

# BUDAKALÁSZ, TÁNCICS UTCA 1. SZ. ALATTI UTCAFRONTI ÉPÜLET

## Műszaki leírás:

A földszintes épület alaprajzilag egyszerű négyzetes elrendezésű, részben alápincézett. Tetőszerkezete egyszerű nyeregtető, födémszerkezete borított gerendás fafödém.

### *Alapozás:*

Tervek nem állnak rendelkezésre, feltárás nem készült. A csapadékvíz jelentős terhelése ellenére (hátsó oldali és a szomszédos épület ereszcatornáinak hiánya) az építési ütemek határán és a hátsó hosszali síkváltásnál a falszerkezeten csak kisebb repedések láthatók. Az alapozás jelenleg megfelelő, de az állagmagóvás és a további mozgások elkerülése érdekében a hátsó oldali csapadékvíz elvezetését (ereszcatorna kiépítése a hátsó oldalon és a szomszédos házoldalon) elsődlegesen meg kell oldani. A pince boltozatos, a pincelejáró álboltozatos szerkezetű, állapotuk megfelelő, száraznak mondható.

### *Falszerkezetek:*

Az első, alápincézett épületrész oromfala és hosszfalai 65 cm vtg-ú, anyaga nem ismert, állapota megfelelő. A válaszfalak, határoló haránt válaszfalak bonthatók, alakíthatók.

A második épületrész szerkezetileg a hátsó hosszali síkváltásig tart. A homlokzati hosszfala egységesen 25 cm vtg. kerámia anyagú, megfelelő állapotú, a belső oldalon 5 cm-es síkváltást mutat. A válaszfalak, határoló haránt válaszfalak bonthatók, alakíthatók.

A harmadik épületrész a hátsó hosszali síkváltástól az épület végéig tart, a síkváltás után enyhe iránytöréssel kapcsolódva. Hosszali, hátsó oromfal, harántfal 25 cm vtg. kerámia anyagú, állapota megfelelő.

A szerkezeti falak enyhe alapmozgásból származó repedései a felszíni vizek megfelelő elvezetésével (ereszcatorna kiépítése, térbeton-lábazat vízzárása) gipszpecséttel kontrolált konzolidációs időt követően javíthatók.

A falakon hőszigetelés nincs.

### *Padozat:*

A vizes helységek környezetében valószínűleg a későbbi gépészeti igények miatt a hidegburkolat kialakítását +15 cm rétegvastagsággal oldották meg.

### *Födém, üres átszellőző padlásfödém:*

A hosszfalakra támaszkodó, a homlokzati főfalon konzolosan túlnyúló borított gerendás födém, alsó, felső síkon egysoros deszkázattal. A gerendaközök üresek, feltöltetlenek. Állapota megfelelő.

### *Tetőszerkezet:*

A fedélszerkezet a borított gerendás fafödémre támaszkodó egyenes záródású, oromfalakig futó nyeregtető. Szaruzata oldaldeszkázattal későbbiekben erősített, kiegyenlített, újszerű lécezéssel, kerámia cserép fedéssel.

Szerkezetileg megfelelő állapotú, a tető héjazat szükség szerint cserépcserékkel javítandó.

### *Nyílászárók:*

Ablakok: a karakterhordozó épület értékvédelmi szempontjából rossz arányú, és szerkezetileg is gyenge minőségű ablakok cseréje indokolt. Új ablakot a méret tekintetében a homlokzati alapelveknél leírtak szerint kell megválasztani.

Ajtók: a külső ajtók közül a pincejáró ajtaja megtartandó (szükség szerint átfestendő), az épület hátsó részében lévő a 130/210 méretű faajtó és a 250/260 méretű nagy faajtó megtartásra érdemes. A nagy faajtó harmonikaszzerűen nyitható. Hőszigetelő értéke kétséges, ezért fűtött tér esetén a belső oldalán valamilyen kiegészítő szerkezet szükséges.

#### *Burkolatok:*

Az épület lábazata javítandó, külső és belső vakolata az ereszcatornák hiánya okozta külső ázások miatti vízesedéseknél javítandó. A mennyezeti vakolat szintén javítandó. Az épület külső és belső falfelületei, mennyezete friss festést kíván.

