

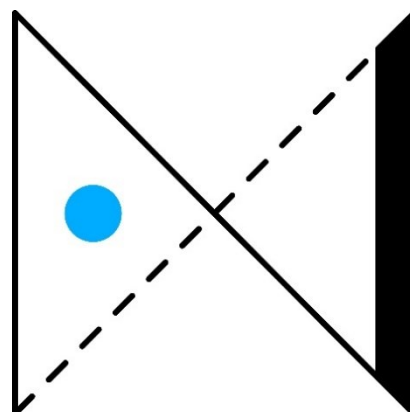
BUDAPEST, CSÁNYI UTCA 8. (HRSZ.: 34112)  
MŰEMLÉK ÉPÜLET RÉSZLEGES BONTÁSÁNAK és FELÚJÍTÁSÁNAK  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

MEGBÍZÓ:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzda Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich utca 12.

TERVEZŐ:

NXP.A Építész Tervező Kft.  
2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.



Budapest, 2023.05.31

# TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐI NYILATKOZAT

A MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS ELŐZMÉNYEI

MEGFELELTETÉS AZ OTÉK 50.§ (3.) BEKEZDÉSÉNEK

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

MEGFELELTETÉS A SZABÁLYOZÁSNAK

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS, PARKOLÁSI MÉRLEG

BFKH ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY EMLÉKEZTETŐ

HELYISÉGLISTA

RÉTEGRENDEK

TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

TERVEZÉSI PROGRAM

STATISZTIKAI ADATLAP

BONTÁSI STATISZTIKAI ADATLAP

MUNKAVÉDELEM

## ALÁÍRÓLAP – TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy az általunk tervezett műemlék épület felújítás örökségvédelmi engedélyezési és részleges bontási engedélyezési terv, a 312/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 18.§ szerint, a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel

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



**Nagy Iván DLA** építész vezető tervező É/1 01 0100

(NXP.A Kft. 2051 Biatorbágy, Szent István u. 4. +36 20 388 7032)



**Salacz Ádám** építész tervező, É08 0599

A szakági műleírások tartalmazzák a szakági tervezői nyilatkozatokat.

**Guthy Marian** építészmérnök, örökségvédelmi szakvélemény É1 01-1016, szakértői szám: 21-0182

**Marót Balázs** statikus tervező, T-T 13-9287

**Tirpák Tamás** épületgépész tervező G 01-15793 06 70 388 3047

**Fekete Zsolt** villamos berendezések tervező V-03 011105 06 20 213 7162

**Zentai Katalin** tájépítész tervező 06 20 477 5699

**Decsi György** tűzvédelmi tervező TUO 01-11689 06 20 452 9002

Megbízói adatszolgáltatásként kapott szakvélemények:

Kürtös Zoltán (műemléki diagnosztikai szakértő, 21-0146): Épületdiagnosztikai vizsgálat 2019

Szomolányi Péter: Kőrestaurátori szakvélemény 2019

Molnár Eszter (FV-SZ 01-0155) és Bús András: Faanyagvédelmi szakvélemény 2019

Budapest. 2023. 05. 31.

## A MEGBÍZÁS TÁRGYA és ELŐZMÉNYEI

Jelen részleges bontási és örökségvédelmi engedélyezési terv tárgya a Csányi utca 8. (hrsz.: 34112) műemlék épület felújítása és a műemléki értéket nem képviselő földszintes udvari szárnyak bontása. Az épületre már több tanulmány-, illetve tenderterv készült a 2000-es években, de a tetőfelújítás kivételével sajnos semmilyen tényleges építési tevékenység nem történt a mai napig.

Az épület műszaki szempontból egyáltalán nincs jó állapotban, a bérlakások jelentős része jelenleg lakatlan, de komolyabb károsodás az F + 2 szintes utcai főépületben nem történt, még minden helyrehozható, a felújítás során az örökségvédelmi szempontok érvényesítésének nincs akadálya.

Megbízásunk tárgya a homlokzatfelújítás kiviteli terve is, de a függőfolyosók és a lépcsőház rendbehozatala kivételt képez, ezekre és a pincszint utólagos vízszigetelésére a Megbízó, az EVIN külön szerződik, a tervezési folyamat koordinált.

## MEGFELELTETÉS AZ OTÉK 50.§ (3) BEKEZDÉSÉNEK:

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

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

„1.) ...Lakó rendeltetésű épületek (nettó alapterület/m <sup>2</sup> )”	140 000 – Ft / m <sup>2</sup>
Az épület nettó összesített alapterülete:	1069 m <sup>2</sup>
<b>Az építményérték:</b>	<b>149 660 000 - Ft</b>

## A BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLATA ÉS IGAZOLÁSA:

Alapadatok:	Bp. VII. ker. Csányi u. 8. / hrsz: 34112
Telekterület:	1312 m <sup>2</sup>
Övezet:	Vt-V/2

Beépíthetőség:	K(70), azaz terepszint felett: kialakult / max. 70 %
Zöldfelületi min:	10 %
Max. szintszám:	K(6), azaz F+5 emelet
Épületmagasság:	24,5 m (maximum)

