



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/113, 142 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Város Önkormányzat Ingatlan és feladat felmérése

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2015. (I.29.) határozatában foglaltak nyomán a hivatal megvizsgálta a rendelkezésre álló ingatlanok sajátosságait annak érdekében, hogy a valamely intézmény által felmerülő helyiségigények kielégítését megfelelő gondossággal mérlegelhesse.

I. Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában fejleszthető lévő ingatlanok vizsgálata:

- **Viadukt u. 6**

A földszinti lakást bérlő lakja. Az emeleti lakás fűtése megoldatlan, teljes gépészete és elektromos hálózata felújítandó.

- **Szent László u. 8.**

Az épület jelenleg csak raktározási célra használható. Épületnek nincs víz és csatorna hálózata, fűtése két helyiségben vegyes tüzelésű kályha. Az épület csak felújítása után alkalmas közösségi hasznosításra.

- **Nagy u. 33.**

Az épület régóta nem lakott. A burkolatok és az épületgépészet elavult, a lakórész teljes felújítást igényel. Fűtése régen gázkonvektorokkal üzemelt. Az épület és környezete csak felújítása után alkalmas közösségi hasznosításra.

- **Nagy u. 31.**

Az épület jelenleg lakott. A tulajdonos 2015. április 30-val adja át az önkormányzatnak. Az ház összközműves, vegyes fűtési rendszerű. A gépészeti és elektromos rendszere felújítandó. Burkolatai elhasználódtak. A belső falakon vizesedésre utaló nyomok nem láthatóak.

- **Szabadság u. 3. könyvtár**

A könyvtár melletti épületrészben a bábszakkör illetve a Pászti Miklós intézmény használja zenei oktatásra. Az épületrész önálló vizesblokkal nem rendelkezik. A könyvtár épületrészben 1 darab közös illemhely van biztosítva az intézménybe érkezőknek. A nagyobb (bábszakkör) helyiség alapterülete 43 m², a mellette lévő kisebb helyiség 20 m².

- **Nagy u. 22.**

Az önkormányzatnak 22%-os tulajdonrésze van az ingatlanban. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van több magán tulajdonossal. Önkormányzati tulajdonú épületrészbe jogcím nélküli bérlő lakik. Az épületrész alapterülete: 41 m². Közös kertrész tartozik még az egyszintes lakáshoz. A lakás elhagyására vonatkozó megállapodást a bérlővel aláírásra került, de a lakást ennek ellenére a bérlő még nem költözött ki.

- **Kálvin tér 4.**

Szily kastély nyugati épületszárny alagsorában több, külső udvarba nyíló helyiség található. Az egyik helyiségében Családsegítő ruha raktára van. A nyílászárókat cserélni kell. A nyílászárók cseréje a homlokzat felújítással együtt tervezésre került az pályázati program részeként. Fűtése a helyiségeknek jelenleg nincs, de megoldható. A helyiségek felújítandóak.

- **Mester u. 2.**

Egészség ház tetőtere szerkezetkész állapotban van. A szerkezetkész (bővítési) alapterület:340 m². A lépcsőház és vizesblokkok kialakításra kerültek.

II. Magán tulajdonosoktól önkormányzati intézményi célú funkció elhelyezésre esetlegesen alkalmas felajánlása az alábbi ingatlanok esetében érkezett:

- **Dévay utcában** az óvodához közeli telek. Telek területe: 2840 m², Csarnok alapterülete: 800 m².
- **Bocskai utcában** - Családi házas ingatlan. A telek területe: 1968 m².
- **Nagy utcában** – Vállalkozás által üzemeltetett ingatlan. A telek területe: 1968 m².
- **Szabadság út** – Orvosi rendelő közelében családi házas ingatlan. A telek területe: 2097 m².

III. Az alábbi intézmények elhelyezése iránt érkeztek igények:

- PMAMI képzőművészeti tanszak, tanterem és raktár,
- PMAMI gitár és hárfa tanszak kiköltözése a Karikó János Könyvtárból,
- Cip-cirip báb szakkör kiköltözése a Karikó János Könyvtárból,
- Családsegítő Központ, adomány raktár, együttműködésben a helyi vöröskereszttel,
- Ifjúsági Klub,
- Nevelési Tanácsadó és az Ifi Pont „társbérletének” megszüntetése,
- A Szabadság út 8. szám alatti orvosi rendelők ideiglenes elhelyezése az épület felújításának idejére,
- Orsósmagnó Múzeum,
- Körzeti megbízotti iroda,
- Városgondnokság telephely,
- Karbantartó műhely a Szily-kastélyban,
- A Szily-kastély udvarán lebontandó raktárainak kiváltása önkormányzati célokra,
- A Szily-kastélyból a tűzoltó szertár áthelyezése,
- A Szily-kastélyban található rendőrségi szolgálati lakások elhelyezése,
- A Sándor-Metternich-kastély TSZ szárnyából a tűzoltó garázs áthelyezése.

Biatorbágy, 2015. február 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Helyrajzi szám: 1495

Területe: 987 m²

Címe: 2051 Biatorbágy, Szent László u. 8.

