

E Ö T V Ö S Ú T 4 8 .

VILLAÉPÜLET felmérése és javaslat az ingatlan hasznosítására

Megbízó:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Készítette:

Lenzsér és Társa Építészeti és Mérnöki Kft.
1012 Budapest, Kuny Domokos utca 9.



Aláírólap:

ÉPÍTÉSZET:

Lenzsér Péter DLA É1 01-1440

Lenzsér-Mezsei Kata

Molt Klára É 07-0432

STATIKA:

Armuth Miklós T-T 01-3398

MŰEMLÉKVÉDELEM:

Bognár Gábor 21-0207

TARTALOMJEGYZÉK

I. FELMÉRÉSI TERVEK

F-00.1	HELYSZÍNRAJZ (TÖBM)	
F-00.2	HELYSZÍNRAJZ	M=1:500
F-01	PINCE ALAPRAJZ	M=1:100
F-02	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
F-03	EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100
F-04	PADLÁS ALAPRAJZ	M=1:100
F-05	A-A METSZET	M=1:100
F-06	B-B METSZET	M=1:100
F-07	ÉSZAKI HOMLOKZAT	M=1:100
F-08	NYUGATI HOMLOKZAT	M=1:100
F-09	DÉLI HOMLOKZAT	M=1:100
F-10	KELETI HOMLOKZAT	M=1:100
F-11	FOTÓLAP 1	
F-12	FOTÓLAP 2	
F-13	FOTÓLAP 3	
F-14	MELLÉKÉPÜLET 1	
F-15	MELLÉKÉPÜLET 2	
F-16	MELLÉKÉPÜLET 3	
F-17	MELLÉKÉPÜLET 4	

II. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

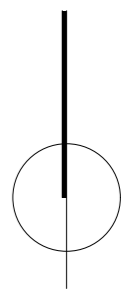
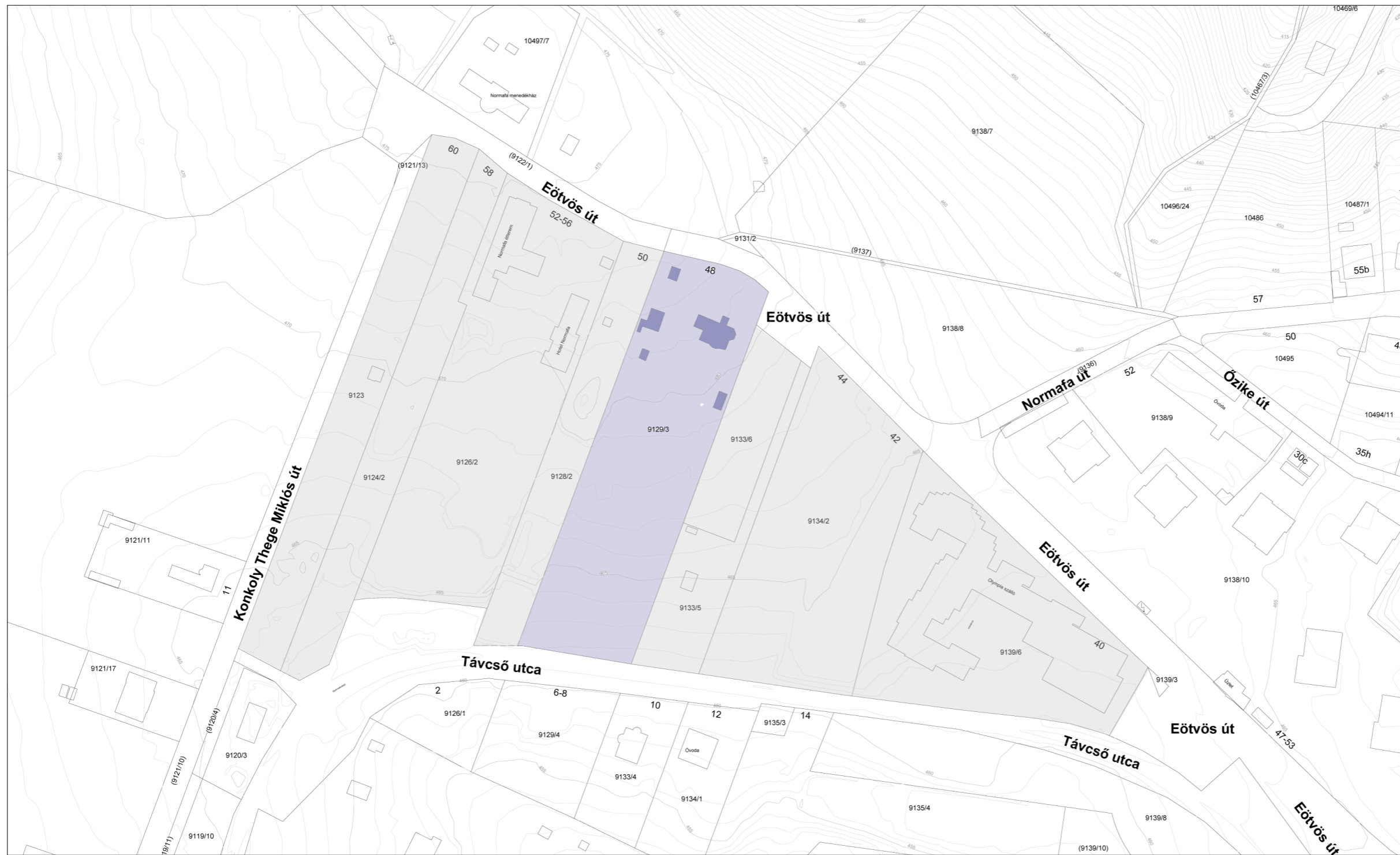
1	SZERKEZETI KIALAKÍTÁS
2	MŰSZAKI ÁLLAPOT
3	FUNKCIONÁLI ÁLLAPOT
4	JELENLEGI ÁLLAPOT - ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA
5	A REHABILITÁCIÓS PROGRAM
5	AZ ÉPÜLET REKONSTRUKCIÓJÁNAK LEHETŐSÉGEI, JAVASLAT
6	TERVEZETT ÁLLAPOT - ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA
7	A KERT REHABILITÁCIÓJA

III. ÉRTÉKVÉDELMI DOKUMENTÁCIÓ

IV. FELMÉRÉSI TERVEK A HOZZÁÉPÍTÉSEK LESZEDÉSÉVEL

T-01	PINCE ALAPRAJZ	M=1:100
T-02	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:100
T-03	EMELETI ALAPRAJZ	M=1:100
T-04	PADLÁS ALAPRAJZ	M=1:100
T-05	ÉSZAKI HOMLOKZAT	M=1:100
T-06	NYUGATI HOMLOKZAT	M=1:100
T-07	DÉLI HOMLOKZAT	M=1:100
T-08	KELETI HOMLOKZAT	M=1:100
T-09	TÖMEGMODELL MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	
T-10	TÖMBEGMODELL HOZZÁÉPÍTÉSEK LESZEDÉSÉVEL	

**AZ EÖTVÖS ÚT - TÁVCSÓ UTCA - KONKOLY THEGE MIKLÓS ÚT TÖMBJE
ÉS AZ EÖTVÖS ÚT 48. TELKE**



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
HELYSZÍNRAJZ**

2014. JÚNIUS

F-00.1

EÖTVÖS ÚT 48.



AZ EÖTVÖS ÚT 48. ÉPÜLETEI

1 VILLAÉPÜLET



2 MELLÉKÉPÜLET - TÁROLÓ



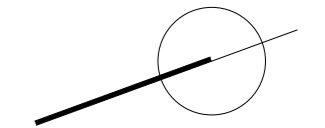
3 MELLÉKÉPÜLET - TÁROLÓ



4 TÁROLÓ



5 TÁROLÓ



LL
LENSZÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

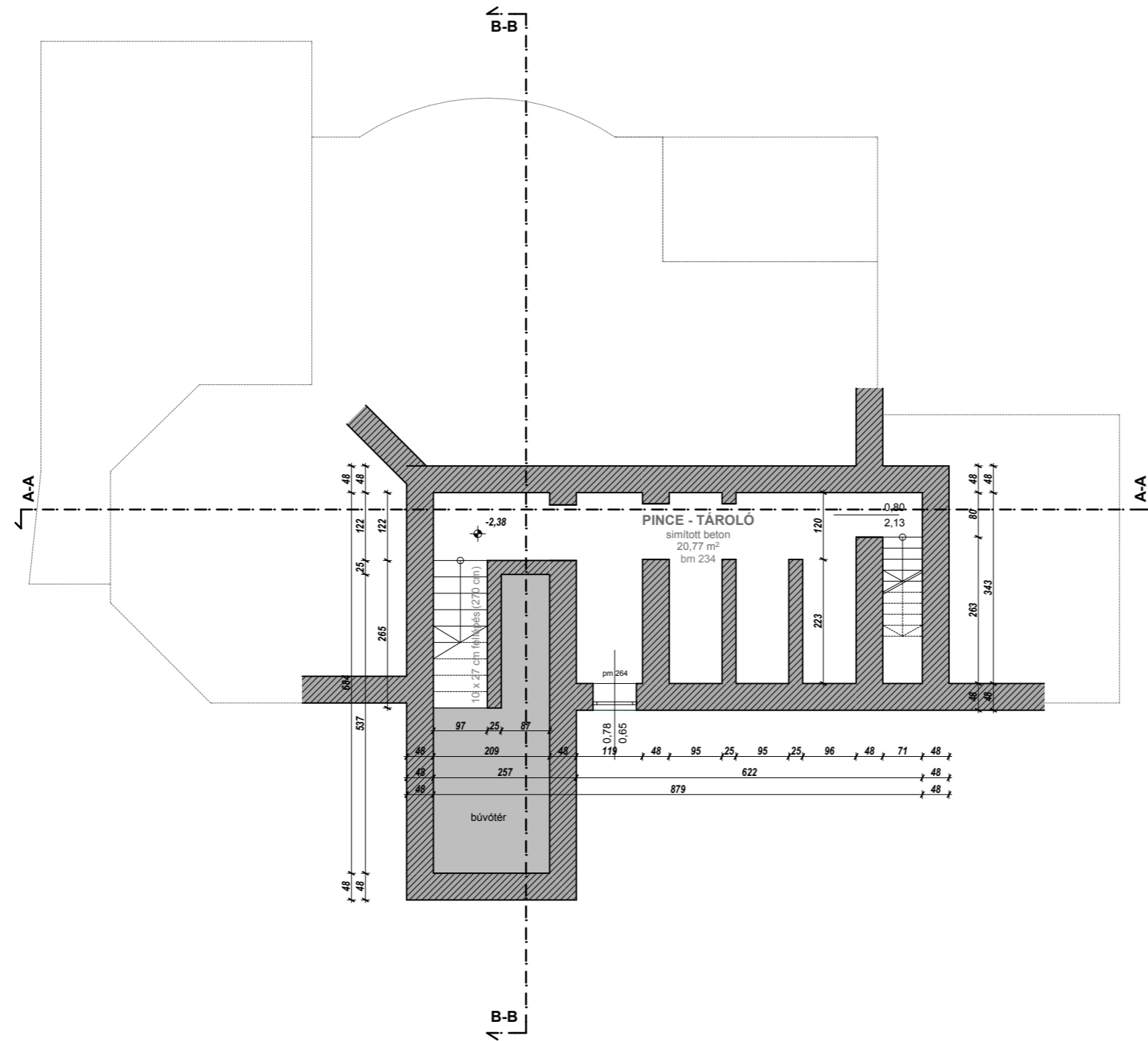
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
HELYSZÍNRAJZ

M=1:500

2014. JÚNIUS

F-00.2



EÖTVÖS ÚT

Helyiséglista

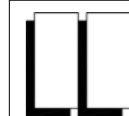
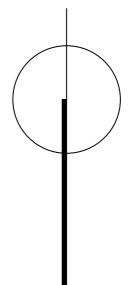
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
előtér 3,74 nm
konyha 7,51 nm
szoba 21,86 nm
szoba 31,42 nm
tároló 7,75 nm
fürdő 6,01 nm
háló 5,48 nm
közlekedő 2,21 nm
előszoba 4,7 nm
lépcsőház 12,12 nm
fürdő 3,28 nm
konyha 12,08 nm
wc 1,95 nm
garázs 15,8 nm
összesen: 135,91 nm

első emelet
szoba 20,54 nm
tároló 2,25 nm
szoba 31,67 nm
szoba 12,8 nm
előtér 1,12 nm
fürdő 4,54 nm
wc 3,27 nm
szoba 9,75 nm
összesen: 85,94 nm

padlástér
szoba 21,7 nm
közlekedő 2,98 nm
fürdő 4,89 nm
beépítetlen padlástér 7,56 nm
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 279,75 nm