<i>Beépítettség jelenleg:</i>	773 m <sup>2</sup> , 58.9 % < 70 % MF
<i>Beépítettség bontás után:</i>	338 m <sup>2</sup> , 25.8 % < 70 % MF

<i>Zöldfelület jelenleg:</i>	206 m <sup>2</sup> , 15.7 % >10 % MF
<i>Zöldfelület bontás után:</i>	638 m <sup>2</sup> , 48.6 % >10 % MF

<i>Max. szintszám:</i>	F+2 emelet, nem változik < K(6), azaz F+5, MF
<i>Épületmagasság jelenleg:</i>	8.9 m < 24,5 m MF
<i>Épületmagasság bontás után</i>	15.1 m < 24,5 m MF

Műemléki felújítással érintett bruttó szintterület:	1381 m <sup>2</sup>
---	---------------------

Felújított lakások száma/ nettó összterülete:	10 db / 604 m <sup>2</sup>
Utcafront, fsz-i üzletek száma / nettó összterülete:	2 db / 130 m <sup>2</sup>
Közlekedők nettó összterülete:	111 m <sup>2</sup>
Pinceszint nettó összterülete:	223.5 m <sup>2</sup>

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

### TERVEZÉSI FELADAT:

Megbízásunk tárgya a VII. Csányi utca 8. (hrsz.: 34112) műemlék épület felújítási és a műemléki értéket nem képviselő földszintes udvari szárnyak bontási terve, valamint a homlokzatfelújítás kiviteli terve is. A függőfolyosók és a lépcsőház rendbehozatala kivételt képez, ezekre és a pinceszint utólagos vízszigetelésére az EVIN párhuzamosan külön szerződik. A tervező csapatok közötti egyeztetés folyamatos, a munka összehangoltan halad.

A meglévő, műemlék védettség alatt álló épület az Önkormányzat tervei szerint a közeljövőben felújításra kerül, első lépésben a rossz műszaki állapotú udvari szárnyak bontása, majd a homlokzatok felújítása valósul meg. Részletes tervezési program és ennek keretében a tervezést megkötő un. lakás mix nem készült, de meghatározásra került, hogy minőségi bérlakásokat kell kialakítani, és a lehető legjobban tiszteletben kell tartani, meg kell őrizni a védendő értékeket.

A meglévő épületre vonatkozó szakvéleményeket egy részét, a felmérési tervdokumentációt, a telekre vonatkozó hivatalos adatokat és a digitális alaptérképet Megbízó biztosította. Részletes geodéziai felmérés, illetve talajmechanikai vizsgálat nem készült, a terep a járdától indulva enyhén emelkedik, a szintkülönbség összesen 1 méter.

### MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

A tervezés tárgyát képező műemléki épület Belső-Erzsébetvárosban, a Csányi utca 8. szám alatt található. Az utcai fronton jellegzetes, földszint + 2 szintes, klasszicista lakóház áll, amely több ütemben, átépítésekkel jött létre 1840 és 1862 között. Ezt két udvari, mélyen hátranyúló, földszintes, később épült szárny egészíti ki „U” alakú beépítéssé. Az első udvari szárny építése 1870-ben kezdődött, a másiktól nincs pontos adat (részletesebb leírás: lásd örökségvédelmi szakvélemény és értékleltár).

#### Védettségi adatok:

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

Az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdon, Megbízó célja, hogy az utcai épület műemléki felújítása megkezdődjön, illetve folytatódjon (a tetőt már rendbe hozták). Az utcai front műszaki állapota leromlott, de a teljeskörű rendbetételnek nincs akadálya, a levéltárban fellelt alaprajzok és az örökségvédelmi értékleltárban azonosított, eredeti nyílászárók elegendő információt szolgáltatnak ehhez. Az épület alapincézett, a földszinti lakások padlószintje 1,05 méterrel van a járdaszint felett. A belső udvar nagyobb része síknak tekinthető, a hátsó telekhatár előtti terület magasabban fekszik egy alacsony támfal mögött, a kapualjban pedig enyhe lejtésű rámpa van.

A közvetlenül csatlakozó Csányi utca 6. gyakorlatilag foghíjnak tekinthető, de a telken áll egy földszintes, önálló szerkezetű raktárpépület. A másik, nagyjából ugyanabban az időben épült utcai szomszéd, a Csányi u. 10. szintén F+2-es, ennek egy 19.2 méter magas tűzfala áll a telekhatáron.

A távlati városrendezési koncepció meghatározza a lehetséges építési helyeket. Ezek szerint a Csányi utca 8. „U” alakú beépítési formája a későbbiekben is megtartandó, de új épületszárnyak épülhetnek a két, földszintes hátsó udvari szárny helyén: dél felől a meglévő épületkontúrán belül, északról pedig a jelenleginél kicsit szélesebb traktust lehetővé tevő építési helyen.

A Kisdiófa utca 5. és 7. sz. telkein építési helyként ábrázolt, csatlakozó, hátranyúló oldalszárnyak között ugyanígy egy körülbelül 12 m széles belső udvar jöhet majd létre, a tömbbelső várhatóan levegősebbé fog válni.