Műszaki leírás

Közműellátottság:

Az ingatlan részben közművesített. Gáz-és csatornabeállítás telken belül, telefonkábel és áramellátás az épületben, vízvétel a konyhába bevezetett kerti fúrt kútról.

Az épület oldalhatáron álló, 1 szintes, verandás, a belső szoba alatt alápincézett, két világháború között épült polgári lakóház.

Négyzetalaprajzú, vegyesfalazatú, vakolt homlokzatú kontyolt nyeregtetős épület palafedéssel. Alapozás és lábazat sósúti kőből készült. Külső nyílászárói eredetiek. Az utcai homlokzati, valamint a kertre néző konyhai ablak többosztatú. A nyílászárók körül vakolt szalagkeret, az ablakok felső vízszintes osztásával egy magasságban fogazott osztópárkány húzódik. A homlokzatot tagozatos főpárkány zárja. A homlokzat és a lábazat vakolt kivitelű. Az esővíz levezetésére ereszcsonna készült.

Kertben fatároló és mellékhelyiség található.

Kémény-nyílások a konyhában, a szobában és a kamrában kerültek kialakításra.

Belső kialakításában fafödémes, az utcafronttal párhuzamosan húzódik az 50 cm vastag tartófal, mely 2 traktusra osztja a lakásat. A belső válaszfalak építőanyaga tégl, vakolattal ellátott, meszelt. A lakótér egy oszlopos, nyitott verandán keresztül közelíthető meg.

Az épület belmagassága cca. 3,35 méter, lakóterülete cca. nettó 80 nm, melyben két, azonos méretű, egymásból nyíló szoba, egy kamra, egy konyha, valamint előtér és pincelejáró/padlásfeljáró található.

Az ingatlanon vezetékes vízbekötés nincs, ivóvíz a kertben lévő kútból az épület konyhájában lévő kifolyóra van bevezetve, a szennyvízelvezetés nincs megoldva. Az ingatlan fűtését a helyiségekbe felállított vaskályha biztosította.

Épületdiagnosztika:

Az épület leromlott műszaki állapotú, jelen állapotában, többek között a közművezettség hiánya miatt is, használatra nem alkalmas. A külső falakon vizesedés nyoma nem látható, a belső falak a kamra kivételével szárazak. A falak belső oldalán több helyen repedések nyomai, a mennyezet is táblásan repedezett, vakolata néhol leomlott. A kamrában található sarki repedés és fal vizesedésének oka a tetőről lefolyó esővíz elvezetésének hiányából eredő süllyedés. Az udvari homlokzaton meg kell szüntetni a lefolyó ereszcsonnát, áthelyezése után meg kell oldani a tetőről lefolyó esővíz elvezetését.

A tető fa szerkezete nem hullámos, pala héjalása nagyrészt megfelelő. Ereszalja vakolt.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek, régiek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén. Az ablakok körül húzódo keret mállik.

A szobák és az előtér hajópadlóval burkoltak, a burkolat egyenetlen, kopott állapotú. A konyha és a kamra mozaiklappal borítottak. A burkolatok régiek, az aljzaton elmozdulásra utaló jel nem látható. A belső falak vakoltak, meszeléssel ellátottak. A belső fa nyílászárók felújítandók.

A ház nem hőszigetelt. Összességében az épület a korához képest kielégítő műszaki állapotban van, a burkolatok és az épületgépészet elavultak, de a lakórész belüli kisebb vizesedés megoldható, szemrevételezéssel megállapíthatóan statikailag jó állapotú.