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

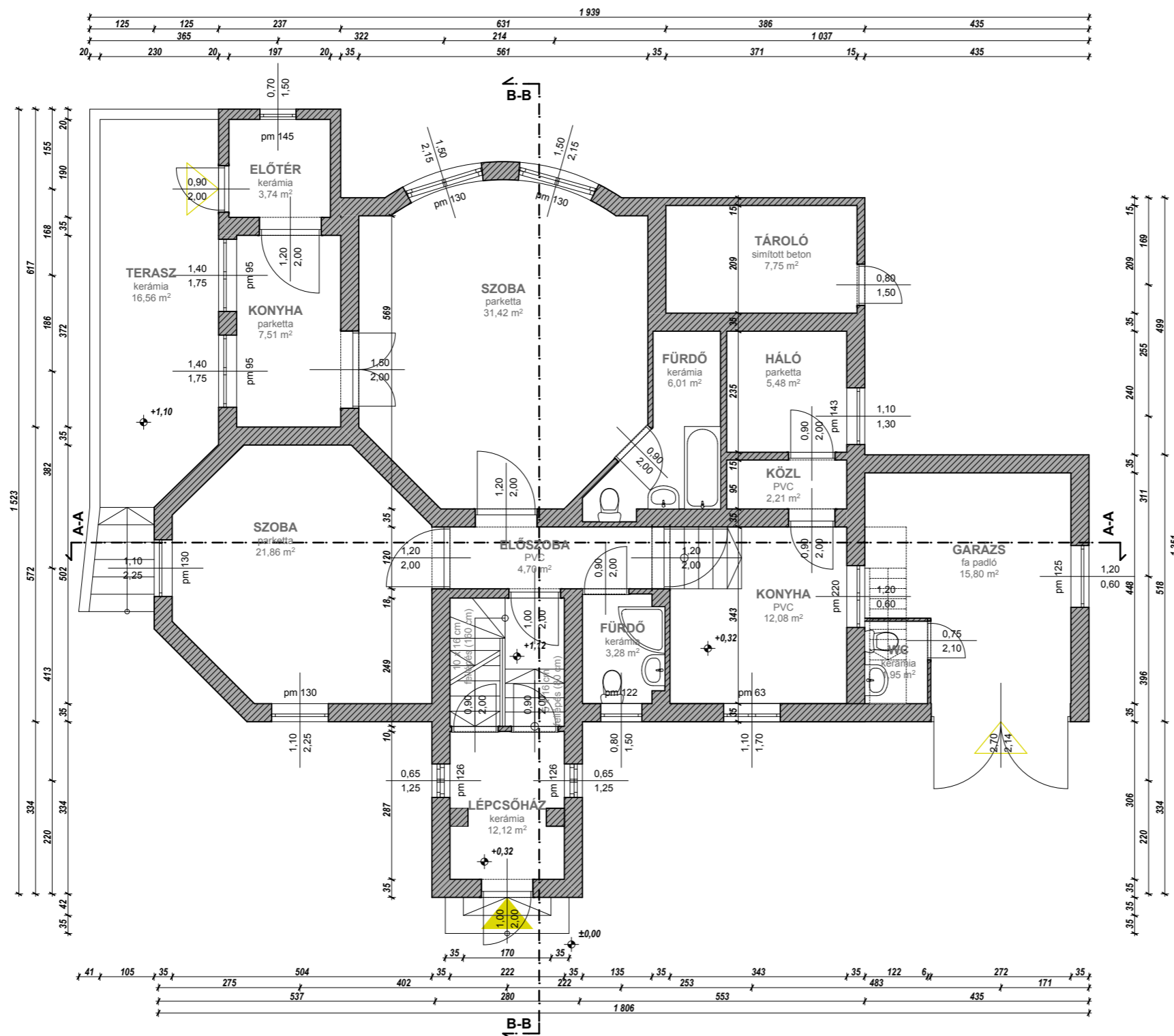
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
PINCE ALAPRAJZ

M=1:100

2014. JÚNIUS

F-01



Helyiséglista

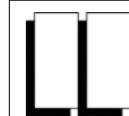
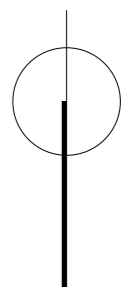
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
előtér 3,74 nm
konyha 7,51 nm
szoba 21,86 nm
szoba 31,42 nm
tároló 7,75 nm
fürdő 6,01 nm
háló 5,48 nm
közlekedő 2,21 nm
előszoba 4,7 nm
lépcsőház 12,12 nm
fürdő 3,28 nm
wc 1,95 nm
garázs 15,8 nm
összesen: 135,91 nm

első emelet
szoba 20,54 nm
tároló 2,25 nm
szoba 31,67 nm
szoba 12,8 nm
előtér 1,12 nm
fürdő 4,54 nm
wc 3,27 nm
szoba 9,75 nm
összesen: 85,94 nm

padlástér
szoba 21,7 nm
közlekedő 2,98 nm
fürdő 4,89 nm
beépítetlen padlástér 7,56 nm
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 279,75 nm



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

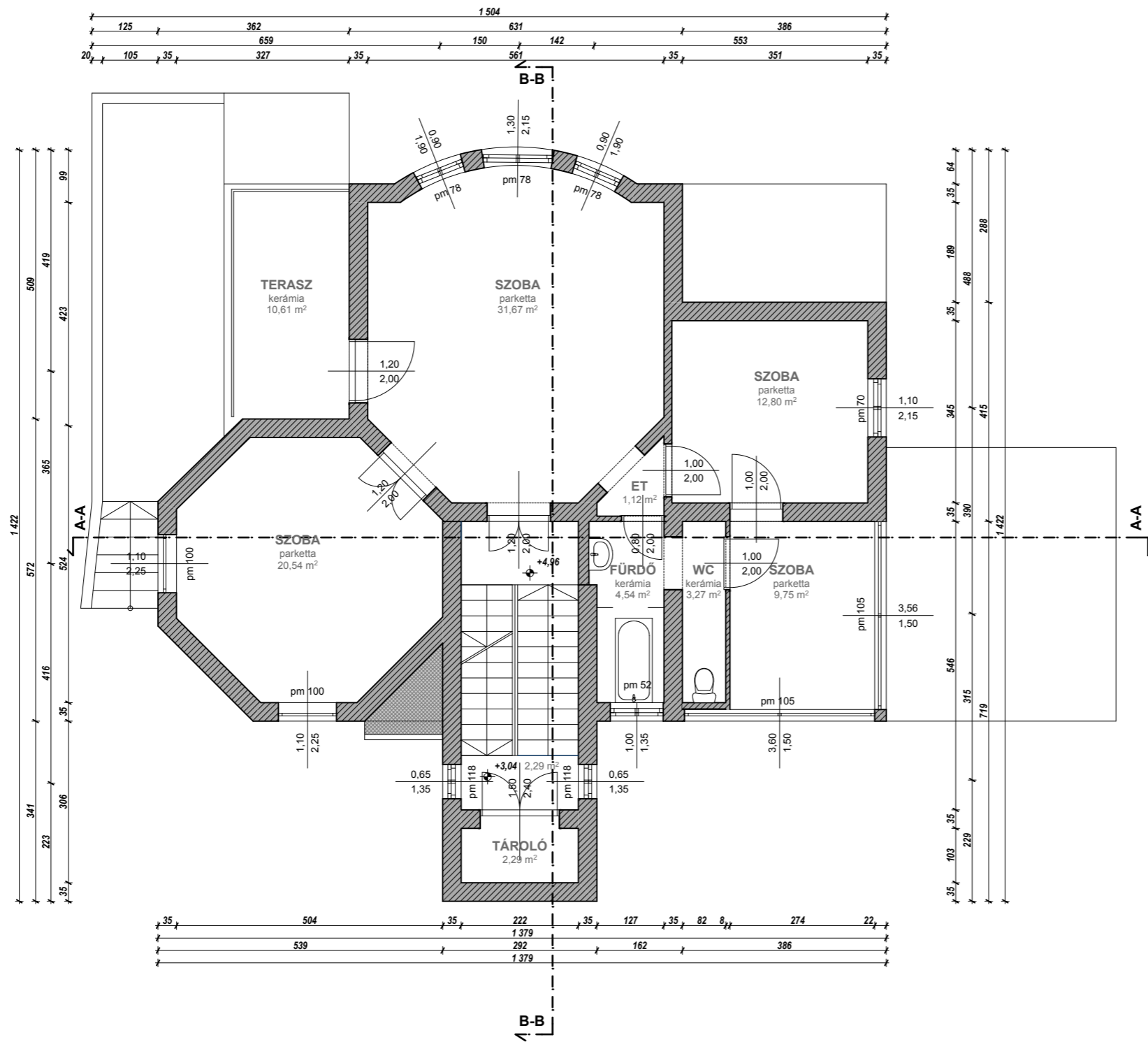
ÉPÜLETFELMÉRÉS
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

M=1:100

2014. JÚNIUS

EÖTVÖS ÚT

F-02



Helyiséglista

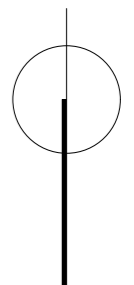
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
előtér 3,74 nm
konyha 7,51 nm
szoba 21,86 nm
szoba 31,42 nm
tároló 7,75 nm
fürdő 6,01 nm
háló 5,48 nm
közlekedő 2,21 nm
előszoba 4,7 nm
lépcsőház 12,12 nm
fürdő 3,28 nm
konyha 12,08 nm
wc 1,95 nm
garázs 15,8 nm
összesen: 135,91 nm

első emelet
szoba 20,54 nm
tároló 2,25 nm
szoba 31,67 nm
szoba 12,8 nm
előtér 1,12 nm
fürdő 4,54 nm
wc 3,27 nm
szoba 9,75 nm
összesen: 85,94 nm

padlástér
szoba 21,7 nm
közlekedő 2,98 nm
fürdő 4,89 nm
beépítetlen padlástér 7,56 nm
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 279,75 nm



LL
LENSZÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

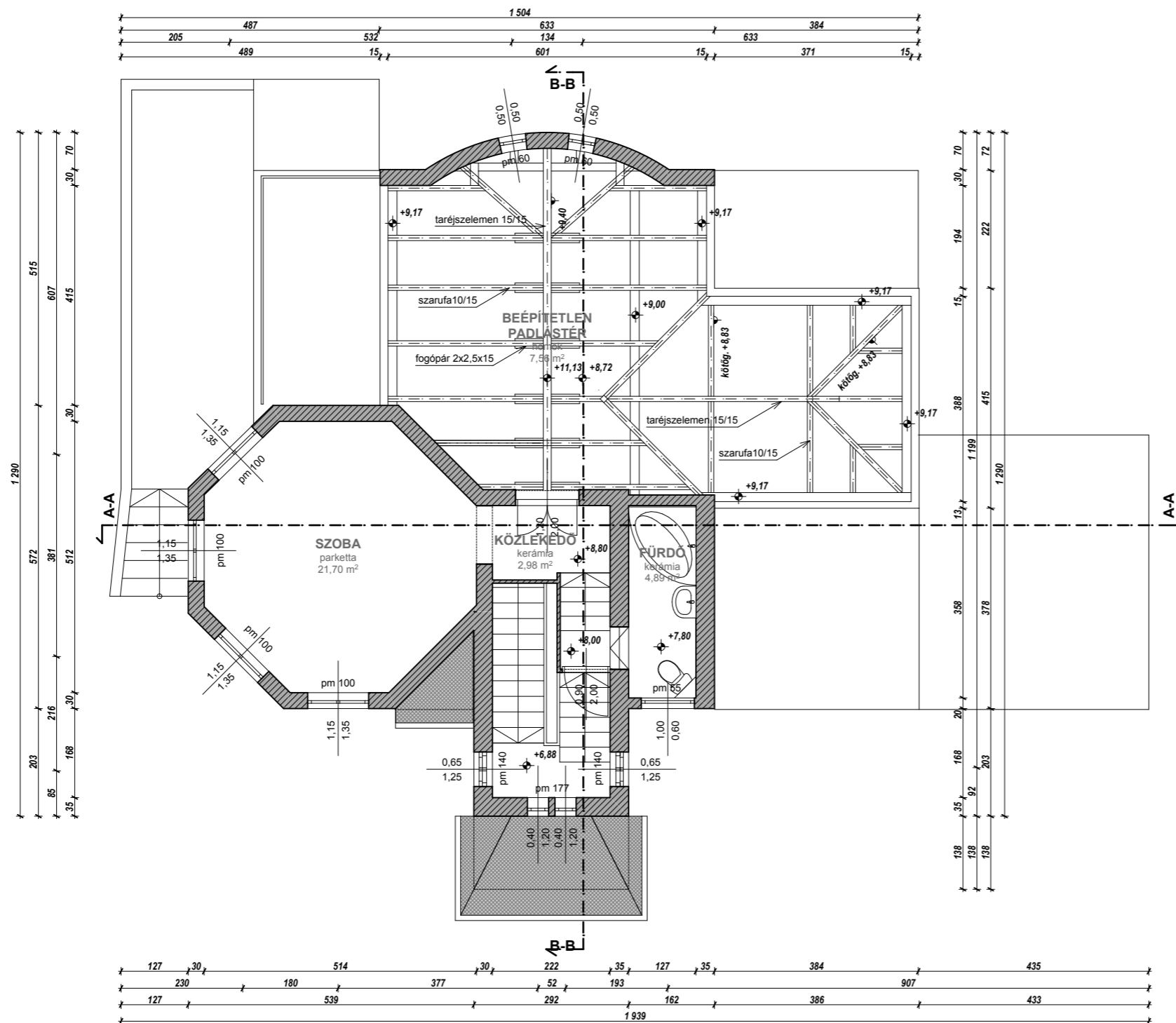
ÉPÜLETFELMÉRÉS
EMELETI ALAPRAJZ

M=1:100

2014. JÚNIUS

EÖTVÖS ÚT

F-03



Helyiséglista

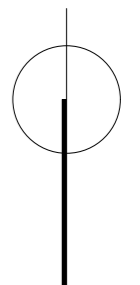
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
előtér 3,74 nm
konyha 7,51 nm
szoba 21,86 nm
szoba 31,42 nm
tároló 7,75 nm
fürdő 6,01 nm
háló 5,48 nm
közlekedő 2,21 nm
előszoba 4,7 nm
lépcsőház 12,12 nm
fürdő 3,28 nm
konyha 12,08 nm
wc 1,95 nm
garázs 15,8 nm
összesen: 135,91 nm

első emelet
szoba 20,54 nm
tároló 2,25 nm
szoba 31,67 nm
szoba 12,8 nm
előtér 1,12 nm
fürdő 4,54 nm
wc 3,27 nm
szoba 9,75 nm
összesen: 85,94 nm

padlástér
szoba 21,7 nm
közlekedő 2,98 nm
fürdő 4,89 nm
beépítetlen padlástér 7,56 nm
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 279,75 nm



