

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

KÖZSÉGI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
kezelés száma:	9351
kiadás ideje:	2024-04-30 04:30
kiadás szám:	F/113-1/2024
ügyintéző:	



Pályázó: Kuslitsné Wettstein Dorottya

Felújítandó ingatlan: 2051 Biatorbágy, Fő utca 55.

Tartalomjegyzék

1. Pályázati adatlap
2. Tulajdoni lap
3. Településképi bejelentés határozata
4. Építési engedélyezési tervdokumentáció
5. Tartószerkezeti tervdokumentáció
6. Tetőfelújítást szolgáló tételes költségvetés

ADATLAP

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 21/2018. (X.26.) számú rendelete szerint az igényelhető helyi értékvédelmi támogatáshoz

A pályázó megnevezése: Kuslitsné Wettstein Dorottya
A pályázó címe: 1114 Budapest, Bartók Béla út 57.
A pályázó telefonszáma: +36207752141
A pályázó e-mail címe: wettstein.dorottya@gmail.com
A kérelemmel érintett ingatlan címe: Biatorbágy, Fő utca 55.
A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma: 2099
A pályázó az ingatlan tulajdonosa bérlője használója (aláhúzandó)
A tervezett értékvédelmi munka rövid leírása:
A támogatást a ház teljes felújítása során az új tetőszerkezet fa alapanyagára szeretnénk
elsősorban igénybe venni.
A tetőszerkezetet szeretnénk még az idén elkészíteni, a héjalást folytatólagosan a jövő év elején.
Az igényelt támogatás jellege: nem visszatérítendő
Az igényelt támogatás összege (maximum 2.000.000,- Ft): 2.000.000,- Ft
A kivitelezés várható befejezése: 2024. december 31.
A csatolandó mellékletek:

1. az építési engedélyezési tervdokumentáció, valamint a jogerős engedélyezési határozat, amennyiben a tervezett munka építési engedély köteles; nem építési engedély köteles építési munka esetén az elvégezni kívánt tevékenységet műszakilag korrekten bemutató dokumentáció
2. kertterv engedélyezési dokumentáció, jogerős engedélyezési határozat, vagy kertépítészeti szakvélemény
3. a megvalósítást szolgáló tételes költségvetés
4. hiteles tulajdoni lap vagy bérleti szerződés másolat

NYILATKOZAT

Kuslitsné Wettstein Dorottya
Alulírott nyilatkozom, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 21/2018. (X.26.) számú rendelete szerint igényelhető helyi értékvédelmi támogatás megítélése estén a biztosítandó támogatást a rendelet figyelembevételével, a pályázott építési ill. felújítási munka megvalósítására fordítom. Hozzájárulok, hogy a kiíró az építési munkákat a helyszínen ellenőrizze. A munkák befejezését követően a támogatás felhasználásáról hiteles építőanyag és munkadíj számlákkal elszámolok.

Biatorbágy, 2024.április 27.


.....
Aláírás

TULAJDONI LAP



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:603026/4/2024

2024.04.26

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 2099 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Fő utca 55.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1624 (m2) törlő határozat:205/1997.05.22

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

1680

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 46889/2021.07.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 3812/1951

törlő határozat: 46889/2021.07.26

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Baán Pálné

sz.név: Bohrn Mária

szül. : 1939

a.név : Tóth Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Dózsa György út 31.

4. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 33419/2022.02.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 3812/1951

törlő határozat: 33419/2022.02.09

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Heubach Anna Mária

sz.név: Bohrn Anna Mária

szül. : 1943

a.név : Tóth Katalin

cím : NÉMETORSZÁG 74906 Bad Rappenau Kirchplatz 24

5. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 33419/2022.02.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 52449/1991.11.11

törlő határozat: 33419/2022.02.09

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Heubach Anna Mária

sz.név: Bohrn Anna Mária

szül. : 1943

a.név : Tóth Katalin

cím : NÉMETORSZÁG 74906 Bad Rappenau Kirchplatz 24

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:603026/4/2024

2024.04.26

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület

2099 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33419/2022.02.09
jogcím: vétel
utalás: II /4-5, II /9-10.
jogállás: tulajdonos
név : Kuslitsné Wettstein Dorottya
sz.név: Wettstein Dorottya
szül. : 1987
a.név : Verebély Edina Mária
cím : 1114 BUDAPEST Bartók Béla út 57. III/2.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 205/1997.05.22

Önálló szöveges bejegyzés az E 23/1997 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS HATÁROZAT



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: muszak@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/338/2/2023

Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Településképi bejelentés tudomásulvétele

HATÁROZAT

Juhász Balázs (1114 Budapest, Kemenes u. 14.) kérelmére a Biatorbágy, Fő u. 55. szám alatti, 2099 hrsz-ú ingatlanon a kérelem mellékleteként csatolt műszaki dokumentáció szerinti **meglévő lakóépület felújítására, átalakítására vonatkozó településképi bejelentést**

tudomásul veszem.

INDOKOLÁS

Juhász Balázs a Biatorbágy, Fő u. 55. szám alatti, 2099 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakóépület felújítására, átalakítására vonatkozó településképi bejelentéssel fordult hatóságomhoz.

A kérelem felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a benyújtott műszaki dokumentáció szerinti kialakítás megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46.§ (4)-(5) bekezdéseibe, valamint Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) önkormányzati rendelet (TKR.) 44.§-ba foglalt előírásoknak.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján a rendelkező részben foglalt feltétellel hoztam.

A jogorvoslati lehetőségről szóló tájékoztatást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 81.§ (2) a) pont alapján mellőztem.

