

BUDAPEST, VII. KIRÁLY UTCA 55. (HRSZ.: 34085)  
MŰEMLÉK ÉPÜLET  
PINCE BONTÁSI és  
HOMLOKZAT FELÚJÍTÁSI TERV

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

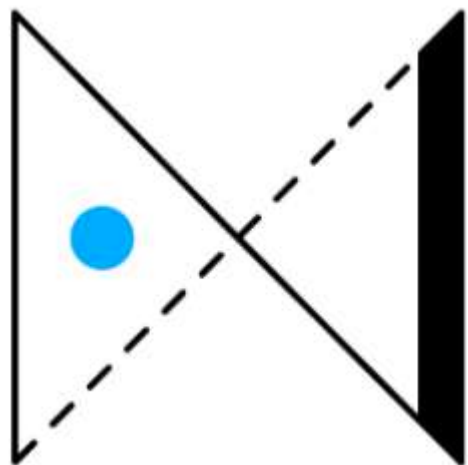
MŰSZAKI LEÍRÁS

**MEGBÍZÓ:**

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.  
1071 Budapest, Damjanich utca 12.

**TERVEZŐ:**

NXP.A Építész Tervező Kft.  
2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.



Budapest, 2025.06.20.

## TARTALOMJEGYZÉK

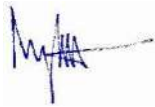
|     |                                      |     |
|-----|--------------------------------------|-----|
| 1.  | ALÁÍRÓLAP.....                       | 2.  |
| 2.  | A MEGBÍZÁS TÁRGYA és ELŐZMÉNYEI..... | 5.  |
| 3.  | MEGLÉVŐ ÁLLAPOT.....                 | 6.  |
| 4.  | BONTÁSI TERV.....                    | 10. |
| 5.  | TERVEZETT ÁLLAPOT.....               | 14. |
| 5.1 | UDVAR.....                           | 14. |
| 5.2 | HOMLOKZATOK.....                     | 16. |
| 5.3 | FÜGGŐFOLYOSÓK.....                   | 23  |
| 5.4 | LÉPCSŐHÁZAK.....                     | 30  |
| 5.5 | LÉGCSATORNA.....                     | 37. |
| 6.  | TERVLAPJEGYZÉK.....                  | 45. |
| 7.  | ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....             | 46. |

## 1. ALÁÍRÓLAP – TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy az általunk tervezett műemlék épület homlokzat felújítás örökségvédelmi engedélyezési terv, a 312/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 18.§ szerint, a tervezett építmény és az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás megfelel

- az Étv. 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,
- az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
- cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek,
- cd) az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak,

valamint a szakági munkarészeket érintő vonatkozó jogszabályoknak és előírásoknak.



**Nagy Iván DLA** építész vezető tervező É/1 01 0100

(NXP.A Kft. 2051 Biatorbágy, Szent István u. 4. +36 20 388 7032)

**Ungerhofer Dániel** építész tervező, É/1 08-0666

### **Megbízói adatszolgáltatásként kapott szakvélemények:**

#### **Örökségvédelmi szakvélemény**

Dr. Janotti Judit építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

műemléki érték dokumentálása szakterületén szakértői névjegyzék száma: 21-0301

#### **Kőrestaurátori Szakvélemény**

Hering Zoltán Okl. kőszobrász-restaurátor

Műemléki szakrestaurátori szám: 21-0288

#### **Festőrestaurátori szondázó falkép-kutatás**

Lovas Franciska DLA műemléki restaurátor szakértő, okl. festőrestaurátor művész

ME Nyilvántartási szám: 21 0456

Tarbay Anna Mária műemléki restaurátor szakértő, okl. festőrestaurátor művész

ME Nyilvántartási szám: 21 0087

### **Fa restaurátori szondázó kutatás**

Bíró László faszobrász-restaurátor művész, szakértői nyilvántartási szám: 21-0105

### **Tartószerkezeti Szakvélemény**

Dr. Bukovics Ádám okleveles építőmérnök, tartószerkezeti tervező T 08-0924

tartószerkezeti szakértő SZÉS1 08-0924 épületszerkezeti szakértő SZÉS2 08-0924

Dr. Szép János okleveles építőmérnök, tartószerkezeti tervező T 08- 08-0530

tartószerkezeti szakértő SZÉS1 08- 08-0530

### **Felmérési Terv**

Dr. Bukovics Ádám, Ajtayné Dr. Károlyfi Kitti, Szűrös Zsolt, Grubits Péter

### **Épületdiagnosztikai vizsgálat**

szakértői vélemény (Moliment Kft.):

Muszely Péter építőmérnök, épületszigetelő- és energetikai, építésügyi szakértő

nyilvántartási szám: 01-14365

Szutor Tamás építészmérnök É 01 4914

műemlék épületdiagnosztikai szakértő

nyilvántartási szám: 21-0177

**BUDAPEST 2025.06.20.**

## **SZAKÁGI TERVEK**

### **Tartószerkezeti Szakvélemény**

Marót Balázs

okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő SZÉS-1-T 13-9287

Épületgépész

### **Épületgépészeti Műszaki leírás**

Tirpák Tamás

okl. épületgépész mérnök

G 01-15793

### **Épületszerkezeti Tanácsadó**

Hecz Dániel

okl. Építész, épületszerkezet terve

**MEGFELELTETÉS AZ OTÉK 50.§ (3) BEKEZDÉSÉNEK:**

Az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az építmény rendeltetési célja szerinti – fenn hivatkozott jogszabályi pont - alapvető követelményeinek.

**SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK 245/2006 (XII.5.) KMR. ALAPJÁN:****12.2. Meglévő – a 12.1. pont szerinti – építmény bővítése, átalakítása, felújítása, karbantartása, bontása**

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Homlokzati felületképzés színezés (felület területe / m2)”   | 100.000 – Ft / m2 |
| Homlokzatok nettó felújítással érintett homlokzati felülete: | 976 m2            |
| Kapualj nettó felújítással érintett homlokzati felülete:     | 198 m2            |
| Lépcsőházak nettó felújítással érintett homlokzati felülete: | 367 m2            |
| <b>összesen:</b>                                             | <b>1541 m2</b>    |

**12.5.4. egyéb tartozékok**

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Nyílászáró ( / db)                            | 20 000 – Ft / db |
| Felújítással érintett nyílászárók darabszáma: | 84 db            |

**Az építményérték összesen: 155.780.000 - Ft**

**A BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLATA ÉS IGAZOLÁSA:**

Alapadatok: Bp. VII. ker. Király u. 55. / hrsz: 34085

Telekterület: 752 m2

Övezet: Vt-V/2

Beépíthetőség: K(70), azaz terepszint felett: kialakult / max. 70 %

Zöldfelületi min: 10 %

Max. szintszám: K(6), azaz F+5 emelet

Épületmagasság: 24,5 m (maximum)

Beépítettség: nem változik MF

Zöldfelület: 12%

Max. szintszám: nem változik MF

Épületmagasság: nem változik MF

# ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Fontosabb védeltségi adatok:

Védett épület neve: Lakóépület

Cím: Budapest VII. Király u. 55. sz.

Helyrajzi száma: 34085

Védelem fajtája: Műemlék

Védelem státusza: Védett műemlék

Műemlék törzsszáma és azonosítója: 15599 [847]

Védési rendelet: 1958.01.01-én kelt 22509/1958. ÉM és 120344/1958. MM miniszteri döntés

Bírság kategória: II.

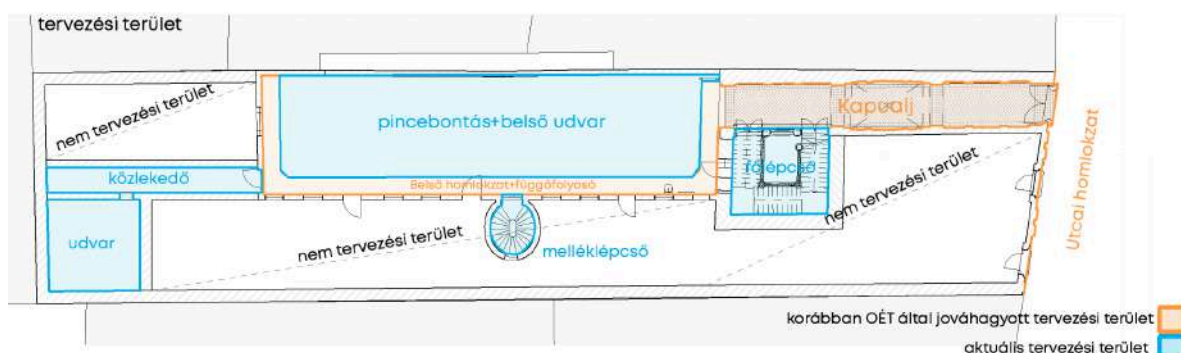
Műemléki környezet: 16255 [13397] Király u. 57. lakóház ex-lege műemléki környezete

Az épületre vonatkozó örökségvédelmi szakvéleményt, a telekre vonatkozó hivatalos adatokat és a digitális alaptérképet Megbízó biztosította. A lépcsővel induló és végződő kapualjban a járdától indulva enyhén emelkedő rámpa van, a szintkülönbség az utcai járda és az udvar között összesen 0.54 méter.