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

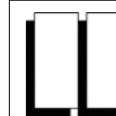
ÉPÜLETFELMÉRÉS
PADLÁSTÉR ALAPRAJZ

M=1:100

2014. JÚNIUS

EÖTVÖS ÚT

F-04



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

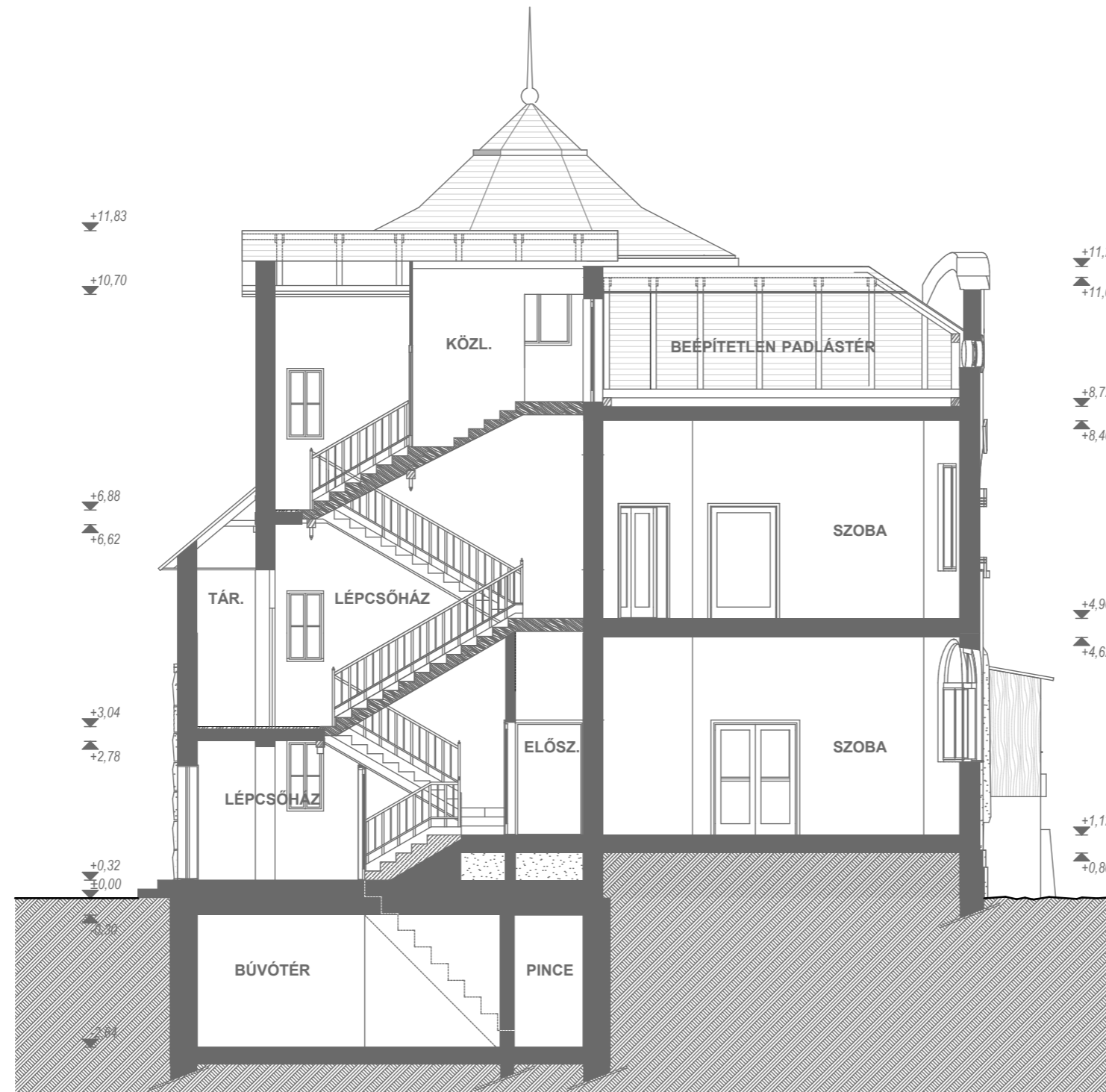
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
A-A METSZET**

M=1:100

2014. JÚNIUS

F-05



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

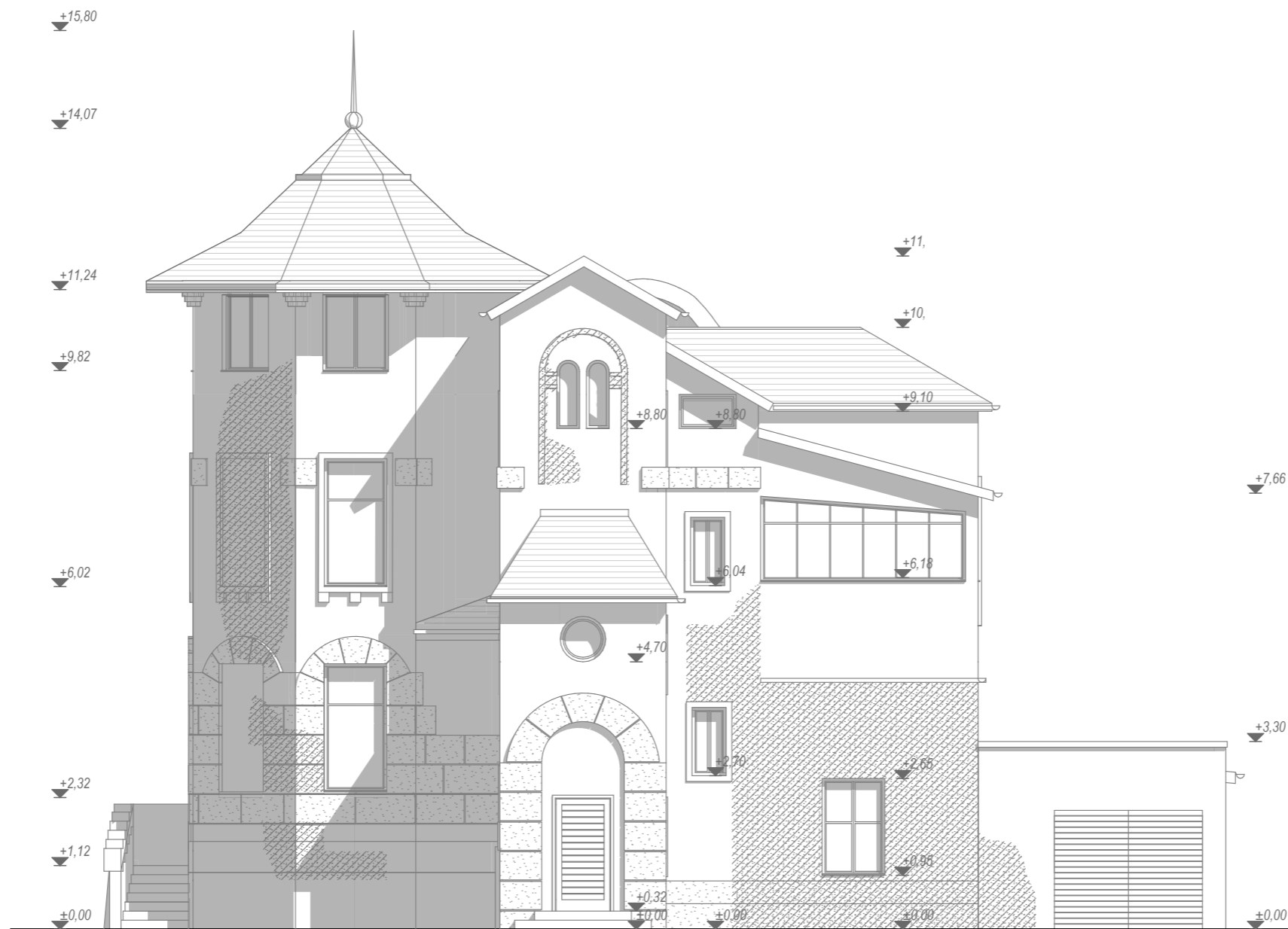
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
B-B METSZET**

M=1:100







2014. JÚNIUS

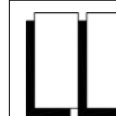
F-06



ÉSZAKI BEJÁRATI HOMLOKZAT

JELMAGYARÁZAT

-  követ imitáló vakolat architektúra
-  levált vakolat
-  vakolt, festett homlokzat
-  rombusz alakú pala héjazat
-  műanyag hullámpala fedés
-  hullámpala fedés



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

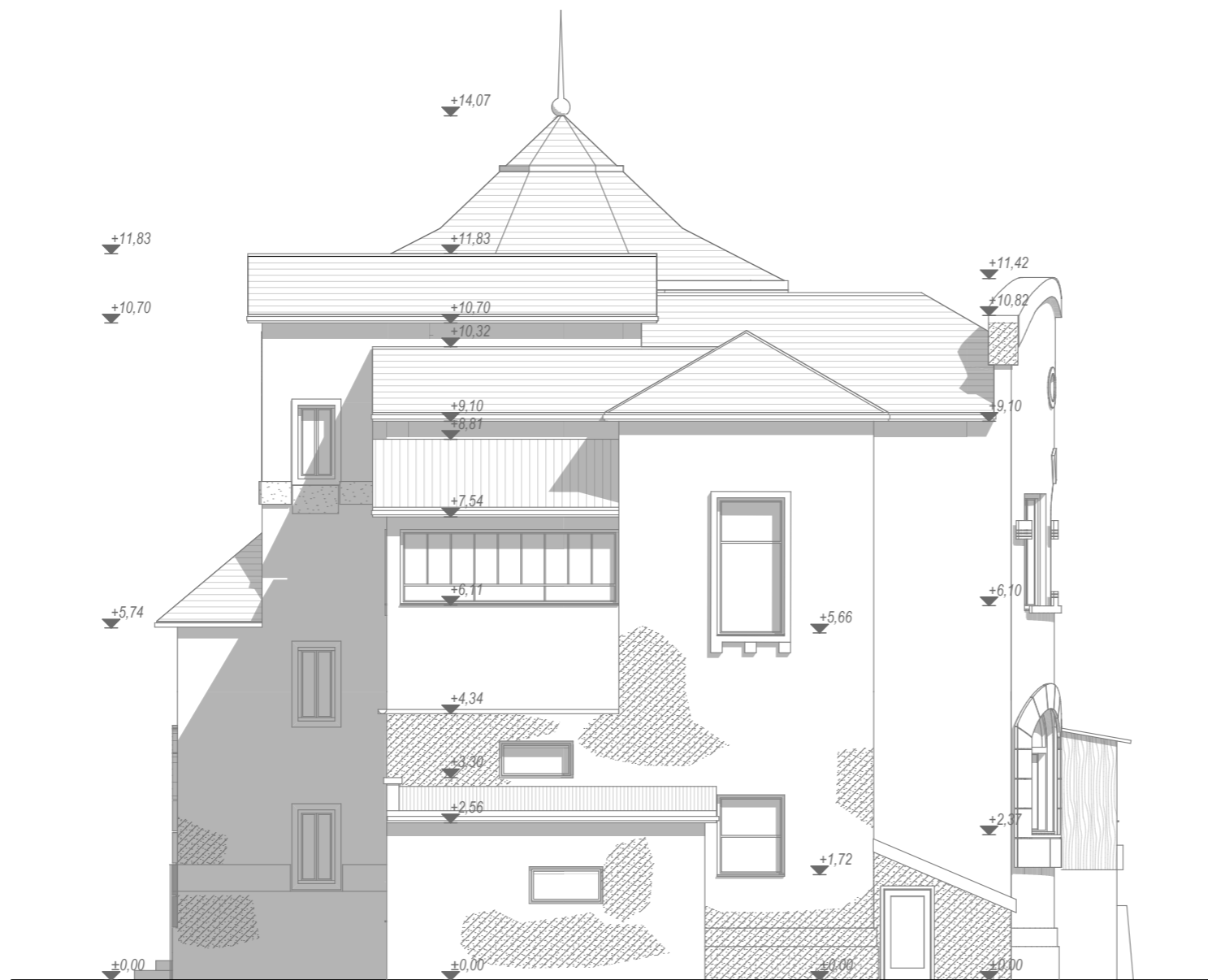
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
ÉSZAKI HOMLOKZAT

M=1:100







2014. JÚNIUS

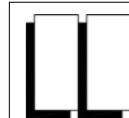
F-07



NYUGATI HOMLOKZAT

JELMAGYARÁZAT

-  követ imitáló vakolat architektúra
-  levált vakolat
-  vakolt, festett homlokzat
-  3 rombusz alakú pala héjazat
-  7 műanyag hullámpala fedés
-  8 hullámpala fedés



LENZÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
NYUGATI HOMLOKZAT

M=1:100







2014. JÚNIUS

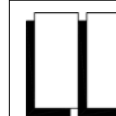
F-08



DÉLI HÁTSÓ HOMLOKZAT

JELMAGYARÁZAT

-  követ imitáló vakolat architektúra
-  levált vakolat
-  vakolt, festett homlokzat
-  3 rombusz alakú pala héjazat
-  műanyag hullámpala fedés
-  8 hullámpala fedés



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
DÉLI HOMLOKZAT

M=1:100







2014. JÚNIUS

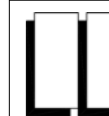
F-09



KELETI HOMLOKZAT

JELMAGYARÁZAT

-  követ imitáló vakolat architektúra
-  levált vakolat
-  vakolt, festett homlokzat
-  3 rombusz alakú pala héjazat
-  7 műanyag hullámpala fedés
-  8 hullámpala fedés



