értékű szerkezetek és díszítőelemek. A sérült, hiányos sárga keramit burkolat a 20. sz. elején készülhetett. A ház 1932-33-as nagyobb átépítése során valószínűleg a kapualjat is felújították, de a helyszíni szemle alapján, azóta számottevő felújítás nem volt. A szürke műkö lábazat azonban valószínűleg az 1960-as években készült.

A kapualj állapota nagyon rossz, a vakolat és a burkolat erősen sérült.

Főlépcsőház

A félköríves alaprajzú, húzott karú főlépcsőház a kapualj észak-keleti oldalán nyílik, orsótérnek két szélét egy-egy a kapualj pilasztereihez hasonló fejezetű pillér szegélyezi. A lépcső a földszintről a II. emeletig vezet. A lebegő lépcsőkarok profilozott kialakítású vörös-mészkő fokokból készültek, a lépcső alsó síkja nincs vakolva. A földszintről az I. emeletre vezető lépcsőkar alsó felének a tönkrement lépcsőfokait acéllemez szerkezetre cserélték. A lépcső egyik oldalát az ívesen haladó falazott, festett oldalfal határolja, az orsótér felől pedig öntöttvas bábos korlát szegélyezi. Az elpusztult lépcsőfokoknál csak utólagos silány fémkorlát van.

Az orsótérben egykor egy 20. sz. elején épített lift volt, amit mára már elbontottak, de a lift acélszerkezete és a pihenőkre nyíló liftajtók még megvannak. Jól látható, hogy a liftajtókat utólagosan építették be a pihenők öntöttvas mellvédjébe.

Az oldalfalat egy barna olajfestékkel lefestett, de mára már lekopott vöröses-barnás csíkozású, virágmintás frízzel záródó lábazati festés és és fölötte egy sárgás homogén festés díszíti, amit vöröses-barnás csíkozású festett párkány zár. Ez a festés lehetségesen építéskori, de valószínűbb, hogy az 1930-as évek felújításakor készült.

Az I. emeleti pihenőt és a teljes lépcsőházi teret vakolt síkmennyezet fedí. Az I. emeleti pihenő oldalfalait élénk sárgára festették, ahol a közelmúltban készült elektromos felújítás nyomai láthatók. A mennyezetén építéskori stukkó-rozetta látható. A padló tükörbe rakott kör- és virágmintás kőagyag-lap burkolat, szintén építéskori. A pihenő észak-nyugati oldalán tagozatos tokkeretben egyenes záradékú, kétszárnyú, vésett betétes, tömörfa bejárati ajtó nyílik a Csányi utcai épületszárnyban elhelyezkedő lakásba. A pihenő 3 tengelyes észak-keleti oldalfalának 1. axisában egy ugyanilyen ajtó nyílik a Csányi utcai épületszárnyban elhelyezkedő lakásba. A 2. axisban egy utólagosan átalakított kis nyílás, a 3. axisban egy eredeti tagozatos tokkeretben alacsonyabb, egyszárnyú ajtó látható, amelynek felülvilágítója és tömörfa ajtólapja újabb szerkezet. A pihenő dél-keleti oldalfalán a függőfolyosóra egyenes záradékú, felülvilágító, kétszárnyú, üvegezett lépcsőházi ajtó vezet az I. emeleti függőfolyosóra.

A II. emeleti lépcsőházi pihenő kialakítása hasonló az I. emeletihez. A padló itt is kör és virágmintás kőagyag-lap burkolat. Itt az oldalfalakon még jól látható a régi, talán építéskori, de valószínűbb, hogy 20. század eleji kifestés, amely a lépcsőházi oldalfalon is töredékesen megvan. E pihenő észak-nyugati oldalfalán a Király utcai szárnyba az I. emeleti lakásbejárati ajtóval azonos ajtó helyezkedik el. Vele átellenben a függőfolyosóra is az I. emeleti lépcsőházi ajtóval azonos ajtó vezet. A pihenő észak-keleti falán azonban az 1960-as években komoly átalakításokat végeztek. Az 1. axisban a Csányi utcai szárny felé egy egyenes záradékú nyílást és folyosót nyitottak, ez a nyílás jelenleg egy igénytelen ráccsal van lefedve. A következő tengelyben egy kétrétegű, ki-be nyíló pallótokos, 2 x 2 szemes ablak nyílik, mely eredeti, műemlék értékű. A 3. axisban tagozatos tokkeretben egy alacsonyabb, egyenes záradékú felülvilágító, egyszárnyú üvegezett ajtó helyezkedik el. A lépcsőház fölötti mennyezeten a síkfödémét acélgerendákkal utólagosan megerősítették.