## 2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA és ELŐZMÉNYEI

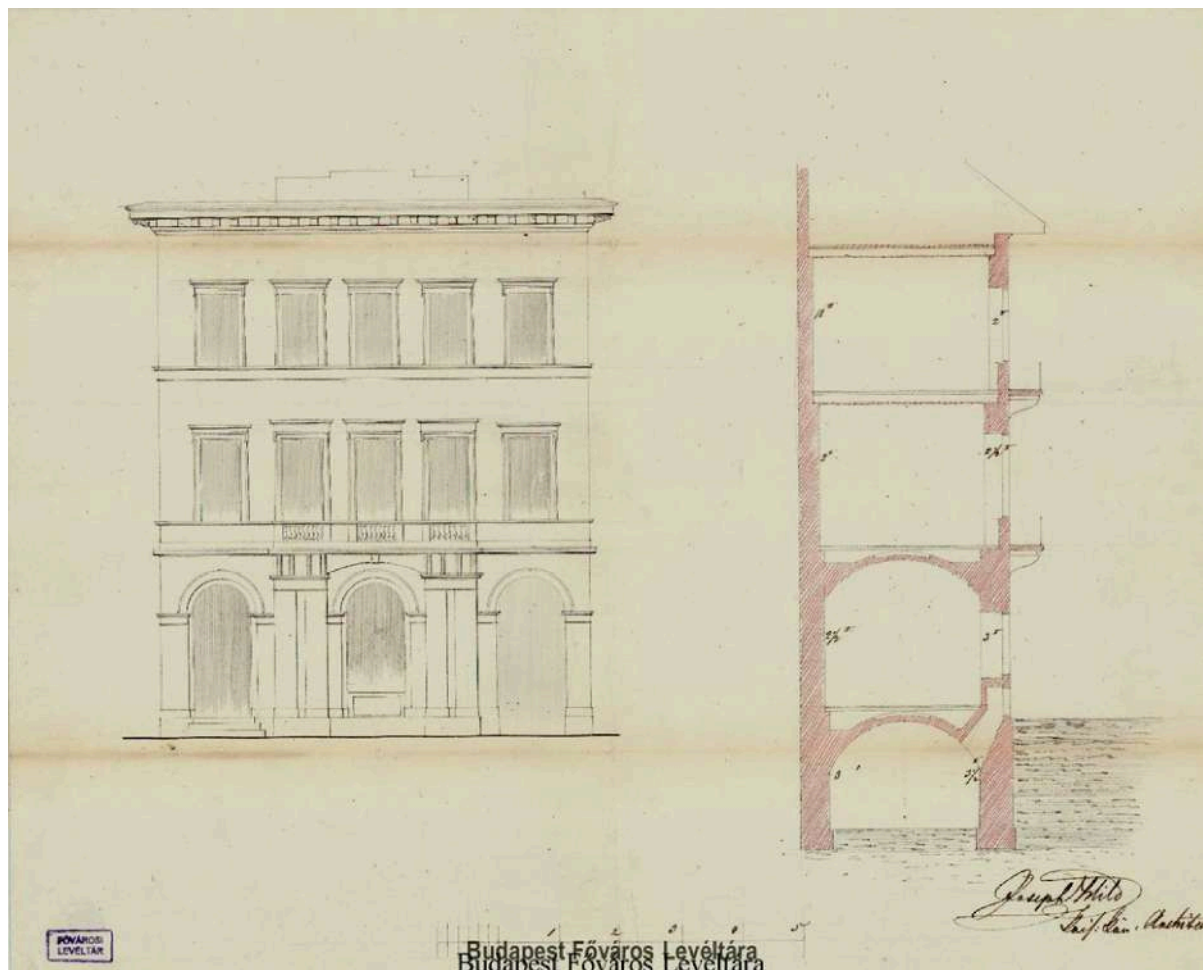
Jelen vizsgálat tárgya a Budapest, VII. Király utca 55. (hrsz.:34085) műemlék épület utcai és udvari homlokzatainak felújítása, belső lépcsők rendbetétele, a megalapozott tulajdonosi döntés előkészítés folyamánként a leromlott műszaki állapotú udvar alatti pincéjének tömedékelése.

A tulajdonos VII. Kerületi Önkormányzat a Budapest VII. Király utca 55. sz., 34085 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő épület utcai és udvari homlokzatainak, kapualjának és lépcsőházának a felújítását tervezi. Az EVIN-től megbízást kaptunk a felújítási munkák elkészítésére. A Király utca 55. számú műemléki épület homlokzat és kapualj felújítási tervei 2024. évben jogerős örökségvédelmi építési engedélyt kapott és annak megfelelően a kiviteli tervek is elkészültek az NXP.A Építészet Tervező Kft. által. Ezen munkák folyamánként készült az épület és az udvari alatti pince tartószerkezeti szakvéleménye és állapotfelmérése, és az abban leírtak alapján a leromlott műszaki állapotának kezelésére irányuló döntés előkészítő tanulmány. A tanulmány elkészülte után, a megrendelő a pince berogyasztása majd tömedékelése mellett döntött, ennek megfelelően folytattuk a tervezési feladatot, melyet kiegészít a hátsó udvar homlokzatának, függőfolyosók és lépcsőházak felújítása is. Az üzemi konyha légcsatornájának házon belüli nyomvonalon való elvezetésének kiviteli tervei is elkészültek.



### 3.MEGLÉVŐ ÁLLAPOT:

A tervezés tárgyát képező műemléki épület Belső-Erzsébetvárosban, a Király utca 55. szám alatt található, az utca zárt sorú beépítésű. A földszint + 2 szintes, klasszicista lakóház, melyet az udvarban mélyen hátra nyúló, szintén földszint + 2 szintes, a végén beforduló szárny egészít ki „U” alakú beépítéssé, Hild József tervei szerint épült 1842-ben (meglévő épület részletesebb leírása: lásd örökségvédelmi szakvélemény). A telek kibővítése után 1846 körül építették tovább az épületet az udvari szárnyak meghosszabbításával.



Bejárata és kapualja a kora-romantikus részletekkel is gazdagított főhomlokzat jobb szélső tengelyében nyílik. A főlépcsőház közvetlenül a kapualjból indul, míg az ovális alaprajzú csigalépcsős melléklépcsőház az udvari szárnyban van. Az épületben egy üzlethelyiség (étterem és konyha), az udvar földszintjén és az emeleten pedig bérlakások találhatók.

Az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdon, Megbízó célja, hogy az épület műemléki felújításának első üteme elinduljon. Az utcai és udvari szárnyak műszaki állapota eléggé leromlott, de a teljeskörű rendbetételnek nincs műszaki akadálya. A belső udvar síknak tekinthető, az Akácfa utcai szomszédos, F + 3 szintes épületek részben tűzfalakkal, részben egy nagyon keskeny belső udvarral csatlakoznak.





A Király utcai főhomlokzatot két lépésben, 1960-ban és 1962-ben újítták fel, akkor alakult ki a mostani állapot. A szakvélemény szerint ez egy szakmailag korrekt beavatkozás volt kisebb hiányosságokkal.





A földszinti étterem portáljai az 1960-as években készült fémszerkezetes (alumínium) nyílászárók, amelyek nem képviselnek értéket. A reklámfeliratok, a félig-meddig takart klíma kültéri egységek, a kültéri lámpatestek, valamint a konzolos cégér és egyéb tartozékok nem illeszkednek, méltatlanok a műemlék homlokzathoz. Az épületen nincs műemléki tábla, ezt majd pótolni szükséges.

Az épület kapualja és lépcsőházai elhanyagoltak. A donga és keresztboltozattal fedett, fejezetes pilaszterekkel és kazettás díszítésekkel tagolt kapualj kialakítása még őrzi eredeti jellegét, de sok sérüléssel és az oldalfalakon, illetve boltozatokon ízléstelen kifestéssel. Sajnos a mennyezeten komoly ázásnyomok is láthatók, valószínűleg egy I. emeleti lakás vizesblokkjának köszönhetően. A sérült, hiányos sárga keramit burkolat a 20. sz. elején készülhetett, szerencsére javítható.

Hasonló a helyzet a háromkarú fölépcsőházban is, ahol elkeserítő a jelenlegi állapot, de még mind az építéskori vörös-mészkő fokok, a kőből készült törpepillérek, a fából esztergált balluszteres korlát, valamint a földszinti és I. emeleti pihenők hálóba rakott négyzetes kőburkolata is menthető, helyreállítható.

Az épület pincéje az utcai épületszárny udvari bejáratán, illetve a melléklépcsőn keresztül közelíthető meg. A külön épített, rossz műszaki állapotú udvar alatti pince a dél-nyugati telekhatáron álló pincelejárati építményen keresztül érhető el.

Az utcai szárny nyeregtetős, az udvari oldalszárny egytraktusos, félnyereg-tetős, míg a dél-keleti hátsó szárny három-traktusos, nyeregtetős kialakítású. Az utcai szárny és az oldalszárny találkozásánál üvegtetős világítóudvar található a lépcsőház felett.

A pince és a földszint fölötti födém dongaboltozatos, kivéve az Király utcai épületszárny üzlethelyisége alatti pincerészt, itt poroszsüveg boltozat van. Az éttermet középoszlopos keresztboltozat fedi. Az I. emelet és II. emelet fölötti födém csapos-gerenda fafödém, utóbbit utólagosan megerősítették.

Az udvari szárnyak műszaki állapota eléggé leromlott, de a homlokzatok viszonylag jól megőrizték eredeti klasszicista kialakításukat. A kőkonzolokon nyugvó vörös-mészkő lemezes függőfolyosókat klasszicista pálcárcsos kovácsoltvas korlát szegélyezi. Több helyen acélgerendás utólagos alátámasztás tartja a függőfolyosó egyes szakaszait. A majdnem teljes egészében burkolt udvart némi gondozatlan és elvadult növényzet, repedezett beton felületek és sajnos elég sok elszórt használati tárgy jellemzik. A hátsó légudvarba vezető átjárót ráccsal és ajtóval zárták le az ott lakók.

A nyílászárók (ajtók, ablakok egyaránt) részleges cseréje minden kontroll nélkül zajlott, de szerencsére sok történeti értéket képviselő ablak és ajtó megmaradt, eredetiek is. Az épületgépészeti és elektromos rendszerek összevisszasága és elavultsága még a homlokzatokon is szembeötlő. Összességében a karbantartás évtizedes lemaradásban van.

## BONTÁSI TERV

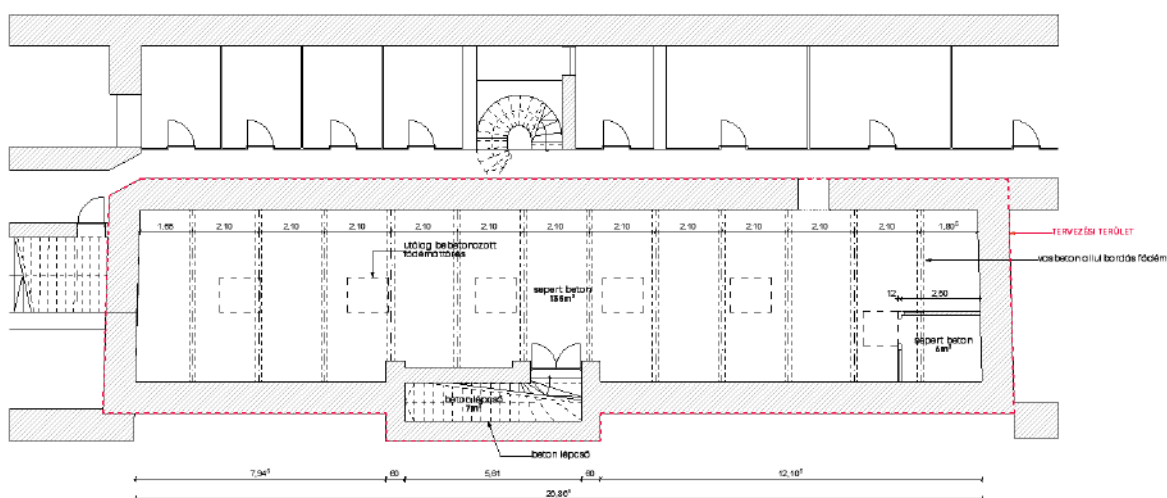
Az épület vizsgálata és tartószerkezeti szakvélemény ismeretében megállapítható hogy az épület udvar alatti utólagos pincéjének műszaki állapota szélsőségesen megromlott.

Részlet Dr. Janotti Judit Örökségvédelmi szakvéleményéből:

“Az épület udvara alatti nagyméretű, téglalap alaprajzú pince valószínűleg még a II. világháború előtt készült. A pince terének a megvilágítását az acélgerendás beton lemezes födémbe épített üvegezett felülvilágítók biztosították. 1957-ben a pincében egy új válaszfalat alakítottak ki, mert egy részét raktárnak, egy részét műhelynek használták. A pince átalakítás terveit Tátrai Lajos megrendelésére Augusztin István építész készítette

Az épület pincéje az utcai épületszárny udvari bejáratán, illetve a melléklépcsőn keresztül közelíthető meg. Az udvar alatti pince a dél-nyugati telekhatáron álló pincelejárati építményen keresztül érhető el.