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
KELETI HOMLOKZAT

M=1:100

2014. JÚNIUS



BEJÁRATI HOMLOKZAT A TERASZFELJÁRÓVAL



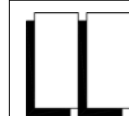
BEJÁRATI HOMLOKZAT A GARÁZSBEÁLLÓVAL, EMELETEN BEÉPÍTÉS



TERASZ FELŐLI HOMLOKZAT A TERASZON BEÉPÍTÉS



OLDALSÓ HOMLOKZAT: EMELETEN BEÉPÍTÉS, A GARÁZS HOZZÁÉPÍTÉS, A HÁTSÓ RÉSZEN TÁROLÓ UTÓLAGOS TOLDÁSA



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
FOTÓLAP 1

M=1:100

2014. JÚNIUS



A HÁTSÓ HOMLOKZAT BEÉPÍTETT TERASZRÉSSZEL



A HÁTSÓ HOMLOKZAT OROMZATA



A HÁTSÓ HOMLOKZAT ALSÓ ABLAKA RÁCCSAL



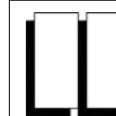
ABLAKRÁCS AZ UTCAFRONTON



TERASZOK



A NYOLCSZÖG TORONY SISAKJA



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
FOTÓLAP 2**

M=1:100

2014. JÚNIUS



LÉPCSŐHÁZ FALÉPCSŐVEL



PINCE



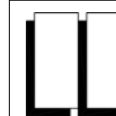
BEÉPÍTETLEN PADLÁSTÉR A HÁTSÓ FRONTON



A NYOLCSZÖG TORONY FELSŐ RÉSZE



LÉPCSŐHÁZI BURKOLAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

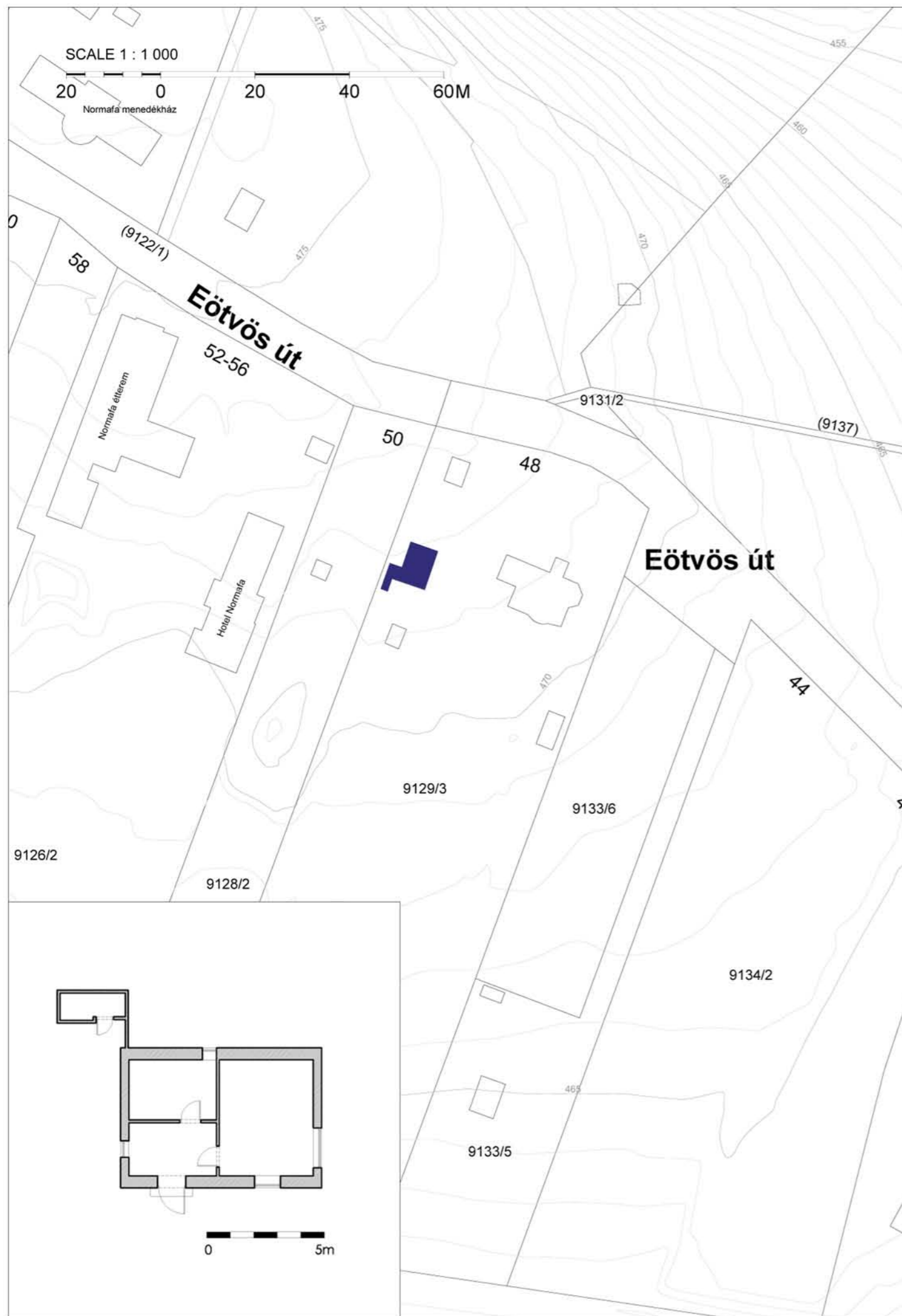
VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
FOTÓLAP 3**

M=1:100

2014. JÚNIUS



megnevezés
cím
helyrajzi szám
védetség
eredeti funkció
jelenlegi funkció
építési idő
tervező

épület építési rendszere

épület statikai szerkezetei, állapota
- alapozás
- felmenő szerkezetek
- földemek

-tetőszerkezetek
- egyéb
szükséges feltárások, vizsgálatok
szükséges beavatkozások

épületszerkezetek
- szigetelések
- héjazat
- bádogos szerkezetek
- nyílászárók
- egyéb

építészeti érték
épület használhatósági javaslat
összefoglaló javaslat

Villa épület melléképülete
cím
Eötvös út 48.
9129/3

lakóház
lakóház

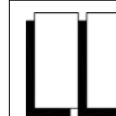
földszint+padlástér

feltételezett sávalap
téglafalazat

ácsolt fa fedélszék

cserépfedés
fanyílászárók

telekterület: 8528 nm, épület: 64 nm (MInerva)



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
MELLÉKÉPÜLET 1**

2014. JÚNIUS

F-14



megnevezés
cím
helyrajzi szám
védetség
eredeti funkció
jelenlegi funkció
építési idő
tervező

Villa épület melléképülete
Eötvös út 48.
9129/3

tároló
tároló

épület építési rendszere

épület statikai szerkezetei, állapota
- alapozás
- felmenő szerkezetek
- földemek

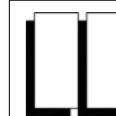
-tetőszerkezetek
- egyéb
szükséges feltárások, vizsgálatok
szükséges beavatkozások

épületszerkezetek
- szigetelések
- héjazat
- bádogos szerkezetek
- nyílászárók
- egyéb

palafedés

Telekterület: 8528 nm, épület: 21 nm (Minerva)

építészeti érték
épület használhatósági javaslat
összefoglaló javaslat



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
MELLÉKÉPÜLET 2**

2014. JÚNIUS

F-15



megnevezés
cím
helyrajzi szám
védetség
eredeti funkció
jelenlegi funkció
építési idő
tervező

Villa épület melléképülete
Eötvös út 48.
9129/3

tároló
tároló

épület építési rendszere

épület statikai szerkezetei, állapota
- alapozás
- felmenő szerkezetek
- földemek

-tetőszerkezetek
- egyéb
szükséges feltárások, vizsgálatok
szükséges beavatkozások

épületszerkezetek
- szigetelések
- héjazat
- bádogos szerkezetek
- nyílászárók
- egyéb

Telekterület 8528 nm, épület: 14 nm (Minerva)

építészeti érték
épület használhatósági javaslat
összefoglaló javaslat



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

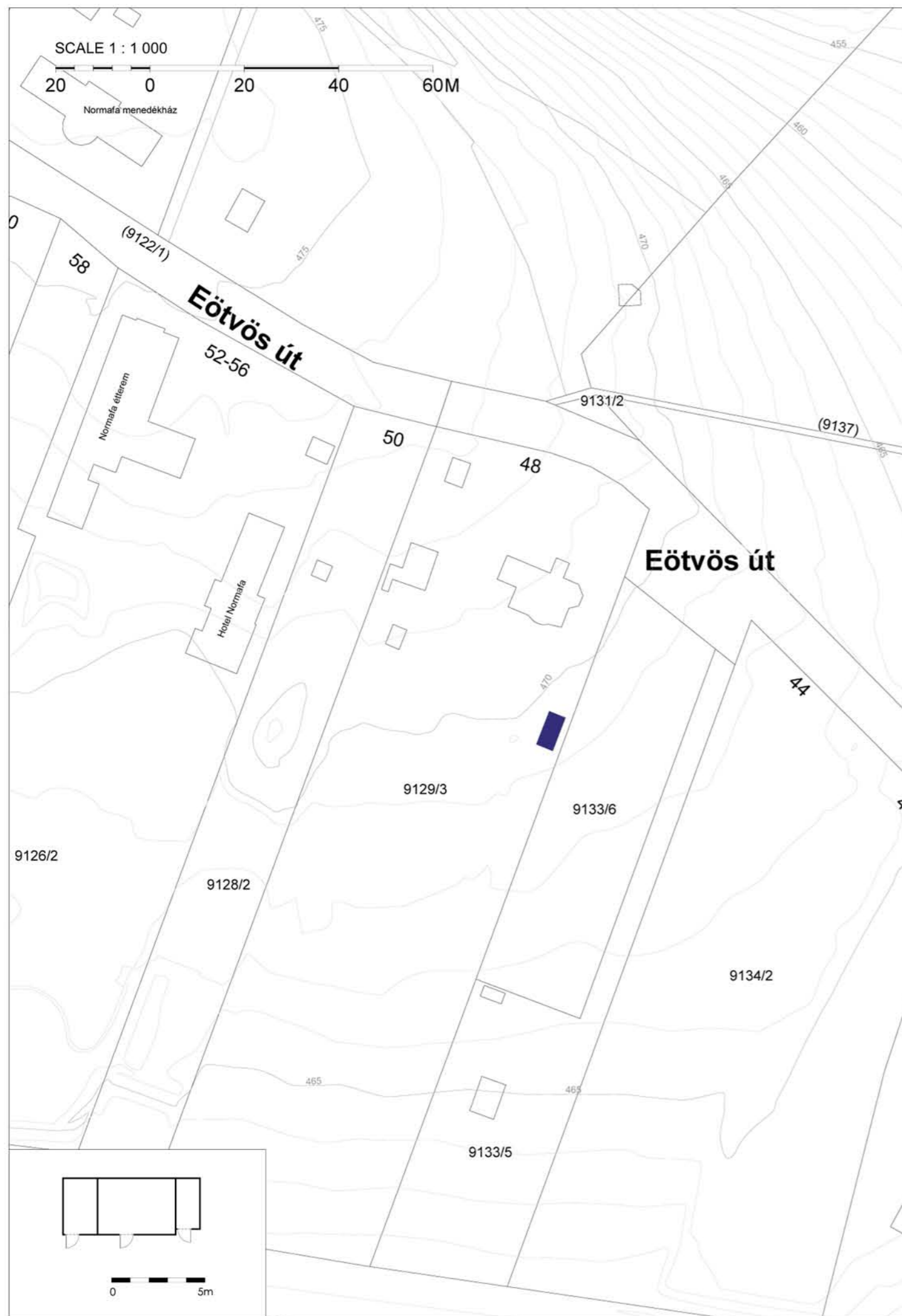
VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
MELLÉKÉPÜLET 3**

2014. JÚNIUS

F-16



megnevezés
cím
helyrajzi szám
védeltség
eredeti funkció
jelenlegi funkció
építési idő
tervező

Villa épület melléképülete
Eötvös út 48.
9129/3

tároló
tároló

épület építési rendszere

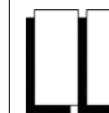
épület statikai szerkezetei, állapota
- alapozás
- felmenő szerkezetek
- földemek

-tetőszerkezetek
- egyéb
szükséges feltárások, vizsgálatok
szükséges beavatkozások

épületszerkezetek
- szigetelések
- héjazat
- bádogos szerkezetek
- nyílászárók
- egyéb

Telekterület: 8528 nm, épület: 17 nm (Minerva)

építészeti érték
épület használhatósági javaslat
összefoglaló javaslat



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
MELLÉKÉPÜLET 4**

2014. JÚNIUS

F-17

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

TARTALOMJEGYZÉK

1. SZERKEZETI KIALAKÍTÁS
2. MŰSZAKI ÁLLAPOT
3. FUNKCIONÁLIS ÁLLAPOT
4. JELENLEGI ÁLLAPOT – ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA
5. A REHABILITÁCIÓS PROGRAM
6. AZ ÉPÜLET REKONSTRUKCIÓJÁNAK LEHETŐSÉGEI, JAVASLAT
7. TERVEZETT ÁLLAPOT – ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA
8. A KERT REHABILITÁCIÓJA

VILLAÉPÜLET FELMÉRÉSE ÉS JAVASLAT AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁRA

Budapest XII., Eötvös út 48. hrsz.: 9129/3

1. SZERKEZETI KIALAKÍTÁS

Az épület részben alápincézett, földszint + emelet kialakítású. Tetőtere utólag (több mint 60 éve) beépített. Alapozása nagy valószínűség szerint síkalapozás sávalapokkal. Felmenő szerkezetei falazottak, jellemzően nagy méretű téglából épített falazatok. Pincefödémei boltozottak. Földszint feletti földeme nagy valószínűséggel acélgerendás poroszüveg boltozat sík kialakítással. Emelet feletti földeme fafödém. Tetőszerkezete összetett fafedélszék többszörösen kontyolt, több tetőidom összemetszéséből kialakított szerkezet. Lépcsőszerkezete faanyagú.

2. MŰSZAKI ÁLLAPOT

A több mint 100 éves épület műszakilag jelentősen amortizálódott, felújítandó műszaki állapotban van. Tartószerkezeteinek állapota nem utal jelentősebb károsodásra. Alapozási problémára, süllyedésre utaló repedés szemrevételezéssel nem állapítható meg. A szerkezeti falakon repedések nem láthatók. A mennyezetek állapota kielégítő. A faszerkezetű lépcső alapvetően jó állapotú, a lakások feltárása, illetve leválasztása miatt az eredeti állapothoz képest valószínűleg átalakított.

A fafedélszék anyaga szemrevételezés alapján jó állapotú, korhadás, vagy egyéb jelentős károsodás nem állapítható meg. A tetősíkok nem torzultak, igaz, alapvetően kis feszítvokról és síkokról beszélünk. A későbbiekben beépített és hozzáépített bővítmények műszaki és esztétikai színvonala nem éri el az eredeti épületrészekét.

Az egyéb épületszerkezetek a fent leírt tartószerkezeti állapotnál lényegesen rosszabbak. A nyílászárókat többször átépítették, jó minőségben egyedül a toronyszoba ablakai találhatóak, ezek viszont az épület karakterétől elütő hőszigetelt ablakok. A homlokzati vakolat sok helyen sérült, foltokban hiányzik. Az eredeti kialakításban is vakolat architektúrával kialakított, utánzott kőberakások már megsérültek.

Az előlépcső töredezett, a terasz szerkezetének peremei a nem megfelelő kialakítás miatt roncsolódtak. A bádoggoszerkezetek cserélendők, vagy felújítandók. A csapadékvíz elvezetése (főleg az utólagos beépítések helyén) átgondolatlan, rossz. Ezek a hibák tovább rontják az épület lábazatának állapotát. Az épület körüli terep rendezetlen, a csapadékvíz így a terepről sem elvezetett megfelelő módon. Egykori falszigetelésre utaló nyomok a homlokzati felületeken látszanak ugyan, de azok kora miatt valódi szigetelésként nem vehetők figyelembe. A tetőhéjazat fémrésze korrodált, a jelentősebb mennyiségű palaburkolat közepes minőségű. A nagyon összetett tetőidom vápái és élei különös veszélyt jelentenek, ezek felújítása idő közben megtörtént, de újbóli felújításuk az alátét szerkezetek, ereszeszkák avulása miatt ismét szükséges lesz.

A homlokzati nyílászárókon megjelenő kovácsoltvas rácsok még megmenthetők, illetve megmentendők, szükséges felújításuk, pótlásuk még lehetséges.

Megmentendő a bejárati tér (lépcsőház) padlóburkolatát jelentő márványmozaik (nagy valószínűséggel Walla József-féle) burkolata.

3. FUNKCIONÁLIS ÁLLAPOT

Az egykori nyaraló-villa lakókétszintes, részben alápincézett épület volt. Padlószintjén nagy valószínűséggel kilátóteraszként kiépített fedett terasz épült.

Az épület főbejárata az Eötvös út felőli lépcsőházi tömeg tengelyébe tervezett. A hangsúlyos apszis viszonylag szűk lépcsőházat foglal magába, a földszinti szint néhány lépcsővel a bejáratról emelt.

A földszint egykor két nagyobb teret: a nyolcszögletű szobát, illetve a kert felé néző íves homlokzati falú szobát tartalmazta, ezen kívül konyha és cselédszoba tartozott a szinthez. Az emeleten a két nagyobb szoba megisméltődött, plusz szoba tartozott a szinthez, de a szobákhoz két nagyobb erkélyt kapcsoltak. A harmadik szint már nem lakószintként működött.

A pince megközelíthető volt a fölépcsőről is, ugyanakkor szinte biztosan angolaknásan a tüzelő ledobására alkalmas nyílás volt az épület északi homlokzatán. Az épület keleti traktusa alatti pincésint tüzelő tárolására, illetve kis méretű raktárként szolgált.

Az elmúlt száz évben több ütemben bővítették az épületet. Egyik bővítés sem méltó az épület egyébként nem kiemelkedően magas színvonalához. Első bővítésként a tetőszinti fedett terasz épült be, önálló tetőszobaként funkcionálva.

Az épület mellé garázs épült, mely bekebelezte az egykori angolaknát, amelyet lépcsőnek alakítottak át, alternatív bejáratot (lejáratot) képezve a pince felé. Nagy valószínűséggel ebben a fázisban épült be az épület déli teraszához kapcsolódó nyitott veranda. Erről az állapotról 1956. novemberi felvételek állnak rendelkezésre.

A későbbi korban épült be a keleti homlokzaton lévő egykori nagy méretű terasz. A garázs mögé, illetve a nyugati teraszhoz kapcsolódóan újabb melléépítések történtek, ezek már az épülethez méltatlan stílusban és minőségben. Érdekesség, hogy a második emeleti nyolcszögletű szobán újabb homlokzati átalakítások történtek.

Az udvarban egyetlen szilikát szerkezetű melléképület áll, ez vagy a főépülettel egyidős, vagy az első bővítési periódusban épült. Azóta több faszerkezetű, gyenge minőségű melléképület épült a telekre.

Ez az az állapot, melyet jelenleg ismerünk és a felmérési terv tartalmaz.

Az egykori egylakásos nyaraló-villa jelenleg három lakásra felosztott. A három lakás szintenként helyezkedik el, ennek feltárására az eredeti falépcsőt némileg átalakították. A jelenlegi funkció, illetve lakásszám szintén túlfeszíti az épület kereteit.

4. JELENLEGI ÁLLAPOT – ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA

pince	
pince-tároló	20,77 nm
földszint	
előtér	3,74 nm
konyha	7,51 nm
szoba	21,86 nm
szoba	31,42 nm
tároló	7,75 nm
fürdő	6,01 nm
háló	5,48 nm
közlekedő	2,21 nm
előszoba	4,70 nm
lépcsőház	12,12 nm
fürdő	3,28 nm
konyha	12,08 nm
wc	1,95 nm
garázs	15,80 nm
összesen:	135,91 nm
első emelet	
szoba	20,54 nm
tároló	2,25 nm
szoba	31,67 nm
szoba	12,80 nm
előtér	1,12 nm
fürdő	4,54 nm
wc	3,27 nm
szoba	9,75 nm
összesen:	85,94 nm
padlástér	
szoba	21,7 nm
közlekedő	2,98 nm
fürdő	4,89 nm
beépítetlen padlástér	7,56 nm
összesen:	37,13 nm
Az összes szint összesen:	279,75 nm

5. A REKONSTRUKCIÓS PROGRAM

Az épület, az elképzelések szerint, a megújítandó Normafa fogadóépületének funkcióját kellene, hogy betöltse. Alkalmassá erre múltjánál fogva, hiszen ez volt az első, legmagasabban fekvő egykori villaépület, mely az 1900-1910-es években épült. Érdekessége az is, hogy az idő óta nem épült több hasonló villaépület a területre. Szintén alkalmassá teszi a feladatra az épület elhelyezkedése: a magaslaton álló épület épp a tervezett fogaskerekű érkezésének pontja felett helyezkedik el.

És leginkább jelképesen tud a Normafa projekt kulcsépületévé válni, az egykori hegyvidéki villa rehabilitációja szinte jelképe lehet az egész természeti és épített környezet megújításának.

Az elképzelt és szükségszerű program részei: információ, adminisztráció, vendéglátó funkciók, kávézó, kiszolgáló funkciók, sportszerbélési lehetőségek, kiállítások, a Normafa projekt népszerűsítése stb.

Látható azonban, hogy az épület alapterülete és alaprajzi, térbeli rendszere önmagában nem képes minden funkció befogadására. Emiatt szükségszerű a bővítés. Javasolt ugyanakkor a bővítést az épülettől független szerkezettel és attól térben elválasztva megépíteni, a villaépületet pedig a lehetőségekhez képest leginkább eredeti formájába visszaállítani, ezzel is példát mutatva a Hegyvidék építészeti örökségének megújításához.

Az épület visszabontott kubatúrájába így a következő javasolt funkciók férnek el:

- Normafa kapu információs iroda, esetleg jegypénztár;
- kávézó, teázó, gyógynövénybolt;
- kiállítás, múzeum a Normafa múltjáról (maga az épület is kiállítási tárgy);
- kilátó terasz;
- szabadtéri funkciók.

Minden egyéb szükséges funkció: kerékpárszervíz, sportszerbélés, kölcsönző, büfé, érték- és csomagmegőrző, öltözők, elsősegélyhely, fogaskerekű egykori gőzmozdonya stb. bővítésként a tervezett fogaskerekű végállomás új épületének környezetében, új épületben helyezhető el.

6. AZ ÉPÜLET REHABILITÁCIÓJÁNAK LEHETŐSÉGEI, JAVASLAT

Annak ellenére, hogy eredeti tervrajzok vagy nem maradtak fenn az épületről, vagy csak nem találhatóak, viszonylag könnyű rekonstruálni az eredeti, vagy ahhoz nagyon közeli állapotot.

Az utólagos bővítéseket vissza kell bontani, a teraszokat, kertkapcsolati felületeket vissza kell állítani. Szerencsére a tervezett funkciók olyanok, hogy a rekonstrukció során visszaállítandó külső, vagy átmeneti terek is jól használhatók. A garázs épületrészt el kell bontani. A toronyszoba visszabontását és a fedett kilátóterasz visszaállításának lehetőségét meg kell vizsgálni! Ebben az esetben lehet visszaadni az épület eredeti arányait, melyet az utólagos bővítések, toldalékok csúnyán torzírtak.

Az épület egyszerű, de autentikus épületszerkezeti elemeit meg kell újítani, vagy vissza kell állítani. Egyetlen lényeges ponton kell nagy valószínűséggel eltérni az eredeti rendtől: a bejárati pozíciónál. Az egykori nyaralóbejárat és lépcsőház, melyet már a három albetétre osztott társasház sem tud megfelelően használni, nagy valószínűséggel kicsi lesz és szűkös a középületként működtetni kívánt épületnél. E miatt javasolt a bejárati hangsúly áttétele a déli homlokzatnál meglévő, de rossz állapotú terasz helyén építendő nagy méretű teraszra, illetve a kibontandó tornácos veranda bejárati térként történő megfogalmazása. Innen kitűnően érhetőek el a földszinti terek, de maga a nagy méretű terasz is közönségforgalmi térként funkcionálhat majd. A tervezett átfordított terasz pedig jól kapcsolódhat a Normafa területére történő érkezés fogadására, nem utolsósorban a fogas végállomáshoz.

7. TERVEZETT ÁLLAPOT – ALAPTERÜLET ÉS HELYISÉGEK KIMUTATÁSA

pince összesen:	20,77 nm
földszint összesen:	99,75 nm
első emelet összesen:	71,59 nm
padlástér összesen:	37,13 nm
Az összes szint összesen:	229,27 nm

8. A KERT REHABILITÁCIÓJA

A villaépületet körülvevő telek (8528 nm) a Normafa rehabilitációs program része kell, hogy legyen. Elhelyezkedésénél és tervezett programjánál fogva megkívánja azt, hogy bekapcsolódjon az azt körülvevő funkciókba. A villáról és a kertről együtt kell gondolkodni, ugyanakkor része kell, hogy legyen a tömb (Eötvös út-Távcső utca-Konkoly Thege Miklós út) programjainak. A hátsókertben védett, szerkesztett ültetésű növényzet található, melyet meg kell tartani, de a kert egészét rendezni kell, hogy az jól bejárható, élvezhető parkként tudjon funkcionálni. És az sem elképzelhetetlen, hogy a villaépület rekonstrukciója után a kertbe visszakerüljön a művészettörténész kolléga által fellelt rajzokon bemutatott vaspavilon épülete. A kertben számos tárolóépület fellelhető most, melyek elbontása javasolt, építészeti értéket nem képviselnek. Ugyanakkor a villaépület melléképülete, a szintén lakóépületként funkcionáló nyeregtetős épület megtartandó, és a program részévé lehet tenni.

ÉRTÉKVÉDELMI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest XII. kerület, Eötvös út 48.

(hrsz.: 9129/3)

Szecessziós villa és kertje

Budapest, 2014. június

ÉRTÉKVÉDELMI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest XII. kerület, Eötvös út 48.

Hrsz.: 9129/3

Szecessziós villa és kertje

A dokumentációt készítette:

Bognár Gábor
művészettörténész

műemlékvédelmi szakértő

(jogosultság száma: 21-0207)

A dokumentációban foglalt szellemi alkotás a készítő tulajdona, az a szerzői jogvédelemről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogi oltalom alatt áll. Egészében, vagy részletekben való, az elkészítésére vonatkozó szerződésben foglaltaktól eltérő felhasználása, így különösen a harmadik fél számára történő átadása, nyilvánosságra hozatala, másolása csak a szerző engedélyével lehetséges.

Történeti összefoglalás:

Buda város több fontos kereskedelmi útvonala a XVIII. században a Svábhegyen keresztül vezetett Budakeszire: az egyik a Zugligeten át a Disznófő és a Szt. Anna kápolna érintésével, a másik a mai Eötvös út vonalában, amelyek a több völgy találkozásánál lévő Felső-kút tisztánál találkoztak, ahol a hegyvonulatot követve megtört a városhatár és egyúttal Buda vámhatásra is volt. Innen vezetett tovább az út Makkos Mária érintésével Budakeszire, amely turistaút formájában máig megvan. Az utak találkozásának közelében állt az egykori, híres Norma-fa is, a környék későbbi névadója. Ezen a környéken volt a XIX. századi művészeink – írók, költők, színészek – kedvelt találkozó- és mulató helyei. Az utak találkozásánál lévő platón egykoron kiterjedt rétek és legelők voltak. Ezt a távoli helyet még a gyorsuló ütemben terjeszkedő nyaralóépítkezések sem igen érintették, amelyet a hegyvidék egészén a szőlők XIX. század végi kipusztulása tett lehetővé. Sokáig mindössze a tárgybéli villa és a szomszédos vendéglő (a mai Normafa Étterem) álltak csak itt, amíg fel nem épült a Normafa-menedékház, amely eredetileg vámház is volt. Ahol az említett út elérte a vámhatárt, már a XIX. század közepén is megvolt egy keskeny parcellákból álló rész. Ez a telekosztás a ma is megfigyelhető az Eötvös út – Konkoly-Thege út – Gyermekvasút által bezárt háromszög alakú területen, amely máig megmaradt gyéren beépített területnek.

Ezen keskeny parcellák közül vásárolt meg két egymás mellett Föster Aurél, aki az így keletkező építési telek belsejében 1897-ben egy nyolcszög alaprajzú, a tervek alapján míves vasszerkezetű nyaraló-pavilont építtetett. A tervek tanúsága szerint a pavilon belsejében egy 50m²-es szoba volt, valamit rabitz-fallal leválasztva előtér, kamra és wc. A használatbavételi engedélye 1898-ban kelt, és az 1918-as kataszteri térkép is jelöli a megépült építményt a két összevont, keskeny és hosszú telek közepe táján. A régen elbontott építménynek a helyszínén ma már nyomát sem lehet felfedezni. Az építmény meglehetősen magányosan állhatott a hegytetőn.

A teleknek az Eötvös út felőli végében az 1900-as évtized második felében épülhetett a tárgybéli emeletes, késői szecessziós stílusú villa, amelynek tervei ma már nem találhatók meg, így pontosabb építési adatokhoz nem lehet jutni.

A villától nyugatra nagyjából egykorú, egyszerű nyeregtetős melléképület áll, amely kertész- és cselédlakás lehetett.

A villához tájképi kert is tartozott, amely növényállományában ma is megvan, és a kompozíciós elemek is jól felismerhetők.

Leírás és értékelés:

Az Eötvös út és a Távcső utca (Gyermekvasút vonala) között fekvő, hosszú keskeny téglalap alaprajzú telken szabadon álló, összetett alaprajzú és tömegű, emeletes szecessziós villaépület, több utólagos toldalékkal és átalakítással. A villa megjelenésében

az északkeleti sarokhoz csatlakozó torony és az északi homlokzattól kiugró lépcsőház tömbje a meghatározó. A délre tájolt, hullámívesen előreugró főhomlokzat mögött, mindkét szinten a belső oldalán fél-nyolcszög alaprajzú szoba van, a toronyban pedig egy-egy nyolcszögű szoba található.

Az épület homlokzatait erőteljesen kilépő rizalitok tagolják, a földszinti nyílások körül erőteljes, rusztikus, vakolatból készült kváder-utánzatú keretelés van, amely a homlokzatok egyik jellegzetes motívuma. A főhomlokzat oromzata kettős hullámíves-záródású.

A keleti homlokzat előtt a homlokzaton dél felé túlnyúló, tömör mellvédes terasz van, amelyre a kertből a toronyhoz simuló külső lépcső vezet; a terasz túlnyúló részére utólagos, tákolt toldalékok építettek. A földszinti teraszra nyíló helyiség tetején az emeletről megközelíthető nyitott terasz van, drótrácsos mellvéddel.

Az északi homlokzat bal széléhez illeszkedő nyolcszögű torony földszinti ablakai felett szegmensíves terméskő szemöldök díszítések maradványai láthatók, a torony tetőzete önálló gúlafedésű. A bejárat a homlokzat középtengelyében kétszeresen előreugró lépcsőházi tömbben, a terepszintről két lépcső magasságban nyílik, a kapu félköríves terméskő keretezésű, a tetősík elé emelkedő oromzatban félkörív-záródású ikerablakokkal.

A nyugati homlokzat jobb oldala erőteljesen kilépő rizalit, bal oldala eredetileg földszintes volt a tetején terasszal, amelyre utólagos, könnyűszerkezetes helyiség került. A homlokzat földszintjéhez igénytelen garázs toldalékokat illesztettek.

Az ereszpárkányokat szarufa- és szelemenvég konzolok támasztják alá. A tetősíkokon műpala héjazat van.

Az épület belsejében szépen kivitelezett faszerkezetű, szecessziós stílusú lépcső köti össze a szinteket. Az előtérben és lépcsőpihenőkön szép szecessziós műkölap burkolat van. A lakásokba nem sikerült bejutni.

A villa jelenleg többlakásos lakóházként működik, önkormányzati tulajdonban. Homlokzatai leromlottak, a vakolat-kváderek hullanak; az ablakokat jelentős mértékben kicserélték; az utólagos toldalékok építészeti és műszakilag igénytelenek, kifejezetten zavaróak. A belső állapot átlagos, de az önálló lakások alakításakor sok esetleges átalakítás történt a felmérés szerint. A szép faszerkezetű lépcsőház meglepően jó állapotú, még a szőnyegleszorítói is megvannak.

A villától nyugatra téglalap alaprajzú, nyeregtetős, nagyjából a villával egykorú melléképület található, amely egykoron kertész- és cselédlakás lehetett.

A villához tájképi kert tartozik, az épület előtérében díszkerttel. A telek belsejében, annak középvonala mentén idősebb, védett hársfasor van, amely az egykori öntöttvas pavilonhoz vezetett. A kert északi részében, a villa körül számos nagyméretű, védendő kőris, juhar, hárs, tiszafa, fenyőfélék található. A kert déli végében öregedő gyümölcsös van (alma, birs, meggy). A kert egésze, összefüggéseivel együtt további értéket jelent, védendő, mint a XIX. század végi – XX. század eleji villakertek szép és meglepően jó állapotban fennmaradt példája.

A villa helyes építészettörténeti értékelésében feltétlenül számításba kell venni a sok utólagos, igénytelen átalakítás és a leromlott homlokzatok miatti kedvezőtlen képet. A késő-szecessziós villák, családi házak között a jó értelemben vett átlagot képviseli. Érdekessé teszi az erőteljes, rusztikus kváderezés, az ívelt főhomlokzat és kettős hullámvonalú oromzata, a mivesebb falépcső. Az épületen figyelemre méltó, érdekes elem az alaprajzban visszatérő nyolcszög motívum, amely sajátosan rímel a korábban a telken állt nyolcszögű pavilonra, amelynek oka minden bizonnyal az azonos épített egyéni igényében keresendő. Mindezen elemek megtartása, helyreállítása javasolt.

Védettségek:

- Az épület helyi egyedi védelem alatt áll, az *egyed helyi (kerületi) jelentőségű építészeti értékek védetté nyilvánításáról* szóló 17/2007.(IV. 21.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete alapján.
- Az ingatlant érintő természeti védelmek:
Megtartandó növényállomány a telek középső részén (kettős hársfasor)-

Összegzés és javaslatok az értékek megőrzéséhez:

A Budapest XII. kerület, Eötvös út 48. szám alatti, emeletes szecessziós épület érdekes példája a XX. század eleji budai, hegyvidéki villaépítészetnek. A villa megjelenésében meghatározó a nagyfokú mozgalmasság, amelynek fő eleme a nyolcszögletes torony, az ívelt főhomlokzat kettős hullámíves-záródású oromzata, a földszinti nyílások körüli rusztikus, vakolatból készült kváder-utánzatú keretelések. Értéket képviselnek a még megmaradt építéskori nyílászárók, a mives kovácsoltvas ablakrácsok, burkolatok. A belsőben kiemelendők a nyolcszögre szerkesztett szobák, és a jó állapotú faszerkezetű lépcsőház. A leírásban felsorolt értékes elemek, részletek megtartása, helyreállítása javasolt. Az épületen a homlokzatok lepusztultsága mellett zavaró a sok utólagos toldalék, esetleges jellegű átalakítások, kicserélt ablakok; ezek viszont a helyreállítás során orvosolhatók, elbonthatók.

A villától nyugatra téglalap alaprajzú, nyeregtetős, a villával nagyjából egykorú melléképület áll, amelyben kertész- és cselédlakás lehetett.

Mivel az épületek tervrajzai nincsenek meg, a helyreállítási tervek elkészítése előtt feltétlenül javasolt a részletes felmérések, kutatói megfigyelések és helyszíni épületkutatás elvégzése, figyelembe véve a tervezési program irányát is.

Sajátos és különleges figyelmet igényel az épület 1950-es évekbeli, ÁVH-s múltja: a helyreállítást megelőzően részletes levéltári és helyszíni kutatás szükséges a tények feltárására, és a legendáknak a tényektől történő szétválasztására. Felmerülhet ennek a terhes múltnak egyfajta bemutatása (gondolunk itt pl. a pincére, és a legendás garázsra, ahonnan állítólag az egykori angoloknál dobták le az ide hurcolt személyeket). Bármiféle építési kivitelezési munka megkezdése előtt javasolt az esetleges nyomokat dokumentálni, és a hasznosítási program függvényében a tervezésnél figyelembe venni. Előre eldöntendő kérdés, hogy a pártállami múlt megmutatására kerüljön-e, vagy tisztán

az eredeti, érdekes szecessziós megjelenése kerüljön bemutatásra (pl. a korszakot hitelesítő egyes toldalékok, átalakítások megtartásának vagy elbontásának kérdése); az utóbbi esetben viszont kifejezetten szükséges az eredeti épület stílusától és kvalitásától elütő minden toldalék, átalakítás eltüntetése. Az épületet eredeti állapotában helyreállítva egy szép és érdekes szecessziós villával gazdagodna a kerület. A helyreállításhoz és hasznosításhoz nem javasolt az épülethez történő hozzáépítés, inkább különálló épületbe javasolt elhelyezni az épületben esetleg el nem férő funkciókat. Ehhez rendelkezésre áll az egykorú, egyszerűbb melléképület is.

A villához tájképi kert tartozik, díszkerttel, a telek belsejében idősebb, védett hársfasorral, a telek déli végében gyümölcsössel. A villa körül számos idősebb, védendő kőris, juhar, hárs, tiszafa, fenyőfélék található. A kert a XIX. század végi – XX. század eleji villakertek szép és meglepően jó állapotban fennmaradt példája, egésze értékes, összefüggéseivel együtt további értéket jelent, védendő. Javasolt a védelemnek a kert egészére történő kiterjesztése.

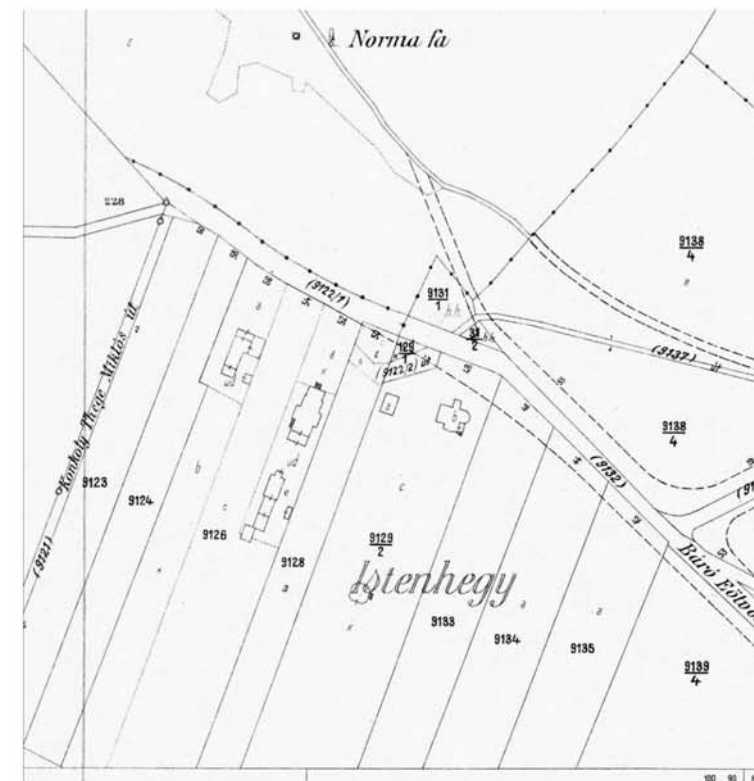
A kutatás a jelen munkafázisban csak az elsődleges források feltárására terjedhetett ki, ezért javasolt a részletesebb kutatás folytatása az értékalapú tervezési, hasznosítási elképzelések megalapozása érdekében. Javasolt továbbá kerttörténész bevonása a nagyméretű kert kialakításának és növényállományának értékelése érdekében.

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.

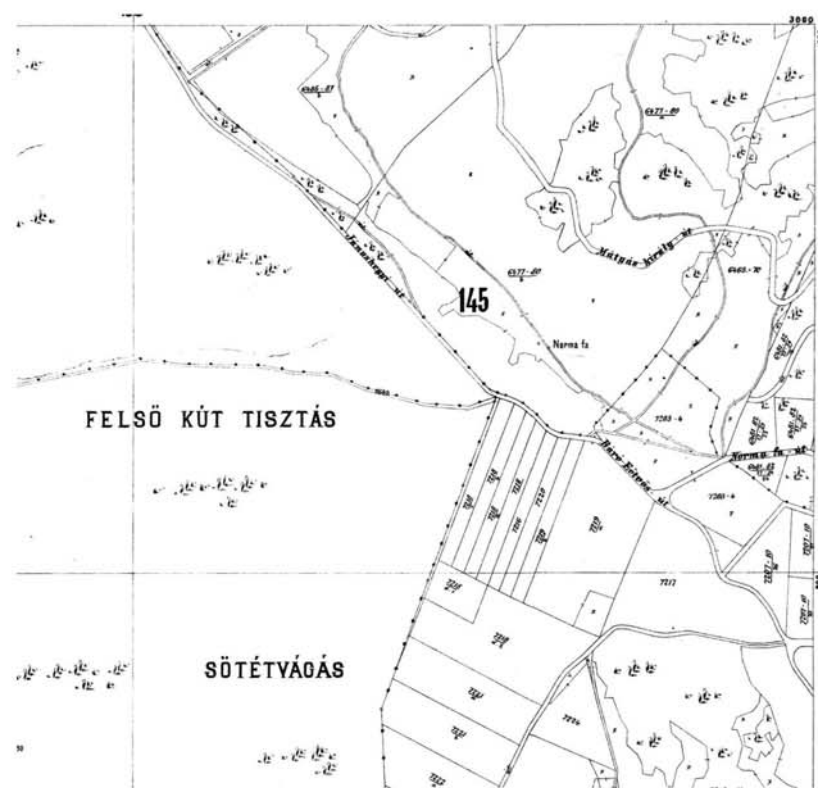


01_1876 évi várostérkép

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



03_1918 évi kataszteri térkép

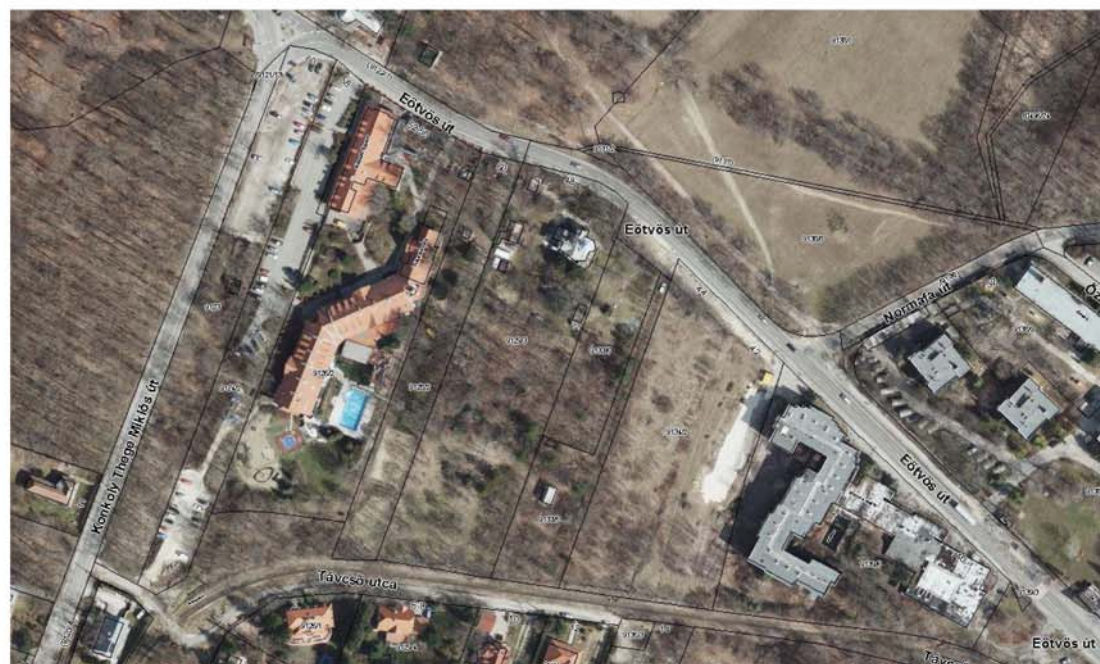


02_1895 évi kataszteri térkép



04_1951 évi légi fotó

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



05_ortofoto, 2013

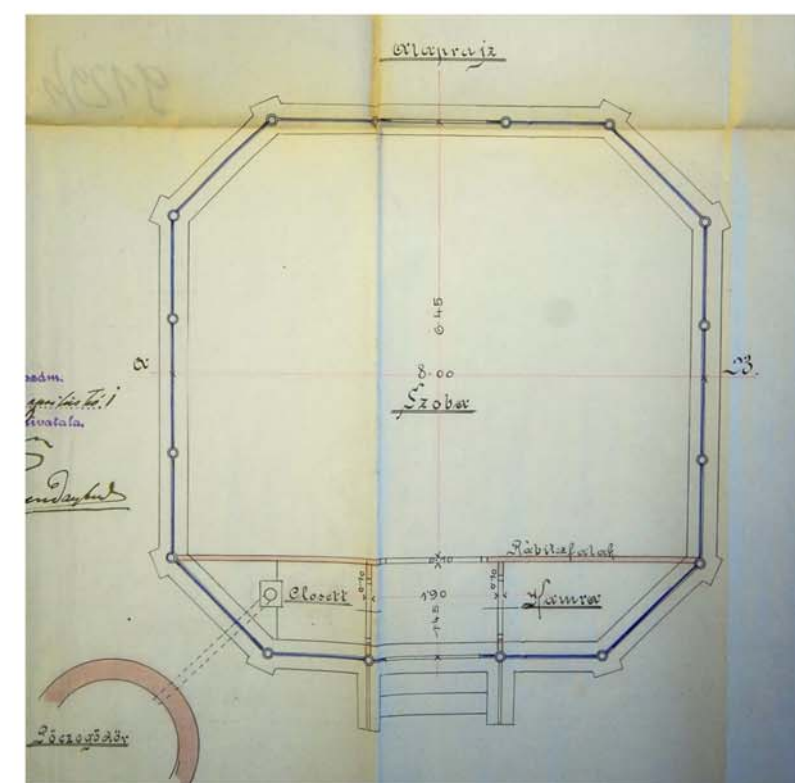


06_hatayos szabalyozasi terv

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



07_vaspavilon terve, 1897



08_vaspavilon terve, 1897

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



09_É-i homlozat

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



11_É-i homlokzat részlete



10_É-i homlokzat



12_É-i homlokzat részlete

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



13_a torony részlete



14_a főhomlokzat részlete

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



15_DK-i nézet



16_DNy-i nézet

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



17_melléképület

Értékvédelmi dokumentáció, 2014.