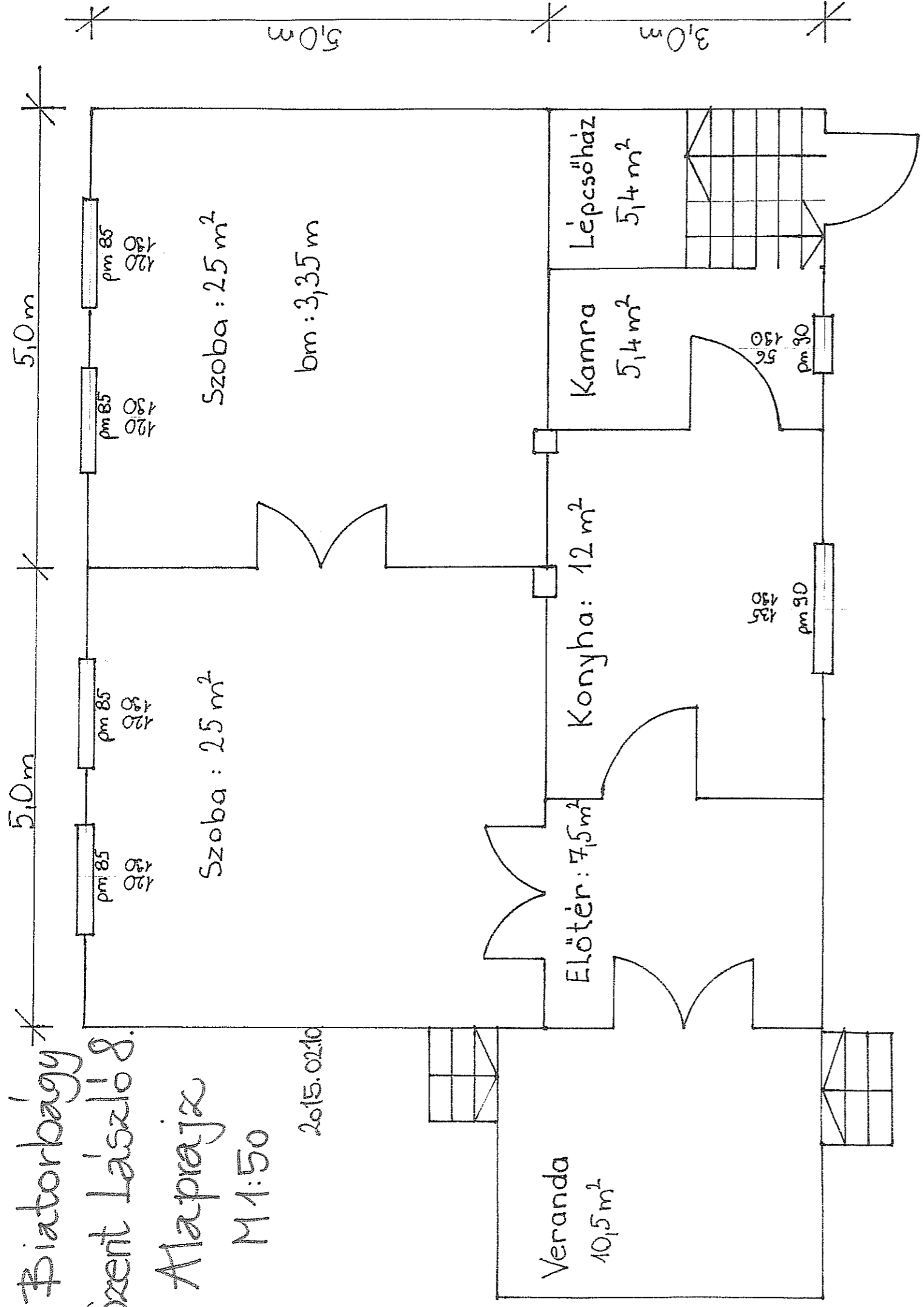
A tető fa szerkezete átvizsgálásra, javításra, a palahéjazat és a bádогоzás cserére szorul. Az épület a pince fölötti földem statikai vizsgálata nélkül közösségi használatra nem alkalmas. A tetőtér földemcsere nélkül nem beépíthető.

A belső szoba alatt húzódo pince belülről, a lépcsőházból közelíthető meg. A lejáró lépcső valamint a padlásra felvezető lépcső fa szerkezetű, szemrevételezéssel nem biztonságos.

Biatorbágy
Szent László 8.

Alaprajz
M 1:50

2015.02.10



Budakörnyéki Földhivatal
1036. Budapest
Lajos u 160-162.

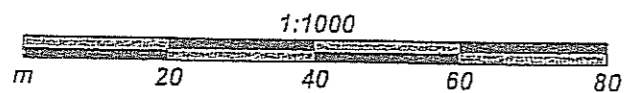
BIATORBÁGY
település
belterület
fekvés

HELYSZÍNRAJZ

1518/3
Helyrajzszám

Adatszolgáltatás a
8593/2008
iktatószám alapján.

65-312-431



Budapest, 2008 DECEMBER 11 09:43



A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Kataszteri Program Kft. engedélyével lehetséges

Helyrajzi szám: 1518/4

Területe: 1918 m²

Címe: 2051 Biatorbágy, Viadukt u. 6

Műszaki leírás

Közműellátottság:

Az ingatlan összközműves, a gázbeállítás telken belül található. A kábelek kültéri vezetése igénytelen.

Az épület szabadonálló beépítésű, 3 szintes (pince+földszint+emelet), feltehetően a 19. század végén épült, helyi védelem alatt álló épület. Eredetileg a vasútállomás kiszolgáló épülete volt, mint vasúti őrház működött a mellette álló, mára lebontott másik épülettel együtt.

A négyzetalaprajzú, téglalapítású, nyerstéglahomlokzatú, oromfalas épület nyeregtetővel ellátott, cseréphejazatot kapott. Külső nyílászárói eredetiek. Az utcai homlokzat szélső ablakai hatosztatúak, a középsők keskenyek, háromosztatúak. Az oldalsó nyílászáró némelyikét befalazták. Az oromzaton kiemelt keretezésű körablak, a tetővonal mentén lépcsőzetes dísz, az emeleti mellvéd magasságában osztópárkány található. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült.

Az épület téglalapazata a nyerstéglahomlokzat része.

Belső kialakításában fáfödemes, az utcafronttal párhuzamosan húzódik az 50 cm vastag tartófal, mely 2 traktusra osztja a lakásokat. A belső válaszfalak építőanyaga valószínűleg téglalapítású, vakolattal ellátott, meszelt. A földszinti és az emeleti lakások egymástól elszeparáltan helyezkednek el az épületben. Az emeleti lakás egy belső lépcsőházból közelíthető meg. A lépcsőház és az előtér között szerelt fal található. A lépcsőházból vezet a lejárati ajtó a pincébe is. A levezető falépcső korhadt, rossz állapotú. A pincehelyiség földpadlós.

