

## MŰEMLÉK LAKÓÉPÜLET HOMLOKZAT FELÚJÍTÁS

1072 Budapest, Klauzál tér 7.  
hrsz 34301

**Kiviteli terv**

Műleírás

2024. 02. 16.

*Építtető:*

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

*Építész tervező:*

Sajtos Gábor DLA  
építész vezető tervező É/1 01-4256

*Műemlékvédelmi szakértő:*

Janotti Judit  
művészettörténész 21-0301

2024. 02. 16.

### **3. TARTALOMJEGYZÉK**

- 1. Címlap**
- 2. Aláírólap**
- 3. Tartalomjegyzék**
- 4. Tervezői nyilatkozat**
- 5. Műszaki leírás**
- 6. Tervek – külön kötet**
- 7. Árazatlan költségvetési kiírás**
- 8. Költségbecslés**

#### **4. TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Jelen tervezői nyilatkozat, az 1072 Budapest, Klauzál tér 7. hrsz 34301 ingatlanon álló műemlék lakóépület homlokzat felújításának kiviteli terveihez készült.

Megrendelő: **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

megnevezés: lakóépület

cím: 1072 Budapest, Klauzál tér 7. hrsz 34301

Az ingatlan műemléki védettség alatt áll.

Alulírott kijelentem, hogy az általam tervezett kiviteli dokumentációban szereplő műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az OTÉK, az Étv. 31.§ (1), (2) és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, valamint az eseti hatósági előírásoknak, továbbá:

- a vonatkozó nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztunk
- örökségvédelmi hatóság engedélye szükséges
- csak megfelelőségi nyilatkozattal rendelkező építési célú termékeket terveztünk beépítésre.

Felelős építész tervező: Sajtos Gábor É/1-01-4256

2024.02.16.

## 5. MŰSZAKI LEÍRÁS

### Bevezetés

A Budapest VII. ker. Erzsébetvárosban, a **Klauzál tér 7.** szám alatt található műemléki védettségű lakóház.

Az ingatlan tulajdonosa Erzsébetváros Önkormányzata. A lakások önkormányzati bérlakások, a lakásokban bérlők laknak.

Jelen dokumentáció tárgya a Klauzál tér 7. sz. alatti épület homlokzatainak, nyílászáróinak felújítása, cseréje, a vakolat és a főpárkány javítása, a homlokzat színezése, ereszdeszkázat felújítása, esőlevezető csatorna cseréje.

A felújításról kiviteli terv fog készülni.

A terveket bemutattuk a **Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács**, mint területi tervtanácsnak. A terveket a tervtanács támogatta és elfogadta.

Az örökségvédelmi engedélyt 2024.02.13-i dátummal **BP/ÉTDR-2601/1762-3/2024.** ügyiratszámom megkaptuk.

### Védelmek

Védett épület neve: Lakóépület

Cím: Budapest VII. Kalauzál tér 7. (Klauzál utca 36.). Hrsz. 34301

Védelem fajtája: Műemlék

Védelem státusza: Védett műemlék

Műemlék törzsszáma és azonosítója: 16125 [11550]

Védési rendelet: 2005.04.04-én kelt 13/2005. (IV.4.) NKÖM miniszteri rendelet Bíróság kategória: II.

Műemléki jelentőségű terület: 15001 [217] Budapest műemléki jelentőségű területe

Világörökségi terület: [30480] Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet

### A beépíthetőség vizsgálata, személygépkocsik elhelyezése

Tekintettel arra, hogy jelen tervdokumentáció tárgya a homlokzat felújítása nem változik semmilyen beépítési paraméter (beépítettség, szintterület, szintszám). Ezen felül a funkció sem változik, így – mindezek alapján- nem keletkezik új parkolási igény.

### Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár

A felújítás alapjául szolgált Janotti Judit által készített Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár, melyben meghatározásra kerültek a megtartandó értékek, különös tekintettel a homlokzati nyílászárókra, a vakolatszínezésre (ld. külön kötetben).

Az épület részletes leírását, és építéstörténetét lásd az **Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár dokumentációban.**

A dokumentáció javaslatait integráltunk a felújítási tervbe.