Csempeburkolat: a válaszfalakkal együtt bontásra kerülnek. A megmaradó falakon lévő csempe elbontása is szükséges.

Padlóburkolatok: a meglévő kerámia burkolat állapota elfogadható, de a válaszfalak esetleges bontása után hiányos lesz, ezért egybesimítás és ráburkolás javasolt. A meglévő fapadló az épület utca felőli részében lévő kerámiaburkolatú részekhez képest alacsonyabban fekszik (kb. 13 cm-rel), ugyanúgy, ahogy az épület hátsóbb részeinek betonfelületű padlószintje is. A meglévő fapadló és betonfelületű padló javításra/cserére szorul.

#### *Csapadékvíz elvezetés:*

Az épület hátsó oldalán nincs csatornarendszer, valamint az épület udvar felőli oldalán a lefolyók nem csatlakoznak vízvezető rendszerhez, az összegyűlt víz a beton burkolat felszínére érkezik. A hátsó oldalon ereszcatorna elhelyezése és megfelelő vízvezetése szükséges, az udvari ereszcatorna javítandó, vízvezetés kialakítása az udvar felé szükséges (pl: víznyelő ciszterna).

#### *Vízellátás:*

Az épületbe a víz bekötött, több helyen vízkiállítás található. A vízóra a gázóra közelében van a külső határoló fal belső oldalán (meglévő alaprajzon feltüntetve). A javasolt alaprajz szerint innen rövid szakaszokon kell új vezetékeket kiépíteni a mosdókhöz, illetve az egyéb felmerülő funkciók számára igény szerint ki kell alakítani a vízvezetéket.

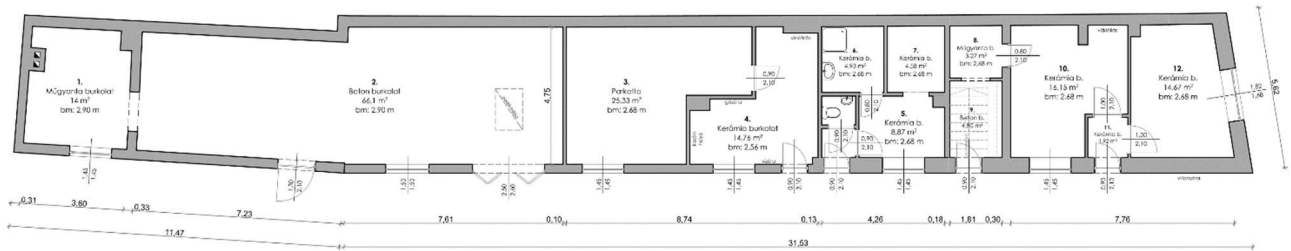
#### *Fűtés:*

A meglévő kémény mellett gázmérő óra és gázkazán kialakított helye található, az épület helyiségeiben radiátoros fűtőtestek vannak elhelyezve. Új kondenzációs kazán és kémény kiépítése szükséges.

#### *Elektromos hálózat:*

Az épület bejárati kapuhoz közeli külső falán van villanyóra. Innen új hálózat kialakítása szükséges a funkcionális igényeknek megfelelően.

## Helyiségek részletes bemutatása:



| Helyiség                   | Méret                | Burkolat | Belmagasság                                                                                             |
|----------------------------|----------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                         | 14 m <sup>2</sup>    | műgyanta | 2,90 m                                                                                                  |
| 2.                         | 66,1 m <sup>2</sup>  | beton    | 2,90 m                                                                                                  |
| 3.                         | 25,33 m <sup>2</sup> | parketta | 2,68 m                                                                                                  |
| 4.                         | 14,76 m <sup>2</sup> | kerámia  | 2,56 m                                                                                                  |
| 5.                         | 8,87 m <sup>2</sup>  | kerámia  | 2,68 m                                                                                                  |
| 6.                         | 4,96 m <sup>2</sup>  | kerámia  | 2,68 m                                                                                                  |
| 7.                         | 4,58 m <sup>2</sup>  | kerámia  | 2,68 m                                                                                                  |
| 8.                         | 3,27 m <sup>2</sup>  | műgyanta | 2,68 m                                                                                                  |
| 9.                         | 4,58 m <sup>2</sup>  | beton    | változó: a padló lépcsőzetesen emelkedik, követve az alatta elhelyezkedő pincelejáró ferde síkú födémét |
| 10.                        | 16,15 m <sup>2</sup> | kerámia  | 2,68 m                                                                                                  |
| 11.                        | 14,67 m <sup>2</sup> | kerámia  | 2,68 m                                                                                                  |
| Összes hasznos alapterület |                      |          | 177,27 m <sup>2</sup>                                                                                   |