Az emeleti lakás lakóterülete cca. nettó 77 nm, melyben két, azonos méretű szoba, egy fürdőszoba, egy konyha, valamint közlekedő és előtér található.

Az épület belmagassága cca. 3,35 méter. Az előtérben nem működő vegyestüzelésű kazán áll, a lakóhelyiségekben radiátoros hőleadással. A fürdőszobai melegvizet villanybojler állítja elő.

Épületdiagnosztika:

Az épületföldszinti lakását bérlő lakja. Az üres, felújítandó emeleti lakórésze leromlott műszaki állapotú, jelen állapotában nem használható. A külső falakon vizesedés nyoma nem látható, a belső falak szárazak, a vízvezetékek elfagyása ellenére nedvesség sehol sem tapasztalható. A tető fa szerkezete nem hullámos, cserép héjalása nagyrészt megfelelő, bár az oromfalnál minden oldalon hiányos. Ereszdeszkázata korhadt. Az ereszcatorna nyugati, utcafronti sarkán a lefolyócsatorna szétcsúszott.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek. Az utcafront felőli homlokzaton hiányos egy ablakszárny.

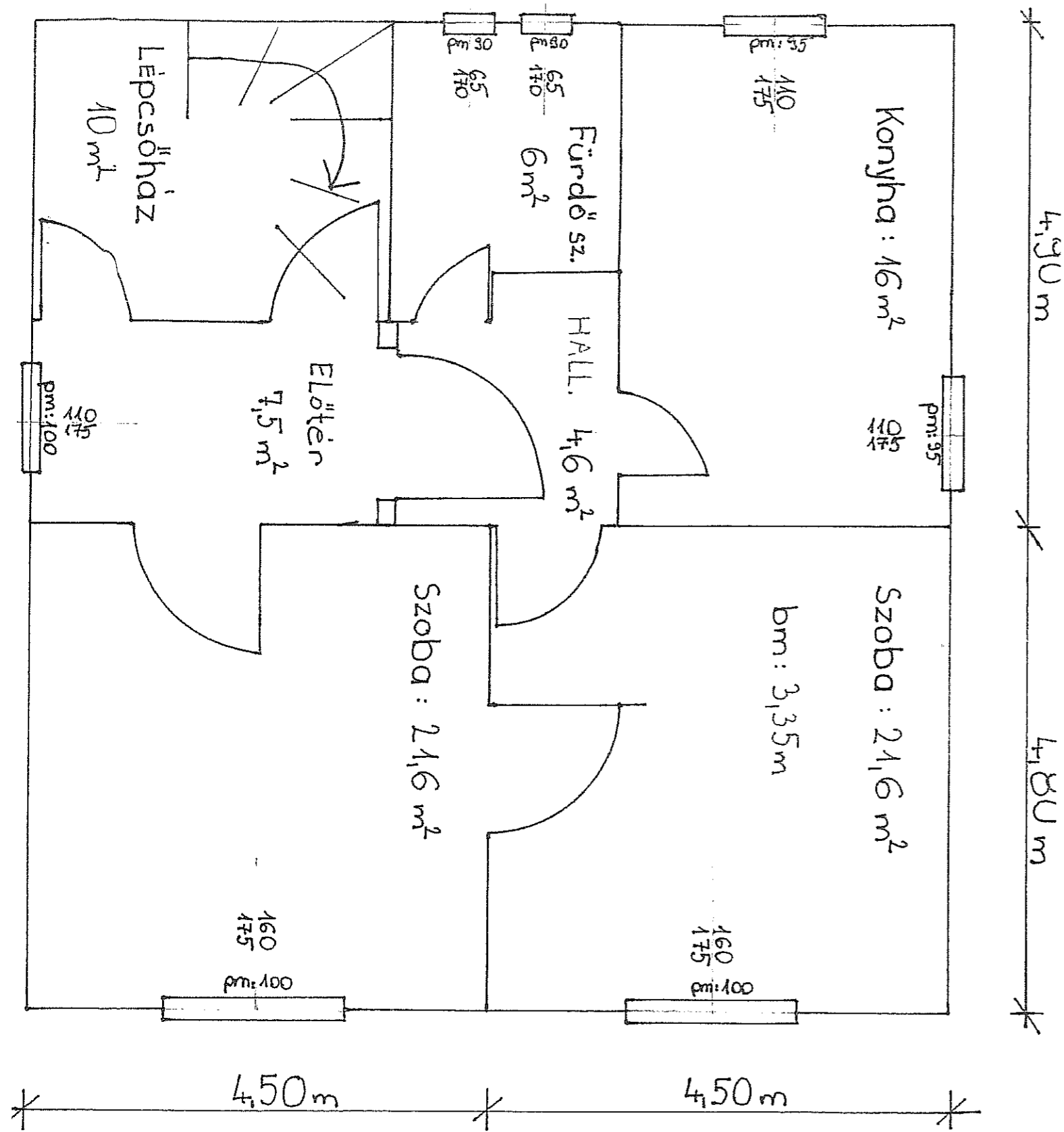
A szobák hajópadlóval burkoltak, a burkolat egyenetlen, kopott állapotú. A vizes helyiségek mozaiklappal borítottak, a fürdőszoba oldalfalai csempézettek. A burkolatok régiek, az aljazaton elmozdulásra utaló jel nem látható. A fürdőszoba felszereltsége: kád, mosdó, WC, villanybojler. A konyha szintén mozaiklappal burkolt, meszelt falas, vizesblokknál csempeborítással. A belső fa nyílászárók felújítandók.