A Csányi utca 8. esetében az udvari szárnyak műszaki állapota vegyes, az északit már kiürítették. Ez az épületrész van a legrosszabb állapotban, a nedvesedés gyakorlatilag lakhatatlanná tette. A másik udvari szárny, az egykori istálló, egy fokkal jobb állapotú, de műemléki értéket ez sem képvisel az örökségvédelmi szakvélemény szerint. Maga az udvar teljesen tönkrement, elvadult növényzet, tönkrement burkolatok, támfalak és sajnos elég sok elszórt hulladék jellemzik. Egyedül a bazalt kockakövek bírják rezzenéstelenül.

A védett utcai épület felerészben lakott, bár a helyszíni bejárások alapján összesen 3 lakás van állandó használatban. Az összkép nem túl szívderítő, a tető, 2-3 felújított és vélhetően bérbeadott lakás, valamint a fodrászület kivételével a karbantartás évtizedes lemaradásban van. A jelenlegi alaprajzok kevés kivétellel ad hoc beavatkozásokkal, vagy kényszer megoldásokkal jöttek létre, a nyílászárók (ajtók, ablakok egyaránt) részleges cseréje valódi kontroll nélkül zajlott, van ahol az egykori lakó önkényesen kivágta a parapetet, és lejjebb tetette az ablakokat. A gépészeti rendszerek összevisszasága és elavultsága, a beleértve a villanyvezetékeket, egyéb kábeleket és dobozokat is, szembeötlő, különösen a szétvésett udvari homlokzaton.

A ház mostoha sorsát jól mutatja, hogy mindez nem csak az elmúlt évtizedekben volt így, a korábbi beavatkozások, mint például az íves lépcsőfokok betoldásai is igénytelenségről, kényszerszülte megoldásokról tanúskodnak. Jó példa még erre, hogy a leszakadt függőfolyosó tardosi vörös mészkő tömbjeinek egy részéből kerti szegélykő lett.

#### TERVEZETT ÁLLAPOT:

A meglévő épület védett műemlék, célul ezért nem egy egyszerű felújítást, hanem az eredeti állapothoz minél jobban közelítő helyreállítást tűztük ki. Alaprajzi értelemben csak belső téri változtatásokkal éltünk (új vizesblokkok, lakáselválasztók, válaszfalak). Az átlagos lakásméret nőni fog, ami kedvező az épület szempontjából, mert kevesebb vizesblokkra és bejáratú ajtóra lesz szükség. A rövid udvari traktus végén található tárolók és padlásfeljáró a lakásokat fogják növelni, hogy azok természetes megvilágítása és benapozottsága javuljon.

A pinceszinten az udvari traktusban minden lakáshoz tartozni fog egy tároló, azon a részen, ahol ehhez végig, a közlekedőben és a tárolókban egyaránt, megfelelő belmagasság van. A tárolókhoz vezető közlekedőt tűzgátjós ajtóval zárjuk, a meglévő acélszerkezetű lépcsőt a tűzvédelmi műleírás szerint kell védeni. Az új, központi fűtőhelyiség 2 gázkazánnal, és a gázfogadó helyiség a pince udvari oldalán, a Csányi utca 10.-hez közelebbi területen lesz.

Az ELMŰ trafó marad, az utcai pincelejárót, amelyik balesetveszélyes módon szűkíti a járdát megszüntettük, helyette szellőzőablak lesz. A jelenleg fodrászként működő üzlet tárolóját a külső megközelítés helyett belső lépcsővel terveztük, abban a sarokban, ahol a boltozat helyett poroszsüveg födém található.

Az idénre tervezett homlokzatfelújítás során az utcai lejáró átalakítása nem fog megvalósulni, az egy későbbi ütemben, az alaprajzi változásokkal egyidőben tud megvalósulni. A pince utólagos injektlását egy külön tervezési megbízás keretében tervezik. A fellelhető adatok alapján (Csányi utca 9-11.) a mértékadó talajvízszint a pincepadló környékén van, ezért szárazsági követelményt erre a szintre nem tudunk teljes biztonsággal meghatározni.

A földszinten a trafó felett kialakul egy új üzlethelyiség, amelynek a legszélső ablak helyén nyitottunk utcai bejáratot. Az archív fotók egyikén látszik, hogy ez a bejárat korábban is létezett, látszik a parapet visszafalazása. A jelenlegi 4 lakás helyett 2 marad, mind a 2 az udvar felől nyílik majd. A kapualj eredeti kőanyaga széttöredezett, de az eredeti kőanyag még fellelhető és pótolható, a XIX. századi állapot helyreállítható, a rámpát törések nélkül, sík felülettel akarjuk megoldani. Az íves lépcső terébe utólag beépített tárolót bontjuk.

Az emeletek a jelenleginél sokkal rendezettebb alaprajzokkal, jobban működő bérházakkal lesznek kialakítva, csökkentett lakásszámmal (12 helyett 10). Az új vizesblokkok egymás felett lesznek, ahol lehetséges volt, ott a meglévő rákötéseket és kéményeket használtuk fel, többek között szellőzésre is. A meglévő 2. emeleti padlásfeljárót áthelyeztük, hogy a helye felszabaduljon, és kedvezőbb alaprajz alakulhasson ki a rövid udvari traktus mind a 2 szintjén. A vékonyabb téglafalakat (végfalak, parapetfalak) a belső oldalon 10 cm vastag Ytong falazattal javítjuk fel, hogy energetikai szempontból azonos szinten legyenek a vastagabb szerkezeti falakkal.