Hatóságom hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46.§ (1) a) pontja, illetékességét az Ákr. 16.§ (1) bekezdése határozza meg.

Biatorbágy, 2023. december 12.



Tarjani István
Tarjani István
polgármester

LAKÓÉPÜLET ÁTALAKÍTÁS - TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

2051 BIATORBÁGY, FŐ UTCA 55. HRSZ.: 2099



2023. december

ADATLAP TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

1. Bejelentő / Tulajdonos neve és lakcíme:

Kuslitsné Wettstein Dorottya, Kuslits Péter

cím: 1114 Budapest, Bartók Béla út 57. II./2

2. Településképi bejelentés tárgya:

**HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRÁN BELÜL ELHELYEZKEDŐ LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSA ÉS
ÁTALAKÍTÁSA A TETŐIDOM EGYES HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK MÓDOSÍTÁSÁVAL. ÚJ KERÍTÁS LÉTESÍTÉSE A
KÖZTERÜLET FELÉ.**

3. Érintett ingatlan címe:

2051 Biatorbágy, Fő utca 55. HRSZ.: 2099

4. Építész tervező:

Juhász Balázs EV., É-01 6384, 1112 Felsőhatár utca 18. T:30.388.2573

Wettstein Domonkos

ALÁÍRÓLAP

Bejelentők / tulajdonosok neve és lakcíme:

Kuslitsné Wettstein Dorottya, Kuslits Péter

cím: 1114 Budapest, Bartók Béla út 57. II./2

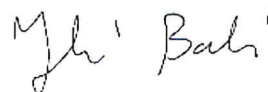
építész:

Juhász Balázs EV. É-01-6384

1112 Felsőhatár utca 18.

TEL.: +36-30-388-2573

Wettstein Domonkos



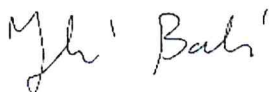
TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az általunk tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó 253/1997.(XII.20) Korm. rendelet (OTÉK) általános előírásainak, továbbá a Helyi Építési Szabályzat, Településképi Rendelet illetve a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályoknak.

Megállapítható, hogy az építmény – az OTÉK 50. § (3) bekezdése alapján - megfelel

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.



Juhász Balázs

É01 6384

Budapest, 2023.11.24

RAJZJEGYZÉK

TERVLAPJEGYZÉK		
TERVLAP - AZONOSÍTÓ	TERVLAP NEVE	RAJZI LÉPTÉK
	BORÍTÓ	
EP.BT.01.01	ALAPTÉRKÉP ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	
EP.BT.01.02	FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - BONTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT	
EP.BT.01.03	FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - BONTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT	
EP.BT.01.04	FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - BONTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT	
EP.BT.01.05	FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - BONTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT	
EP.BT.01.06	GEODÉZIAI FELMÉRÉS	
EP.BT.01.07	ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ ÉS BEAVATKOZÁS	
EP.BT.01.08	HELYSZÍNRAJZ	1:250
EP.BT.01.09	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	1:100
EP.BT.01.10	HOMLOKZAT,UTCAKÉP, METSZET	1:100
EP.BT.01.11	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.12	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.13	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.14	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.15	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.16	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.17	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.18	LÁTVÁNYTERV	
EP.BT.01.19	LÁTVÁNYTERV	

BEJELENTÉS

A Bejelentők, mint a tárgyi ingatlan tulajdonosai olyan korszerűsítő, átalakító tevékenységet kívánnak folytatni (új homlokzati nyílások, nyílászárók cseréje, tetőidom módosítása, tetőszerkezet rekonstrukciója, héjalás csere, homlokzatfelújítás és utcafronti kerítés építése), mely befolyásolja az épület megjelenését mind az utcafronti, mind az oldalkerti szakaszokon. Az épület nem védett, de a település védett területén helyezkedik el. Mind megrendelői mind tervezői oldalról számos értéket fedeztünk fel benne, melyek megőrzése és felújítása közös célunk. Bár a hátsókerti tetőgeometria változik - az utcafronti, magasabb tetősíkok folytatásaként épül újjá – az épület térfogata összességében nem növekszik, az épület végében kialakított nyitott átriumnak köszönhetően, így a tevékenység nem engedélyköteles, településképi bejelentés azonban szükséges hozzá.