## Meglévő állapot

### Az épület leírása

A Budapest VII. Klauzál tér 7. sz. lakóház zárt sorú beépítésben álló, három emeletes, eklektikus (neoreneszánsz) saroképület, földszintjén utcára nyíló üzletekkel.

A lakóház 1873-74-ben épült Back Károly kereskedő megbízásából, Ray Rezső és Strauss Sándor építészek tervei szerint.

A földszinten egy pici kávézó és egy iroda található utcai bejáráttal, a pinceszinten szintén utcáról nyílóan egy barkácsüzlet és egy üveges található.

Az utcavonalon álló, téglalap alaprajzú háromemeletes saroképület a pinceszinten a telek teljes alapterületét elfoglalja, a földszinten és az emeleteken szűk (világító)udvarral csatlakozik a szomszédos épületekhez, a földszinten az udvar egy része beépített. Az épület kétraktusos, nyeregtetős. Az épület szintjei: pince + földszint + I., II. és III. emelet + magastető. A Klauzál téri főhomlokzat középtengelyében helyezkedik el a lakóház bejárata és a kapualj, mögötte pedig az udvari traktusban az emeletekre vezető háromkarú lépcső. A tetőhéjalás égetett cserép, a vízszintes kialakítású részekben fémfedés készült.

### Utcai homlokzatok

A főhomlokzat és az oldalhomlokzat egységes kialakítású, a földszinti erőteljes rusztikázású falsíkon félköríves záradéku nyílások, az I. és II. emeleten egyenes szemöldökű, a harmadik emeleten füles keretű állótégla formájú ablakok sorakoznak. A vakolt, okkersárga színre festett sima homlokzati alapfelületet sötétebb sárgára festett tagozati díszek emelik ki. Az I., II. és III. emeleti szakaszt a homlokzat szélein vakolt sarok-armírozás fogja össze. A teljes homlokzati vakolat – az alapsík és a tagozatok is - fröcskölt felülettel van kialakítva.

Az épület utcai homlokzata viszonylag jól megőrizte 1874-ben kialakított neoreneszánsz megjelenését, lényegesebb változások és átalakítások csak a földszinti szakaszon történtek. Az épület utcai homlokzatai nem egészen az építéskori terv szerint készültek, de az elkészült épület arányaiban és főbb kialakításában (színtartományban, tengely-és nyíláskiosztásban) megfelel a tervnek. Az eltérések a részletekben és a díszítésekben jelentkeznek.

A kisebb léptékű földszinti átalakítások és a homlokzati tagozatok sérüléseinek ellenére, az épület utcai homlokzatainak a megjelenése, a fő tömegkialakítás és a tetőforma, az eklektikus homlokzati stukkódíszek és tagozatok, övparkányok, főparkány, az erkélyek és köpillérei, a nyíláskiosztások és a bennük lévő nyílászárók nagy része eredeti építéskori, 1873-74-ben készült, műemléki értékű elemek.

A félköríves záradéku, felülvilágító kétszárnyú bejárati kapu asztalos-szerkezete építéskori, műemléki értékű szerkezet. Az ajtószárnyak tagozatos betétdíszjeinek füles kialakítása a III. emeleti homlokzati ablakok tagozatkeretével harmonizál. A kapu vasalatai részben újak, csak a belső nyugati oldalon maradt meg az eredeti diópánt.

A félköríves nyíláskeretben elhelyezkedő földszinti nyílászárók vegyes kialakításúak, többszörösen átalakítottak. Az ablakok és ajtók fa nyílászárói kivétel nélkül újabb szerkezetek, az eredeti nyílászárókból csak a nyílászárók fölötti tagozatos vízszintes tokosztók és a felülvilágítók maradtak meg. A fém-üveg szerkezetű pinceablakok feltételezhetően eredeti szerkezetek. A homlokzat 6. tengelyében egykor volt pinceablakból utólagosan kialakított lejárati igénytelen, a homlokzat megjelenését kedvezőtlenül befolyásolja.

Az egyenes záradéku, kétrétegű 2 x 3 szemes I., II. és III. emeleti fa ablakok nagy része még korabeli, történeti értékű nyílászáró. Az 1962-63 körül elvégzett homlokzati felújítás során az ablakokat nagyrészt javították, vagy szükség szerint a meglévők mintája alapján újragyártották. Valószínűleg az 1962-es felújításkor cserélték ki az I. és II. emeleti erkélyajtók alsó szárnyait, de a felülvilágítók még eredeti

szerkezetek. Sajnos az elmúlt években azonban néhány ablak nyílászáróját már újabb, fa vagy műanyag szerkezetű, egyrétegű nyílászáróra cserélték. Új nyílászárók a Klauzál téri főhomlokzaton: II. emelet 1. és 2. tengely (2 db), III. emelet 1., 2. és 3. tengely (3 db). A III. emeleti ablakok utólagos redőnyszekrénye különösen zavaró. Új nyílászárók a Klauzál utcai oldalhomlokzaton: II. és III. emeleti összes (2 x 4 db) ablak.

Az épület homlokzatainak a műszaki állapota nagyon rossz. A kutatási adatok szerint az épület homlokzatait utoljára az 1960-as évek elején újították fel. A vakolat elavult, sérült, felázott. Az épület észak-keleti földszinti szakaszának a részleges újrafestése zavaró. Sajnos, az emeleti nyíláskeretek és stukkódíszek is sérültek, az ablakok fölötti utólagosan felszerelt, építészeti előregyártott szemöldökdíszek több helyen hiányoznak.

### **Udvari homlokzat**

Az épület Klauzál téri szárnya és a lépcsőház keskeny, világítóudvar-szerű belső udvart fog közre. A két belső udvari homlokzat vakolt, szürke színű, rossz állapotú. A Klauzál téri szárny homlokzatát rendszertelenül elhelyezkedő ablaknyílások törik át, amelyekben a fal külső síkjára helyezett kétrétegű vagy egyrétegű fa, ill. műanyag szerkezetű nyílászárók vannak. A lépcsőházi falon 2 x 3 szemes, egyrétegű fa ablakok nyílnak az épület szűk belső udvarára.

Az udvari homlokzatokon eredeti építészeti nyílászárók az egyrétegű lépcsőházi ablakok. A Klauzál téri épületszárny udvari homlokzatának a külső síkján elhelyezkedő kétrétegű, osztott ablakok eredeti építészeti nyílászárók, de állapotuk nagyon rossz. Az egyrétegű, műanyag szerkezetű ablakok új nyílászárók.

Az udvari homlokzatok állapota nagyon rossz.

### **Tervezett állapot**

#### **Tető és csapadékvíz elvezetése**

A tető héjalásának cseréje nem tárgya a jelenlegi tervnek és a jelenlegi felújításnak. A meglévő ereszcsonna megmaradó, de a felújítás előtt az ereszcsonna állapota felülvizsgálandó, szükség esetén javítandó.

Az ereszcsonna lefolyócső a meglévőhöz hasonló, azzal megegyező keresztmetszetű tűzihorganyzott lefolyócsőre cserélendő és tűzihorganyzott bilincsekkel a falazathoz rögzítendő. A meglévő állványcsövek cseréje is szükséges vandálbiztos, 2,00 m hosszú öntöttvas állványcsőre. Járdába süllyeszthető öntöttvas esővízfogadó beépítését javasoljuk, nyitható tisztítófedéllel és szennyfogó kosárral, valamint lefolyócső és állványcső találkozását peremezett gyűrűvel szükséges ellátni.

### **Utcai homlokzat**

A tervezett két utcai homlokzat felújítása során a jelenlegi homlokzati megjelenése megmarad, a meglévő vakolt homlokzati architektúra és a neoreneszánsz tagozatok, díszek gondos javítása, felújítása szükséges. A homlokzati díszítmények és tagozatok (vízszintesen nűtázott rusztikus földszinti vakolat-architektúra, emeleti szintek sarokarmírozása, öv- és osztópárkányok, főpárkány, könyöklők, nyílások szalagkerete, ablak-parapetek tükrös, fonatdíszes kialakítása, stb.) viszonylag jól, szinte eredeti állapotukban megmaradtak, így felújításuk (restaurálásuk) nem okoz gondot. A legnagyobb sérülések és hiányok az ablakok szemöldökdíszeinél jelentkeznek. Mivel ezek a tagozatos, egyenes záradékú szemöldökdíszek azonos kialakításúak, így a hiányzó elemeket a meglévő jó állapotú elemekről készült mintavétel alapján lehet rekonstrukcióval pótolni.