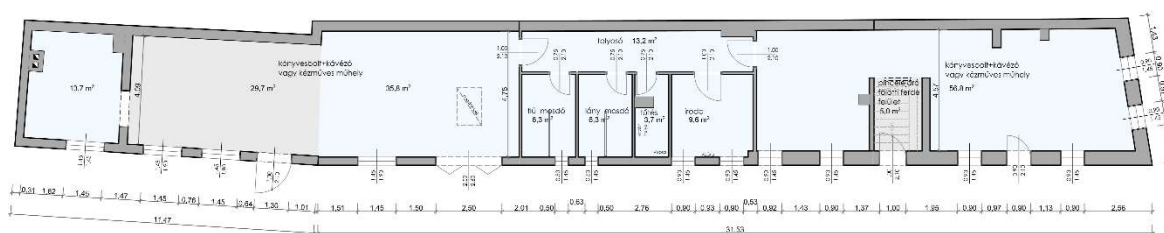
## Javaslat az alaprajzi elrendezés és homlokzat kialakítására

### *Az alaprajzzal kapcsolatos alapelvek:*

- az épületben egy, minden funkcionális egység számára elérhető mosdó blokk szükséges, célszerűen az épület középső részén;
- a meglévő kémény és kazánhely olyan adottság, amihez érdemes alkalmazkodni;
- a mosdók blokkja két részre osztja az épületet, amely így külön-külön is zárható;
- kávézó funkciót érdemes az utca felőli épületrészben elhelyezni, mert a hozzá tartozó kiülő terasz egyúttal a hely reklámja;
- a pincelejáró és a fölötte lévő ferde tér az épület autentikus eleme, amit az épület látogatóinak érdemes megmutatni, ne legyen egy elzárt raktár része!
- az épület hátsó részében lévő nagyobb egybefüggő teret több kisebb részre is lehet osztani, esetleg mobil elválasztással;

A pályázó által más alaprajzi elrendezés is javasolható, ami a meglévő épületkonturból nem lép ki és a pincelejárót helyben hagyja.

## Javasolt alaprajzi elrendezés:



## A homlokzatokkal kapcsolatos alapelvek:

- az épület II. kategóriájú helyi értékvédelem alatt áll, ami azt jelenti, hogy karakterhordozó épület, amely a helyben hagyományos építési szokások figyelembevételével átalakítható, felújítható;
- a pályázati úton elnyert hasznosítással összefüggésben a felújítás során az épület tömegének, tetőszerkezetének megváltoztatása nem tervezett;
- a homlokzatok nyílásrendjét a hagyományos megoldásoknak megfelelően át kell alakítani az alábbiak szerint:
  - az utcai homlokzatra egy vagy két álló (90/145) téglalap ablak elhelyezése a meglévő háromszögletű ablak helyett szükséges;
  - az udvari homlokzaton a pincelejáró ajtaja megtartandó;
  - a 250/260 méretű nagy faajtótól az utca felé eső részen a meglévő nyílások helyett az utcaihoz hasonló 90/150 arányú ablakok elhelyezése javasolt, lehetőleg a meglévő ablak- és ajtónyílásokban;
  - az épület hátsó részében a hagyományostól eltérő, nagyobb ablaknyílások is kialakíthatók, de az álló téglalap nyílás ez esetben is fontos;
- a homlokzatokon alkalmazható anyag- és színhasználattal a hagyományos megoldásokat kell követni: szürke lábazat, fehér fal, barna pácolt faszerkezetek;
- épület előtti járda: betonozott. A kertre készülő környezetalakítási tervvel összhangban ráburkolás javasolt (pl. téglaburkolat).

## Javasolt homlokzati kialakítás:

