

Budapest XII. ker. [REDACTED] sz. ingatlanon található pinceegyüttes
földtani és műemléki szakértői vizsgálata

Készítette:

Mednyánszky Miklós földtani szakértő, műemlékvédelmi szakértő

2020 július

A jelen szakvéleményben foglaltakat a szerzői jogról szóló jogszabályok védik
Mindennemű felhasználása csak a szerző előzetes írásos hozzájárulásával engedélyezett.

1. Előzmények

A tárgyi ingatlanon egy, a XIX. században létesített, több helyiségből álló pince található. A Az ingatlan tulajdonosa a pincét és a hozzá kapcsolódó területeket hasznosítani kívánja. A jelen szakvélemény a pince állapotának rögzítésére valamint a szükséges tennivalók meghatározására szolgál.

Az ingatlanon 2020. 07. 10-én helyszíni szemlét tartottam, a szakvélemény megállapításait ennek alapján tettem meg.

2. A vizsgált ingatlan leírása

A tárgyi épület és a hozzá tartozó pince Budapest XII. kerületében, a [REDACTED] számú ingatlanon található. Közvetlen környezete sűrűn beépített, két oldalán és a hátsó frontján egy-egy önálló helyrajzi számú ingatlan fekszik.

A [REDACTED] számú ingatlan a korábban egy épületnek minősülő [REDACTED] szám leválasztásából keletkezett. Az U alaprajzú épület két szárnyból áll, az összekötő épületrész az utcafronton fekszik. Eredeti állapotában 8+1 tengelyes klasszicista épület volt. Az épület építéstörténetét a következő fejezet tartalmazza.

A tárgyi pince a [REDACTED] jelű épület telkének hátsó felében fekszik. Bejárata egy támfalból nyílik, a támfal felett füves terület (kert) helyezkedik el.

3. Az ingatlan építéstörténeti leírása

Az épületet gróf [REDACTED] építette. Az 1862-as keltezési építési engedély még „istálló” néven nevezi meg az épületet – amely megnevezés okát ma már nem lehet kideríteni. A terv egyetlen egységet, az út vonalával párhuzamos tengelyű, nyeregtetős épületet mutat, a nagy méretű bejárati kapuzat két oldalán 4-4 ablakkal. A rajzokból megállapítható, hogy eredeti szándék szerint a magas belső tér osztatlanul készült (készült volna) el – azaz valóban istálló lett volna. (1. mell.)

Az épület történetéről a következő forrás alig 3 évvel az eredeti építési engedély benyújtása utánról, 1865-ből lelhető fel. Ekkor kért pince létesítésére engedélyt a tulajdonos, de a rajzon már a jelenleg is ismert U alaprajzú épület szerepel – tehát az eredeti egy tengelyű épületet igen rövid idő alatt kibővítették és átalakították. (2.mell.)

A Budapest kataszteri térképét ábrázoló rajzsorozat (kelt: 1874) már ebben az állapotában szerepel az épület, a [REDACTED] házszám alatt. (3. sz. mell.) A gróf szolgálatát letéve ide vonult vissza, és itt is hunyt el 1888 februárjában.

Az épület következő változásáról az 1930-as évekből állnak rendelkezésre dokumentumok. Ekkor több tulajdonosa is volt az épületnek, akik többször is átalakították. Minden valószínűség szerint ekkora tehető a két épületrész leválasztása amelyet egy 1931-es tervrajz tanúsít. A bejárattól jobbra eső rész akkor özv. [REDACTED] tulajdonában volt, ő kapott engedélyt a leválasztásra és a [REDACTED] megközelítésére szolgáló jelenlegi, kisebb bejárat kialakítására. (4. sz. melléklet)

4. Geológiai és topográfiai előzmények

Az ingatlan az Ördögárok által kialakított sík, eredetileg lapályos Városmajor városrész területén fekszik, de már a Kis-Svábhegy lejtőjén. Tengerszint feletti magassága 132-135 mBf., az ingatlan hátsó, pince fölötti területe 140-142 mBf. Geológiai felépítésében ezért a hegyet felső eocénkori nummulinás mészkő, valamint az azon fekvő bryozás és budai márga jellemzi. A tárgyi pince ebben az e kőzet felett fekvő kiscelli agyag rétegben helyezkedik el.

A tulajdonos által a rendelkezésemre bocsátott talajmechanikai szakvélemény készítése során 1 db fúrás készült az ingatlan a pincével érintett hátsó területén. A fúrás adatsora:

- 0,0 – 1,2 barna kőszórásos homokos agyag
- 1,2 – 2,2 szürke iszap
- 2,2 – 4,0 szürkésárga sovány kőszórásos agyag

A fúrás 4 méterig hatolt le.

A szakvélemény megállapítja, hogy az ez alatti szinteken már a kiscelli agyag helyezkedik el, amelyet az épület által körülfogott belső udvaron, azaz az alsóbb szinten végzett 1. sz. fúrásban már mindössze 0,6 méteres mélységben megtaláltak. A szakvélemény megjegyzi, hogy a kőzetrétegek vizsgálata során rétegvíz szivárgásra utaló jeleket fedeztek fel.

A terület topográfiai szempontból hegylejtőként jellemezhető, az eredeti, természetes állapota erősen zavart, antropogén átalakítást mutat.

Az ingatlanon álló épület és környezete jellemzően zárt sorú beépítésű, a tárgyi ingatlanra vonatkozóan azonban a közeli ingatlan, az úgynevezett „Barabás-villa” ezt a zárt sort megtöri azzal, hogy az utcafrontnál jóval beljebb található.

5. Korlátozások

A [REDACTED] számú ingatlan és környezete terület városkép szempontjából kiemelt területnek minősül.

Az ingatlan területe a főváros felszínmozgás-veszélyes térségi kategóriába tartozik. A főváros felszínmozgás-veszélyes területeinek lehatárolását a Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti Városrendezési és Építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.16.) Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) rögzíti. A 47/1998. (X.16.) Kgy. rendeletet a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Kgy. rendelet hatályon kívül helyezte, de a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint a kerületre vonatkozó előírások 2021. december 31-ig alkalmazandóak.

6. A tárgyi pince leírása, állapotmeghatározása

A tárgyi pincerendszer az ingatlant nagyjából egyharmad-kétharmad részre osztó támfalból nyílik. A támfal magassága jelenleg 3,40-3,60 méter magas. A pincelejárát a támfal tengelyétől balra található.

6.1. Bejárat

A bejáratot mészkőből készült faragott kapuzat keretezi. A kapuzat felső, boltíves áthidalója egykor egy darabból készült, azonban az idők során olyan sérülést szenvedett, hogy eltört. A törés a középvonaltól balra esik. (5.sz.mell.) A faragott kőből készült boltíven egy címer található, azonban már olyan rossz állapotban van, hogy maga a címerrajz nem kivehető. Feltehető, hogy a címer gróf XXXXXXXXXX címerét ábrázolja.

Az összesen 4 egységből álló pincerendszerbe vezető nyolc lépcsőfokból álló lépcső minden egyes foka eltörött az elmúlt évek során.

A levezető folyosó oldalfalai élére állított téglafalazással készültek. (6. sz. melléklet) Az ilyen szerkezetre jellemző kisebb stabilitás, valamint a felszín alatti vizek mozgásából eredő nyomás miatt az oldalfalak deformálódtak, szakmai nyelven „kihasasodtak”.

6.2. Az I. sz. helyiség (présház)

Az pince I. számú helyisége már az eredeti, 1865-ös keltezésű terven is szerepel, Presshaus, azaz présház megnevezéssel. (ld.: 1.számú mellékleten)

Akkor méretei 5,60 m x 5,60 m voltak. ¹ Alaprajza négyszög, jelenlegi belső mérete 5,22x5,23 méter, belmagassága a boltív legfelső pontjánál 3,09 méter. A pince talpmélysége az ingatlan belső udvari szintjétől 1,60 méter, a felette található terepszinttől 4,95 – 5,00 méter.

A helyiség úgynevezett csehsüveg boltozattal fedett. (7.sz. melléklet) A csehsüveg boltozatot négyzetes terek lefedésére alkalmazták, jellemzően a barokk korban. A boltozat eredeti konstrukciójában nyitott, azaz az oldalán szabadon átjárható szerkezetű volt, maga a szerkezet a sarkokon álló oszlopokra támaszkodott.

A jelen pince csehsüveg boltozata ettől annyiban tér el, hogy nem a sarkokon lévő oszlopokra fekszik fel, hanem a boltozatot alkotó téglák a pince határolófalaira támaszkodnak.

A pincehelyiség különlegessége, hogy – valószínűleg nem sokkal az építése után – egy előtétfalazást kapott. Az előtétfal anyag nem sokban tér el az eredeti építési anyagoktól, ebből következtethetünk, hogy az előtétfalazás a pince eredeti kialakítását követően nem sok idő elteltével készült.

Az előtétfal és az eredeti fal között nagyjából 12-15 centiméter széles (egy téгла vastagságú) légrés található. (8. sz. melléklet). A falazaton szabályos távolságban kb. 10-12 centiméter széles szellőzőnyílások találhatók. Ennek alapján az előtétfal készítésének okaként a pince vizesedése nevezhető meg, a nevezett légrés a szellőzést hivatott megteremteni.

¹ A rendelkezésre álló tervrajzon a lépték ölben került jelölésre, a jelen szakvéleményben a méreteket átszámítottam metrikus mértékegységre.

A két fal közötti fényképfelvétel szerint az eredeti bélésfal vegyes téglá és kőfalazat. (9.sz. melléklet).

Az előtétfalon vezeték nyomvonalának utólagos kivésése látható, illetve a lejárathoz, valamint a II-IV. helyiséghez vezető átjáróhoz csatlakozó falszakaszon az előtétfal ma más nem ismert okból megbontásra került. (ld. 8. sz. melléklet)

Az előtétfal különlegessége a bejárattal szemben található, mívesen kiképzett ablak (falifülke), amiben az építető nevét és az építés idejét megörökítő emléktábla fedezhető fel. A táblán az 1865-ös évszám szerepel, amely azt bizonyítja, hogy a pince az engedélyezés évében elkészült. (10.sz. melléklet)

A pince padlója kővel burkolt, rossz, de javítható állapotú.

Az I. sz. pincehelyiségből lépcső vezet le a további pincetérbe. Itt található a II. számú nagy méretű pincetér, amely a hegy alá nyúlik. Ebből jobbra három, egymásból nyíló kisebb pincetér nyílik.

6.3. A II. sz. pincetér (nagyág)

A II. pincetér az eredeti 1865-ös terv szerint 4,55 m széles és 14,0 méter hosszú lett volna. Ezzel szemben a 2014-ben készült felmérés szerint a II. pince egy közel négyszögletes alaprajzú helyiség volt, amelynek belső méretei: hossz méret: 5,67 méter, szélesség 4,63 méter.

A tulajdonos elmondása szerint a pince hátsó falának megbontás után derült fény arra, hogy a pince még jelentős hosszban folytatódik. A pincetérben talált feltöltést, törmeléket kiszállítva a pince eredeti nagyságában és méretében került elő. Jelenlegi hossza 14,20 méter, szélessége 4,60 méter. A minimális eltérés a kivitelezéskori eltéréseknek tudható be. (11. sz. melléklet)

A pince felmenő falai (oldalfalai) vegyes anyagúak: jellemzően mészkőből készültek, de találhatóak benne téglá kiegészítések is. Magasságuk 1,6-1,85 méter között változik.

A vegyes falazatú oldalfalokról indul a kosárirves formában kialakított boltozat. A kosárirves boltozat szintén a barokkban volt kedvelt. Legfontosabb tulajdonsága, hogy laposabb, mint a hagyományos, félköríves alakzatot mintázó dongaboltozat. Ezáltal kisebb szerkezeti magassággal szélesebb felület fedhető le. A kosárirves boltozatot pinceépítéseknel gyakran alkalmazták, mivel így nem kellett olyan magas üreget vágni a kőzetbe, mint a dongánál, azaz munkát lehetett megtakarítani vele.

Amint említettem, a rendelkezésre álló 1865-ös keltezésű pinceterv már a jelenleg meglévő hosszú pincét tartalmazta. A pincetér oldalfalait és boltozatát megvizsgálva arra a következtetésre jutottam, hogy a pincét és boltozatát az eredeti tervnek megfelelően, de két részletben, kis időeltéréssel építették meg. A falazóanyagok, a falazási technológiák ugyanis a jól elkülöníthető első, négyzetes pincerész és a hosszan benyúló hátsó pincetér vonatkozásában annyira hasonlítanak egymáshoz, hogy kizárt a sokkal későbbi építés lehetősége.

Jól ismert tény, hogy a pinceépítést végző szakemberek egyedi építési (falazási, ékezési stb.) technológiákat alkalmaznak. A jelen esetben azonban ezek a mutatók annyira egyformák, hogy joggal feltételezhető, hogy a pince meghosszabbítása nem sokkal követhette az eredeti pince építését, és az építőmester is ugyanaz a személy volt.

A II. pincetér különlegessége a boltozat kialakítása. A boltívek, boltozatok építésének legfontosabb mozzanata az úgynevezett zárókő elhelyezése. Ez szolgál a térhatároló szerkezet tartószerkezet két felének kiékelésére, azaz az íves szakaszok stabilitásának létrehozására, valamint az erőátadási vonalak levezetésére az alattuk található tartószerkezetekre (oszlopokra, falazatokra.)

A zárókövek – téglaboltozat, téglaboltív esetében természetesen ezek is téglából készülnek – élére állított, ék alakúra faragott építőelemek. A tárgyi pincerendszer II. számú pincéjénél azonban a zárókövek lapjukra fektetett égetett téglák. A megoldás annyira egyedi, hogy jómagam a több mint 40 éves műemléki és építési gyakorlatomban nem találkoztam még ilyennel.

A lapra fektetést valószínűleg az indokolta, hogy a boltozatot igyekeztek olyan módon megépíteni, hogy az a természetes közetbe legjobban hozzásimuljon – így nem maradt hely az álló helyzetű záróelem elhelyezésére. A boltozat zárását és záróelemeit a 12. sz. melléklet mutatja be. Ezen megfigyelhető, hogy a zárókő, záróelem a pincerész teljes hosszában így került kialakításra – ez is azt bizonyítja, hogy a pince teljes hosszban közel egyidőben épült. A vizsgálatom szerint a zárókő ilyen módon történt elhelyezése a boltozat stabilitását nem veszélyezteti, változtatása, átalakítása nem szükséges.

A pince végfala az ingatlan hátsó határvonalában húzódik. Anyaga szintén mészkő. A pince padlószintje a belső udvari szint alatt 2,07 - 2,89 méterrel fekszik, a felette található tereptől mért mélysége 6,30 méter. A pince belmagassága 2,95-3,15 méter között változik.

A pinceág két szellőzővel rendelkezik, az egyik a pincetér Városmajor utca felé eső végfalától 4,0 méterre található, a másik közvetlenül a hátsó végfal előtt.

A pince végfalán található réseken keresztül endoszkópos kameravizsgálatot végeztem, és megállapítottam, hogy a végfal mögött vegyes törmelék, építési törmelék található. A bányászatban, pincevágásban a falazások mögé megszokott volt az építéskor keletkezett törmelék elhelyezése üregkitöltés érdekében. Megállapítottam továbbá, hogy a végfal stabil állapotú, funkcióját ellátja.

A II. pince padlózata földpadló.

6.4. III. pincehelyiség

A II. pincetérből az épület irányába nyúló III. pincetér már az eredeti 1865-ös terven is szerepel. Jelenlegi méretei közelítően megegyeznek az akkori méretekkel. A helyiség boltozata szintén téglából rakott csehsüveg boltozat. (13.sz. melléklet). Bal oldalán egy boltív látható, ami valószínűleg egy egykori nyílás feletti áthidalóként funkcionált (14.sz. melléklet). Az 1865-ös terv szerint e pincehelyiségtől jobbra egy folyosó (Gang) haladt, amihez helyiségek (Wohnungen) csatlakoztak. (15.sz. melléklet)

A jelen vizsgálat során ezek felderítésére nem volt mód.

Mindenképpen utólagos felfalazásra illetve valamilyen szerkezet eltakarására utal, hogy a II. helyiségből a következő, IV. helyiségbe vezető átjáró feletti boltív nem szimmetrikus, a bal oldali boltíváll az oldalfal mögött eltűnik. Ugyancsak utólagos eltakarásra utal, hogy a helyiség csehsüveg boltozatának feltámaszkodása nem látható, a boltozat íve mintegy „elbújik” a falazat mögött.

6.5. A IV. pincehelyiség

A pinceegyüttes IV. helyisége az elmúlt időszakban átalakításra került, oda épületgépészeti berendezések, és légcsatornák kerültek beépítésre. A jelen vizsgálat során ennek a pincerésznek a véleményezésére nem került sor, tekintettel jó és biztonságos állapotára.

6.6. A pince feletti térség és a szellőzők vizsgálata

A pince feletti füves térség gondozott, jó állapotú. Enyhén emelkedik, a lehulló csapadék elvezetése azonban nem megoldott.

A területen három darab szellőző található – egy darab az I. sz. pincetér, 2 db pedig a II. sz. pincetér felett. Ez utóbbiak közül az elől, az épülethez közelebb eső szellőző asztalként került kialakításra. Ezen a talaj közvetlen közelében is szellőzőlyukak helyezkednek el, ami hibás megoldás. (16. sz. melléklet).

7. A helyszíni vizsgálat, az előzményanyagok és a tulajdonossal történt egyeztetés ismeretében az pince vonatkozásában az alábbi javaslatokat teszem.

7.1. Bejárat

A pince bejáratának keretezését javaslom felújítani. Az eredeti kőkeret úgynevezett szarmata mészkőből készült, ez okozta azt a tönkremenetelét, ami miatt a címerkép eltűnt. A keret a pince létesítésével egy időben került elhelyezésre, ezáltal olyan építéstörténeti értéket képvisel, ami indokolja megőrzését és restaurálását. Abban az esetben, ha a tulajdonos szeretné a címert helyreállítani, erre megvan a lehetőség, de azt mindenképpen a jelenlegi kőanyaghoz hasonló kőből, esetleg kőpótló anyagból (pl. tercit) kell elkészíteni.²

A bejárat lépcsőfokai mindenképpen javítandók. Ezt a munkát össze kell kötni a bejárat oldalfalak falazásának felújításával. Amint az ismertetőben említettem, az oldalfalak élére állított téglából kerültek felfalazásra (meglátásom szerint utólag), és ezért jelentős károsodást szenvedtek. A kihasasodást más módon nem lehet kijavítani, csak a meglévő fal visszabontásával s újralfalazásával – de ekkor már célszerű szabályosan, lapjára fektetett téglákkal megépíteni a falazatot. Amennyiben a rendelkezésre álló hely ezt nem engedi meg (erre csak a meglévő, sérült fal elbontása után lehet választ kapni), élére állított téglából is elkészíthető a falazat, de ez a kevésbé jó megoldás.

7.2. I. sz. pincehelyiség

A prэшáznak is nevezett pincehelyiség falazata és boltozata jó állapotú. Az alátámasztások szükségességét statikusnak kell felülvizsgálnia, de meglátásom szerint ezekre nincs szükség.

A tulajdonos felvetette annak lehetőségét, hogy az ismertetőben (6.2. pont) leírt előtétfal elbontásra kerülhet-e. Véleményem szerint ennek az előtétfalnak az elbontása nem célszerű anyagi és szerkezeti okok miatt sem.

Az előtétfal szerepe a felszín alatt megjelenő vizek elvezetése illetve a pincetér száraz levegőjének biztosítása. Ezt a funkciót jól ellátja, meglátásom szerint minden erre irányuló változtatás olyan következményekkel járna, amelyek károsan befolyásolhatnák a helyiség és a pincetér állapotát. A fal elbontása egyébiránt is nagy munkával járna, a kikerült törmelék elszállítása jelentős költséget igényelne.

Azonban mindenképpen javításra szorulnak az utólagos horonyvésések, és ki kell pótolni a hiányzó téglákat. El kell készíteni azokat a kiegészítéseket, amelyek az előtétfal nem ismert okból történő bontásait (ld. 8. sz. melléklet) korrigálják.

Javaslom a falazatok nagy nyomású vízzel vagy homokfúvással történő letisztítását. Ennek révén szép, míves nyerstégla felület és boltozat hozható létre, ami mindenképpen emelné a helyiség színvonalát.

A helyiség padlózata töredezett állapotú, mindenképpen javaslom helyreállítását. Tekintettel arra, hogy több burkoló is hiányzik, javaslom, hogy a padlóburkolat egy része más anyaggal (pl. bontott téglával) kerüljön kialakításra olyan módon, hogy az eltérő anyagú rész valamilyen külön funkcióhoz kapcsolódjon. Ez a funkció lehet például a pince ill. prэшáz

² Megjegyzem, ezt a módszert a műemlékes szakma különböző módon ítéli meg. Vannak olyan kollégák, akik teljesen eltérő anyagú pótlást javasolnak annak érdekében, hogy meg lehessen mutatni, hogy a kiegészítés utólagosan készült. Erre a legismertebb példa a zsámbéki templom romjának kiegészítése – ami a mai napig vita tárgyát képezi a szakmai körökben.

eredeti funkciójára utaló hordók tárolása vagy a vendégek fogadására alkalmas ülőhelyek (padok, asztalok) elhelyezése.

A pincehelyiség bal oldalán egy, beázásból eredő folt, elszíneződés figyelhető meg. (17. sz. melléklet). Ennek okát fel kell deríteni, amihez a felszínről fel kell tární ezt a területet. A feltárás előtt mindenképpen szükséges itt egy, a boltívet védő ideiglenes alátámasztást elhelyezni. A további tennivalók a feltárás alapján határozhatók meg.

7.3. II. sz. pincetér (nagyág)

A pincehelyiség állapota jó, beavatkozást csak egy helyen igényel: a zárófal feletti illetve a közvetlenül ahhoz csatlakozó téglasor fugái kihulltak, a téglák elmozdultak. (18. sz. melléklet). A fugák kijavítását, kikenését el kell végezni, tekintettel arra, hogy egyben ezek az itt található szellőzőkürtő határolóelemei is.

A helyiség egyebekben jól használható bármilyen, akár tárolási (pl. borgyűjtemény) vagy akár közösségi célra is (pl. zenei próbaterem). Azonban mindkét esetben a két szellőző megnyitandó és gondoskodni kell rendeltetésszerű működésükről.

Ha valamilyen közösségi vagy társasági célra használják majd a pincehelyiséget, akkor gondoskodni kell egy temperáló fűtés kialakításáról. Ez lehet padlófűtés, de valamilyen egyszerűbb, de nagyobb teljesítményű légfűtés is.

Bármilyen funkció kerül kialakításra, a helyiség padlóburkolatát célszerűnek tartom szilárd burkolatúvá átalakítani. Erre a célra – amennyiben mód van rá – régi, bontott építő-burkoló anyagot javaslok felhasználni.

7.4. III. sz. pincehelyiség

A pincehelyiség oldalfalának és az esetleges hozzá csatlakozó helyiségnek a feltárását javaslom elvégezni, már csak a felette álló épület biztonsága szempontjából is. A feltárást mindenképpen bányász szakembereknek kell elvégezniük a bánya-műszaki biztonsági előírások betartásával. A feltárás során javasolt statikus felügyelet.

7.5. IV. sz. helyiség

A helyiség beavatkozást nem igényel.

7.6. Felszíni rendezés, szellőzők.

A pinceágak feletti terep rendezett, azonban a vízelvezetése nem megfelelően megoldott. Javaslom egy, a határoló támfal mögötti vízelvezető rendszer (drénezés) kialakítását, vagy legalább a támfalon vízkieresztő nyílások létesítését.

A javaslat oka: a támfal mögött felgyülemelő víz nagy és intenzív csapadék esetén a pincében megjelenhet, károsíthatja annak szerkezetét, és magát a támfalat is.

Jelen vizsgálat során a szellőzők alépítményének feltárására nem került sor, de ezt javaslom mindenképpen elvégezni. Szükség esetén a szellőzők alá lemezalapot kell beépíteni, a talajmechanikai körülmények ismeretében erre a talaj alkalmas. Ebben az esetben nem szükséges a szellőzőműtárgyat a pince boltívéig megépíteni, elegendő egy megfelelő átmérőjű csővel megoldani a levegő kivezetését. A csőátmérő – illetve a szellőzés intenzitásának – meghatározására megvannak a megfelelő számítási módszerek. A számításához szükségesek a pince méretei (hossz, szélesség, magasság, tengerszint feletti magasság, kürtőhosszak stb.)

mellett a leendő funkció meghatározása is. Amennyiben ezek eldöntésre kerülnek, a kürtőméretek kiszámítását és az ehhez tartozó tervek elkészítését vállalom.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a II. pinceág feletti első, az épülethez közelebb eső szellőző hibás kialakítású, ugyanis igen alacsonyan, a terepszinten is van nyílás rajta. Ezt meg kell szüntetni, ugyanis ezen a nyíláson keresztül a csapadék bejuthat a pincetérbe. A szellőzőnyílások alsó szélé és a terep között minimum 25-30 centi szintkülönbségnek kell lennie.

A tulajdonos kérdést tett fel arra nézve, hogy a II. pince felett elhelyezhető-e egy kerti medence. Meglátásom szerint ennek nincs akadálya, a pince igen mélyen, több mint 6 méter húzódik, szerkezete ép, statikai állékonysága megfelelő.

8. A felújítási munkák javasolt fontossági sorrendje:

8.1. szerkezeti okokból mindenképpen elvégzendő munkálatok:

1. bejárati kökeret felújítása,
2. bejárati oldalfal felújítása
3. szellőzők feltárása és felújítása
4. II. pincehelyiség végfalához csatlakozó téglák kifugázása
5. I. pincehelyiség beázásának feltárása
6. III. pincehelyiségből nyíló esetleges további részek feltárása

Az 1. és 2. pontban szereplő munkálatokat egymást követően kell elvégezni, a további munkálatok párhuzamosan végezhetők

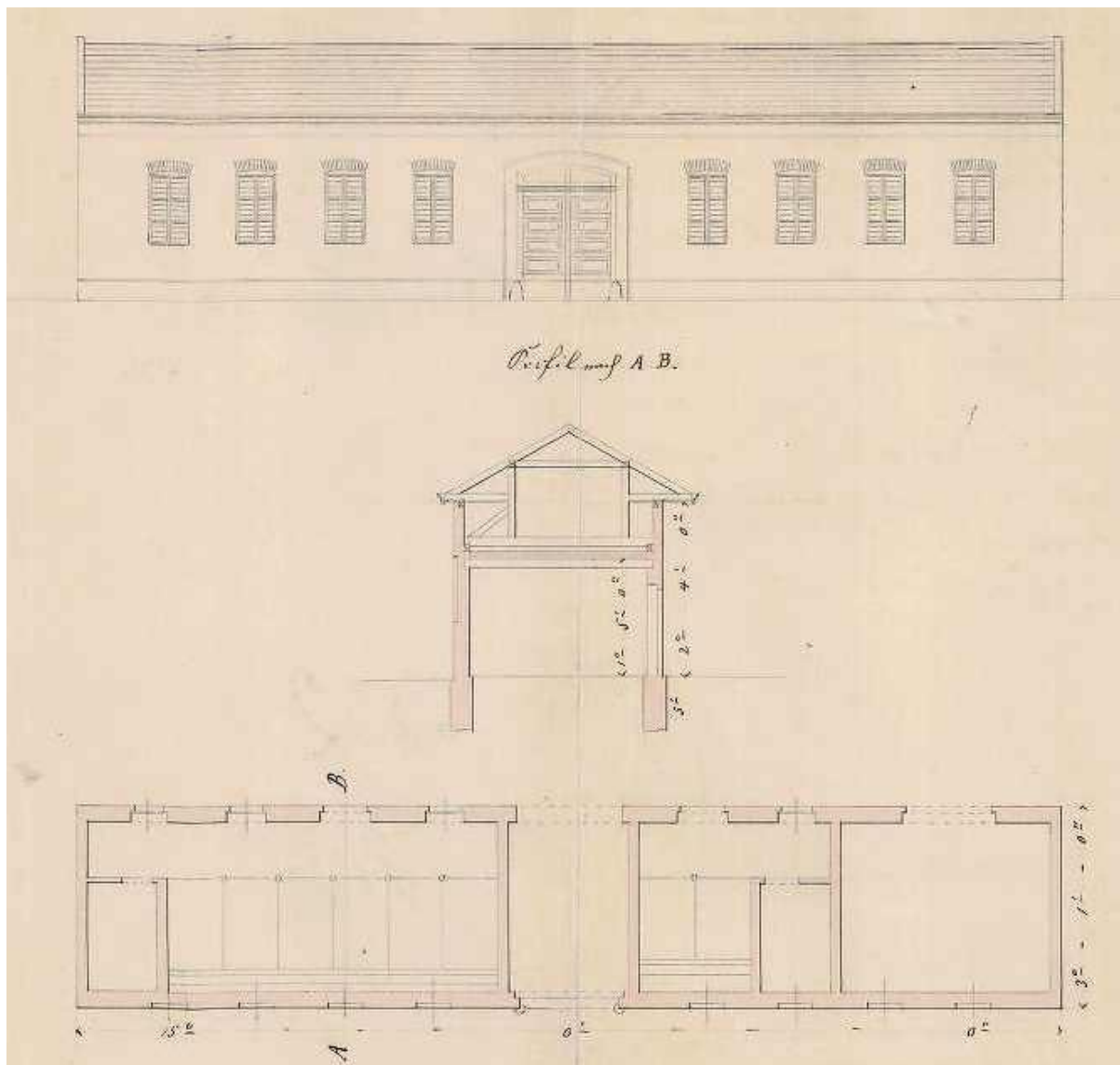
8.2. korszerűsítés, leendő funkció kialakítása

1. az I. helyiség előtétfalának tisztítása, utólagos vésések kijavítása, hiányzó falazat pótlása
2. az I. padlózatának felújítása
3. II. helyiség padlózatának kiépítése
4. a leendő funkcióhoz szükséges kényelmi, használati berendezések beépítése

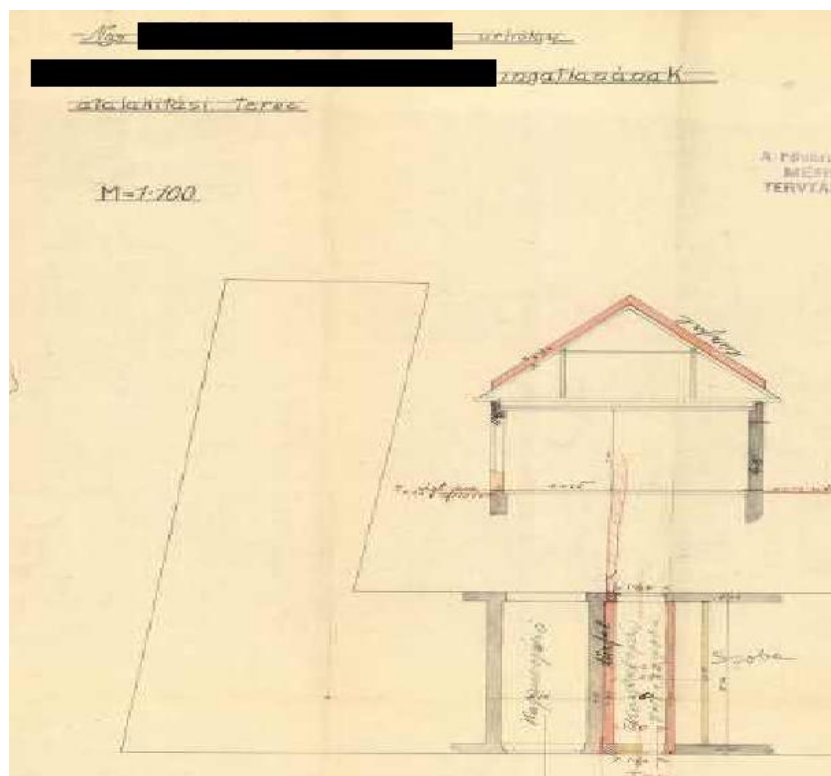
Az 1. és 2. pontok alatt szereplő tételek egymást követően végzendők el. A 4. pont alatt szereplő tétel megvalósítása a 8.1. és 8.2. pontban szereplő egyéb tételek elkészülte után célszerű.

Mednyánszky Miklós
földtani szakértő (sz.: MBFH/994-2/2016)
műemlékvédelmi szakértő (sz.: 21-0443)

Mellékletek



1. melléklet
Engedélyezési terv „istálló” építésére (1862)



4.mell.
Bejárat átalakítási terve (1931)



5.sz. melléklet
A pincebejárat feletti kőboltív és a címer jelenlegi állapotában



6.sz. melléklet

A lejárati oldalfala és a lépcső



7.sz. melléklet

Az I. sz. pincehelyiség („présház”) csehsüveg boltozata és előtétfala



8.sz. melléklet

Az előtétfal és az eredeti bélésfal közötti rés és az előtétfal megbontása



9.sz. melléklet

Az eredeti bélésfal fényképe egy szellőzőrésen keresztül



10. melléklet

A gróf nevét megörökítő emléktábla



11. sz. melléklet

A II. sz. pincehelyiség



12. melléklet

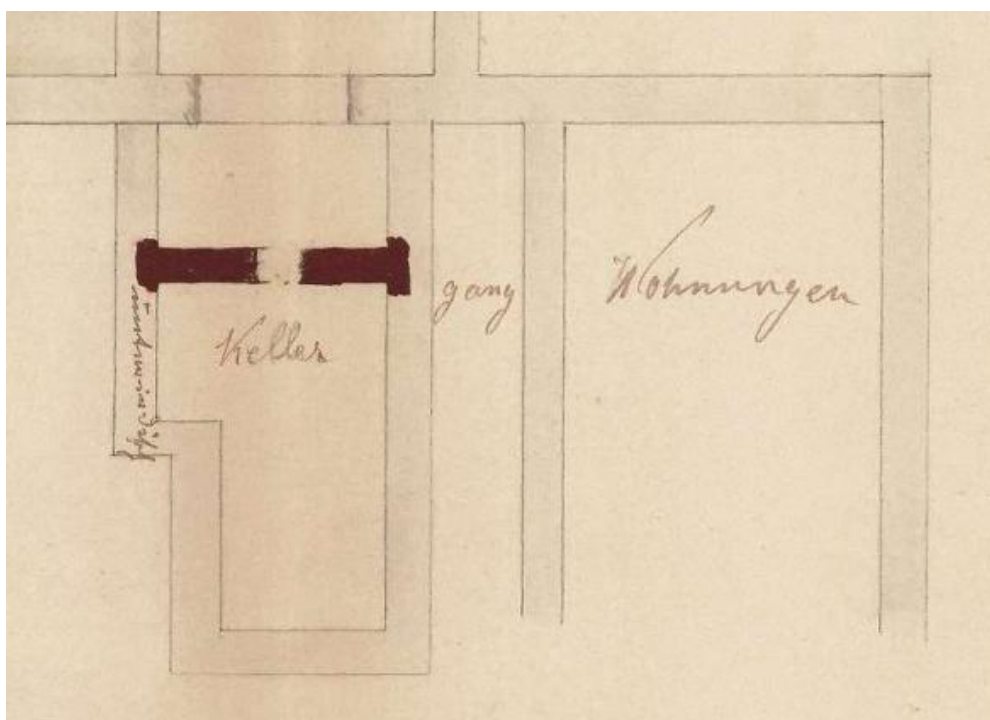
A II. sz. pincehelyiség boltozatának záróelem sora lapjára fektetett téglákból



13. melléklet
A III. sz. pincehelyiség



14. melléklet
A III. sz. pincehelyiség oldalfalában található boltív



15. sz. melléklet
A III. sz. pincehelyiség és a mellette lévő helyiségek az 1865. évi pincerajzon



16. sz. melléklet

A II. pincehelyiség szellőzője.

(Jól megfigyelhető a túl alacsonyan, a talajhoz közel lévő alsó szellőzőnyílás)



17. sz. melléklet
Az I. pincehelyiség beázásból eredő elszíneződése



18. sz. melléklet
A II. pinceág hátsó szellőzőkürtője és a körülötte lévő, megmozdult téglasor