A ház nem hőszigetelt. Összességében az épület a korához képest kielégítő műszaki állapotban van, a burkolatok és az épületgépészet elavultak, de a lakórész belül nem vizesedik, szemrevételezéssel megállapíthatóan statikailag jó állapotú.

A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén.

A tető fa szerkezete átvizsgálásra, javításra, a cseréphéjazat és a bádogozás cseréjére szorul. Az épület a földem statikai vizsgálata nélkül közösségi használatra nem alkalmas.

Az épület alatt húzódó pince belülről, a lépcsőházból közelíthető meg. A lejáró lépcső korhadt, rossz állapotú, fa szerkezetű. Maga a pince nem vizes, ellenben esőzéskor a magasan álló talajvíz okoz problémát.



Biatorbágy
 Viadukt u.6.
 Alaprajz (emelet)
 M1:50

2015.02.10.

Budakörnyéki Földhivatal
1036. Budapest
Lajos u. 160-162.

BIATORBÁGY
település
belterület
fekvés

HELYSZÍNRAJZ

1518/3
Helyrajtszám

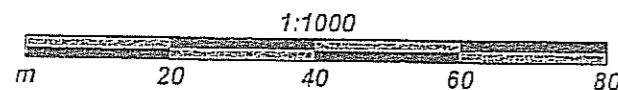
Adatszolgáltatás a
8593/2008
iktatószám alapján.



65-312-431

236605

631171



Budapest, 2008 DECEMBER 11 09:43



A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Kataszteri Program Kft. engedélyével lehetséges

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: I

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/89397/2011

2011. 10. 12

BIATORBÁGY
Belterület 1518/4 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsőtály adat ter. kat. : ha m2 k.fi
I. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1918	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap kőzérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Működő erővel nem rendelhető

Budakörmeyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/89400/2011

2011.10.12

BIATORBÁGY
Belterület 1518/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ		terület	kat.t.jöv.	előirtály	adat
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.-
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fi
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1191	0,00		

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2011.10.12. 16:55

Helyrajzi szám: 454

Területe: 2730 m²

Címe: 2051 Biatorbágy Nagy utca 31.

Műszaki leírás

Közműellátottság:

Az ingatlan összközműves.

Az épület oldalhatáron álló beépítésű, az 1900-as évek elején épült parasztház. Az eredeti ház oszlopos verandás parasztház, szoba-konyha-szoba beosztással, A későbbiekben hozzáépítésre került még egy konyha és egy szoba. A harmadik épületrész 80 nm alapterületű, tárolásra szolgáló helység.

Az épület lakórészének alapozása, körítő falai sóskúti kőből készültek, a belső válaszfalak építőanyaga valószínűleg vályogtégla. A földem az első két épületrésznél hagyományos fagerendás, a hátulso szoba kivételével nád stukatúrral borított, vakolt, meszelt. A nyeregterő héjalása pala, illetve cserép. Az esővíz elvezetésére a kert felől ereszcsonna készült, a ház oldalhatár felőli részén a vízvezetés nem megoldott.

A vizsgált ingatlan lakóterülete (az első két rész) cca. nettó 105 nm, melyben három szoba, két fürdőszoba és két konyha található. Az első ütemben épült részben szoba, konyha, szoba elosztást találunk, a konyha felől külön bejárattal a verandáról. A második ütemben épült házrészben konyha készült külön bejárattal, melyből leválasztásra került egy fürdőszoba, káddal, mosdóval, wc-vel. Önálló bejárattal készült a következő szoba is, melyből válaszfallal külön fürdőszobát alakítottak ki, zuhanyzóval, mosdóval, wc-vel. Az épület alatt cca. 20 nm-es boltíves borospince van.

Az épület első részének belmagassága cca.2,8 méter, a második részben ennél alacsonyabb, 2,4 méter körül. A fűtés a második ütemben épült házrészben gázcirkóról üzemel radiátorokkal. az első házrész szobáiban villany hőtárolós kályhák, a konyhában régi cserépkályha a hőleadó.

Az épület folytatásaként hozzáépített 80nm-es épületrész beton alapra, beton földemmel épült, jelenleg tárolásra szolgál.

A telken lévő melléképület a korábbi nyári konyha, illetve állattartásra szolgáló helyiségek.

Épületdiagnosztika:

Az épület lakórésze bár nem lakott és régóta nem került felújításra, mégis jó műszaki állapotú. A külső falakon vizesedés nyoma látható, ellenben a belső falak szárazak, nedvesség sehol sem tapasztalható. A tető fa szerkezete nem hullámos, a pala és a cserép héjalása is hibátlan. Az ereszcsonna jó állapotú, a funkcióját betölti.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek. A helyiségek falai meszeltek. A ház hátsó falán néhol a mennyezet felől vízszintes illetve haránt irányú hajszálrepedések láthatók, melyek azonban lényeges mozgásra nem utalnak. Az utcafront felőli falon, a földemtől lefelé, az egyik ablak felett mélyebb repedés látható, mely valószínűleg a főútvonalon megnövekedett forgalomnak tulajdonítható.