A dél-nyugati telekhatáron elhelyezkedő téglalap alaprajzú, falazott, vakolt építmény az udvar alatt utólagosan épült pince megközelítését szolgálja. Fa bejárati ajtaját igénytelen rács védi. Oldalfalát két nagyméretű ablak töri át, amelyben apró osztású, barokkos mintázattal díszített fém-üveg szerkezetű nyílászáró található. “







“A belső udvar beton burkolata elhanyagolt, méltatlan az épület értékeihez. Az udvar alatti pince egykori 6 db üvegezett felülvilágítójából mára csak 3 db maradt, amit virágtartóként használnak. Az udvar dél-nyugati telekhatárán egy utólagos építmény áll, amely az udvar alatti pince megközelítését szolgálja. A kis épület és az udvar alatti pince valószínűleg még a II. világháború előtt készült.”



#### Tartószerkezeti Szakvélemény:

“A belső udvar is alápincézett, aminek a földéme alulbordás vasbetonszerkezet (10. fotó). Az alulbordák mérete 15/15 cm, jellemző tengelytávolsága 2 m. Az udvar alatti pincefödém (ma már használaton kívüli) felülvilágítók készültek. Az utcai épületszárny és az udvar pincefödéme „ideiglenes” dúcolással alátámasztott. A pincék összenyitottak, megközelítésük 3 helyről történhet: az utcai épületszárny udvari homlokzatán található bejáraton, a melléklépcsőn, valamint az udvar alatti pinceszakaszhoz tartozó pincelejárati építményen keresztül. A pincék járószintje döngölt földből készült.”

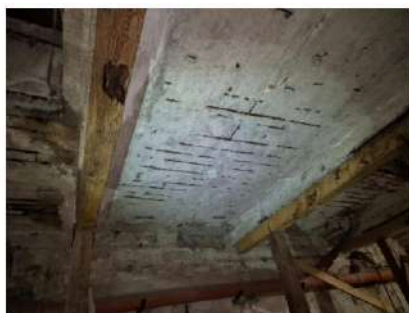
“A 4. helyszíni szemle elsődleges célja az udvar alatti pincerész részletesebb vizsgálata, különös tekintettel arra, hogy időközben felmerült, hogy a Megbízónk az épület belső homlokzatainak és a függőfolyosó szerkezetek felújítását a közeljövőben szeretné elvégezni. Emiatt ennek a pinceszakasznak a vizsgálata és esetleges ideiglenes vagy állandó jellegű megerősítése prioritást élvez.”

“Ez a pincefödém szakasz kritikus állapotban van. A falszerkezetekre terhelő vasbetonbordák alsó, húzott szakasza jellemzően erősen károsodott, a betontakarás levált és a húzott betonacélokon olyan mértékű korróziós károsodások láthatóak, hogy több szakaszon az eredetileg 12 mm átmérőjű betonacél cca. 30 mm-re duzzadt! A kengyelek egy része is teljesen tönkrement a korrózió hatására (52., 53. és 54. fotók).”

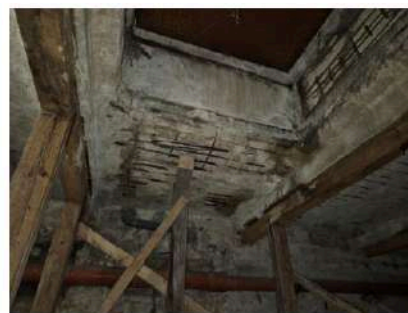


52., 53. és 54. fotók: A vasbeton borda károsodásának nagysága

“A vasbeton bordák alsó betonacéljának a tönkremenetele azért különösen veszélyes, mert a gerenda közepén lévő maximális nyomatékból keletkező húzóerőt az alsó betonacélok veszik fel. A bordák közötti vasbetonlemez, valamint a felülvilágító építmény vasbeton szerkezete szintén erőteljesen rozsdásodik (55. és 56. fotók). A legtöbb helyen levált a betontakarás és láthatóvá váltak a nagymértékben korrodált betonacélok.”



55. fotó: vasbetonlemez állapota

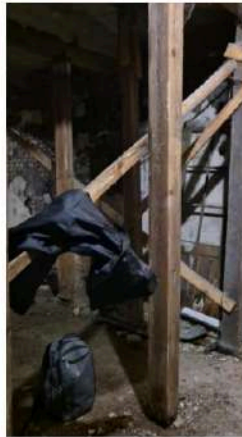


56. fotó: A felülvilágító építmény vb. szerkezete

“A vasbeton bordák alatt, azoknak a vonalában, faszerkezetű dúcokkal gyámolították a tönkrement födém szerkezetet (51. fotó). A helyszínen megállapítottuk, hogy a fából készült



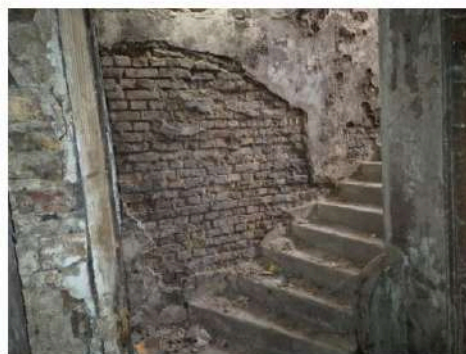
dúcszerkezet egy esetleges födémleszakadás esetén nem képes annak megtartására, mert a dúcszerkezet fa oszlopainak egy része a levegőben lóg (nem érintkezik a pincepadlóval!!!) (57. fotó)."



57. fotó: A dúcszerkezet fa oszlopainak egy része nem érintkezik a pincepadlóval!!!

"A 4. helyszíni szemle alkalmával azt tapasztaltuk, hogy a heves esőzések következtében az udvar alatti pince beázik, annak födémszerkezetéről folyik az esővíz.

Az udvar alatti pincébe vezető, udvari felépítményből induló betonlépcső állapota szintén leromlott."



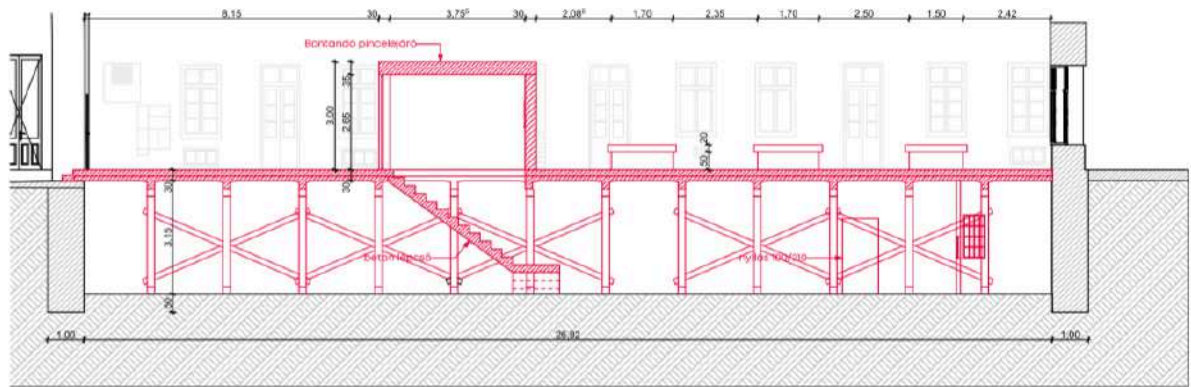
83. fotó: Az udvar alatti pincébe vezető betonlépcső

"Az udvar alatti alulbordás vasbetonlemez kritikus állapotban van, mert a vasbetonbordák húzott betonacéljai korrózió miatt tönkrementek, a vasbetonlemezek alsó vasalása korrodált és a beton is erőteljesen károsodott/levált. A problémát korábban is észlelték, ezért a födémeket aládúcolták. Jelenleg az aládúcolás állapota sem megfelelő, mert az annak részét képező faoszlopok egy része nem érintkezik a pincepadlóval, hanem több cm-rel felette, a levegőben lóg. "

"Mivel a Megbízónk a közeljövőben fel szeretné újítani az épület belső homlokzatait, ezért felhívjuk a figyelmet arra, hogy a munkák megkezdése előtt az udvari pincefödém aládúcolásának a hibáit ki kell javítani. A felújítás során a födém terhelhetőségét korlátozni



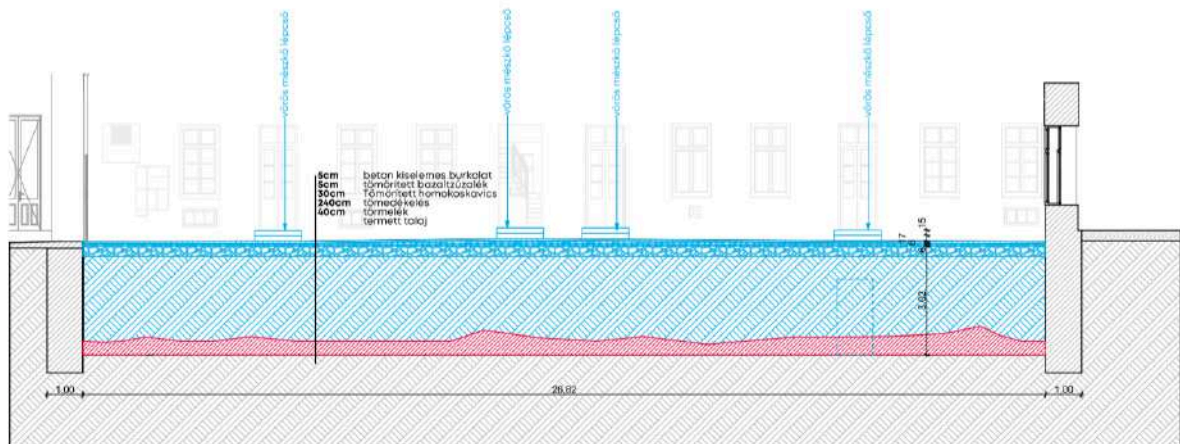
kell! Véleményünk szerint a vasbetonfödém jelenlegi állapota kérdésessé teszi, hogy az udvari pincefödém gazdaságos módon (pl. acélgerendák beépítésével) megerősíthető-e. Amennyiben a pincefödém elbontásra kerül, akkor tulajdonosi döntés kérdése, hogy a földem elbontása után a pince falszerkezeteire új pincefödém készüljön vagy pedig megszüntetik az udvar alatti pincét”