Jelenleg az utcai homlokzat alapvakolatának a színe okker-sárga, a tagozatok pedig sötétebb okkersárga színnel vannak kiemelve. A 19. sz. második harmadában épült eklektikus épületek színvilágára nem jellemző az alkalmazott sárga szín és a fröcskölt vakolati struktúra. Különösen bántó ez a fröcskölt felület a díszek, tagozatok esetében.

Az épület eredeti építéskori színezésének a megállapítása végett a tervezett homlokzati felújítás előtt, az elkészült állványozáskor egy szondázó festőrestaurátori kutatás elvégzése javasolt. Amennyiben ez a kutatás nem járna eredménnyel, úgy a homlokzat színezéséhez a 19. sz. második harmadában épült eklektikus (jelen esetben neoreneszánsz) megjelenésű homlokzatokra jellemző világos színt – halvány drappos homokszín - alkalmazunk. A homlokzati festésre a műemléki dokumentáció javaslatával összhangban monokróm kialakítást javasolunk. A homlokzati vakolat sima felülettel készül, a tagozatok estében is. A tagozatokat restaurátori módszerrel szükséges megtisztítani, javítani, a szükséges helyeken a pótlásokat elvégezni. A kivitelezés megkezdése előtt a homlokzati színmintákat a helyszínen fel kell festeni és a tervezővel és a műemléki hatósággal egyeztetni.

A bejárati kapu asztalos-szerkezetének és az I. és II. emeleti erkélyek kőszerkezetének a felújítása restaurátori felügyelettel javasolt. Az eredeti építéskori emeleti homlokzati nyílászárók a meglévő állapot szerint újítandók fel. A külső ablakszárny és tok megmarad és felújítandó, a belső tok és szárny viszont az eredeti alapján újragyártandó, üvegezésként vékony kétrétegű üvegezéssel (pl: 3-8-4mm) A műanyag szerkezetű ablakokat az eredetivel megegyező kialakítású faszerkezetű nyílászáróra cseréljük. A földszinti nyílászárók esetében egységes megjelenésű, új nyílászárók beépítését tervezzük a műemléki dokumentációval összhangban.

A Klauzál tér felőli homlokzat bal szélső ablaka helyett az eredeti terveknek megfelelően ajtónyílást tervezünk. A bejárati kapu megmarad, felújításra kerül. A pinceszinti barkácsüzlet lejárata feletti előtetőt elbontjuk. Az üzletfeliratokat egységesítjük. A műemléket jelző táblát úgy helyezzük el, hogy az egy kváderen belül legyen, jelenleg átfut egy kváderosztáson, ami nem szép megoldás.

A Klauzál utcai homlokzat földszinti bal felől az 1. és a 3. ablakok dísztelen parapetjében a tükrös betéteket helyreállítjuk.

A földszinti homlokzati falazatról külön faldiagnosztika készül, ennek eredménye meghatározza a régi vakolat visszabontásának a magasságát, illetve az új vakolat típusát, a fal sótalánításának szükségességét/módját és az utólagos falszigetelés módját.

Előzetesen injektált utólagos falszigetelést irányzunk elő a felújítás során.

Az új vakolt felület speciális, cementbázisú „felújító” vakolatnak kell lennie, alatta saját rendszerű, kent lábazati vízszigeteléssel. A homlokzat - járdától mért- 3 méter magasságáig antigraffiti bevonatot kap, összhangban az ETKR előírásával!

Az emeleti vakolt falszakaszok felújítandók, festésük speciális műemléki épületekre fejlesztett „felújító” festékrendszerek alkalmazandók pl: Baumit SanovaColor, Remmers ColorLA.

## **Udvari homlokzat**

A lépcsőházi ablakok megmaradnak és felújításra kerülnek. A többi udvari ablak helyett új faszerkezetű ablak készül hőszigetelő üvegezéssel.

A belső udvari homlokzat sima felületű vakolattal készül halvány drappos homokszínen.



## Általános érvényű kikötések

A betervezett építési célú termékek, illetve műszaki megoldások megfelelőségi igazolással rendelkeznek, illetve megfelelnek a vonatkozó műszaki specifikációban foglalt követelményeknek.