Az utcafront felőli szoba hajópadlóval burkolt, a második szoba parkettás, a harmadik pvc-vel fedett. A vizes helyiségek kővel borítottak, a fürdőszobák oldalfalai csempézettek. A burkolatok régiak, de nem sérültek, az aljazaton elmozdulásra utaló jel nem látható.

A ház nem hőszigetelt, de a közel 60 cm vastagságú falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület a korához képest jó műszaki állapotban van, a burkolatok és az épületgépészet elavultak, de a lakórész belül nem vizesedik, szemrevételezéssel megállapíthatóan statikailag jó állapotú. A kisebb haránt irányú repedések jelentős elmozdulásra nem utalnak.

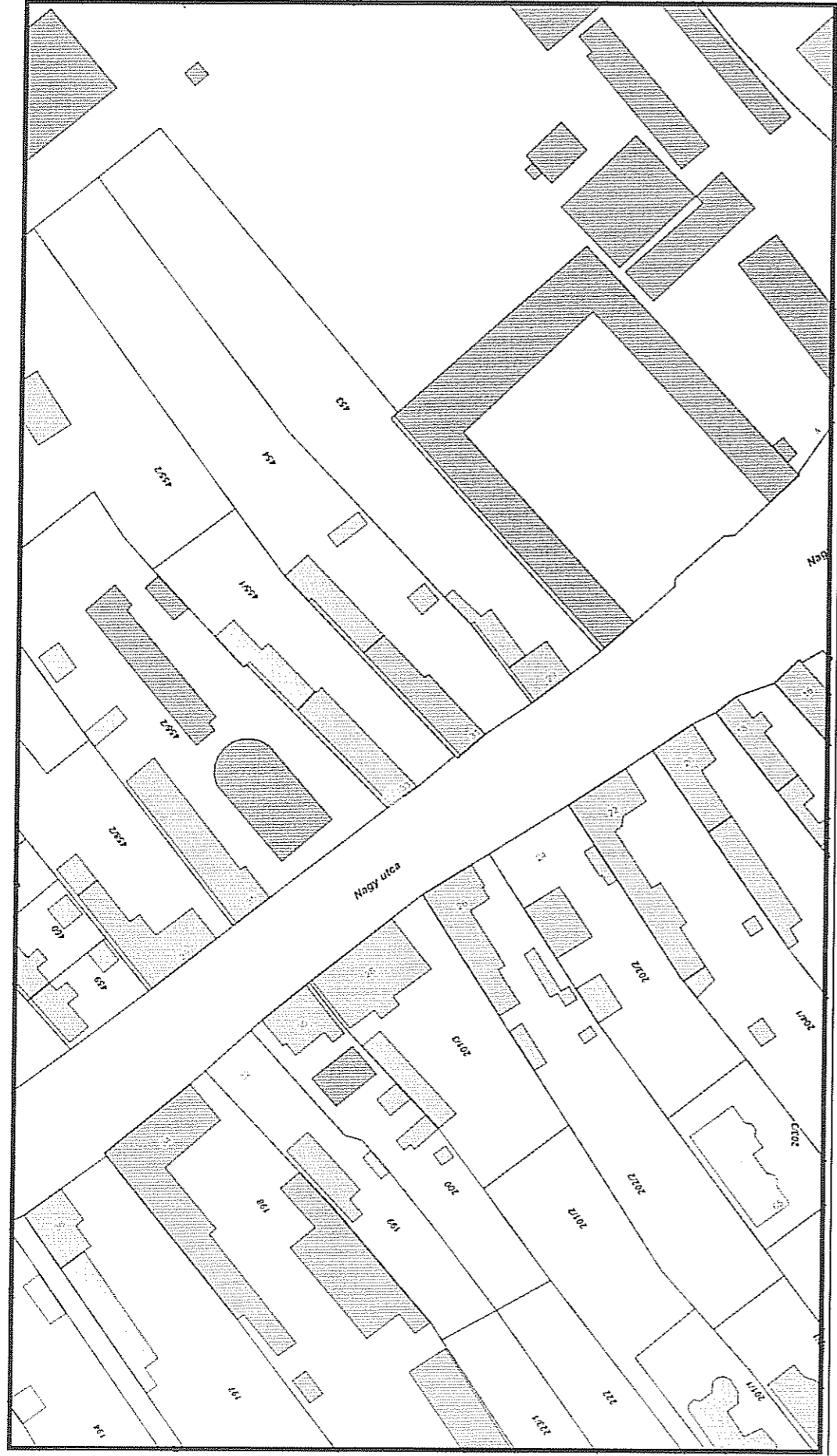
Bár hagyományos parasztházként a helyiségek egymás után helyezkednek el, de a verandára nyitott bejáratokkal külön-külön is jól megközelíthetőek a lakrészek.

A külső nyílászárók régiak, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén.

A tető fa szerkezete megfelelő állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes, ahogyan a cseréptető is. Az épület alatt húzódó, kifejezetten jó állapotú boltíves borospince növeli az ingatlan értékét.

Helyszínrajz

Biatorbágy, Nagy utca 31. Hrsz: 454



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járás Földhivatal
Budapest 1117, Karinty Frigyes út 3.

Oldal: 1.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3489/2014

2014.01.16

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 454 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 31.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóosztály adat kat.j ha m2 k.fi
. Kivett lakóház; udvar	0	2730	0.00	

2. bejegyző határozat: 46101/2007.07.04
Helyi jelentőségű védett terület
Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 6799/1983.01.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Knáver Zoltánné
sz.név: Simon Erzsébet
szül. : 1927
a.név : Szalai Mária
cím : 2091 EYÉK Magyar utca 12

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Lajdoni lap

Helyrajzi szám: 455/1

Területe: 1282 nm

Címe: 2051 Biatorbágy Nagy utca 33.

Műszaki leírás

Közműellátottság:

Az ingatlan összközműves.

Az épület oldalhatáron álló beépítésű, az 1900-as évek elején épült parasztház. Az eredeti épület oszlopos verandás parasztház volt, ahol az eredeti tartóoszlopok sajnos már nincsenek meg, azokat fa gerendákkal cserélték ki. Az épület valószínűleg három különböző időszakban épült, mely részeket tűzfalak választanak el egymástól.

Az épület nagy része kőből épült, minden valószínűség szerint vályogot is alkalmaztak építőanyagként, tehát vegyes szerkezetű. A földem hagyományos fagerendás, a harmadik ütemben épült házrész kivételével nád stukatúrral borított, vakolt és meszelt. A nyeregtető héjalása az első épületrészben pala, a hátsó részekben cserép. Az esővíz elvezetésére a kert felől ereszcsonna készült, a ház oldalhatár felőli részén a vízvezetés nem megoldott, melynek következtében az épület ezen oldala vizesedik.

A vizsgált ingatlan lakóterülete (az első két rész) cca. nettó 117 nm, melyben három szoba, egy fürdőszoba, egy kazánház és egy konyha található. Az első ütemben épült részben szoba, konyha és kamra, szoba elosztást találunk. A második ütemben épült házrészben előszoba, fürdőszoba, kazánház és egy szoba készült. Az épület folytatásaként hozzáépített házrész cca. 54 nm, mely látszó fagerendás földemmel készült és jelenleg állattartásra szolgál. Az épület alatt boltíves borospince van.

A fűtés az első két házrész minden helyiségében gázkonvektorral üzemel.

Épületdiagnosztika:

Az épület régóta nem lakott, nem történt semmilyen felújítás, melyet mutat jelenlegi műszaki állapota. A külső falakon vizesedés nyoma látható, mely az utcafront és az oldalhatár felőli belső falain is jól látható. Ennek következményeként az utcafront felőli szoba oldalhatár felőli hátsó sarka kissé megsüllyedt, melyet mutatnak az

oldalfalon lévő haránt irányú repedések is. Az épület más részén elmozdulásra utaló jelet nem találtam.

A tető fa szerkezete nem hullámos, a pala és a cserép héjalása is jó állapotú. Az ereszcsonna csak az udvar felőli oldalon készült, mely jó állapotú, a funkcióját betölti.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek.

Az utcafront felőli szobában aljzatbeton van, a konyha linoleummal, a szobák hajópadlóval burkoltak. A fürdőszoba, a kazánház és az oda vezető előtér kővel borítottak, a fürdőszoba oldalai csempézettek. A burkolatok régiek, nem esztétikusak, de nem sérült, az aljzaton elmozdulásra utaló jel nem látható.