A homlokzatok egyszerű díszítésűek, de teljesen autentikusnak tekinthetők, ezért teljeskörű helyreállításukkal számolunk, többek között visszaállítjuk a kibontott ablakokat az udvari oldalon. A leromlott állapot mellett szerencsés helyzet, hogy az eredeti ablakok, bejáratok ajtók és beltéri ajtók esetében is megmaradt legalább 1-1, és ezek, bár a többségük már nem felújítható, de mintaként használhatók. Az örökségvédelmi szakvélemény és értékleltár részletesen leírja, hogy melyek ezek, a tervrajzokon jelöltük, hogy hol kell cserélni a meglévő, ide nem illő nyílászárót. Az örökségvédelmi szakvélemény alapján a helyreállításakor egységesen kifelé-befelé nyíló pallótokos ablakok készülnek, az energetikai szempontok miatt a belső oldalon kétrétegű üvegezéssel.

A 9 tengelyes (4+1+4), egyenletes kiosztású utcai homlokzat töredezett tagozatai a volutás, akantuszleveles konzolokkal, a hiányos kőpárkányok, a tojássoros díszpárkány és a gipszöntvények pótlásra, illetve kiegészítésre kerülnek, az utcai kőlabazattal együtt. A homlokzat színe a színekutatás alapján meghatározott, az örökségvédelmi hatósági egyeztetésen kiválasztott árnyalattal készül. A függőfolyosó még menthető, itt a beton javítások után műszaki és célszerűségi okokból a meglévő műkö burkolat felszedését és helyette műgyanta alapú terazzo burkolatot tervezünk.

A meglévő korlátok felújíthatók, a lépcső esetében a hiányzó elemeket pótolni kell. A függőfolyosó meander mintázatos korlátjának stabilitása a felújítás után várhatóan jobb lesz, de a korrodált befogásokat ellenőrizni kell, és a kivitelezési fázisban dől el, hogy egyes szakaszokat cserélni kell-e. A kellő biztonság elérése érdekében minden második korlátoszlopot visszakötünk a falhoz. Hasonló a helyzet az utcai erkélynél, de itt célszerűbb eleve az öntöttvas korlát cseréjével számolni.

Az udvart az ideiglenes állapotban is intenzív zöldfelületként képeztük el. A meglévő fák nem igazán értékesek, de levegőminőségi szempontból fontosak és árnyékolnak, ezért megtartásra javasoltuk a többségét legalább az új udvari szárnyak megépítéséig tartó ideiglenes időszakban (részletesen lásd szakági műleírás).

#### PARKOLÁSI MÉRLEG:

A műemlék épületben jelenleg 21 lakás, és 1 üzlethelyiség van, a szűk kapualj miatt tényleges gépkocsi beállóhely nincs. A szélesség elméletileg lehetővé tenné az áthajtást, de a gyakorlatban ez nem valósítható meg az OTÉK előírásokat teljesítő módon.

A tervezett felújítás és bontás után összesen 10 lakás marad, vagyis az igény jelentősen, 11 parkolóval csökken. A kiadható üzlethelyiségek mérete összességében 55.3 m<sup>2</sup>-rel nő, ami 6 plusz parkolóhelyet jelent. Az egyenleg mínusz 5 parkoló, vagyis megfelelő.

Kerékpárok: a kialakult állapot 21 tárolónak tekinthető, ehhez képest a bontás után csak 10-re lesz szükség, ami az udvaron elhelyezhető. Az egyenleg a jelenlegi állapothoz képest mínusz 11, vagyis megfelelő. Rakodóhelyet nem kell biztosítani, mert a lakások száma a bontás után 20 alatt, az egyéb rendeltetés aránya pedig a bruttó szintterület 15 %-a alatt lesz.

# EMLÉKEZTETŐ

Munka megnevezése: VII. Csányi u. 8. műemlék épület felújítása örökségvédelmi engedély

Helyszín: online egyeztetés

Időpont: 2023. 05. 11.

Résztvevők:

Sajti Zsuzsanna osztályvezető (BFKH Örökségvédelmi Osztály)

Sólyom Benedek főépítész (Budapest Erzsébetváros)

Nagy Iván építész, vezető tervező (NXP.A Kft.)

Salacz Ádám építész (NXP.A Kft.)

Tervezők bemutatták a tárgyi projekt munkaközi engedélyezési terveit, a bemutatott dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételek hangzottak el.

\_Az örökségvédelmi szakvélemény szerint műemléki értéket nem képviselő, és rossz műszaki állapotú földszintes szárnyak bonthatók.

\_Az újonnan kialakított üzlet bejárati ajtaján lévő fém spalettát nyitott és zárt állapotban is ábrázolni kell az utcai homlokzaton, hogy látható az új ajtó szerkezete. A meglévő utcai pincelejáró megszüntetése és az üzletet a pincszinttel összekötő belső lépcső kialakítása megvalósítható a tervezett módon.