*Hatályba lépett: 2013. 07. 01-én az Étv.alábbi fejezete:*

**41. § (1)** *Építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad betervezni, illetve beépíteni.*

*.(2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas, ha: a) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU rendelet) 4. cikkében meghatározott gyártói teljesítménynyilatkozatban foglaltak megfelelnek az elvárt műszaki teljesítményeknek, vagy b) a 305/2011/EU rendelet 37. és 38. cikkeiben körülírt egyedi műszaki dokumentáció az ott leírtak szerint rendelkezésre áll és az abban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést, vagy c) az építési termék megfelel a külön jogszabályban meghatározott követelménynek.*

*.(3) Az építési termékek teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelőség értékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU rendeletben foglalt előírásokkal együtt.*

A kivitelezőnek az építési tevékenység megvalósítása során legalább a tervdokumentációban meghatározott, elvárt műszaki

teljesítménnyel rendelkező építési terméket kell beépítenie.

Annak az építési terméknek a kiválasztásáról, amelynek a tervdokumentációban nem került meghatározásra az elvárt teljesítménye,

az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett a tervező, a kivitelező és az építtető közösen gondoskodik.

Ha a tervdokumentációban meghatározott építési terméket a kivitelezés során más építési termékkel szükséges helyettesíteni, akkor

a helyettesítő építési terméket a 191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet 13. § (3) bekezdés p) pontjában előírtak szerint kell megválasztani.

A tervdokumentációban meghatározott építési termék helyettesítésének tényét és körülményeit az építési naplóban rögzíteni kell.

*„p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása az építtető egyetértésével.”*

Kivitelező köteles a méreteket a helyszínen az adott kiviteli szakasz mérettűrési határértékének megfelelő léptékben leellenőrizni, a terveken szereplő méreteket e méréshez igazítani.

### Betartandó szabványok, előírások, mérettűrések:

Valamennyi tárgyi létesítménnyel összefüggő terméknek és szolgáltatásnak meg kell felelnie a Magyarországon érvényes és hatályos építésügyi ágazati szabványoknak, irányelveknek, műszaki előírásoknak és műszaki feltételeknek. Amennyiben valamely beépítendő termékre vagy elvégzendő munkára vonatkozó magyar szabvány nincs, úgy a din szabvány követelményeit kell kielégíteni. Amennyiben a megrendelő, a kiviteli tervező vagy maga a kiviteli terv ettől eltérően nem rendelkezik, úgy a létesítmény valamennyi részeleménél, a beépített termékeknél, valamint a szolgáltatások minőségénél az MSZ 7658/2 szerinti „e” pontossági osztály tartandó be.

***Az alkalmazástechnikai előírásokat a kivitelezés során be kell tartani!***

A kiviteli tervdokumentáció együtt kezelendő, azaz a pallértervek, részletrajzok, rétegrendek, konszignációk, műszaki leírások, kiírások és a szakági tervek együtt alkalmazandók és együtt értelmezendők.

A költségvetés kiírás együtt kezelendő a tervdokumentációval, a kiírt mennyiségek ellenőrzése a kivitelező feladata és felelőssége, illetve a költségvetési kiírás és a tervek között jelentkező esetleges eltérések esetén a tervek a mérvadóak.

Kivitelező köteles anyagmintákat, színmintákat bemutatni megrendelőnek és tervezőnek a betervezett termékekből, anyagokból, színekből. A homlokzati vakolatból kivitelező köteles min 3db 1x1m-es színminta felfestésére kivitelezés előtt, az alkalmazandó színt építész tervező választja ki kivitelezés előtt.

Gyártmánytervek készítése kivitelezői feladat, a gyártmányterveket kivitelezés előtt be kell mutatni megrendelőnek és tervezőnek.

**A tervdokumentáció hierarchiája:**

A teljes tervdokumentáció egyben kezelendő. Az egyes dokumentumok közötti bármilyen ellentmondás vagy eltérés esetén: tervi munkarészek – szöveges munkarészek – költségvetési kiírás hierarchia érvényes. A teljes tervdokumentációt tekintve építészeti kérdésekben az építész dokumentáció a mérvadó.