ELŐZMÉNYEK ÉS ÖSSZEFOGLALÁS

Wettstein Domonkos építész tervező 2023. április 12-én Rumi Imre főépítész úrral előzetesen egyeztetette a terveket. Bemutatásra kerültek az építészeti alapvetések, melyek azóta változatlanok, némi finomhangolástól eltekintve. Az igen leromlott állapotú földszintes lakóépület még jelen formájában is számos értékkel bír. A hagyományos, oldalhatáron és utcafronton álló beépítés, az épület arányai, tetőformája (kontyolt nyeregtető), a faragott mészkő tám- és pincefalak, a telek kétszintes kialakítása véleményünk szerint értékes és megőrzendő. Az utcafronti kb. 10 m hosszú épületrész jobb állapotú, statikai megerősítést követően menthető. Tetőszerkezete rossz állapotú, a meglévő geometriával újjáépítendő. A hátsókerti mintegy 23 m hosszú épületrész jelentős része falak szintjén sem menthető, de a meglévő alapokra, a meglévő kontúrral azonosan visszaépíthető. Ezen épületrész tetőkialakítása kissé eltér az utcafrontitól. A gerinc- és ereszvonalak nincsenek egy magasságban, vízcsendesítő a hátsókerti szakaszon nem készült. A Főépítész úrral egyetértésben úgy gondoljuk a tetősíkok egységesítése kívánatos, így a hátsó épületrész új tetőszerkezete az utcafronti szakasz geometriája szerint épül újjá. A Településképi rendelet előírásainak megfelelően: a nyeregtetős hajlásszöge változatlan, 40-45 ° közötti. Az udvari oldalon a padlástér bevilágítására tetősíkablakok készülnek, az oldalhatáros tetősíkon az új kandalló kémény mellett tetőkibúvó tervezett. A tető átalakításán kívül az udvari homlokzaton új nyílászárók kialakítása is tervezett. Az utcafronti, megmaradó épületrész nyílásai megtartásra kerülnek, az új falszakaszokon a funkcióknak megfelelő új nyílásrend készül. Az épület homlokzata is felújításra kerül, az utcafronti vakolatdíszek megtartásával, a hagyományos mészvakolat javításával. A TKR előírásai szerint a tetőhéjalás hagyományos égetett cserép, natúrvörös színben. A nyílászárók fa szerkezetűek natúr színben lakkozva / lazúrozva. Az utcafronti háromosztatú kapcsolt gerébtokos ablak felújításra / újragyártásra kerül. A homlokzat vakolt, törtfehér színben, míg az utcafronti lábazat sötétebb, szürke színezést kap. Az utcafronton tömör mészkő kerítés készül, a bontások során felszabaduló faragott kőanyagból. Magassága a szomszédos kerítésekhez igazodik, 1,7 m körüli. A személy- és gépkocsi bejárat kapuja tömör fa, függőleges pallózáttal, vörösfenyőből készítve.

Mellékelt dokumentáció tartalma lefedi a Főépítész úr által áprilisban kért munkarészeket és tervtartalmat.

MŰSZAKI LEÍRÁS A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

ÁLTALÁNOS FELADAT LEÍRÁS ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Az érintett ingatlan Biatorbágy védett településközponti területén található. Beépítése hagyományos és értékes, oldhatáron és utcáfronton áll. A felújításra szoruló épületet egy ötfős család igényeire kellett szabnunk. A ház adottságai, kubatúrája ennek tökéletesen megfelel. A keskeny és hosszú épülettömeg jól tagolható, megtartva eredeti strukturáját. A bejárat szintén megtartásra kerül, melytől balra, az utcáfront irányába szülői blokk, jobbra három kisméretű gyerekszoba tervezett, melyek az oldalkertre nyílnak. A hátsókerti, teljesen újjáépítendő épületrészben egy nagyvonalú térként a nappali-étkező-konyha kerül kialakításra, nagy belmagassággal, nyitott fedélszékkal. A nappali tér és a meglévő, festői kő támfal között intim, nyitott átriumtér alakul ki. Ezen térrész korábban beépített alapterület volt, most azonban csak falai maradnak meg, melyek szerepe többek között a kő támfalak megtámasztása. A belső átalakításon kívül az előző fejezetben részletezett külső, az épület megjelenését befolyásoló munkák tervezettek. A telek adottságai izgalmasak, a nagy szintkülönbség miatt két szintre tagolódik, melyet felújítandó kő lépcső köt össze. Az alsó- és felső kert határán emeletmagas kő támfalak magasodnak, mögötte boros pincékkel. A kialakítás megőrzendő, a támfalak javításra, helyenként újra fűgázásra és tisztításra kerülnek.

Szerencsés módon a Megrendelő elképzelései egyeznek tervezői szándékainkkal: az épületből ami lehet megőrzésre kerül, karaktere változatlan, meggyőződésünk szerint értékmentő beavatkozás történik.

MEGKÖZELÍTÉS

Az épület megközelítése a Fő utcával párhuzamos szervízútról történik, mely a tárgyi ingatlant követően zsákutcává válik. Új útcsatlakozás készül a szervízút és a térkövezett járda közötti zöldfelületen keresztül. A gyalogos megközelítés továbbra is a járdáról történik. Megközelítés tekintetében tehát lényeges változás nem történik.

BEÉPÍTÉSI ADATOK

Az ingatlan a Vt-1 jelű, településközponti vegyes területű övezetben található. A jelenlegi és tervezett beépítési adatok egyaránt jelentősen alulmaradnak a megengedetthez képest. A terepszint feletti beépítés 11,3 % jelenleg, mely a nyitott átrium kialakítása miatt tovább csökken, pontosan 10%-ra (az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 50%). A terepszint alatti beépítés, mely esetünkben a borospincét jelenti, változatlan marad, szintén 9-10% körüli. A zöldfelületi mutató jelentősen meghaladja a minimálisan előírt 20%-ot. A szintterületi mutató kis mértékben csökken, 0,2 m²/m², mely a megengedett 1,5-nél jelentősen kisebb. Az épületmagasság a tetősíkok egységesítése miatt minimálisan növekszik, de messze nem éri el a 6,5 m-t. A meglévő 1 db lakás funkcióhoz szükséges 1 db parkolóhely továbbra is a telken belül biztosított, ebben nem történik változás, zárt gépkocsitároló nem készül. Összességében megállapítható, hogy mind a meglévő, mind a tervezett kialakítás megfelel a beépítési követelményeknek.

TARTÓSZERKEZETI LEÍRÁS

(A tartószerkezeti kiviteli terv felhasználásával)

A meglévő épület a 1800-as évek végén épülhetett, korának megfelelő építőanyagokból. Az egyszintes nyeregtetős épület hossz- és harántfalas szerkezeti rendszerben épült hossza 33,00 méter, szélessége 5,60 méter. Az épület az utcától a hátsó partfalba épített pincéig tart és két nagyobb egységre lehet osztani. Az első, utcai épületrészben melynek hossza cca 11,00 méter a falak rakott kő és vályog szerkezetűek. A később épülhetett hátsó épületrész hossza 22,00 méter, ami vályog falazatú. A tető és a földem fa szerkezetű. A főfalak feszítávolsága mindkét résznél 4,50 méter. A tető torokgerendás szerkezetű. A földem stukatúrral és agyagtapasztással ellátott borított faföldém az első egységben, hátul látszó gerendázatú. Az első épületrészben nagyobb a belmagasság. Az épület alapozásáról nincsen információ, vélhetőleg rakott kőalap, fagyhatár környékéni alapozási síkkal.