Értékelés:

A lépcsőház szintén nagyon elhanyagolt állapotú. A félköríves alaprajzú, húzott karú főlépcsőház vörösmésző fakai és romantikus öntöttvas bábos-korlátja eredeti építéskori, 1858-59-ben készült műemléki értékű elemek. Az emeleti pihenők tükörbe rakott mintás kőagyag-lap burkolata is építéskori burkolat. 1980-körül a főlépcsőház kapualjból induló lépcsőkarának az alsó felét egy gondatlan szerelő leguruló gázpalackja összetörte. Az eredeti klasszicista vörösmésző lépcsőfokokat itt acéllemezből hegesztett lépcsőfokokkal pótolták. Az igénytelen anyagból készült lépcsőfokok és új korlát rendkívül kedvezőtlen megjelenésű, az épület műemléki értékeihez méltatlan.

A lépcsőházból a függőfolyosóra vezető I. és II. emeleti felülvilágító, kétszárnyú lépcsőházi ajtó eredeti építéskori, műemléki értékű nyílászárók. Ugyancsak eredeti építéskori szerkezetek a pihenőkről nyíló lakásokhoz tartozó nyílászárók: az I. emeleti két magas, tagozatos tokkeretben elhelyezkedő kétszárnyú, tömör vésett betétes lakásbejárati ajtó, a II. emeleti magas kétszárnyú és alacsonyabb egyszárnyú mellék-lakásbejárati ajtó, valamint a ki-be nyíló ablak.

A lépcsőház és a két pihenő oldalfalán még látható a vöröses-barnás csikozású, virágmintás frízzel záródó lábazati festés és a tükrös kialakítású sárgás homogén festés, amit vöröses-barnás csikozású festett párkány zár. Lehetséges, hogy ez a festés még építéskori, de valószínűbb, hogy az 1930-as évek felújításakor készült.

A lépcsőház orsótérben egykor egy 20. sz. elején épített lift volt, amit mára már elbontottak, de a lift acélszerkezete és a pihenőkre nyíló liftajtók még megvannak. Jól látható, hogy a liftajtókat utólagosan építették be a pihenők öntöttvas mellvédjébe.

Melléklépcsőház

A lakóépület hátsó szárnyának keleti részén helyezkedik el a kör alaprajzú, csigalépcsős melléklépcsőház. A lépcső a pince és a padlás szintet köti össze. A szürke mészőfokokat klasszicista pálcárcsos korlát kíséri. A földszintről induló lépcsőkar alsó három lépcsőfoka törött, balesetveszélyes. Az oldalfalak vakoltak, sárgás színre festettek.

A lépcsőház mellett minden szinten az épület közös árnyékszékei kaptak elhelyezést, ma már ezek a helyiségek raktárként szolgálnak.

Értékelés

A kör alaprajzú, csigalépcsős melléklépcsőház szürke mészőszerkezetes lépcsőfokai és a klasszicista pálcárcsos korlát eredeti építéskori szerkezetek. Az I. emeleti szinten az egykori közös árnyékszékekhez vezető vésett betétes, tömör faajtó szintén eredeti építéskori nyílászáró. A lépcsőház állapota nagyon elhanyagolt.

Udvari homlokzatok

Az udvari homlokzatok építészeti kialakítása az utcai homlokzatoknál egyszerűbb. A vakolt, festett homlokzati felületeket tagozatok nem díszítik. Az I. és II. emeleti szinteken kőkonzolokra támaszkodó

függőfolyosók futnak körbe mind a négy homlokzaton. A vörös-mészkő lemezes folyosókat klasszicista pálcárcsos kovácsoltvas korlát szegélyezi. A függőfolyosók szerkezetét kővarrásos módszerrel javították, a járófelületüket vörös műgyantával vagy cementes habarcsréteggel vonták be, ami napjainkra erősen lekopott. Az észak-keleti udvari szárny függőfolyosója alá van dúcolva. Az udvari homlokzatok II. emelete fölötti frízmezőben az utcai homlokzatokéval azonos kialakítású öntöttvas rácsos padlásablakok találhatók. Mivel a belső udvari homlokzatok vakolata több helyen is hiányzik, több helyen is jól látható, hogy a szerkezeti falak nagyméretű faragott kövekből épültek, amelyek közé 2-3 sor téglát raktak.