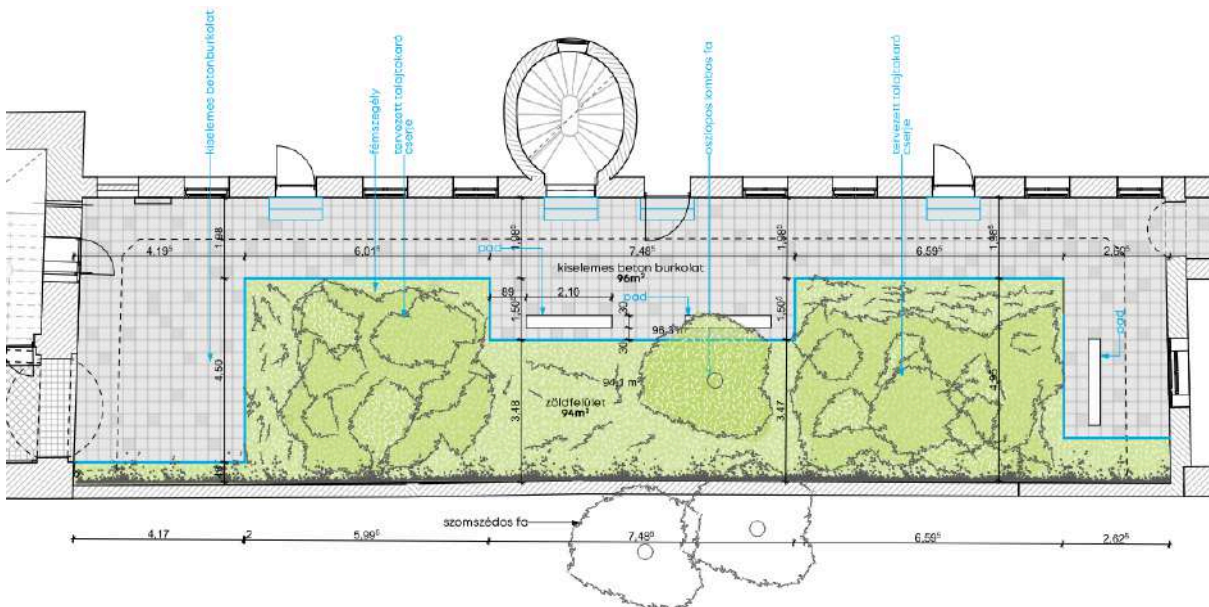
bontási terv

## 5. TERVEZETT ÁLLAPOT:

### 5.1 UDVAR



tervezett állapot



**Tömedékelés: csak a meglévő földém bontása/bedöntése, pince feltöltése, körülbelül 50% kiselemes betonburkolat, 50% intenzív növényesítés, 1-2 fa ültetése**

A meglévő földém elbontását követően tömedékelődik az udvar. A tömedékelést az utca felől kell kezdeni és ehhez az első két földémmező szakasz el kell bontani bontóállvány segítségével. Felülről bedolgozható és teríthető a földanyag, ami a megmaradó földémszakaszok alá befolyik. Már kellő magasságban betöltött anyag után lehet kibontani a földém újabb szakaszát, ami már törmelékként a feltöltésbe kerül (nem szükséges bontóállvány). A szakaszos töltés és bontás miatt a megmaradó falszerkezet (udvari hosszfal) mindvégig megtámasztjuk, így állékonysági veszély nincsen.

Alkalmazott megoldás előnyei:

- Az udvar burkolatának felújítása, teljes értékű zöldfelületek kialakíthatósága
- Javul az udvar szintje, visszaállíthatók a pince szellőző nyílások
- Javul a mikroklíma (árnyék, levegőminőség)
- Megszűnik a szintkülönbség a kapualj és az udvar között
- Helyreáll az eredeti, XIX. századi állapot

Alkalmazott megoldás hátrányai:

- Megszűnik a pince
- Nagy mennyiségű tömedékelő anyag kézi mozgatása
- Lakók közlekedése az udvaron korlátozott

Alkalmazott rétegrendi javaslat:

R1 - Térburkolat

- 4 cm térkő burkolat
- 5 cm bazalt zúzalék ágyazat (4/8mm)
- 25 cm tömörített homokoskavics
- pincefeltöltés

A meglévő műemléki épület építészeti tisztaságának és értékeinek szempontjából az építéskori állapot visszaállítása tűnik a szerencsésebb és jövőbe mutató megoldásnak, ahol lehetőség nyílik az udvar teljes értékű hasznosítására, mind funkcionálisan, mind növényesítési szempontból. Lehetőség nyílik a műemléki pincék kiszellőző nyílásainak újboli megnyitására, amit a szintén romlott állapotú műemléki szerkezetek igényelnek is. A falak utólagos vízszigetelésével egzakt gátat lehet képezni a falak jövőbeni vizesedésének, ezzel nem csak a szerkezetek állagmegóvása érhető el, hanem a lakók komfortszintje is javulna.

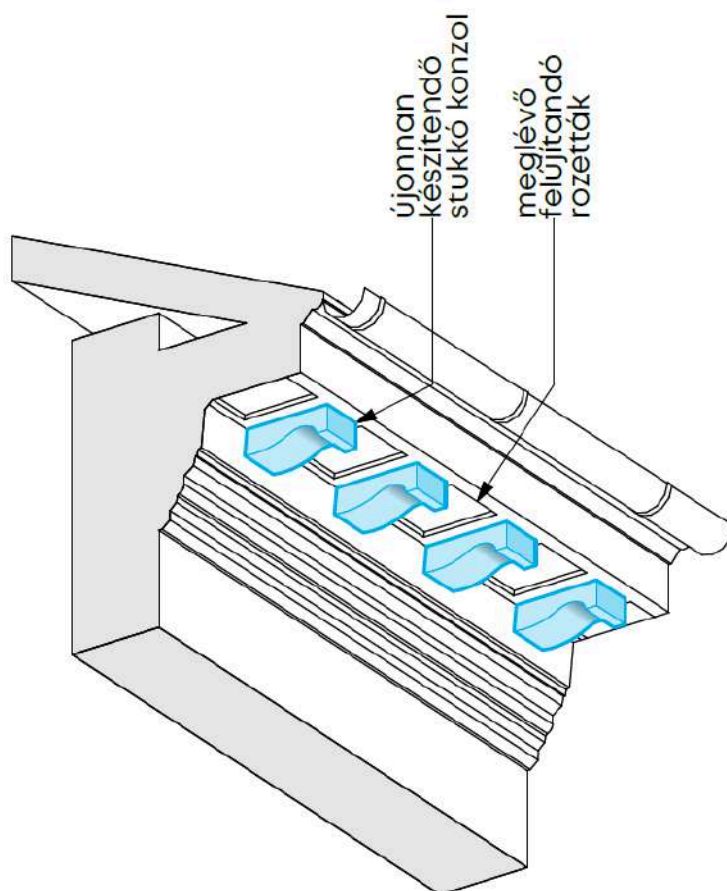
## 5.2 HOMLOKZATOK

A meglévő épület védett műemlék, ezért nem egy egyszerű felújítást, hanem az eredeti állapothoz minél jobban közelítő helyreállítást tűztünk ki célként. Az épület utcai homlokzata jól megőrizte az 1842-ben kialakított klasszicista megjelenését. Hild Józsefnek nem ez a legkiemelkedőbb bérháza, de a klasszicista - korai romantikus homlokzat a Király utca XIX. századi képének fontos eleme.

Az 1960-as homlokzati helyreállítás során rekonstruálták a homlokzat 1940-es években átépített földszinti szakaszát, helyreállították az épület eredeti 3 tengelyes klasszicista nyíláskiosztás rendszerét, és a félköríves portálokat. A középső eredetileg ablak volt, de abból is portál lett a rekonstrukció során. A feltárt eredeti tagozatok alapján részben felújították, részben rekonstruálták a földszinti tagozati díszítéseket, páros fél-pilléreket, vállpárkányokat, lábazatot, és az épület új mészkő lábazatot kapott. A bejárat kapu asztalos-szerkezete szerencsére megmaradt eredeti állapotában, így azt csak felújították.

1962-ben aztán a homlokzat emeleti szakaszai következtek, de az örökségvédelmi szakvélemény megállapításai szerint például a főpárkány konzolsorát, amely az archív fotók szerint akkor javarészt még meg volt, nem állították helyre.

Ezt a konzolsort, és a jelenleg csak részlegesen végig futó, földszint feletti övpárkányt hitelesen helyreállíthatónak tartjuk, ezért ez része a tervnek. A konzolsor mintájául egy másik korabeli épületet, a Kassalik Fidél által tervezett Arany J. utca 15.-öt választottuk. Az I. emelet feletti övpárkány nehezebb eset az utólag épült erkély miatt, ami az ajtajával együtt akadályozza, hogy az eredeti Hild-féle homlokzati rajz szerint kialakítható legyen ez a szint.





A szakvélemény szerint az erkély ma már hozzátartozik az épület homlokzati megjelenéséhez, de ezzel együtt is kezdeményeztük a tulajdonos felé, hogy bontásra kerüljön. Megbízónktól pozitív választ kaptunk, és a BFKH területi tervtanácsa is támogatta ezt a szándékot, így az erkély megszüntetése után az erkélyajtó helyett újra ablak lesz, és helyreállítjuk az övpárkányt.

Mivel nem állapítható meg, hogy a középső attika fal a valóságban elkészült-e, és nincs olyan archív fotó sem, ami hivatkozási alap lehetne, ezért a tervünkben ez a részlet nincs helyreállítva. A kiviteli tervezés során a BFKH területi tervtanács javaslata szerint az attika egykori létét vizsgálni fogjuk a tetőszerkezet felől.

Az 1960-as terv műszaki leírása szerint az akkori kutatás alapján „eredetileg gyengén ciklámenesbe hajló világos terrakotta volt az alapszín”, és a felújítás 1962-es befejezésekor ezt a színezést alkalmazták, ezt láthatjuk ma is, csak már elkoszolódva, ráfestésekkel. Az utcai homlokzat helyreállításakor ennek a színezésnek a megtartását javasoljuk az É.03.10 és É.03.11 tervlap szerint. Ha a későbbi festőrestaurátori falkutatás ettől eltérő színt talál, akkor a tervtanácsi véleményben leírtak szerint fogunk eljárni. A kivitelezés megkezdése előtt a homlokzati színmintákat a helyszínen fel kell festeni, a műemléki hatósággal és tervezőkkel egyeztetni és jóváhagyásukat beszerezni.



A kapualj és a belső udvari homlokzatok helyreállítását az eredeti vakolat-architektúra felújításával oldottuk meg, egységes, világos monokróm színezéssel, sima felülettel. A függőfolyosók értékes vörös-mészkő konzoljai, és azok tagozatos fejlemezei, járólemezei és kovácsoltvas korlátjai az eredeti állapot szerint kerülnek felújításra. A kapualjban meg kell szüntetni a mennyezeti beázás okát. Az udvarra vezető lépcsőkre betonozott körülbelül 85 cm széles rámpát bontjuk, a keramit burkolatot kipótoljuk és felújítjuk.

Minden homlokzaton és a kapualjban is bevésésre vagy leszerelésre kerülnek a takaratlan kábelek, passzcsatornák, és egyéb vezetékek. Ahol lehetséges megszüntetjük a gázkonvektorok szellőzőit. A vakolat típus kiválasztása a kiviteli tervfázisban megtörtént (lásd vonatkozó specifikáció és tervlapok), a diagnosztikai vizsgálatok és a készülő utólagos falszigetelési tervek figyelembevételével.

A belső udvari homlokzatok sok kisebb-nagyobb átalakításokon estek át, minden szinten található több új, cserélt ablak és ajtó, de szerencsére még építéskori nyílászáró is. A megmaradt 19. században készült korabeli pallótokos ablakok kétrétegű, felülvilágító, 2 x 4 szemes, ki-be nyíló szárnyakkal készült faszerkezetű nyílászárók, hosszított, cseppvégű vasalatokkal. Ezek szolgálnak mintául a történeti értéket nem képviselő ablakok cseréjénél (lásd például: oldalhomlokzat földszint 4. tengelyben álló vagy a 11. és 12. tengelyben álló ablak). Az elfalazott pincei szellőző ablakokat helyreállítjuk.