Az épület szerkezeti állapota az épületrészeket tekintve eltérő. Az első épületrész szerkezeti állapota korának megfelelő, inkább tűrhető kategóriába sorolható, bár a tetőszerkezetnél sok utólagos megerősítés látható. Az épület középső szakaszán a falak részben megfelelőek, a tető és a földem tűrhető állapotú, de inkább veszélyes kategóriába sorolható (nagy alakváltozások – hiányos tetőhéjazat – ázott faszervezetek). Az épület hátsó szakasza már a veszélyes kategóriába tartozik. Itt a tetőszerkezet és faföldém leomlott egyes szakaszokon, a vályogfal állékonysága nem biztosított, egy szakaszon kidőlt.

A meglévő tető és földémszerkezet elbontásra kerül az épület első és középső szakaszában cca 20,00 méter hosszban. A hátsó cca 9,50 méter szakaszon teljesen elbontják a felszerkezetet és új szerkezetű, de a meglévővel azonos kubusú épület épül, itt csak az alapok maradnak meg (lásd alapozás). A legutolsó (4,00 m) szakaszon egy nyitott, de a régi falakkal körülhatárolt udvar kerül kialakításra a pincebejáratig. Az új szerkezeti elemek (tető, homlokzat) a meglévő épület formáját veszik át, ahhoz idomulnak. A hátsó, új szakaszon látszó tetőszerkezet készül, itt nincsen faföldém.

Az új tetőszerkezet a meglévő, de elbontandó tetőszerkezet formai kialakítását követi. Az üres fedélszerkezet egy gerincmagasságban fut végig a házon, az utcai fronton kontyolt kialakítással. A szarufák 10/15 cm keresztmetszetűek és 90 cm-es tengelykiosztásban kerülnek beépítésre. A szarufákat taréj fogópár és taréj szelemen fogja közre és támasztja meg hosszirányban. A fogópár 2 db 2,5/10 cm, a taréj- és talpszelemen 15/15 cm keresztmetszetű. A talpszelemet a vasbeton koszorúhoz M16 töcsavarokkal kell lerögzíteni. A kontyolásnál az élszarú 10/15 cm keresztmetszetű. A tetőszerkezet hosszirányú megtámasztását az utcai kontyolás és két további andráskereszt merevítés biztosítja. A ferde támoszlopok 10/10 cm keresztmetszetűek. A meglévő, de elbontandó tetőszerkezet burkolt, vakolt ereszkialakítást az új szerkezet is biztosítja.

Az épület átalakítása során új földémszerkezet épül. A fagerendákból álló szerkezet a megmaradó vegyes falazat végéig tart (konyha). A fagerendák 15/20 cm keresztmetszetűek és legnagyobb tengelytávolság 93 cm. A fagerendák tetejére 2 rétegben lerakott OSB tábla kerül, ami a teherhordó szerkezet. A tartószerkezeti indokolt helyeken fa gerenda helyett acél I gerenda készül.

A külső vályogfalak egy része elbontásra, másik része megtartásra és megerősítésre kerül a tartószerkezeti terveknek megfelelően. A meglévő és megmaradó falszerkezetet merevíteni kell, mivel a meglévő harántfalakat

elbontjuk. A vízszintes irányú erők felvételére alkalmas vasbeton pilléreket kell beépíteni a főfalak belső síkjához, azokkal egybeöntve. A pillérek és kőfalazat közös felületeinél a kőfalba befűrt és rögzített betonacél dornikat kell beépíteni. A pillérek U keretszerkezetként működnek. A padozat alatt vasbeton talpgerendából kell kitüskézni a vasbeton pilléreket. A vasbeton pillérek az új koszorúba kötnek be.

Az új épületrésznél a teherhordó külső főfalak 44 cm vastag égetett vázkerámia elemből épülnek. Az első két sor 38 cm vastag, hogy a lábazati szigetelést fel lehessen vezetni. A korszerű vázkerámia falazat hőszigetelő képessége megfelelő, így kétoldali hagyományos vakolattal lesz ellátva, a háztól kissé idegen hőszigetelő rendszerű vakolat nem készül, csak a vasbeton szerkezetek előtt. A főfalakba szükséges a vízszintes irányú erők felvételére alkalmas vasbeton pillérek építése, de itt a pillérek a falazatba kerülnek.

Az épület vízszintes merevítését (földrengés és szélhatások) a hosszfalak és azokba épített vasbeton pillérek biztosítják. A merevítő szerkezetek vízszintes összefogását a koszorúk és a OSB lapokkal merevített fafödém, valamint az acélgerendák biztosítják.