\_Az utcai kőlabazat helyreállításra kerül, az udvari oldalon a meglévő műkő labazat marad.

\_A nyílászárók cseréjét az örökségvédelmi szakvéleményben javasolt módon kell megvalósítani, az ott megjelölt, eredetinek tekinthető ablakokat és ajtókat mintaként használva.

\_A függőfolyosó meglévő vasbeton lemezének rendbetétele műgyanta felületképzéssel és kezeléssel elfogadható műszaki megoldás elfogadható műemléki szempontból. A pontos szint, felületképzést és terméket a későbbiekben egyeztetni kell.

\_A prezentációban szereplő első színváltozat a támogatott, de a másik kettő is bemutatható a BFKH Tervtanács ülésén. A szomszédos házakat fel kell tüntetni az utcai homlokzaton, utcakép szükséges. Tervezők adatszolgáltatást kapnak a Csányi utca 10. színezési tervéről.

\_Az udvart részletesebben be kell mutatni, kertterv szükséges. Jelenlegi és tervezett állapotot is ábrázolni kell, akkor is, ha az utóbbi ideiglenes jellegű lesz az új udvari szárnyak megépüléséig.

\_Egyben érdemes kezelni a bontást és a felújítást, legyen a kettő egy engedélyezési eljárás.

\_Javasolt a bontás után megmaradó értékes építőanyag (faragott kő falazati elemek, téglák, bazalt kockakő) megőrzése és deponálása (a szomszédos Csányi utca 6. sz. alatti telek önkormányzati).

Budapest, 2023.05.12

Az emlékeztetőt összeállította: Nagy Iván



## HELYISÉGLISTA

Szint	Helyiség száma	Helyiség neve	Mért terület
pince	P.01	lépcső	7,58 m <sup>2</sup>
	P.02	közl.	20,02 m <sup>2</sup>
	P.03	közl.	6 m <sup>2</sup>
	P.04	tároló	3,71 m <sup>2</sup>
	P.05	tároló	2,53 m <sup>2</sup>
	P.06	tároló	2,53 m <sup>2</sup>
	P.07	tároló	3,01 m <sup>2</sup>
	P.08	tároló	3,11 m <sup>2</sup>
	P.09	tároló	3,08 m <sup>2</sup>
	P.10	tároló	3,04 m <sup>2</sup>
	P.11	tároló	3,13 m <sup>2</sup>
	P.12	tároló	5,29 m <sup>2</sup>
	P.13	tároló	5,94 m <sup>2</sup>
	P.14	transzformátor helyiség	50,63 m <sup>2</sup>
	P.15	raktár	50,33 m <sup>2</sup>
	P.16	gázfogadó	9,82 m <sup>2</sup>
	P.17	fűtőhelyiség	9,04 m <sup>2</sup>
	P.18	pince	34,14 m <sup>2</sup>
pince		nettó	222,93 m <sup>2</sup>
földszint	F.01	kapualj	29,69 m <sup>2</sup>
	F.02	lépcsőház	7,41 m <sup>2</sup>
	F.03	tároló	2,06 m <sup>2</sup>
	F.04	üzlet	17,1 m <sup>2</sup>
	F.05	üzlet	23,81 m <sup>2</sup>
	F.06	raktár	12,8 m <sup>2</sup>
	F.07	öltöző	7,03 m <sup>2</sup>
	F.08	szem. mosdó	4,66 m <sup>2</sup>
	F.09	üzlet	37,31 m <sup>2</sup>
	F.10	üzlet	15,55 m <sup>2</sup>
	F.11	raktár	10,62 m <sup>2</sup>
	F.12	szem. mosdó	2,91 m <sup>2</sup>
	L01.1	előtér	3,5 m <sup>2</sup>
	L01.2	közl.	4,44 m <sup>2</sup>
	L01.3	fürdő	6,4 m <sup>2</sup>
	L01.4	konyha	7,08 m <sup>2</sup>
	L01.5	szoba	21,14 m <sup>2</sup>
	L02.1	előtér	6,09 m <sup>2</sup>
	L02.2	szoba	31,36 m <sup>2</sup>
	L02.3	fürdő	5,8 m <sup>2</sup>

földszint			nettó	256,76 m <sup>2</sup>
I. emelet	I.01	lépcsőház		18,48 m <sup>2</sup>
	I.02	főgfolyosó		18,32 m <sup>2</sup>
	L11.1	előtér		3,17 m <sup>2</sup>
	L11.2	közl.		6,51 m <sup>2</sup>
	L11.3	nappali		18,87 m <sup>2</sup>
	L11.4	konyha		6,02 m <sup>2</sup>
	L11.5	fürdő		3,9 m <sup>2</sup>
	L11.6	szoba		18,49 m <sup>2</sup>
	L11.7	wc		1,82 m <sup>2</sup>
	L11.8	gardrób		4,02 m <sup>2</sup>
	L12.1	előtér		4,43 m <sup>2</sup>
	L12.2	szoba		12,94 m <sup>2</sup>
	L12.3	közl.		3,09 m <sup>2</sup>
	L12.4	nappali-konyha		20,02 m <sup>2</sup>
	L12.5	fürdő		4,5 m <sup>2</sup>
	L13.1	előtér		5,12 m <sup>2</sup>
	L13.2	wc		1,72 m <sup>2</sup>
	L13.3	kamra		1,3 m <sup>2</sup>
	L13.4	konyha		14,15 m <sup>2</sup>
	L13.5	fürdő		5,62 m <sup>2</sup>
	L13.6	nappali		28,23 m <sup>2</sup>
	L13.7	szoba		25,67 m <sup>2</sup>
	L13.8	terasz		3,86 m <sup>2</sup>
	L14.1	előtér		5,75 m <sup>2</sup>
	L14.2	konyha		8,27 m <sup>2</sup>
	L14.3	nappali		21,25 m <sup>2</sup>
	L14.4	gardrób		5,03 m <sup>2</sup>
	L14.5	fürdő		5,47 m <sup>2</sup>
	L14.6	szoba		16,03 m <sup>2</sup>
	L14.7	konyha		2,3 m <sup>2</sup>
I. emelet			nettó	294,35 m <sup>2</sup>
II. emelet	II.01	lépcsőház		19,03 m <sup>2</sup>
	II.02	fűgfolyosó		18,32 m <sup>2</sup>
	II.03	padlásfeljáró		1,55 m <sup>2</sup>
	L21.1	előtér		3,41 m <sup>2</sup>
	L21.2	wc		1,95 m <sup>2</sup>
	L21.3	konyha		9,24 m <sup>2</sup>
	L21.4	közl.		5,14 m <sup>2</sup>
	L21.5	fürdő		3,85 m <sup>2</sup>
	L21.6	szoba		18,62 m <sup>2</sup>
	L21.7	nappali		18,6 m <sup>2</sup>
	L21.8	gardrób		3,9 m <sup>2</sup>

L22.1	előtér	4 m <sup>2</sup>
L22.2	szoba	12,65 m <sup>2</sup>
L22.3	közl.	2,75 m <sup>2</sup>
L22.4	nappali-konyha	20,39 m <sup>2</sup>
L22.5	fürdő	4,48 m <sup>2</sup>
L23.1	előtér	6,29 m <sup>2</sup>
L23.2	wc	2,02 m <sup>2</sup>
L23.3	szoba	25,6 m <sup>2</sup>
L23.4	konyha	14,6 m <sup>2</sup>
L23.5	fürdő	4,8 m <sup>2</sup>
L23.6	nappali	28,15 m <sup>2</sup>
L24.1	előtér	6,02 m <sup>2</sup>
L24.2	konyha	8,26 m <sup>2</sup>
L24.3	nappali	21,73 m <sup>2</sup>
L24.4	gardrób	4,82 m <sup>2</sup>
L24.5	fürdő	4,99 m <sup>2</sup>
L24.6	szoba	17,3 m <sup>2</sup>
L24.7	kamra	2,19 m <sup>2</sup>

II. emelet	nettó	294,65 m <sup>2</sup>
------------	-------	-----------------------

<b>összes nettó</b>	<b>1068,69 m<sup>2</sup></b>
---------------------	------------------------------

## RÉTEGRENDEK

A vonatkozó kormányrendeletek szerint, az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározása jelen rétegrendekben a konkrét termékek nevesítésével történik. A megadott termékek kiválthatóak műszaki egyenértékűség esetén, műszaki ellenőr jóváhagyásával.

### PADLÓ- ÉS FÖDÉMSZERKEZETEK

#### Meglévő, megmaradó pincei padló szerkezet RP-P01

() cm      meglévő vasalt padlólemez  
feltételezett vízszigetelés  
feltételezett vasalt aljzat  
meglévő rétegek, talaj

#### Meglévő, megmaradó burkolt pincei padló szerkezet RP-P02

() cm      meglévő, megmaradó padlóburkolat  
() cm      meglévő vasalt padlólemez  
feltételezett vízszigetelés  
feltételezett vasalt aljzat  
meglévő rétegek, talaj

#### Kapualj RP-F01

4 cm      R11 csúszásgátló kőlap (Solhofeni mészkő), vízzáró fugázóval (pl. Remmers FL grout flex)  
0,5 cm      kőragasztó (pl. Remmers Flexkleber Schnell)  
0,3 cm      használati víz elleni cementbázisú bevonatszigetelés (pl. Remmers MultiBaudicht 2K)  
5,5- cm      vasalt aljzat kiegyenlítés, lejtésképzés  
1 rtg.      geotextília szűrőfátyol  
() cm      168-50 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t

#### Földszinti rétegrend 01 RP-F02

1 cm      R9 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl. Remmers FL grout flex)  
0,5 cm      flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)  
0,5 cm      önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)  
5 cm      úsztatott esztrich  
5 cm      EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)  
7- cm      tükrös sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100 kg/m<sup>3</sup>, összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m<sup>2</sup>, pl. Ökocell)  
() cm      168-50 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t

## Földszinti rétegrend 02

### RP-F03

1 cm	R11 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl.: Remmers FL grout flex)
0,4 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,3 cm	használati víz elleni cementbázisú bevonatszigetelés (pl.: Remmers MultiBaudicht FL 2K)
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	168-50 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t