A homlokzaton egy nagy keresztmetszetű konyhai szellőzőcső halad, amely a kapualji árkádívet is metszi. Ez a szellőzőcső rendkívül zavaró hatású, méltatlan a műemléki épület megjelenéséhez, az épületen belül kell új pozíciót találni neki. Az eddigi vizsgálatok alapján az udvari melléklépcső mögött a kiváltás műszakilag megoldható, a kiváltás tervezése a közeljövőben indul.



Az eredeti lakásbejáratok felülvilágítós, kétszárnyú, középen felnyíló üvegezett nyílászárók. Az új, igénytelen szerkezetű műanyag nyílászárókat vagy osztásukban nem illeszkedő ablakokat és ajtókat az eredeti ablakok és ajtók mintája alapján tervezzük cserélni (lásd például: oldalszárny I. emeleti 1 tengelyében lévő lakásbejárat).



A meglévő függőfolyosó korlátok felújíthatók, a zártszelvényből kialakított korlát merevítőket lecseréljük az eredeti (csavart) minta szerint, a hiányzó elemeket pótoljuk (minden második korlátrögzítésnél lesz merevítő). Az acélgerendákkal alátámasztott függőfolyosó szakasz



felújításra kerül, a megrendelés előtt álló kőrestaurátori szakvélemény és tartószerkezeti vizsgálat függvényében új, vagy a meglévő tömbökkel.



EGYÉB:

A felújítási terv nem érinti az alaprajzi kialakítást, a meglévő bérlemények száma és funkciója nem változik, így a parkolás a kialakult állapot szerinti marad. Egyetértve a szakvéleménnyel, javasoljuk az aládúcolt pince eltömedékelését és a pincelejárati építmény elbontását, valamint az udvar új burkolattal és zöld növényvel való rehabilitációját.

A terv munkaközi változatát előzetesen egyeztettük a BFKH Örökségvédelmi Osztályán és bemutattuk a BFKH területi tervtanácsának (lásd 048/2024 sorszámú tervtanácsi vélemény), az ott elhangzott észrevételeket figyelembe vettük. A kiviteli tervezés során az összes nyílászárót újra átvizsgáljuk, a mintaként használt eredeti részletes felmérésével együtt, végleges döntés az egyes ablakokról és ajtókról ebben a fázisban történik majd.

Energetika és környezetvédelem szempontjából a felújítandó épület védelességgel rendelkezik, ezért a 7/2006 (V.24.) TNM rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében *„E rendelet hatálya nem terjed ki azon műemlék épületre, helyi védelem alatt álló épületre és azok épületelemeire, amelyek esetében az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védelességet megalapozó érték megváltoztatását eredményezné”* a rendelet hatálya nem terjed ki rá.

A tervezett átalakítás az ingatlan meglévő közműhálózatát, beleértve a csapadékvíz elvezető rendszereit is, nem érinti.

### 5.3.FÜGGŐFOLYÓSÓ

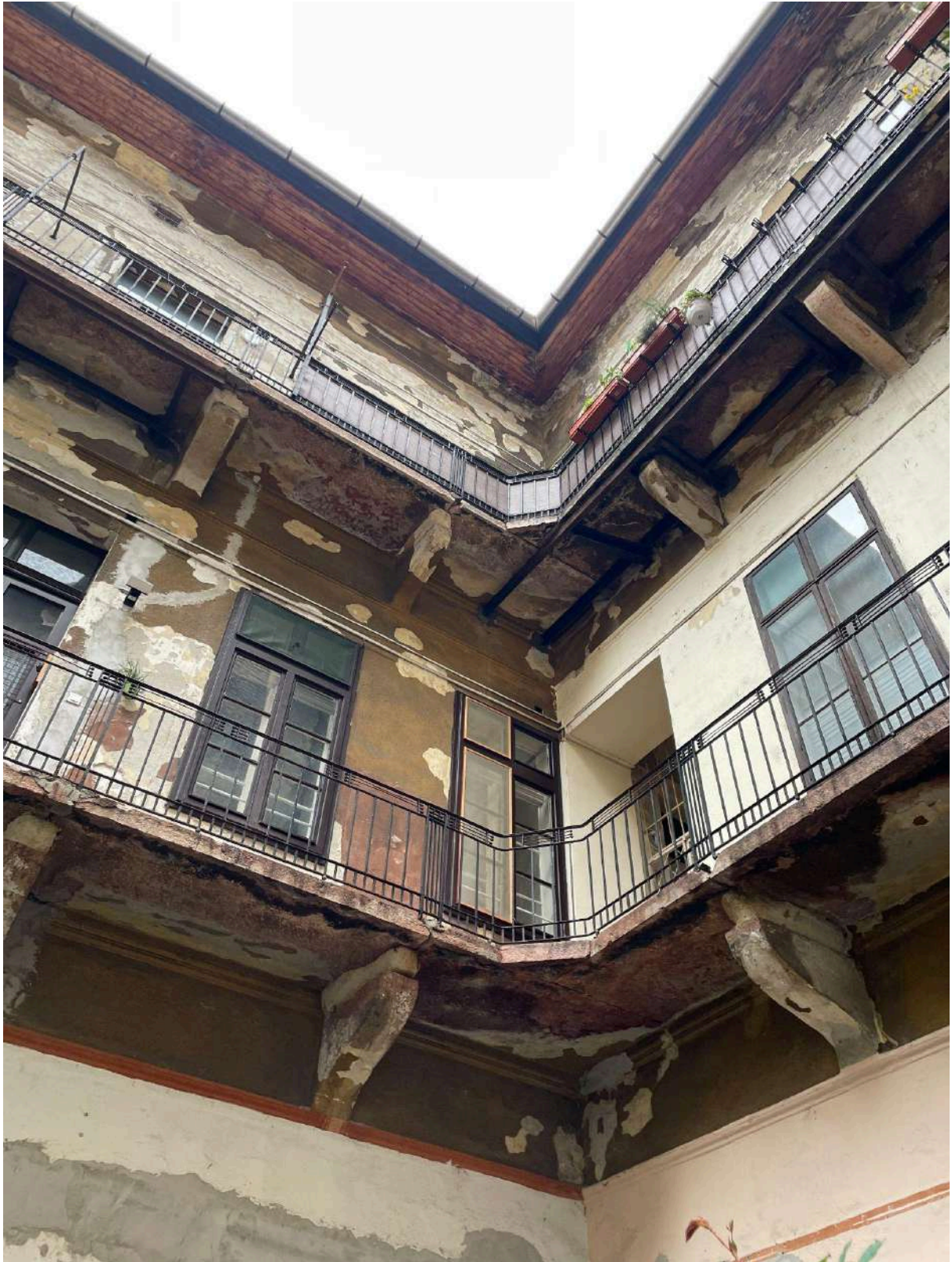
A tervezés tárgyát képező műemléki épület Belső-Erzsébetvárosban, a Király utca 55. szám alatt található, az utca zárt sorú beépítésű. A földszint + 2 szintes, klasszicista lakóház, melyet az udvarban mélyen hátra nyúló, szintén földszint + 2 szintes, a végén beforduló szárny egészít ki „U” alakú beépítéssé, Hild József tervei szerint épült 1842-ben (meglévő épület részletesebb leírása: lásd örökségvédelmi szakvélemény). A telek kibővítése után 1846 körül építették tovább az épületet az udvari szárnyak meghosszabbításával.

Az ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdon, Megbízó célja, hogy az épület műemléki felújításának első üteme elinduljon. Az utcai és udvari szárnyak műszaki állapota eléggé leromlott, de a teljeskörű rendbetételnek nincs műszaki akadálya. A belső udvar síknak tekinthető, az Akácfa utcai szomszédos, F + 3 szintes épületek részben tűzfalakkal, részben egy nagyon keskeny belső udvarral csatlakoznak.

Az udvari szárnyak műszaki állapota eléggé leromlott, de a homlokzatok viszonylag jól megőrizték eredeti klasszicista kialakításukat. A kőkonzolokon nyugvó vörös-mészkő lemezes függőfolyosókat klasszicista pálcárcsós kovácsoltvas korlát szegélyezi. Több helyen acélgerendás utólagos alátámasztás tartja a függőfolyosó egyes szakaszait. A majdnem teljes egészében burkolt udvart némi gondozatlan és elvadult növényzet, repedezett beton felületek és sajnos elég sok elszórt használati tárgy jellemzik. A hátsó légudvarba vezető átjárót ráccsal és ajtóval zárták le az ott lakók.



A nyílászárók (ajtók, ablakok egyaránt) részleges cseréje minden kontroll nélkül zajlott, de szerencsére sok történeti értéket képviselő ablak és ajtó megmaradt, eredetiek is. Az épületgépészeti és elektromos rendszerek összevisszasága és elavultsága még a homlokzatokon is szembeötlő. Összességében a karbantartás évtizedes lemaradásban van.





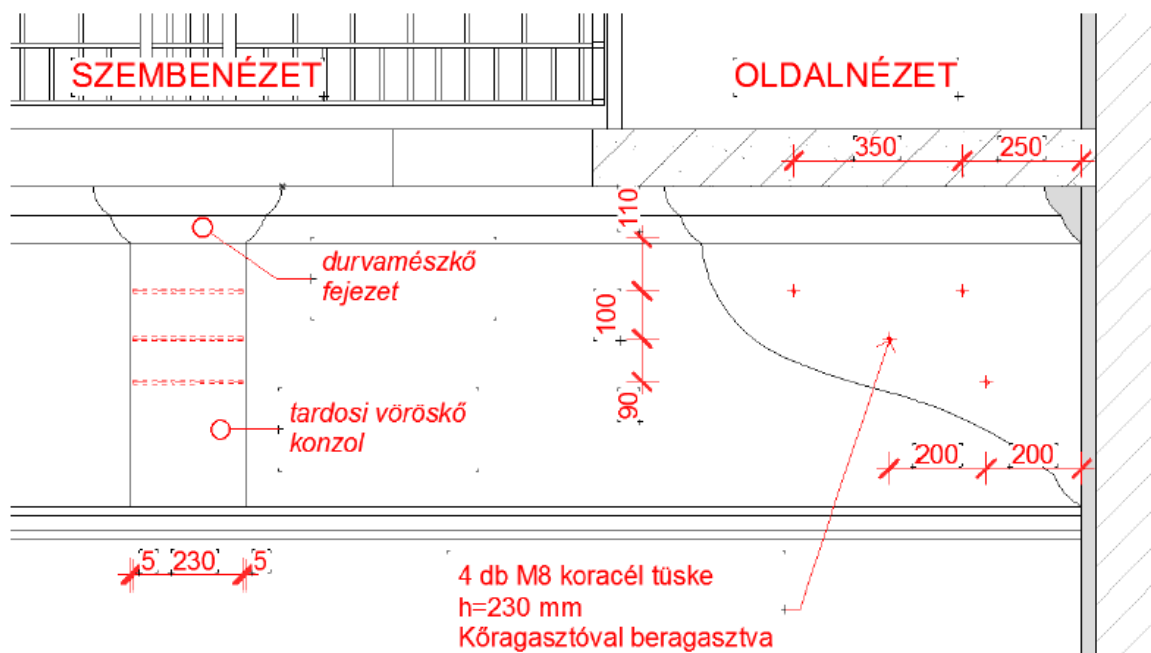
## TERVEZETT ÁLLAPOT

A meglévő épület védett műemlék, ezért nem egy egyszerű felújítást, hanem az eredeti állapothoz minél jobban közelítő helyreállítást tűztünk ki célként. Az épület udvari homlokzata jól megőrizte az 1842-ben kialakított klasszicista megjelenését. Hild Józsefnek nem ez a legkiemelkedőbb bérháza, de a klasszicista - korai romantikus homlokzat a Király utca XIX. századi épített örökségének fontos eleme.

