

TERVEZÉSI PROGRAM

VII. Csányi utca 8. – műemlék épület örökségvédelmi felújítási és részleges bontási terve
Budapest, VII. Csányi utca 8., hrsz.: 34112.

Építtető: Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

A TERVEZÉSI PROGRAM KÉSZÍTŐI:

Cég megnevezése: NXP.A Építész Tervező Kft.
- címe: 2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.
- telefon: 06 20 388 7032
- e-mail: nagy.ivan@nxpa.hu
- képviselője, titulusa: Nagy Iván DLA ügyvezető
A tervezési program készítője:
- neve: Nagy Iván DLA
- titulusa: vezető tervező
- engedély száma: É1-01-0100
- címe: 2051 Biatorbágy, Rákóczi utca 14.
- mobil telefon: 06 20-388 7032
- email: nagy.ivan@nxpa.hu

A tervezési feladatot képező építmény(ek)

- célja: műemlék épület felújítása, műemléki értéket nem képviselő udvari szárnyak bontása.
- jellege: felújítás
- minőségi osztálya: I. osztályú

A tervezési feladat tervkonceptiójának szakmai megalapozása

- tartalmi kifejeződés és követelmények:
- fő funkciók: bérlakások, üzletek, tárolók, részletesen lásd: helyiséglista.
- előzmények: tanulmányterv (2023), BFKH területi tervtanács (2023.05.26)
- tartószerkezet: alapfeltárás nem készült, de feltételezhetően vegyes kő- és téglalapok homok talajon, vegyes kő- és téglalap, illetve nagyméretű téglalap (hosszfal), téglalap válaszfalakkal, a földem: dongaboltozatos pinceföldem, két helyiségben poroszüveg boltozatos földem mezőkkel, földszint felett téglalap dongaboltozat, 1. emelet felett poroszüveg boltozat, 2. emelet felett előregyártott vb. gerendás, tálcás földem, lebegő lépcső befogott elemei: homokkő.
- beépítési kapcsolatok: zárt sorú, kialakult
- talajmechanikai adottságok: nincs adat, kialakult állapot, alapozási: meglévő
- talajvíz: nincs adat
- kilátás: Csányi utca irányába, illetve nyugatra a tömbbelső felé
- rálátás: Csányi és Kisdiófa utcák felől
- benapozás: a nap körbe sűti
- természetes bevilágítás: minden fő helyiségnek van ablaka és átszellőztethető
- formai kifejeződés, követelmények, előírások:

- telepítési, utcafépi kapcsolatok: kialakult, megközelítés közútról (főbejárat a Csányi utcából), zárt sorú beépítés, az utcával párhuzamos főépülettel
- építészettörténeti kapcsolatok: műemlék épület, részletesen lásd: örökségvédelmi szakvélemény
- helytörténeti kapcsolatok: nincs
- természeti kapcsolatok: nincs

- tájolási adottságok: főbejárat Csányi utca felől, meglévő épület két homlokzata K-i és NY-i,
- megvilágítási adottságok: minden főbb helyiségnek lesz ablaka

- vizuális megjelenés: kialakult, meglévő XIX. századi műemlék

- színek alkalmazása: a homlokzatokon az örökségvédelmi szakvéleményben hivatkozott kutatás által meghatározott világos paszellszínek kombinációját alkalmazzuk, figyelembe véve a szomszédos épületre készült korábbi színezési tervet is. A helyreállított ablakok szintén visszakapják az eredetinek tekinthető zöld színt, a lábazat természetes kő (mészkö), a korlátok pedig sötétszürke színűek.

- technológiai követelmények, előírások: minden vonatkozó magyar előírás betartása (OTÉK, OTSZ, kerületi szabályozás), nincs technológiai helyiség a meglévő közületi trafót kivéve. A szakági tervezők köre a vonatkozó előírások szerint (örökségvédelem, kőrestaurátor, épületdiagnosztika, tartószerkezet, épületgépészet, villamos berendezések, tájépítészet, épületszerkezet, tűzvédelem).

Általánosságban, a külön nem jelölt tételeknél is, amennyiben elérhető, a vonatkozó MSZ EN szabványok és ÉMI irányelvek követendők a tervezés és megvalósítás során. Ahol a vonatkozó szabvány kategóriákat határozza meg, külön rendelkezés hiányában közepes (a legmagasabb után sorban következő második) szabványkategóriának kell megfelelni.

Amennyiben több szabvány vonatkozik az adott munkanemre, úgy az időben újabb és magasabb műszaki színvonalat képviselő szabvány követendő. Amennyiben az adott munka, berendezés vonatkozásában nem áll rendelkezésre MSZ EN / CEN szabvány, úgy ISO vagy DIN szabvány alkalmazandó, ezek hiányában a legjobb gyakorlatok.

- ajánlott követelmények:
- akadálymentesítés: akadálymentes épület új udvari szárny megépítésével érhető el
- energetikai követelmények megadása: az épület energetikai paramétereit csak az örökségvédelmi követelmények adta kereteken belül lehet (új korszerű üvegezésű nyílászárók, zárófüdém hőszigetelése, tűzfalak belső hőszigetelése, megújuló energia: nem elvárás)
- fényszennyezés kerülése: kültéri világítás csak a szükséges mértékben

Megrendelői igények részletes leírása, tisztázása

- lokális igények: udvari szárnyak bontása, a műemléki adottságok figyelembevételével a lakásalaprajzok optimalizálása, akár a lakásszám csökkentésével, a földszinti üzletek az utcáról nyílnak, lehetőség szerint belső lépcsővel összekötve a pinceszinttel.