## 1. emeleti rétegrend - melegburkolat

### RP-E01a

1,2 cm	laminált padló
0,5 cm	XPS alátétlemez
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	132-50 cm közötti meglévő téglaboltozatos, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t
3 cm	WTA minősítésű felújító-szárító vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

## 1. emeleti rétegrend - hidegburkolat

### RP-E01b

1 cm	R9 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl.: Remmers FL grout flex)
0,5 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,5 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	132-50 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t
3 cm	WTA minősítésű felújító-szárító vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

## 1. emeleti rétegrend - hidegburkolat vizes helyiség

### RP-E02

1 cm	R11 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl. Remmers FL grout flex)
0,4 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,3 cm	használati víz elleni cementbázisú bevonatszigetelés (pl. Remmers MultiBaudicht FL 2K)
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Multiplan SIC)

5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	<i>132-50 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t</i>
3 cm	WTA minősítésű felújító-száritó vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

### 1. emeleti rétegrend – melegburkolat kapualj felett RP-E03a

1,2 cm	laminált padló
0,5 cm	XPS alátétlemez
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	<i>124-60 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t</i>
3 cm	WTA minősítésű felújító-száritó vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

### 1. emeleti rétegrend – melegburkolat kapualj felett RP-E03b

1 cm	R9 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl. Remmers FL grout flex)
0,5 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,5 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
() cm	<i>124-60 cm közötti meglévő téglaboltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t</i>
3 cm	WTA minősítésű felújító-száritó vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

### 2. emeleti rétegrend - melegburkolat RP-E04a

1,2 cm	laminált padló
0,5 cm	XPS alátétlemez
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
(35) cm	<i>acélgerendák közti poroszszüveg boltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t</i>

## 2. emeleti rétegrend - hidegburkolat RP-E04b

1 cm	R9 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl. Remmers FL grout flex)
0,5 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,5 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
3 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
7- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
(35) cm	acélgerendák közti poroszsüveg boltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t

## 2. emeleti rétegrend - hidegburkolat vizes helyiség RP-E05

1 cm	R11 csúszásgátló greslap burkolat, vízzáró fugázással (pl. Remmers FL grout flex)
0,4 cm	flexibilis ragasztóhabarcs (pl. Remmers FL fix)
0,3 cm	használati víz elleni cementbázisú bevonatszigetelés (pl. Remmers MultiBaudicht FL 2K)
0,3 cm	önterülő felületkiegyenlítés (pl. Remmers Multiplan SIC)
5 cm	úsztatott esztrich
1 rtg.	PE fólia technológiai szigetelés
5 cm	EPS lépéshangszigetelés és installációs réteg (pl. Austrotherm AT-L4)
5- cm	tükör sík feltöltés polisztirolgyönggyel könnyített beton aljzatfeltöltéssel és installációs réteg (sűrűség: 100kg/m <sup>3</sup> , összenyomhatóság <1,5mm, terhelhetőség esztrich alatt: 8kN/m <sup>2</sup> , pl. Ökocell)
(35) cm	acélgerendák közti poroszsüveg boltozat, feltöltés visszaszedve min. 17 cm-t

## Függőfolyósó RP-E06

2 cm	helyszínen öntött műgyanta kötésű, terazzo jellegű padlóburkolat (pl. Sika Decodur), UV álló matt PUR bevonattal, dilatálva, csúszásgátlással
2 rtg.	bevonatszigetelés (pl. Sikalastic-701)
(10 cm)	meglévő, megmaradó vasbeton erkélylemez
1 cm	betonjavítás (pl. Remmers Betofix) és vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

## Padlásfödém RP-T01

20 cm	kőzetgyapot hőszigetelés (pl. Rockwool Hardrock)
2 rtg.	PE párazáró fólia, ragasztott tömített toldásokkal és szilikát szerkezethez való csatlakozásokkal
(40) cm	meglévő vasbeton gerendás, betontálcás födém és feltöltés
1 cm	vakolat
2 rtg.	páraáteresztő festés

## FALSZERKEZETEK

### Külső oldali falazat tűzfalon

#### RF-01

()	felújító vakolat és festés
(20) cm	<i>meglévő megmaradó falazat</i>
()	felújító vakolat és festés
10 cm	pórusbeton előtétfalazat, falak között teljes térfogatú ragasztóhabarcs kitöltés
1 cm	rendszeraját gyárilag előkevert mészcement vékonyvakolat és simítás
3 rtg.	páraáteresztő festés

### Külső oldali lábazat

#### RF-02

4 cm	szerelt kőburkolat (homokkő), direkt beragasztott rögzítővel, fugázva
3 cm	légrés
()	cementiszap bevonatszigetelés, szigetelési tervek szerint
(75) cm	<i>meglévő megmaradó falazat</i>
3 cm	WTA minősített előkevert zsákos felújító szárító vakolat, szigetelési tervek szerint
1 rtg.	páraáteresztő szilikát festés, WTA irányelvek és szigetelési tervek szerint

### Külső oldali falazat

#### RF-03

()	felújító vakolat és festés
(70-80) cm	<i>meglévő megmaradó falazat</i>
()	felújító vakolat és festés



## MUNKAVÉDELEM:

Ez a tervdokumentáció az érvényes egészségügyi és a munkavégzés biztonságát szolgáló szabályok, valamint szociális előírások figyelembevételével készült, ill. azok megvalósítása megtervezésre került.