### Kőkonzolok

Több kőkonzol is sérült, ezek cseréje túl kockázatosan kivitelezhető, valamint aránytalanul nagy költségek árán. Utólagos megerősítésük rozsdamentes acél csapokkal megoldható. Haránt irányban koronafúróval létrehozott furatokba rozsdamentes csapokat ragasztanak. A csapok elhelyezését követően a furatok bemeneti nyílásait kőrestaurátori módszerekkel ki kell javítani a kőkonzol anyagával megegyező színű pótlással.

Mindegyik kőkonzol megtisztítása szintén feladat.



### Konzol fejezet

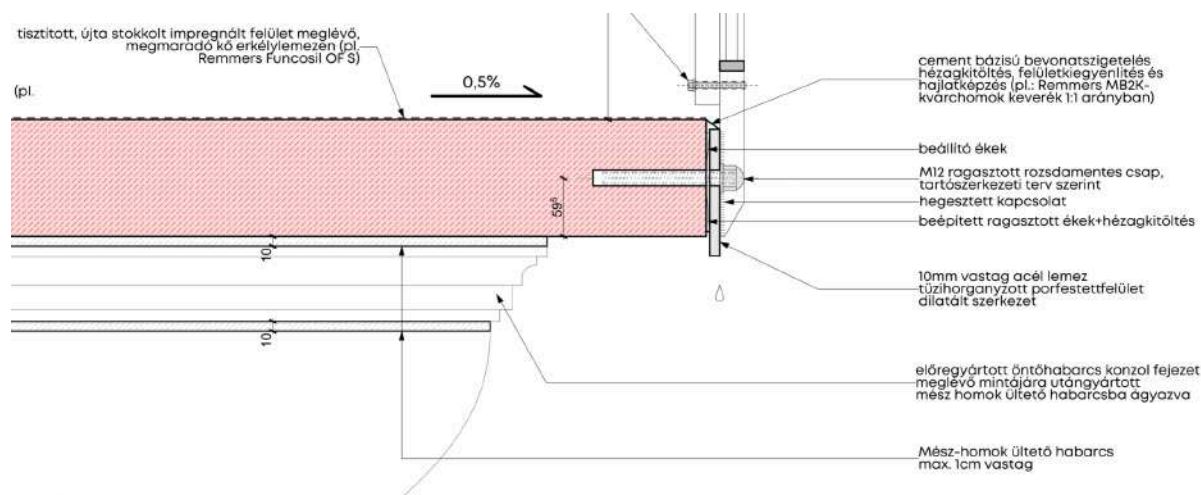
A kőlemezek cseréléséhez és javításához is egyaránt le kell emelni a lemezeket a helyükről, így feltárulnak a konzolfejezetek. A legtöbb ilyen fejezet már szemrevételezéssel is megállapítható hogy elfogytak és mindenképpen cserére szorulnak. A többi esetben fejezetek megtartása csak feltárást követően állapítható meg, de a terv mindegyik újragyártásával számol. Újragyártásához egy épen maradt elem felmérésével, profiljának mintavétele alapján lehet gyártmánytervet készíteni. Ennek anyagának kőrestaurátori műszaki leírás taglalja. Ezek az elemek dilatációs megfontolásból készültek anno, így nagyon fontos hogy a kőrestaurátori iránymutatás alapján kerüljenek vissza a helyükre.

## Kőlemezek

Több kőlemez is javításra alkalmatlan állapotú, agyag ér mentén hossz irányban repedtek, vagy egyéb tartószerkezeti szempontból visszafordíthatatlan állapot romlást szenvedtek. Ezeket mindenképpen le kell bontani, de nyersanyagként szolgálhatnak a javítandó elemek pótlására. Az új lemezeknél fontos szempont hogy a színében azonos legyen a meglévő-megmaradó elemekkel. Feltehetően tardosi vörösmészkő bányából hozták a köveket az építés idején. A lemezek felső síkját mind a megmaradó mind az új elemeknél csúszásmentesség szempontjából stukkolt felülettel kell ellátni, valamint impregnálásáról is gondoskodni kell. Alsó síkon tisztító és javító munkákat is el kell végezni.

## Korlátszerkezet

A meglévő függőfolyosó korlátok bontandók és annak mintájára újragyártandók. Jelenlegi magasságuk 84cm, ez a mai kor leesésvédelmi normáinak alacsony, így az új szerkezet 90cm magas lesz. A jelenlegi korlátrögzítési megoldásból eredően súlyos kőlemez sérülések keletkeztek, ezeken a helyeken kő pótlást kell végezni, aminek következtében ezen pozíciókban nem megengedett a korlátszerkezet rögzítése. Ennek okán egy új korlátrögzítési megoldást kellett alkalmaznunk. A kőlemezek homloklapjára erősített fémlapra rögzülnek a korlátok, valamint további korlátmerevítő keretek segítenek a megfelelő merevség eléréséhez. A korlátmerevítő a meglévő mintájára utángyártott szerkezet. Az összes lakatos szerkezet tűzhorganyzott és szinterezett felületet kap. Szín kiválasztása próbefestések elkészítésével építész tervező valamint Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyását követően véglegesítendő.







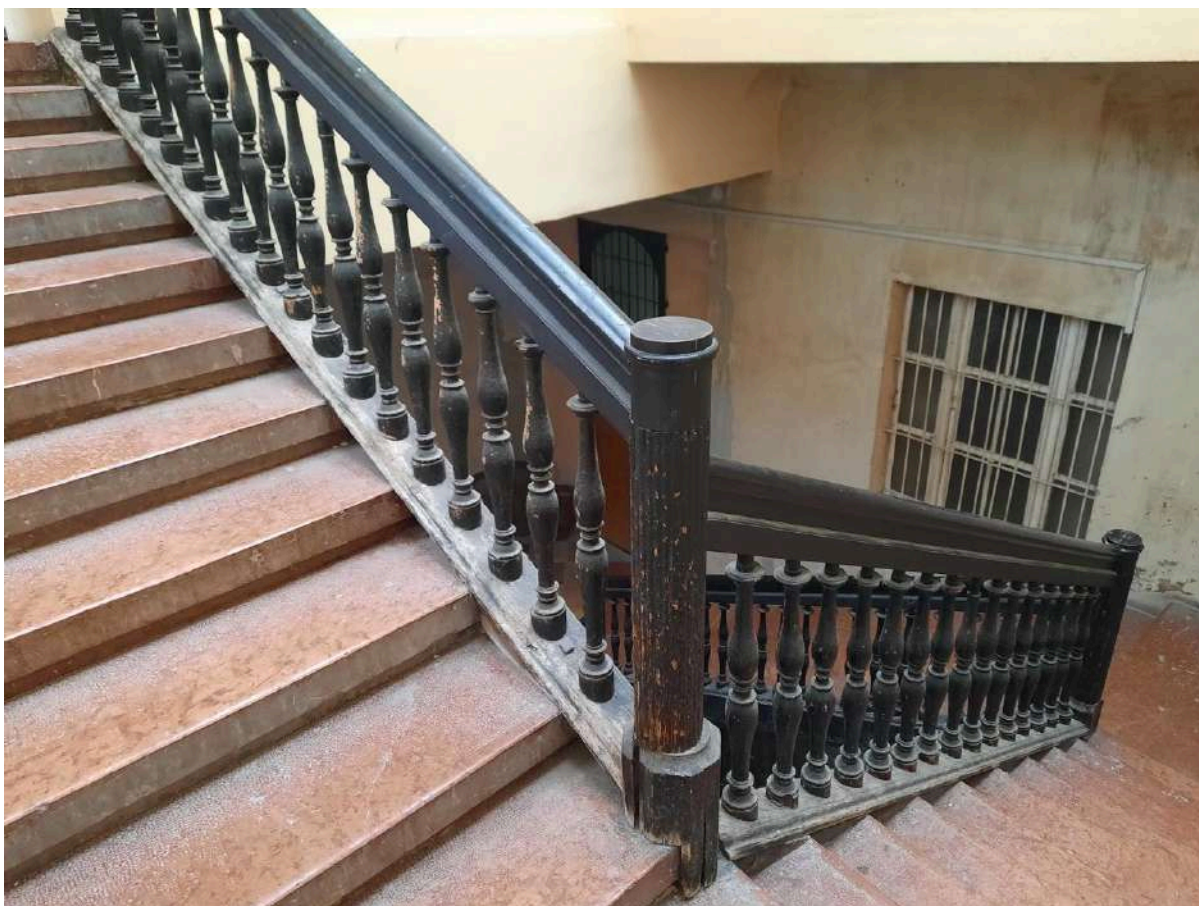
## 5.4 LÉPCSŐHÁZAK

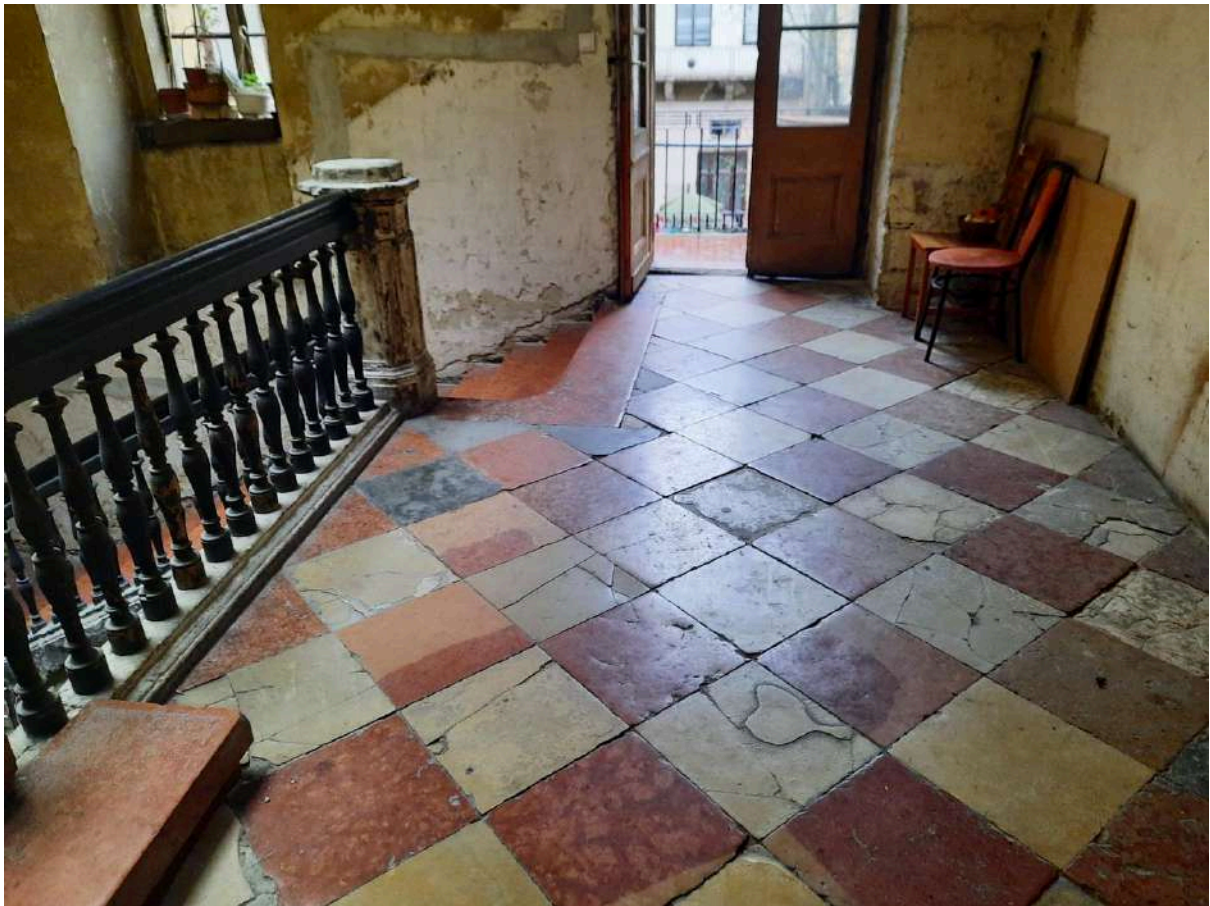
### JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

idézet az értékleltárból:

Az épület kapualja és főlépcsőháza elhanyagolt, felújításuk időszerű. Mivel a kapualj és a főlépcsőházi tér szorosan összekapcsolódik, és az elvégzendő felújítási és restaurátori munkák is hasonlóak, a két terület egyidejű helyreállítását javasoljuk.

A donga és keresztboltozattal fedett, fejezetes pilaszterekkel tagolt kapualj kialakítása és szerkezete, tagozatos párkányzata és és kazettás díszítései, a lépcsőházba vezető fejezetes oszlopok, a vörös-mészkő lépcsőfokok és a három lépcsőházi ajtó 1842-ben készült, műemléki értékű szerkezetek és díszítőelemek.





A fő- és a melléklépcsőház szintén nagyon elhanyagolt állapotú.

A négyzetes alaprajzú, háromkarú főlépcsőház vörös-mészkő fokai és a fából esztergált karcsú ballusztetes korlátja, valamint a kőből készült törpepillérek és a fa törpe-oszlopok eredeti építéskori, 1842-ben készült műemléki értékű elemek. A földszinti és I. emeleti pihenők hálóba rakott négyzetes vörös-mészkő és sárgás kelheimi kőburkolata is építéskori burkolat. A lépcsőházi kő és faszerkezetek megőrzendők, eredeti állapotukban újítandók fel. A mellvéd eredeti fa kapaszkodóját utólagosan megmagasították, ezt a pótlást célszerű lenne leszerelni.

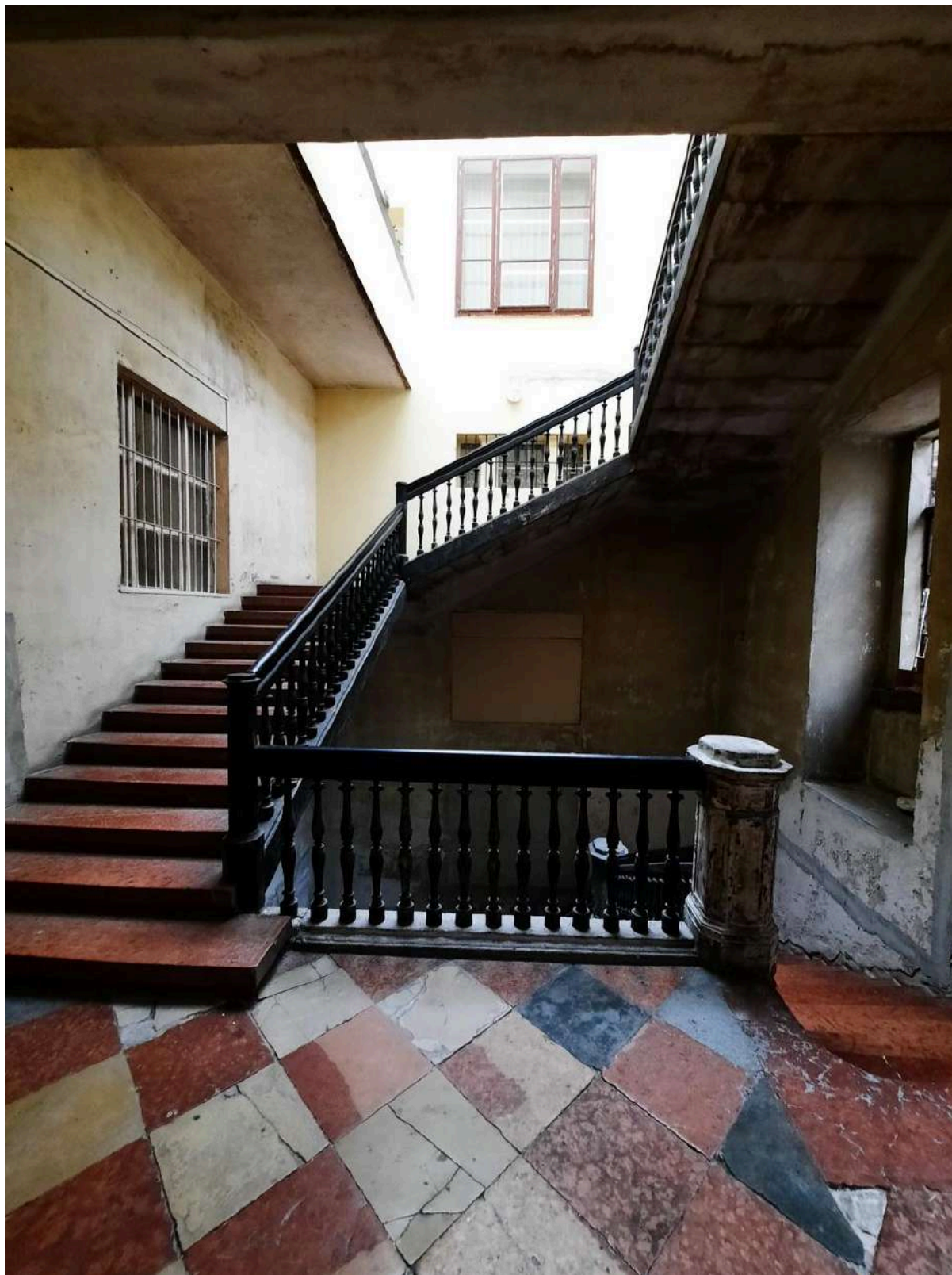
A lépcsőház szürkés-sárgás színre festett vakolt oldalfalain díszítőfestés nyomai nem láthatók. Ennek ellenére a lépcsőházi vakolat felújítását festőrestaurátori kutatás kell hogy megelőzze, és ennek eredményei alapján lehet a helyreállítást elvégezni.

A lépcsőházba a lakásokból számos ablak nyílik, az I. emeletig ezek el vannak takarva, javasolt a kibontásuk és belátást gátló üveggel való felújításuk. A lépcsőházat fedő fém-üveg felüvilágító már nem eredeti, a háborús sérülés után állították helyre. A felüvilágítónál körbefutó eredeti párkánynak csak a töredékei maradtak meg, e megmaradt töredékek alapján a tagozat rekonstruálható.

A II. emeleti pihenőn a betonnal kiegészített kelheimi padlóburkolatot helyre kell állítani és legalább a lakások előterét lezáró biztonsági rácsot megszüntetni. A pihenő szürke öntött terazzo burkolata megőrzendő, felújítandó.



Az ovális alaprajzú csigalépcsős kialakítású melléklépcsőház szürke mészkő lépcsőfokai eredeti építéskori, műemléki értékű szerkezetek, de az egyszerű kovácsoltvas korlát később készülhetett. A lépcsőház állapota elhanyagolt, felújítása a meglévő értékes szerkezetek felújításával történhet.





## 4.2 TERVEZETT ÁLLAPOT

A falkutatás törtfehér, enyhén sárgás csontszínű festést talált a lépcsőház belső oldali falainak kutatása során. Ez nagy mértékben egybe esik a Belső udvar külső falainak színével, így monokróm módon a belső udvar, a kapualj és a lépcsőházak színe megegyező színezést kapnak.

A homlokzat végleges felületképzése előtt a színekről és a festék felületéről mintát (mintákat) kell készíteni, amit a Tervezőnek és az Örökségvédelmi Hatóságnak jóvá kell hagynia.

A próbafestések színei:

REMMERS 14-6 OLIVOCKER HBW- %:76

Homogén törtfehér festés,

belső homlokzat, kapualj, lépcsőházak megegyező színűek

TOVÁBBI színek mintáztatáshoz:

-REMMERS 14-6 OLIVOCKER 10%-al világosított árnyalata

-REMMERS 14-6 OLIVOCKER 20%-al világosított árnyalata

A lépcsőfokok vörös mészkőből készültek, kőrestaurátori képesítéssel és engedéllyel rendelkező szakértő újíthat fel. A nagyobb pótlásokat anyag azonos kő betétekkel, a kisebb hibákat kőporos műgyantás pótlással készülnek

Pihenők hálós pepita mintában készült kőburkolatot található melyet építés korabelinek feltételezhetünk. A megmenthető köveket letisztítva kerülnek vissza, a többi helyen új, anyagazonos kövekkel kerülnek pótlásra.

Felhasznált anyagok:

Vörösmészkő ( lépcsővel megegyező)

Kelheim (bézs színű lapok)



Lépcsőforduló kövei, kőrestaurátori felújítást követően fal színezésével megegyező mészfestést kap.

A ballusztéres fa korlátszerkezet, farestaurátori felújítást követően ecsettel felvitt Oldószeres olajfesték felületet kap, Króm oxid zöld színben

Pontos szín meghatározása nagyobb felület feltárását követően lesz lehetőség.

Próbafestést követően a végleges színt a Műemlékvédelmi Hatósággal és Építész tervező jóváhagyása mellett lesz meghatározva.



Fig. 10  
Lager-Mechanism



A melléklépcsőház íves korlátjának rögzítő fülei tönkrementek, mindenféleképpen új rögzítést kell készíteni. Ehhez elkerülhetetlen a korlát leszerelése. Az új rögzítési pontok 9cm-rel magasabb pozícióba helyezi majd a korlát magasságát, így a kialakuló 95cm korlátmagasság már igazodik a mai normákhoz.



A melléklépcsőházba lakásokból nyíló utólagosan nyílászárók befalazásra kerülnek.