- technológiai: a meglévő trafó marad, az épületben központi fűtési rendszert kell kialakítani, az új lakások a korszerűsítés után feleljenek meg a mai elvárásoknak.

- élettartam: A felújítás eredményeképpen a közel 200 éves épület élettartama évtizedekkel tovább nő. A tartószerkezetek és főbb épületszerkezetek élettartama megegyezik az épület élettartamával. Egyéb berendezések, rendszerek esetében az elvárt élettartam 15 év.

- használati körülmények: bérlakások, illetve az üzletek normál munkaidőben működnek.

- költségkeret: nincs rögzített költségkeret, véglegesítés a kiviteli tervezési fázis után várható.

Ingtalan nyilvántartási adatok

Cím: Budapest VII. ker. Csányi utca 8. hrsz.: 34112
Használat megnevezése: bérlakások, üzletek.

Környezeti adatok

Tágabb környezet, vidék leírása: Budapest, VIII. kerület, Belső-Erzsébetváros

Környezetből eredő:

- előnyök: értékes belvárosi terület, revitalizáció után jó adottságokkal, jó tömegközlekedési kapcsolatok
- hátrányok, kitértség: a szomszédos telkek többsége foghíj, vagy annak tekinthető, a tömb és a tágabb környezet általános műszaki állapota átlag alatti, leromlott

Megközelíthetőség:

- közforgalmú viszonylattal: M1 (Opera) és 4-6-os villamos, illetve Király utcai trolik (70, 78)
- járművel: Király utca irányából, közúton keresztül
- gyalog: Dob és Király utcák irányából

Terület adatai

Fekvése: közbenső telek, hossz tengelye: kelet - nyugat

Térképkivonat (helyszínrajz) szelvény száma: 34112

Területe: 1312 m²

Felületének lejtése: közel síknak tekinthető, de a telekben összesen 1 méter szintkülönbség van

Átlagos szintje: nincs pontos adat, (~104.7 mBf)

Terület előtti úttest: aszfalt burkolatú

Terület előtti járda: aszfalt burkolatú

Területre kiépített kocsibehajtó: sérült kőburkolat, illetve beton

Szabályozása, rendezése:

Helyi építési szabályzat és szabályozási / övezeti terv: Vt-V/2 övezet

Építésügyi hatósági intézkedés: nincs

Védettsége: Műemléki védetség M III - azonosító 15576 [821]
Budapest műemléki jelentőségű területe azonosító 15001 [217]
Budapest világörökség azonosító 30480
(Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet)

Talajviszonyai: homok, homokos agyag

Kert: a meglévő kert elvadult fásított zöldterület, jelentős felület kockakő burkolatú

Épület körüli járda: aszfalt

Kerítés: az utca felől az épület zár, a nyugati és északi oldalon meglévő tűzfalak határolnak, ezek maradnak a bontás után is, a déli oldalon részben a szomszédos meglévő tűzfala zár, részben acéloszlopos drótkerítés létesül

Kapu: a Csányi utcai behajtónál (kapualjnál) meglévő kapuzat

Közműellátottsága:

Vízellátás, csatorna: van

Villany: van

Gáz: van, új központi fűtési rendszer lesz

Felépítmények adatai

- rendeltetése: önkormányzati bérlakások, üzletek

- összterülete (nettó): 1068.7 m²
- szintszáma: meglévő F+2 egy pincszinttel
- komfortfokozata: víz, villany, csatorna, fűtés, vizes helyiségek gépi szellőzéssel,
- alaprajzi rendszer, térkapcsolatok: F+2 szintes meglévő épület É-D-i tengellyel, lépcsőházból, vagy függőfolyosóról nyíló lakásokkal, az üzletek az utcáról, a földszinti lakások az udvarból nyílnak
- kivitelezés várható ideje: részleges bontás és homlokzatfelújítás 2024.

Alkalmazott anyagok, épületszerkezetek, vezetékek, berendezések

Födémszerkezetek: meglévő téglalobozatos, poroszsüveg födémes, illetve a zárófödémnél előregyártott gerendás, tálcás vasbeton födém,
Tetőszerkezet: meglévő cserépfedés,
Bádogos munka: meglévő,
Homlokzatképzés: vakolt,
Belső térelhatároló szerkezet: falazott, illetve gipszkarton válaszfalak,
Burkolatok: padló burkolatok: parketta, üzletekben és vizes helyiségekben kerámialapok, függőfolyosó: terazzo hatású műgyanta, pincei tárolók és gépészeti helyiségek: pormentesített beton.

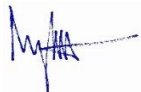
Épületgépészet:

- vízellátás: van,
- melegvízellátás: jelenleg egyedi, felújítás után központi gázkazánról
- csatornázás: meglévő rácsatlakozás marad
- csapadékvíz elvezetés: új, záportározón keresztül
- fűtés: radiátorok.

Épületvillamosság: trafó, külső- és belső világítás, villámvédelem, fogyasztásmérés
Gyengeáramú berendezések: adat- és infokommunikációs hálózat, biztonságtechnika, TV, wifi

Budapest, 2023.05.30

Felelős tervezési program készítője:



Nagy Iván DLA
építészmérnök
NXP.A Építész Tervező Kft.