A Király utcai épületszárny és a hátsó udvari szárny rövidebb homlokzatai 4 tengelyesek, a hosszabb udvari homlokzatok 6 tengelyesek. Az udvari nyílások (ajtók és ablakok) egyenes záródásúak és keretezés nélküliek. A Király utcai szárny udvari homlokzatának a földszintjén az 1. és 2. axist a kapualj széles szegmensíves nyílása foglalja el, az emeleteken a 2. axisban nyílik a lépcsőházi ajtó. A hátsó szárny 1. tengelyében induló rövid folyosó a melléklépcsőházba vezet, és erről nyílnak az egykori WC csoportok.

A földszinten több új, cserélt ablak és ajtó van, de itt még található eredeti klasszicista szerkezetű, kétrétegű, ki-be nyíló ablak is. Az emeleti ablakokat egységesen az utcai homlokzati ablakokkal egyező, kétrétegű, befelé nyíló nyílászárókra cserélték. Néhány eredeti felülvilágító, kétszárnyú, üvegezett lakásbejárati ajtó is megmaradt, de a legtöbb ajtónak az alsó szárnyait már újabbra cserélték. Az I. és II. emeleti felülvilágító, kétszárnyú, üvegezett lépcsőházi ajtó még eredeti építéskori nyílászáró.

A téglalap alaprajzú udvart újabb sárgás kerámia burkolat borítja.

Értékelés

Az erősen elhanyagolt udvari homlokzatok vegyes építészeti képet mutatnak. A kőkonzolokon nyugvó vörös-mészkő lemezes folyosókat klasszicista pálcárcsos kovácsoltvas korlát szegélyezi, ezek eredeti építéskori, műemléki értékű szerkezetek. A függőfolyosókat az elmúlt időszakban kővarrásos módszerrel javították, a járófelületüket szakszerűtlenül vörös műgyantával vagy cementes habarcsréteggel vonták be, ami napjainkra erősen lekopott. Az észak-keleti udvari szárny függőfolyosója alá van dúcolva.

Különös értéket képviselnek az udvari homlokzatok II. emelete fölötti frízmezőben sorakozó romantikus öntöttvas rácsos padlásablakok.

A belső udvari földszinti szakaszok az idők folyamán folyamatos átalakításokon estek át, a földszinti helyiségek funkcióját az éppen aktuális igények szerint módosították, ami a homlokzati nyílások módosítását is magával vonta. (Pl. az észak-keleti szárny hátsó részén a 20. sz. elején garázst alakítottak ki, majd házmeisteri lakást, vagy a Csányi utcai épületszárny üzlethelyiségének az udvari nyílásai is folyamatosan változtak.) A földszinten több új, cserélt ablak és ajtó van, de itt még található eredeti klasszicista szerkezetű, kétrétegű, ki-be nyíló ablak is. Az emeleti ablakokat az 1960-as évek felújítása során egységesen az utcai homlokzati ablakokkal egyező, kétrétegű, befelé nyíló nyílászárókra cserélték. Az udvari homlokzatokon néhány eredeti felülvilágító, kétszárnyú, üvegezett lakásbejárati ajtó még megmaradt, de a legtöbb ajtónak az alsó szárnyait már újabbra cserélték. Az I. és II. emeleti felülvilágító, kétszárnyú, üvegezett lépcsőházi ajtók még eredeti építéskori nyílászárók.

Padlástér és tető

A lakóház padlástere a hátsó szárnyban elhelyezkedő melléklépcsőn közelíthető meg. A saroképület Király és Csányi utcai szárnya kéttraktusos, nyeregvetős, az udvari épületszárnyak egytraktusosak, félnyereg-tetősek.

A nyeregvetős épületszárnyak fölött a tetőszerkezet hagyományos kötőgerendás, két-állószerű, középső függőoszlopos, torokgerendás, derékszelemenes, ferdedűcsos fa fedélszék. A kötőgerendák kb. 2 méterrel a födém felett húzódnak és a két szélső főfalon fekszenek. A fél-nyeregvetős részekben ugyanez a szerkezet van, csak megfelezve.

A padlás járófelületét nagyméretű padlástégla borítja, ami több helyen fel van szedve és hiányos. A felszedett padlástéglák vonalában gömb keresztmetszetű fagerendák láthatók, felkötő csavarokkal.