A meglévő ház alapozásáról nincsen adatunk. Az alapokról feltárást kell készíteni, és utána lehet eldönteni kell-e esetleges megerősítés. Feltételezhetően az elülső megmaradó épületrésznél az alapok a meglévő falakkal azonos szélességűek (cca 50-55 cm). Mivel ezen a szakaszon falakra ható terhek nem változnak, vagy minimálisan növekednek, az alapozás megerősítése nem szükséges a meglévő falak alatt. A vasbeton keretszerkezeteknél a talpgerenda új vasbeton szerkezet, keresztmetszeti mérete 30/30 cm. A gerenda alá 5 cm szerelőbetont kell építeni. Az új építésű résznél új, vasalt padozat épül, így itt egy 12 cm vastag vasalt aljzat kerül az egész beépítés alá. A hosszfőfalak alatti meglévő alaptesteket nem bontják el teljes magasságban, hanem visszabontják, hogy egy új talpkoszorú készüljön a tetejükön. A talpkoszorút a merevítő vasbeton pillérek befogása miatt kell beépíteni. Itt is szükséges a meglévő és megmaradó alapok feltárása! Az udvar felőli szakaszon a szintkülönbségek miatt 3 sor vasalt zsalukő támfal épül. A falat a vasalt aljzataból kell kitüskézni, valamint a zsalukőfal vízszintes vasalását be kell vezetni a csatlakozó pillérekbe.

A beépített faanyagú tartószerkezetek tűzállósági megfelelőségi értéke a következő: A1 REI 15

A belső téri gipszkarton-védelem nélküli faszerkezetek (pl. födémgerendák) megfeleltetését a szabvány által megengedett csökkentett keresztmetszetek módszere alapján végeztük el. A szaruzat 1 rtg. 15 mm-es tűzgátló karton borítással készül.

A vasbeton szerkezetek tűzvédelmét az acélbetétek min. 30 mm-es betonfedése látja el. A betonszerkezetek és alapozás korrózióvédelmét a korróziós hatásoknak megfelelően megválasztott betonminőség biztosítja.

ÉPÜLETSZERKEZETI LEÍRÁS

Mind a megmaradó, mind az új vázkerámia falazatok vakolt felületképzésűek. A megmaradó vályogfalak esetében különösen fontos a páráteresztő kialakítás. A hagyományos mészvakolat törtfehér színű festést kap. Az utcai fronton egyszerűbb vakolattagozatok vannak kialakítva, ezek megtartandók és felújítandók.

Az előző pontban részletezett, eredeti geometria szerint újjáépített fa fedélszékre hagyományos égetett agyag héjalás kerül. Javasolt a jelenlegihez hasonló szegmensvágású, natúr vörös cserép alkalmazása. A bádogozás sötét titáncink, esetleg horganyzott acél felület lehet. Félkörszelvényű függő ereszcsonna készül, körszelvényű levezetésekkel az alaprajzon ábrázolt helyeken, jellemzően az épület végpontjainál.

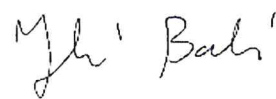
Az ereszképzés a jelenlegivel azonos: dobozolt kialakítású, lazúrozott fa felülettel. Helyenként tetősíkkabla és tetőkibúvó készül. Az utca felőli meglévő padlásablak korszerű, hőszigetelő kialakítással kerül újragyártásra.

A nyílászárók fa szerkezetűek, natúr színűek. Az utcai helyiség udvari és utcai, kapcsolt gerébtokos ablaka felújítandó / újragyártandó, míg a többi nyílászárú egyrétegű, korszerű, hőszigetelő üvegezésű. A nappalinál jelentős méretű fix üvegtáblák kerülnek beépítésre. [Megjegyzendő, hogy bár építészeti szempontból egyértelműen a fa szerkezetű nyílászárók lennének kívánatosak, az oldalkert esetében a TKR-rel nem ellentétes a fa megjelenésű műanyag nyílászáró sem.]

Az épület új határolószerkezetei megfelelnek a hőtechnikai követelményeknek: a 44 cm-es PTH falazat kiegészítő hőszigetelés nélkül megfelelő, míg a magastetőbe pedig 25 cm szálás hőszigetelés kerül.

A megtartott vályogfalak között lemezes talajnedvesség elleni vízszigetelés nem készül, mivel a felszívódó falszigetelés sem oldható meg biztonsággal, nyílt páragazdálkodást valósítunk meg. Különös figyelmet kell fordítani a felszíni vizek elvezetésére és távoltartására a falszerkezetektől. Az új épületrészekre vasalt aljzat készül, rajta víz- és hőszigetelés, úsztatott aljzat szerkezettel.

A kerti kő lépcső és kő falak felújításra kerülnek. Ehhez hasonló kő kerítésfal épül az utcafronton, tömör fa kapukkal. A kerti burkolatok ágyazott téglá, illetve kő / kockakő burkolatok.



Juhász Balázs építész
Wettstein Domonkos építész
Budapest, 2023.12.02

**LAKÓÉPÜLET ÁTALAKÍTÁS, 2051 BIATORBÁGY,
FŐ UTCA 55., HRSZ.: 2099**

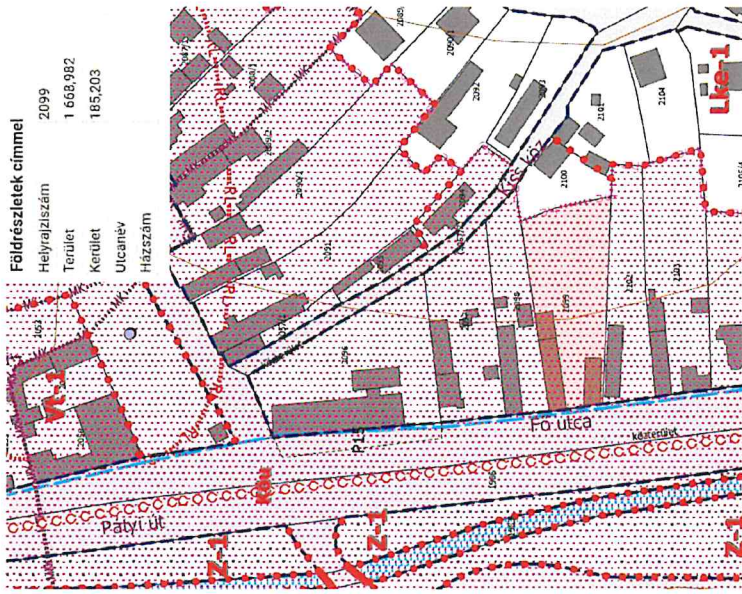
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV



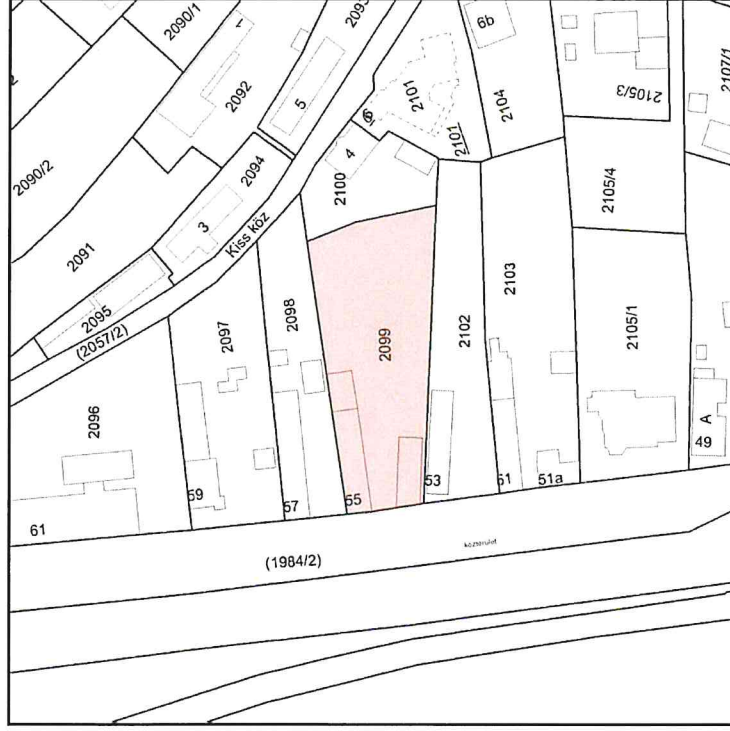
megrendelő:
Wettstein Dorottya
Kuslits Péter