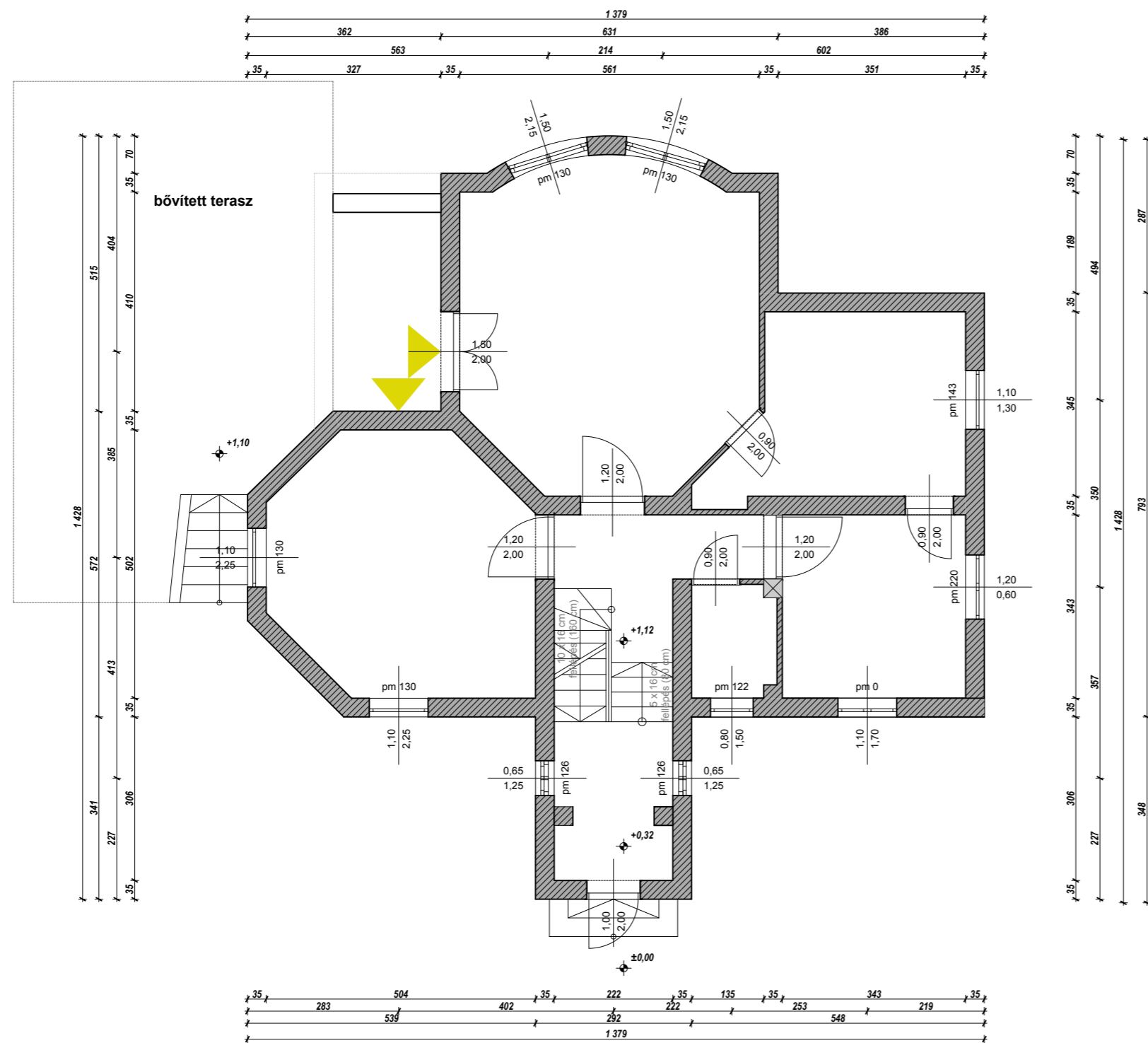
19_lépcsőház



18_az előtér cementlap burkolata



20_lépcsőház részlete



Helyiséglista

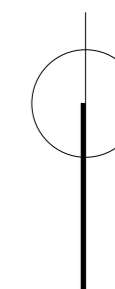
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
összesen: 99,75 nm

első emelet
összesen: 71,59 nm

padlástér
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 229,27 nm



EÖTVÖS ÚT

LL
LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

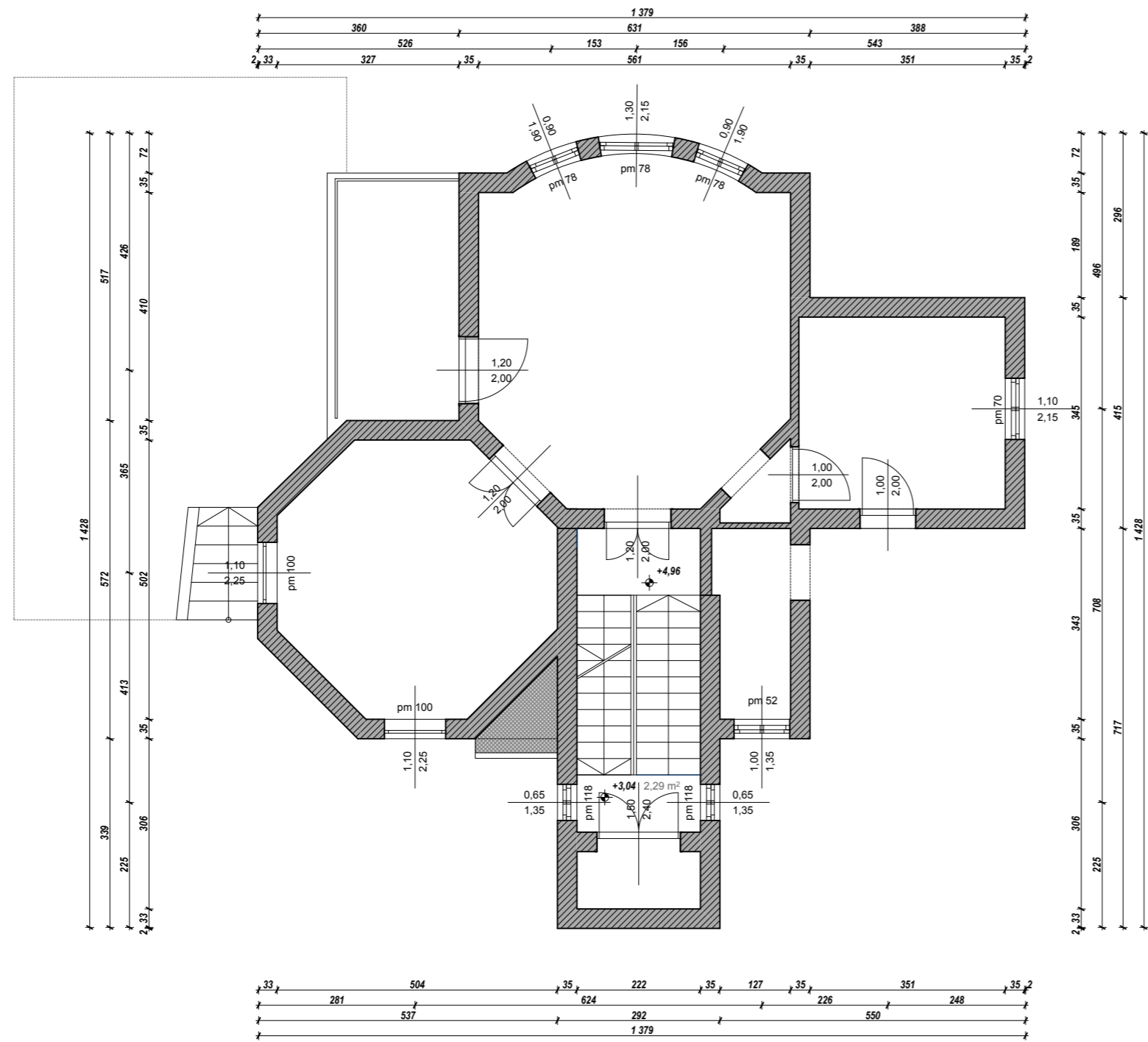
VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-02



Helyiséglista

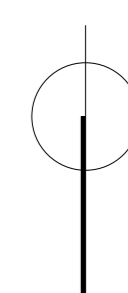
pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
összesen: 99,75 nm

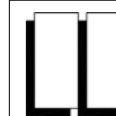
első emelet
összesen: 71,59 nm

padlástér
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 229,27 nm



EÖTVÖS ÚT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

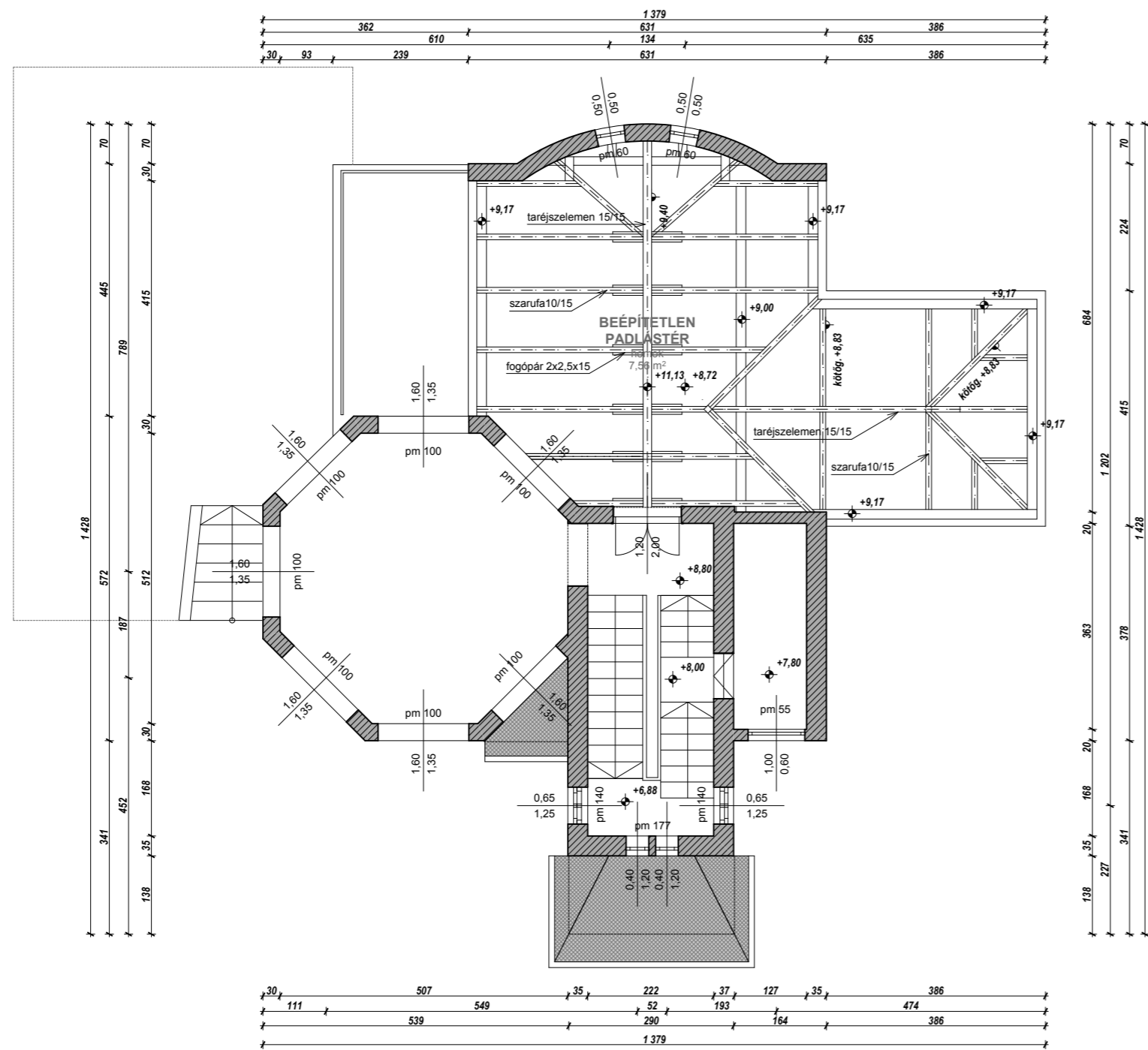
VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