Az épület tetőhéjalása vörös kerámia cserép, amely a Király utcai épületszárny fölött felújított állapotú. Ez a tetőfelújítás 2008-2009 körül készült. A hátsó szárny tetőzete nagyon rossz állapotú, ott a padlástérben komoly beázások észlelhetők.

Értékelés

Az épület tetőszerkezete részben 19. századi, de az elmúlt évek során több elemcsere és javítás történt. Az egyszerű, hagyományos fedélszék különösebb műemléki értéket nem képvisel.

A korábbi csaposgerenda zárófödémét az 1967-es terv szerint acélgerendák közötti beton födémre cserélték volna és a tetőszerkezetet is javították, az elemeket részlegesen cserélték volna. A helyszínen tapasztaltak szerint azonban ez a munka nem készült el, mert a felszedett padlástéglák vonalában fagerendák láthatók, felkötő csavarokkal.

Tervezett állapot

Tetőtérbeépítés készül új 10 lakással, új tetőszerkezettel. Az új tető utcai ereszmagassága, tetőhajlásszöge, valamint a gerincmagasság változatlan marad. Az udvari homlokzatmagasságot 40cm-el megemeljük, az udvari tetőhajlásszög - a változatlan gerincmagasság mellett – kis mértékben csökken. Felújításra kerülnek az udvari homlokzatok, a kapualj és a lépcsőház.

A földszinten és a pincében szükséges statikai megerősítések készülnek.

Már engedélyezett utcai homlokzati felújítás szerinti állapot

Utcai homlokzatok

A műemléki dokumentációval összhangba a tervezett homlokzat sima felületű vakolattal drappos kőszínen készül. A tagozatok szintén sima felületűek és a homlokzattal megegyező drappos kőszíniűek. (Szondázó festéskutatás függvényében.) A tagozatokat restaurátori módszerrel lesz megtisztítva, javítva, a szükséges helyeken a pótlások elvégezve.

Az utcai homlokzatokon lévő I. és II. emeleti meglévő ablakok közül ugyan egyik sem építéskori, de azokat megtartjuk és felújítjuk, kőszürke RAL7030 színre festjük.

A Csányi utcai II. emeleti szélső utólagosan befalazott ablaknyílásban visszaállítjuk a nyílászárót újragyártott fa nyílászáróval.

A jelenleg a padlás szellőzésére szolgáló fekvő téglány alakú ablaknyílások megmaradnak, a romantikus megjelenésű, mérműves öntöttvas rácsok szintén megmaradnak, felújítjuk, mögöttük faszerkezetű ablakokat helyezünk el.

A földszinti homlokzati falazatról külön faldiagnosztika készült, ennek eredményeként a régi vakolat visszabontásra kerül a szükségességes magasságban. Injektált utólagos falszigetelést készül a felújítás során, mely szintén engedélyeztetve lett a utcai homlokzat felújításának örökségvédelmi engedélyeztetésével.

Az új vakolt felület speciális, cementbázisú „felújító” vakolat, alatta saját rendszerű, kent lábazati vízszigeteléssel. A homlokzat - járdától mért- 3 méter magasságáig antigraffiti bevonatot kap, összhangban az ETKR előírásával!

Az emeleti vakolt falszakaszok felújításra kerülnek, festésük speciális műemléki épületekre fejlesztett „felújító” festérendszer pl: Baumit SanovaColor, Remmers ColorLA.

A meglévő utólagos üzletportál elbontásra kerül, helyette az emeleti ablakok tengelyosztásához illeszkedő kialakítású, új üvegezett portál kerül, a homlokzati ablakok keretezésének színével megegyező, kőszürke RAL7030 színben az örökségvédelmi engedély szerint.

Jelenlegi terv szerinti tervezett állapot

Udvari homlokzatok

Az eredeti meglévő földszinti ablak és a két eredeti, első emeleti lakás bejárati ajtó, illetve a megmaradt eredeti ajtó felülvilágítók felújításra kerülnek (a felmérési alaprajzon jelölve van a helyük). A többi meglévő, felújítható nyílászáró megmarad, felújításra kerül, a nem megtartható állapotú és kinézetű (ezek egyik sem eredeti) nyílászáró helyett az eredetieket alapul véve új faszerkezetű ablak/ajtó készül hőszigetelő üvegezéssel. (Két rétegű, ki-be nyíló, fa pallótokos ablakok, klasszicista osztásrendben)

A belső udvari homlokzat sima felületű vakolattal készül halvány drappos kőszínből.