tervező:
Juhász Balázs É-01-6384
Wettstein Dornonkos

2023_DECEMBER



VT-1 ÖVEZET, HELYI ÉRTÉKVEDELMI TERÜLET HATÁRÁN BELÜL



TÉRKÉPMÁSOLAT

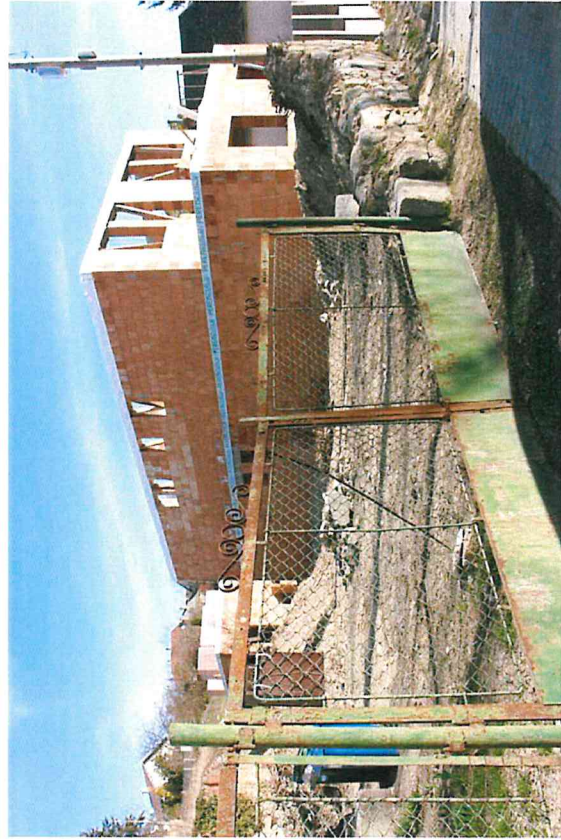


2021. OSZ



ARCHÍV FELVÉTEL A KORABBINYÁRKONYHA ÉPÜLETTEL











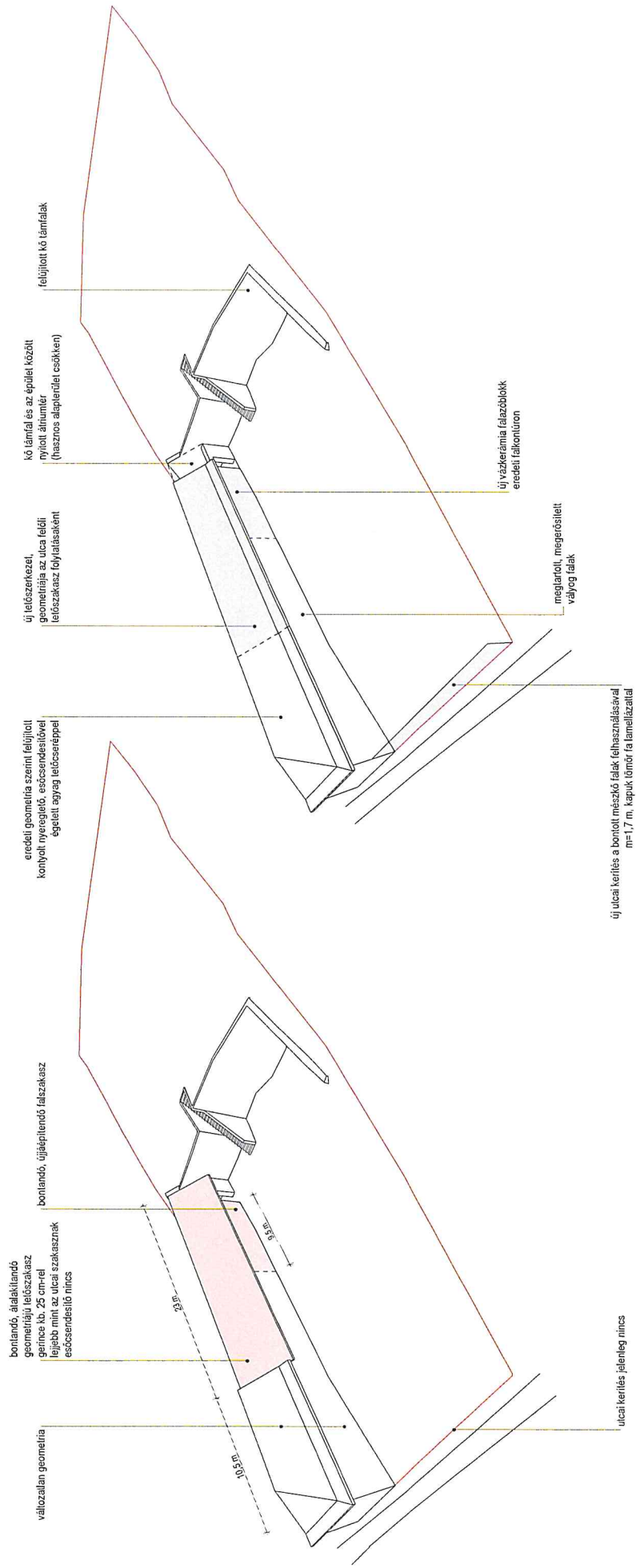
(1984/2)

Tózsér Árpád e.v. Bódi Tímea, Tenesdi utca 11., Tel.: +36-36-320-7196 web: www.kasz.hu		Email: varpi@kasz.hu@malcom MUNKASZÁM: EV/020/2023. DATUM: 2023.02.27. VETŐLET: EDV ALAPSZINT: Btli	
Biatorbágy 2099 hrsz telekfelmérés Geodéziai felmérés		FELMÉRÉST VÉGEZTE: Tózsér Árpád okl. földmérő mérnök SZERKESZTETTE: Tózsér Árpád okl. földmérő mérnök	
rajz megnevezése: GEODÉZIAI FELMÉRÉS lépték: munka megnevezése: LAKÓÉPÜLET ÁTALAKÍTÁS, 2051 BIATORBÁGY, FŐ UTCA 55., HRSZ.: 2099, leröplés: TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV megrendelő: KUSLITS PÉTER, WETTSTEIN DOROTTYA építész general tervező: JUHÁSZ BALÁZS É01-6384, 1112 FELSŐHÁTAR UTCA 18., T:30.388.2573, építész munkaadó: WETTSTEIN DOMONKOS		MÉRŐPONTOK: Tózsér Árpád GD-T 13-11334 okl. földmérő mérnök	

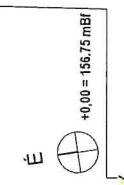
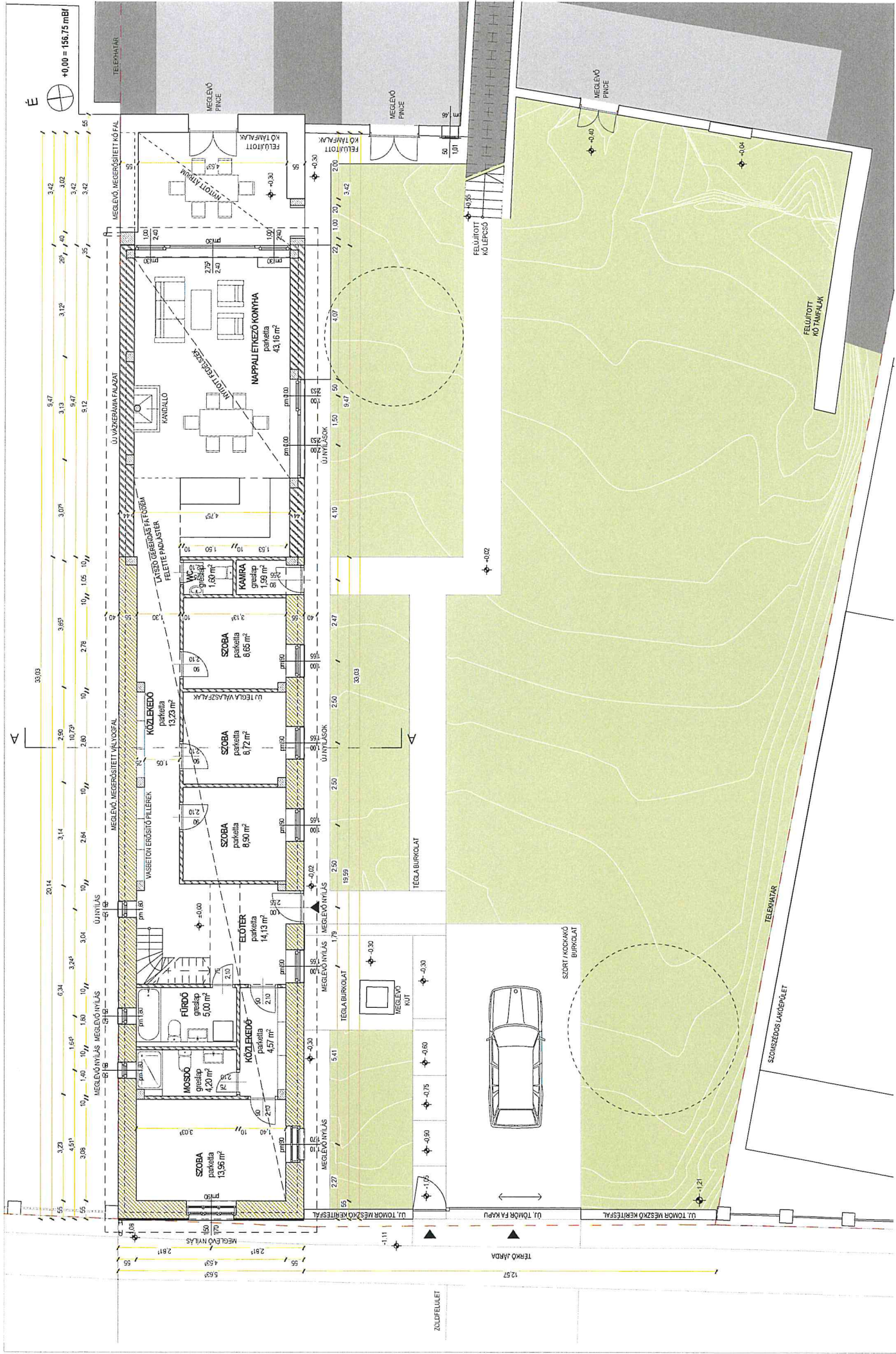
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