**ÉPÜLETFELMÉRÉS
EMELETI ALAPRAJZ**
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-03



Helyiséglista

pince
pince-tároló 20,77 nm

földszint
összesen: 99,75 nm

első emelet
összesen: 71,59 nm

padlástér
összesen: 37,13 nm

Az összes szint összesen: 229,27 nm

EÖTVÖS ÚT

LL
LENSZÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

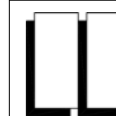
**ÉPÜLETFELMÉRÉS
PADLÁS ALAPRAJZ**
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-04



ÉSZAKI BEJÁRATI HOMLOKZAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

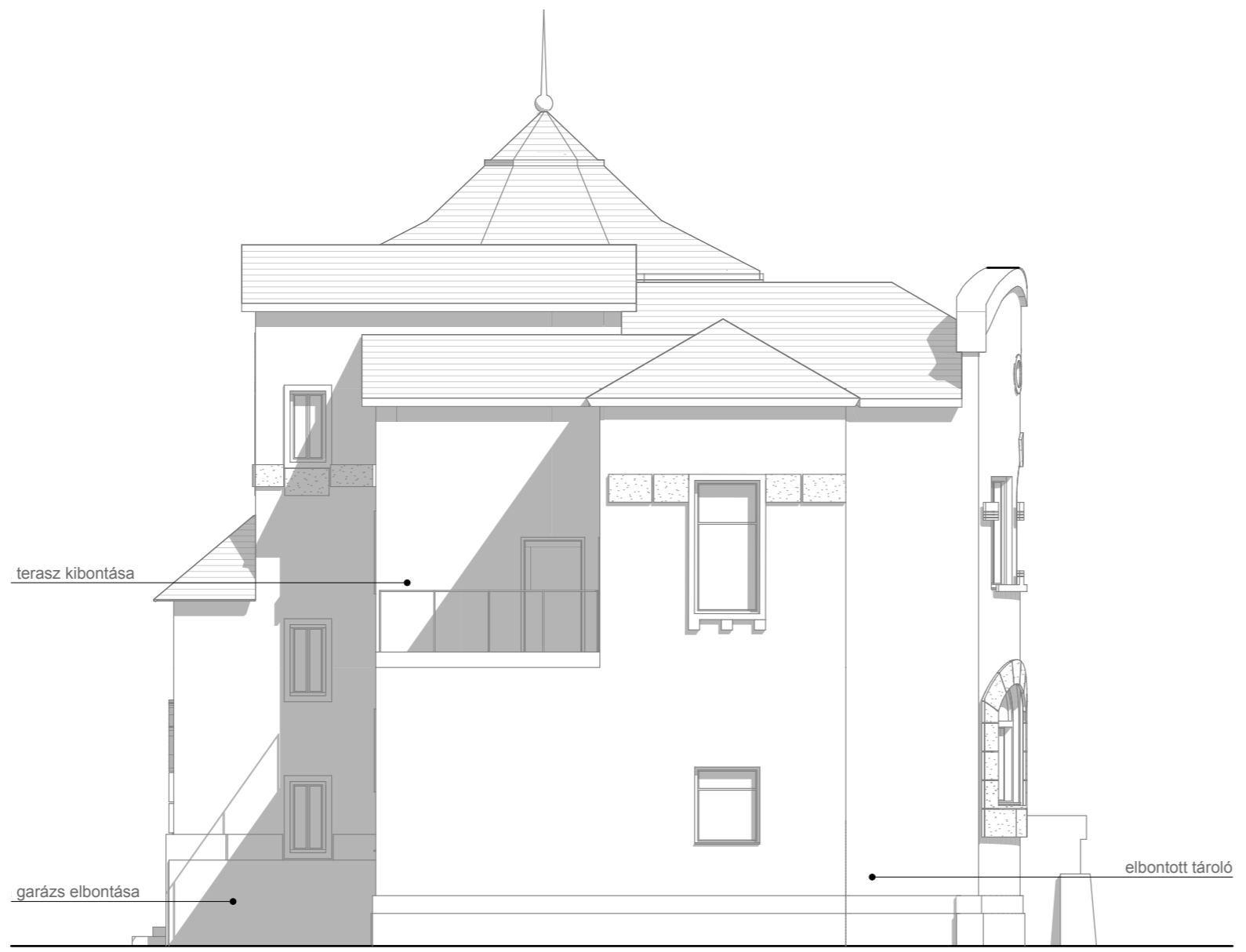
VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
ÉSZAKI HOMLOKZAT
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-05



NYUGATI HOMLOKZAT

LL
LENSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

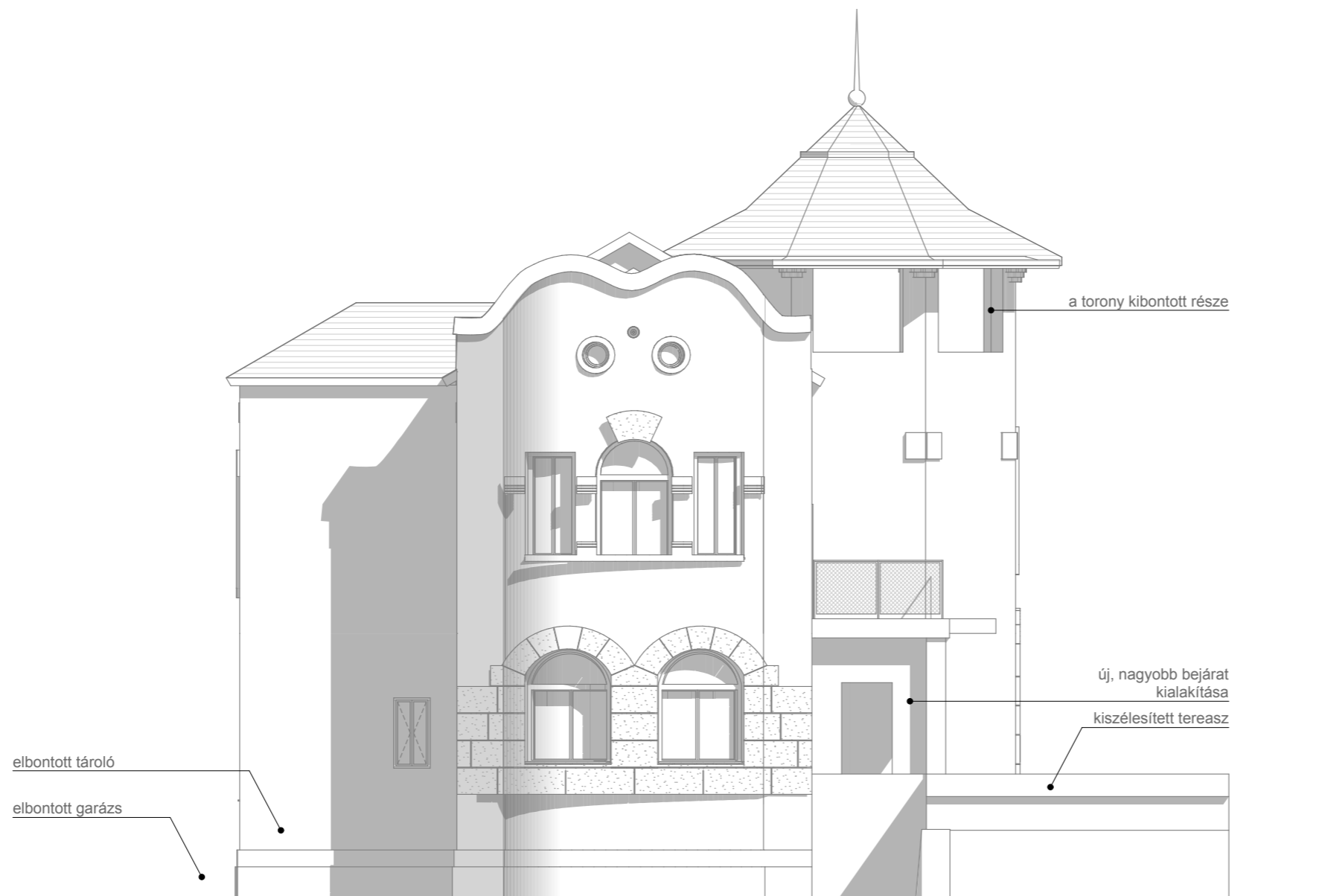
1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET
BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

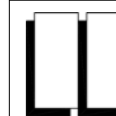
ÉPÜLETFELMÉRÉS
NYUGATI HOMLOKZAT
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-06



DÉLI HÁTSÓ HOMLOKZAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
DÉLI HOMLOKZAT
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-07

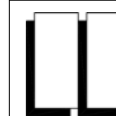


a torony kibontott része

új, nagyobb bejárat kialakítása

kiszélesített tereasz

KELETI HOMLOKZAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

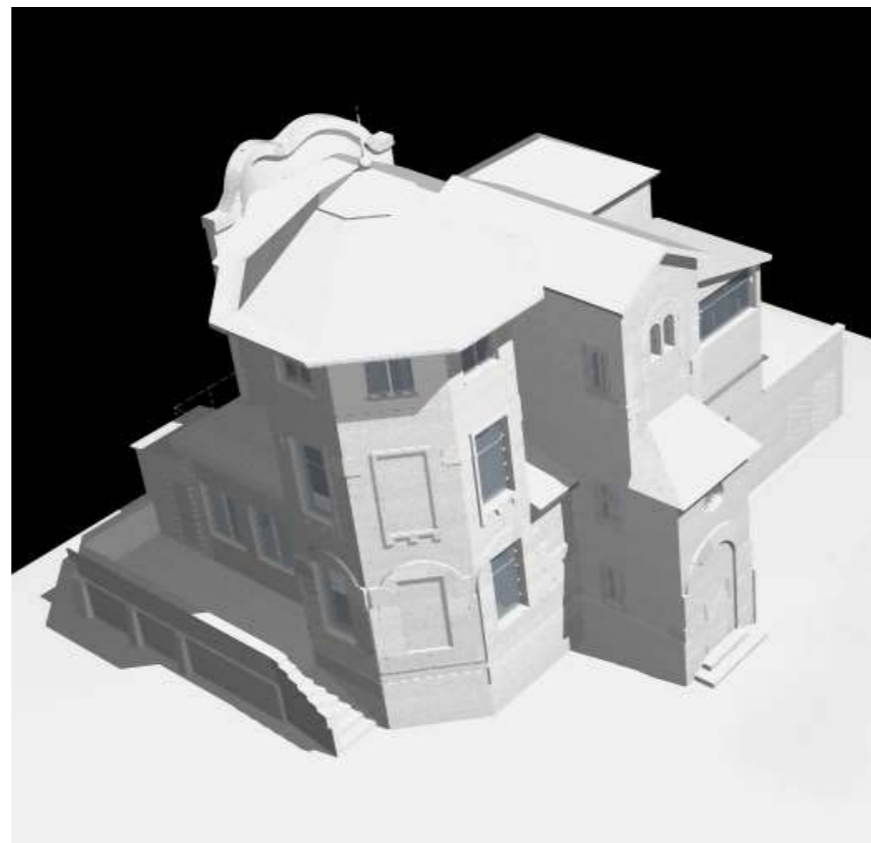
ÉPÜLETFELMÉRÉS
KELETI HOMLOKZAT
a hozzáépítések leszedésével
M=1:100

2014. JÚNIUS

T-08



UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



MADÁRTÁVLAT, UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



MADÁRTÁVLAT, UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



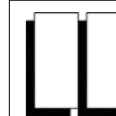
MADÁRTÁVLAT, UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
TÖMEGMODELLEL MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

2014. JÚNIUS

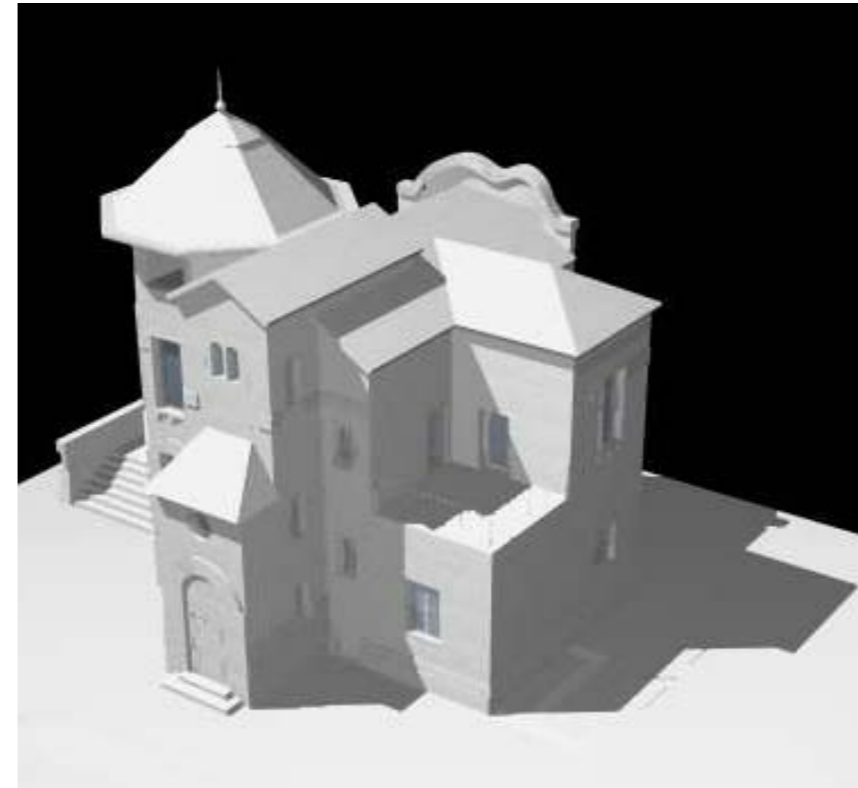
T-09



MADÁRTÁVLAT UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



MADÁRTÁVLAT UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



MADÁRTÁVLAT UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



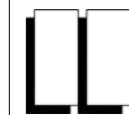
MADÁRTÁVLAT, UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



UDVAR FELŐLI HOMLOKZAT



UTCA FELŐLI HOMLOKZAT



LENZSÉR ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZETI ÉS MÉRNÖKI KFT.

1012 BUDAPEST, KUNY DOMOKOS U. 9.

VILLAÉPÜLET

BUDAPEST, EÖTVÖS ÚT 48.
HRSZ.: 9129/3

ÉPÜLETFELMÉRÉS
TÖMEGMODELLEL HOZZÁÉPÍTÉSEK
LESZEDÉSÉVEL

2014. JÚNIUS

T-10