A tetőtér beépítéssel a belső ereszmagasság 40cm-el megemeljük (a gerincmagasság marad az eredeti).

A tetőtéri szinti mérműdíszes öntöttvas ablakrácsok megmaradnak, felújítjuk, mögéjük új faszerkezetű ablakokat építünk be és a rácsok ezek mellvédjeként fognak funkcionálni.

Kapualj, lépcsőház

A kapualj helyreállításának kivitelezése előtt szondázó festőrestaurátori kutatás szükséges és azt dokumentálni kell. A kutatás eredményei alapján a még meglévő eredeti építéskori szerkezeteket és díszítőelemeket restaurátori módszerrel szükséges helyreállítani. A hiányzó díszítőelemek az eredetiek alapján rekonstruálásra kerülnek.

A falon kívüli vezetékek falba süllyesztendők.

A lépcsőházi nyílászárókat, bejárati kaput, lépcsőkorlátot a meglévő állapotuk szerint szükséges felújítani a színüket a kutatás és a tervek szerinti színezés alapján kell meghatározni, felújításuk restaurátor bevonásával történik.

A meglévő padlóburkolatok megtartandók és felújítandók, ahol hiányos és szükséges a meglévővel megegyező egyedileg legyártott elemmel pótlandó.

A vakolatok a szükséges mértékben felújítandók, festésükre speciális műemléki épületekre fejlesztett „felújító” festékrendszerek alkalmazandók pl: Baumit SanovaColor, Remmers ColorLA.

Tetőtérbeépítés

A tetőtérben 10 új lakást helyezünk el.

A jelenlegi legfelső födém fölött monolit vasbeton vendégfödémeket tervezünk.

A meglévő tetőszerkezet nem képvisel műemléki értéket, és a meglévő kötőgerendák igen kedvezőtlen magasságban 180cm magasban helyezkednek el. A belső tér szempontjából a legkedvezőbb, ha új tetőszerkezetet tervezünk. Az új tetőszerkezet utcai ereszmagassága és tetőhajlásszöge megegyezik a meglévővel, az utcai főpárkányok is megmaradnak. A tetőgerinc magassága is a meglévővel megegyező marad.

Az udvari ereszmagasságon emelünk valamelyest (40cm-t) és mivel a tetőgerinc magassága marad az meglévő, így az udvari tetőfelületek hajlásszöge valamivel enyhébb lesz a meglévőnél.

Azzal, hogy az udvari ereszt valamelyest megemeljük, a térdfal már használható magasságú lesz nyílászáró elhelyezésre. Az udvari tetőszinti homlokzati nyílások helye a meglévővel azonos, szélességi méretük is megegyezik a meglévővel. Az új nyílászárók előtt megmaradnak mérműdíszes öntöttvas ablakrácsok, a nyílászárók mellvédjeként szolgálnak.

Az utcai homlokzatok ablaknyílásai szintén megmaradnak, a méretük is marad a meglévő. A romantikus megjelenésű, mérműves öntöttvas rácsok szintén megmaradnak, felújítjuk, mögöttük faszerkezetű ablakokat helyezünk el. Mivel ezek az ablakok a térdfalban alul helyezkednek el, az utca felőli helyiségeknek további bevilágításra van szükségük, ezért a főpárkány mögött a tetőbe süllyesztett beharapásokat hozunk létre, ezzel oldjuk meg úgy rejtett módon a helyiségek bevilágítását, hogy az az eredeti geometriát nem sérti. A Csányi utca felé 3 besüllyesztett bevilágító teraszt helyezünk el. A Király utca felé szintén 3 besüllyesztett bevilágító teraszt helyezünk el. Úgy helyezzük el a teraszokat, hogy tetősík ablakokra ne legyen szükség, a helyiségek bevilágítása anélkül is megfelelően, így tetősík ablakokat nem helyezünk el. Az udvar felé - hogy a sarkokba tervezett lakásoknak is legyen kellő

bevilágítása – elhelyezünk 2 besüllyesztett bevilágító teraszt. A teraszoknak tetősíkban a tető színével egyező textilroló árnyékolót tervezünk.