Kivitelező köteles a munkavédelemről rendelkező rendeletekben foglaltakat, továbbá a vonatkozó érvényben lévő óvórendszabályok, a munkavédelemmel, valamint a tűzvédelemmel kapcsolatos szabványok és rendeletek előírásait maradéktalanul betartani.

Ezen túlmenően szükségesnek tartjuk a következők rögzítését.

### **Kivitelező köteles a munkák végzése során betartani:**

- a 64/1980 (XII.29.) MT számú rendeletet
- az 1993. évi XCIII. számú munkavédelemről szóló törvényt, és a végrehajtására 5/1993 (XII.26.) MüM sz. és a 4/2002 (II.20.) SZCSM-EÜM együttes rendeletet,
- továbbá a többi vonatkozó, érvényben munkavédelemmel kapcsolatos szabványok és rendeletek előírásait,
- az érvényes KRESZ előírásait,
- a munkaterületet egyéb előírása hiányában az ÚT 2-1./119/1995 szerint le kell táblázni és el kell korlátozni,
- forgalom alatt folyó munkáknál a dolgozóknak kötelező a védőmellény viselése,
- a termelésirányítónak kell megszervezni az elsősegélynyújtást, valamint a sérült dolgozó elszállítását a legközelebbi egészségügyi intézménybe
- mindezekért az építésvezető személyesen felelős.

### **Kivitelező köteles:**

- A kivitelező munkáltató a 4/2002 (II.20.) SZCSM-EÜM együttes rendelet szerint köteles koordinátort igénybe venni a kivitelezési munkák alatt
- Az összes vonatkozó előírást és szabványt, jelen műszaki leírásban foglaltakat, ill. az építést engedélyező hatóságok, az engedélyezésben közreműködött szervek előírásait betartani.
- Az alkalmazott anyagok minőségére vonatkozó bizonylatokat az Építési Naplóhoz és a megvalósítási tervhez kell csatolni.
- Az építés ideje alatt a vízelvezetés zavartalanosságát biztosítani.
- A megépült állapotot feltüntető tervet a Beruházónak (bonyolítójának) a leendő kezelőnek a műszaki átadás-átvételkor a rendelkezésükre bocsátani.

### **Kivitelezés során alkalmazandó biztonságtechnikai előírások:**

a./ A munkaterület átvétele során a munkavezetőnek meg kell győződnie annak veszélytelenségéről, illetve a biztonságos munkavégzés feltételeinek meglétéről.

b./ Munkaterületen a munkavégzés ideje alatt biztosítani kell az MSZ 6240/4 szabvány alapján 200 lux mesterséges megvilágítást. Ezt az értéket az aknában végzett munka során is biztosítani kell.

c./ A munka megkezdése előtt a munkavezetőnek munkavédelmi oktatást kell tartania a beosztott dolgozóknak, melynek az általános és szakmai biztonságtechnikai tudnivalók mellett ki kell térnie a következőkre:

- a munkaterületen való közlekedés személyi, tárgyi feltételrendszerére,
- az anyagmozgatás veszélyforrásaira,
- az ideiglenes áramellátás veszélyforrásaira,
- az esetlegesen szükséges hegesztés helyi biztonsági előírásaira,
- egy munkahelyen egyidejű munkavégzés szabályainak érvényesítésére,
- a munkahely ideiglenes és végleges elhagyásának szabályaira.

d./ Munkaterületen a dolgozók zárt munkaruházatot és a munka jellegének megfelelő, minősített egyéni védőfelszerelést kötelesek. Építési munkahelyen fejbédő sisak viselése kötelező. Kivételt képeznek a tárgyak leesésétől nem veszélyeztetett belső munkahelyen végzett szakipari és irodai munkák.

e./ A munkavégzés során csak biztonságtechnikailag felülvizsgált villamos kéziszerszámok alkalmazhatóak.

f./ A munkahelyen gondoskodni kell az MSZ 445 szabvány szerinti mentőfelszerelés rendelkezésre állásáról. Az elsősegélynyújtó felszerelések őrzési helyeit a külön jogszabály szerint kell jelölni, és azokhoz könnyű hozzáférést kell biztosítani. Jól látható helyen és jelöléssel fel kell tüntetni a legközelebbi mentőszolgálat címét és telefonszámát.

#### **Egyéb rendelkezések:**

A munkavégzés ideje alatt a munkavezetőnek indokolt esetben folyamatos kapcsolatot kell tartania a beruházó munkavédelmi és tűzvédelmi vezetőjével. Ennek érdekében a munkálatok megkezdése előtt konzultálni kell a helyi vezetőkkel.

A kivitelezés és szerelés során a munkahelyi, munkavédelmi biztonságtechnikai, egészség- és környezetvédelmi előírásokat, a kivitelező, illetve a szerelő vállalatnak kell megadnia és azok betartásáról gondoskodnia.