TERVEZETT ÁLLAPOT

ALAPRAJZI KONTÚR, BÉEPÍTÉS VALTOZTATLAN, BŐVÍTÉS NEM TÖRTÉNÉK!

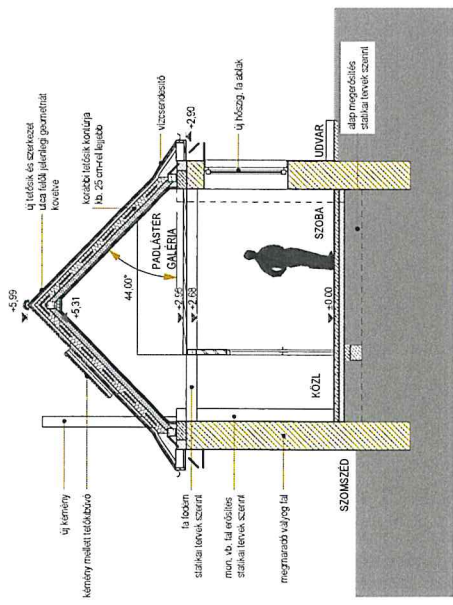




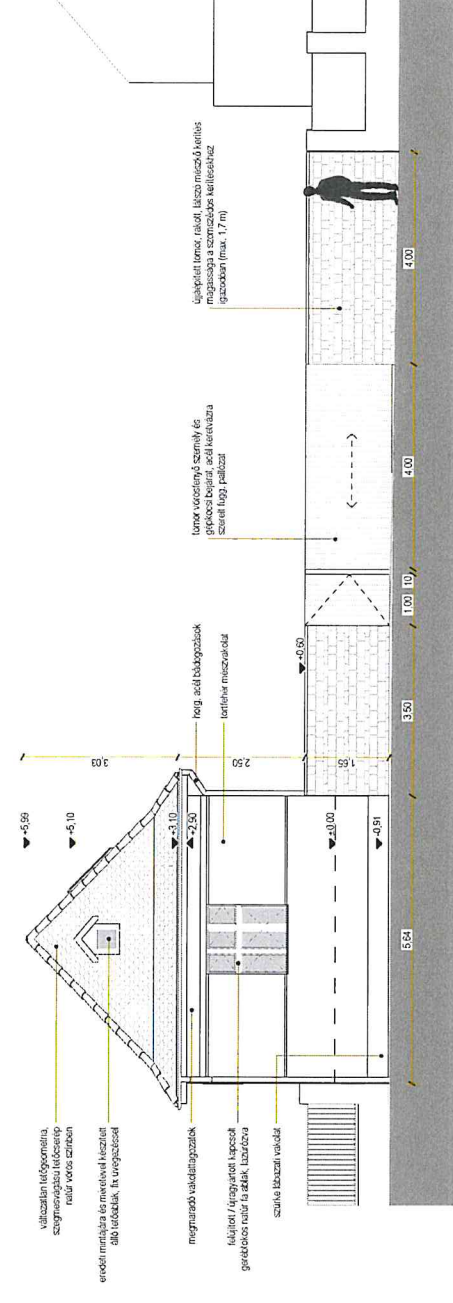


rajz megnevezése: FÖLDSZINTI ALPRAJZ | lépték 1:100 | munka megnevezése: LAKÓPÉLET ÁTALAKÍTÁS, 2051 BIATORBÁGY, FŐ UTCA 55., HRSZ.: 2099. | lerajzoló: TELEPÜLÉSKÉP BEJELENTÉSI TERV | megrendelő: KUSLITS PÉTER, WETTSTEIN DOROTTYA | építész general tervező: JUHÁSZ BALÁZS ÉVI-ÉBRIA, 1112 FELSŐHÁTÁR UTCA 18., T:30.388.2573. | építész munkálata: WETTSTEIN DOMONKOS
 Budapest, 2024.12.02. 20:35
 tervlapazonosító: EP.BT.01.09 10

A-A METSZET



UTCAI HOMLOKZAT



UTCAKÉP



