A főlépcsőt a meglévő geometriájával megegyezően (a mai előírásoknak megfelelő kialakítással) visszük tovább a tetőtéri szintre. A főlépcsőházban a jelenlegi meglévő, nem működő lift helyére acél szerkezetes, üveg burkolatos személyliftet tervezünk.

A tető héjalása téglavörös egyenes záródású hornyolt égetett tetőcserép.

Az ereszcsonna és eső lefolyócső új tűzihorganyzott lefolyócső, tűzihorganyzott bilincsekkel a falazathoz rögzítendő. A meglévő állványcsövek cseréje is szükséges vandálbiztos, 2,00 m hosszú öntöttvas állványcsőre. Járdába süllyeszthető öntöttvas esővízfogadó beépítését javasoljuk, nyitható tisztítófedéllel és szennyfogó kosárral, valamint lefolyócső és állványcső találkozását peremezett gyűrűvel szükséges ellátni.

Zaj és rezgésvédelem

A szellőzőventilátorok, gépészeti berendezések elsődlegesen akusztikai szempontból zavarhatják környezetüket. Az épületgépészeti zajkeltő berendezések, például ventilátorok környezeti zajkibocsátását a tervezés során a vonatkozó szabványok és előírások határértékeinek betartásához korlátozzuk.

Az épületgépészeti berendezések zajhatása és rezgésterhelése az előírt határértékek alatt marad (27/2008. (XII.03) KvVM-EüM együttes rendelet A zaj és rezgésterhelési határérték megállapításáról). Épületgépészeti berendezéseken kívül egyéb zaj és rezgékeltő berendezések nem kerülnek beépítésre. Időszakosan a szőlőfeldolgozáshoz szükséges technológiai gépek használata várható.

Helyiséglista – tetőtér

Lakás		Helyiség neve	Terület (m ²)
Tetőszint			
III/1. lakás		Előszoba	8,05
		Fürdő	5,03
		Gardrób	4,35
		Konyha-Étkező	11,5
		Nappali	25,75
		Wc	2,23
	III/1. lakás összesen		56,91
		<i>Terasz</i>	<i>4,74</i>
III/2. lakás		Fürdő	3,91
		Konyha-Étkező	5,52
		Nappali	16,07
		Szoba	6,77
	III/2. lakás összesen		32,27
		<i>Terasz</i>	<i>5,49</i>
III/3. lakás		Előszoba	3,52
		Fürdő	3,88
		Konyha-Étkező	11,01
		Nappali	16,91
		Szoba	12,5
	III/3. lakás összesen		47,82
		<i>Terasz</i>	<i>5,07</i>
III/4. lakás		Előszoba	4,97
		Fürdő	3,06
		Nappali/ Konyha-étkező	31,66
		Szoba	8,19
		Szoba	9,03

		Szoba	18,63
		Wc	1,81
	III/4. lakás összesen		77,35
		<i>Terasz</i>	<i>6,46</i>
III/5. lakás		Előszoba	4,68
		Fürdő	4,07
		Gardrób	2,64
		Konyha-Étkező	7,23
		Nappali	27,73
		Szoba	11,41
	III/5. lakás összesen		57,76
		<i>Terasz</i>	<i>5,45</i>
III/6. lakás		Előszoba	3,41
		Fürdő	6,4
		Konyha-Étkező	10,35
		Nappali	19,15
		Szoba	13,59
	III/6. lakás összesen		52,9
		<i>Terasz</i>	<i>6,36</i>
III/7. lakás		Előszoba	5,42
		Fürdő	4,64
		Konyha-Étkező	13,97
		Nappali	23,42
		Szoba	12,04
		Szoba	12,35
		Wc	1,84
	III/7. lakás összesen		73,68
		<i>Terasz</i>	<i>5,94</i>
III/8. lakás		Fürdő	4,04

		Közlekedő	4,81
		Nappali / Konyha-étkező	22,38
		Szoba	16,13
	III/8. lakás összesen		47,36
III/9. lakás		Fürdő	3,87
		Konyha-Étkező	6,11
		Közlekedő	3,18
		Nappali	16,19
		Szoba	12,16
	III/9. lakás összesen		41,51
III/10. lakás		Fürdő	5,73
		Gardrób	3,63
		Konyha-Étkező	9,1
		Nappali	39,56
		Szoba	9,98
	III/10. lakás összesen		68
		Terasz	5,8
	Lépcsőház, közlekedő		113,56
	Gépészet		21,98
Lakások nettó mindösszesen			555,56
Tetőszint nettó mindösszesen			691,1
Teraszok mindösszesen			45,31