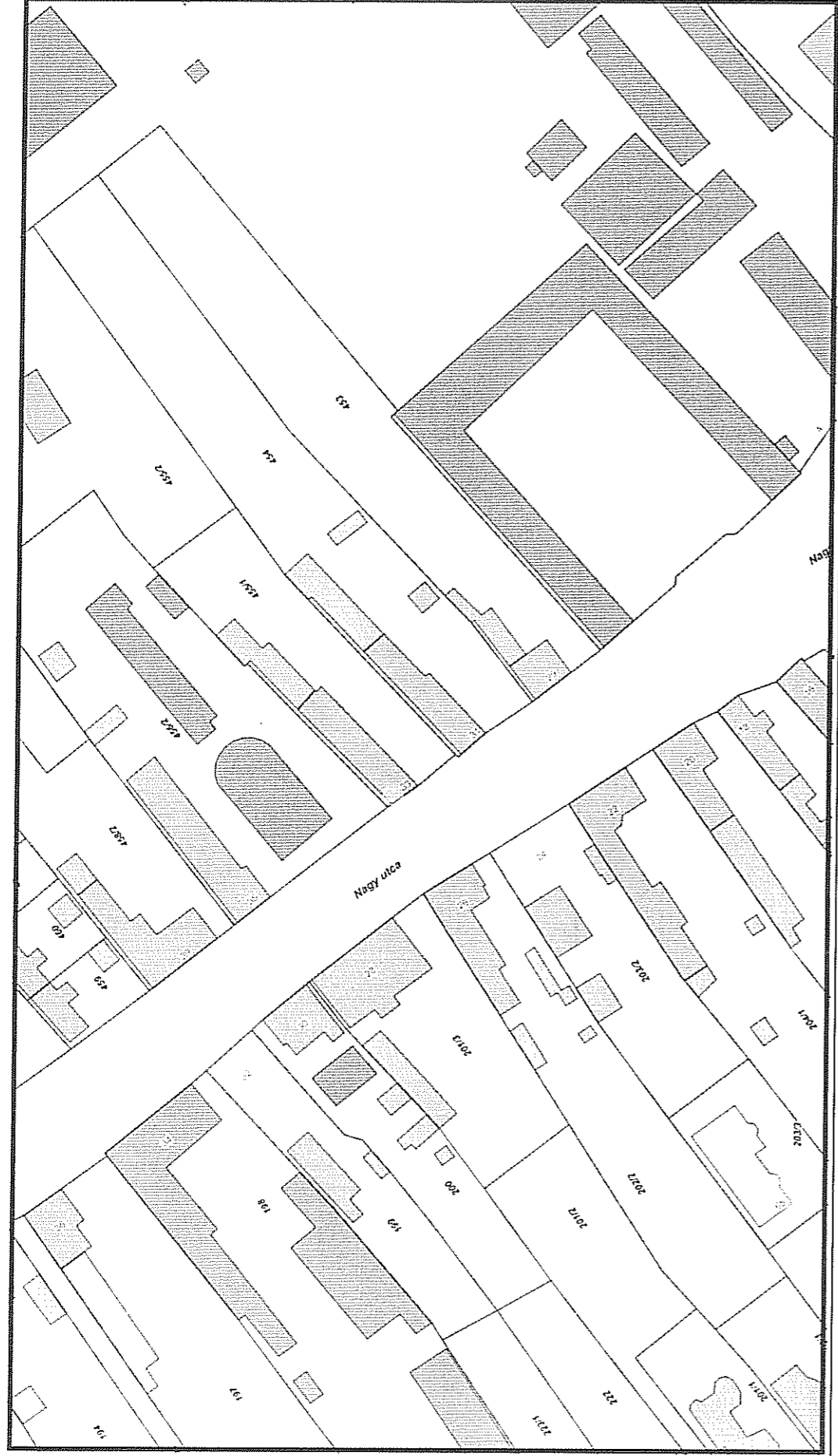
A ház nem hőszigetelt, de a közel 50 cm vastagságú falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület a korának megfelelő műszaki állapotban van. A burkolatok és az épületgépészet elavultak, a lakórész teljes felújítást igényel. A vizesedés az ereszcsonna felhelyezésével megoldható lenne, a következményei az esztétikai felújítással javíthatók. Bár hagyományos parasztházként a helységek egymás után helyezkednek el, de a verandára nyitott bejáratokkal külön-külön is megközelíthetők a helységek. A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén.

A tető fa szerkezete megfelelő állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes, ahogyan a cseréptető is.

Helyszínrajz

Biatorbágy, Nagy utca 33. Hrsz: 455/1



Megjegyzés:

- A rajzról mérással méretet levenni tilos.
- A méretek a helyszínen ellenőrizendők.
- Az építési engedélyzési tervek nem minősülnek kivitelezési terveknek, azokat kivitelezésre felhasználni nem szabad.
- A tervek csak a tervezők tudásával és beleegyezésével lehet módosítani.
- A terv ismételt felhasználása csak az építésztervező tudásával és beleegyezésével lehetséges.
- A terv a hozzá tartozó szakági tervekkel együtt érvényes.
- A terv 0,00 szintje a keleti szárny bejáratí előterének padlószintje.

W

tervezési feladat:

**SZILY-FÁY KASTÉLY ÉSZAKI SZÁRNY
BELSŐ FELÚJÍTÁSA,
TANTERMEK KIALAKÍTÁSA,
A KELETI ÉS NYUGATI SZÁRNY
ALAGSORAINAK BELSŐ FELÚJÍTÁSA**

Címe:

2051 Biatorbágy, Nagy u.37.
Hrsz:452

megbízó:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
2051 Biatorbágy, Baross G.u. 2/a.

generál tervező:

Vilma stúdió bt.
1149 Budapest, Répásy u.10.

építész:

Marton Rozália
É 13-1006

Villányi Norbert
É 1-4705
1113 Budapest, Karolina út 34/a.
+36 70 318 5439

építés munkatárs:

Kunczi András

tartószerkezet:

V.Nagy Zoltán
T-T 01-7394
+36 30 509 5667

építésgépszet:

Léderer György
G-T-Tell 01-6009
+36 20 919 1166

építésvillamosás:

Zental Csaba
V-T 01-13714
+36 20 399 6120

tűvédelem:

Kerényi Áron
I-86/2008
+36 20 254 6327

nyv:

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT
**NYUGATI SZÁRNY PINCE SZINTI
ALAPRAJZ**

Arétek:

m = 1:100

dátum:

2014. március 31.

M-03