RÉTEGRENDEK

Födémek

P-01 új vendégfödém

2 cm burkolat
5 cm estrich beton aljzat
1 rtg PE fólia elválasztó réteg
3 cm úsztató réteg
30 cm acél gerendás födém (HEB 30 főtartók, IPE 14 fióktartók, trapézlemez + felbeton)
9 cm átszellőző légrés
12-16 cm meglévő, felújított, kezelt, csapos gerendás fa födém
1,5 cm belső vakolat, festés

P-02 új vendégfödém teraszoknál

2 cm burkolat
0,7 cm burkololap tartó habarcsfogácsák műanyag zsalugyűrűkben (Schluter-TROBA-STELZDR)
0,3 cm geotextíliával kasírozott dombornyomott felületszivárgó lemez (Schluter TROBA PLUS 8G)
1 rtg. EPDM vízszigetelő lemez lazán fektetve, forrólevegős hegesztéssel felületfolytonosítva
4-7 cm PIR keményhab hőszigetelő lemez, lejtést adó réteg $\lambda=0,022\text{W/mK}$
30 cm acél gerendás födém (HEB 30 főtartók, IPE 14 fióktartók, trapézlemez + felbeton + 16 cm lépésálló közetgyapot $=0,039\text{W/mK}$)
9 cm átszellőző légrés
12-16 cm meglévő, felújított, kezelt, csapos gerendás fa födém
1,5 belső vakolat, festés

P-03 IPE vázas padlástfödém

24 cm IPE gerendás födém/ szálas hőszigetelés
3 cm belső váz
1 rtg. párazáró fólia
2,5 cm gipszkarton burkolat, festés

Tető

T-01 Tető IPE 240 keretnél

2 cm cserépfedés
3 cm lécezés
5 cm átszellőztetett légrés
1rtg páraáteresztő alátétfólia
10 cm szarufa/szálas hőszigetelés
24 cm IPE 240 acél keret közte zártszelvény/szálas hőszigetelés
1rtg légzáró réteg
3 cm belső váz
2,5 cm gipszkarton burkolat, festés

T-02 Tető IPE 200 keretnél

2 cm cserépfedés
3 cm lécezés
5 cm átszellőztetett légrés
1 rtg páraáteresztő alátétfólia
20 cm IPE 200 acél keret

Homlokzati falak

HF-01 Új, udvari homlokzati falszakasz

0,5 cm vékonyvakolat RAL színben

1,5 cm vakolat alapozó

1 rtg. üvegszövet háló

1 rtg. ágyazóhabarcs

20 cm szálalás hőszigetelő tábla mechanikai rögzítéssel rögzítve (Rockwool Frontrock Super)

1 rtg. ragasztóhabarcs

20 cm monolit vasbeton fal

1,5 cm belső vakolat

festés

HF-02 Meglévő utcai homlokzati fal

2 cm Tervezett felújító vakolat rendszer, sima felülettel

48 cm Meglévő vegyes falazat

1,5 cm belső vakolat

festés

HF-03 Meglévő határoló falak

szomszédos épület

48-90 cm Meglévő vegyes falazat/kémények

változó légrés, gipszkarton borda

2,5 cm egyoldali gipszkarton burkolat

glettelés, festés

HF-04 Meglévő tűzfal

1,5 cm belső vakolat

20-44 cm Meglévő vegyes falazat (140 cm-ig, felette téglal)

20 cm szálalás hőszigetelés

2 cm új vakolat rendszer, sima felülettel

Belső falak

F-01 Lakások folyosó felőli fala (fűtetlen tér-fűtött tér)

1,5 cm vakolat, festés

10 cm hőszigetelés (pl. Multipor ásványi hőszigetelő lap)

20 cm SILKA falazóelem HM 200 NF+GT

1 cm vakolat, festés

F-02 Lakások lépcsőházi fala (fedett nyitott fűtetlen tér -fűtött tér)

1,5 cm vakolat, festés

20 cm ? hőszigetelés (pl. Multipor ásványi hőszigetelő lap)

20 cm SILKA falazóelem HM 200 NF+GT

1 cm vakolat, festés

F-03 Lakás elválasztó fal

1 cm vakolat, festés

20 cm SILKA falazóelem HM 200 NF+GT

1 cm vakolat, festés