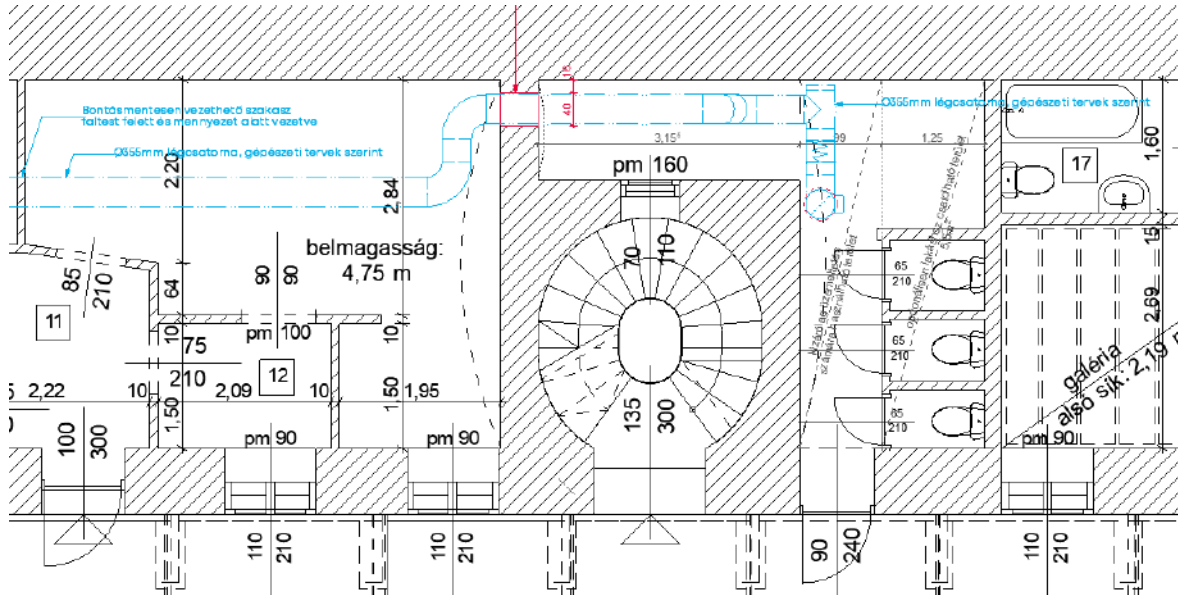


## 5.5 LÉGCSATORNA

A meglévő épület védett műemlék, ezért nem egy egyszerű felújítást, hanem az eredeti állapothoz minél jobban közelítő helyreállítást tűztünk ki célként. A homlokzaton egy nagy keresztmetszetű konyhai szellőzőcső halad, amely a kapualj árkád ívet is metszi. Ez a szellőzőcső rendkívül zavaró hatású, méltatlan a műemléki épület megjelenéséhez, az épületen belül pozíciót tervezzünk neki.



Az üzemi konyha meglévő elszívó rendszerét az azt működtető elszívó berendezést megtartva egy új nyomvonalon vezetett gépészeti légcsatornát építünk ki épületen belüli vonalvezetéssel. A konyha területén belül rákötünk az elszívó berendezésre és az épület DK-i irányában a mellék lépcsőház irányába vezetjük ki, az épület egykori földszinti közös használatú helyiségbe.

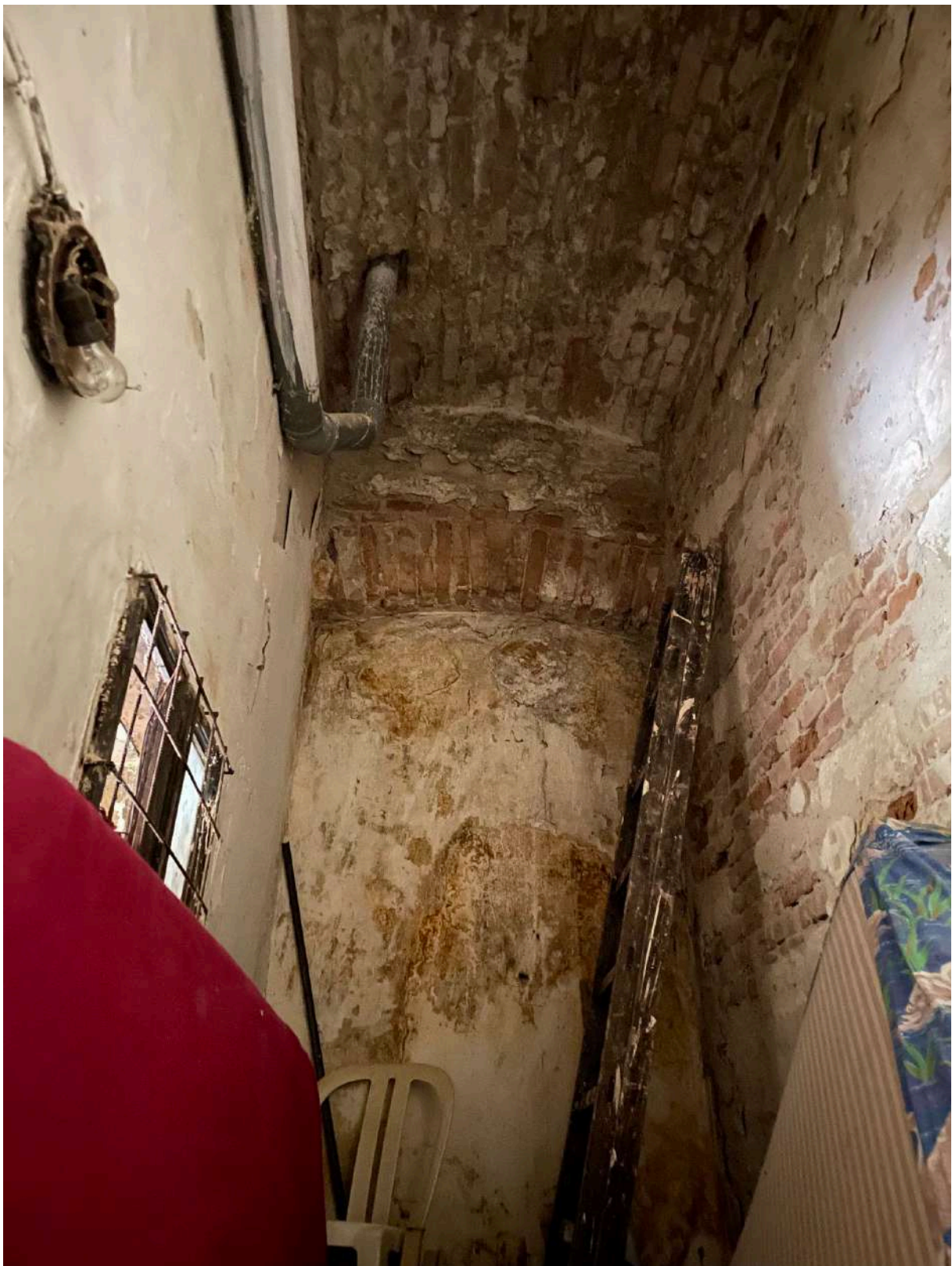


földszinti alaprajz



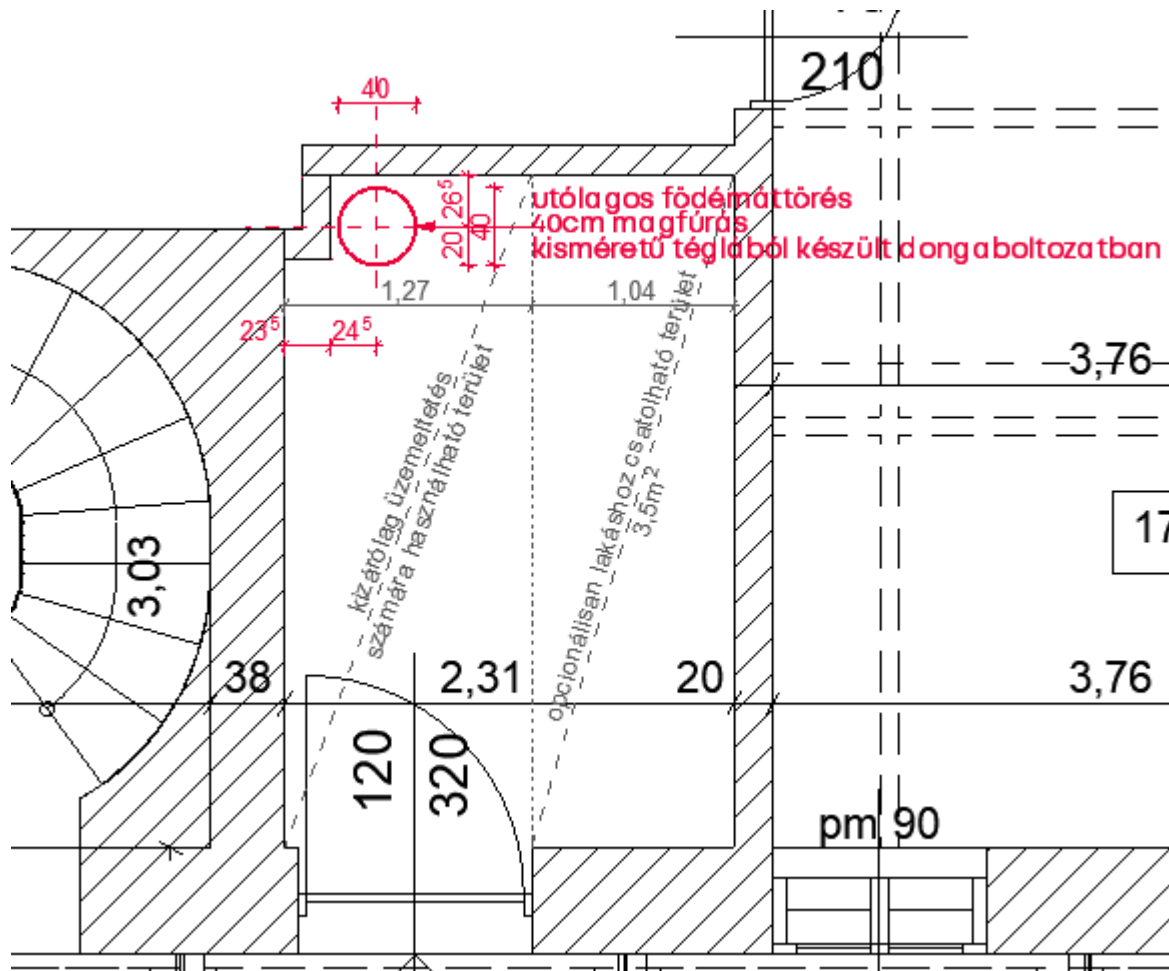
üzemi konyha elszívó berendezés





földszinti közös használatú helyiség

Innen vertikálisan az első illetve második emeleti volt közös használatú helyiségeken vezet a nyomvonal a padlástérbe. A közös használatú helyiségek jelenleg elhanyagolt, kupis lom raktárként funkcionálnak, a jövőben az üzemeltető számára kizárólagos használatot kell biztosítani, egyrészt a szellőzőcső karbantartási és revizionálási munkálatainak elvégzése miatt, másrészt a gépészeti vezeték állagmegóvása miatt. A gépészeti helyiségben helyet lehet biztosítani jövőbeni elektromos felújítás során a kapcsolódobozok és egyéb elektromos berendezések szintenkénti elhelyezésére. Egy bizonyos részét ezeknek a helyiségeknek pedig lakások hasznos alapterületéhez lehetne csatolni a jövőben.



1. emeli alaprajz

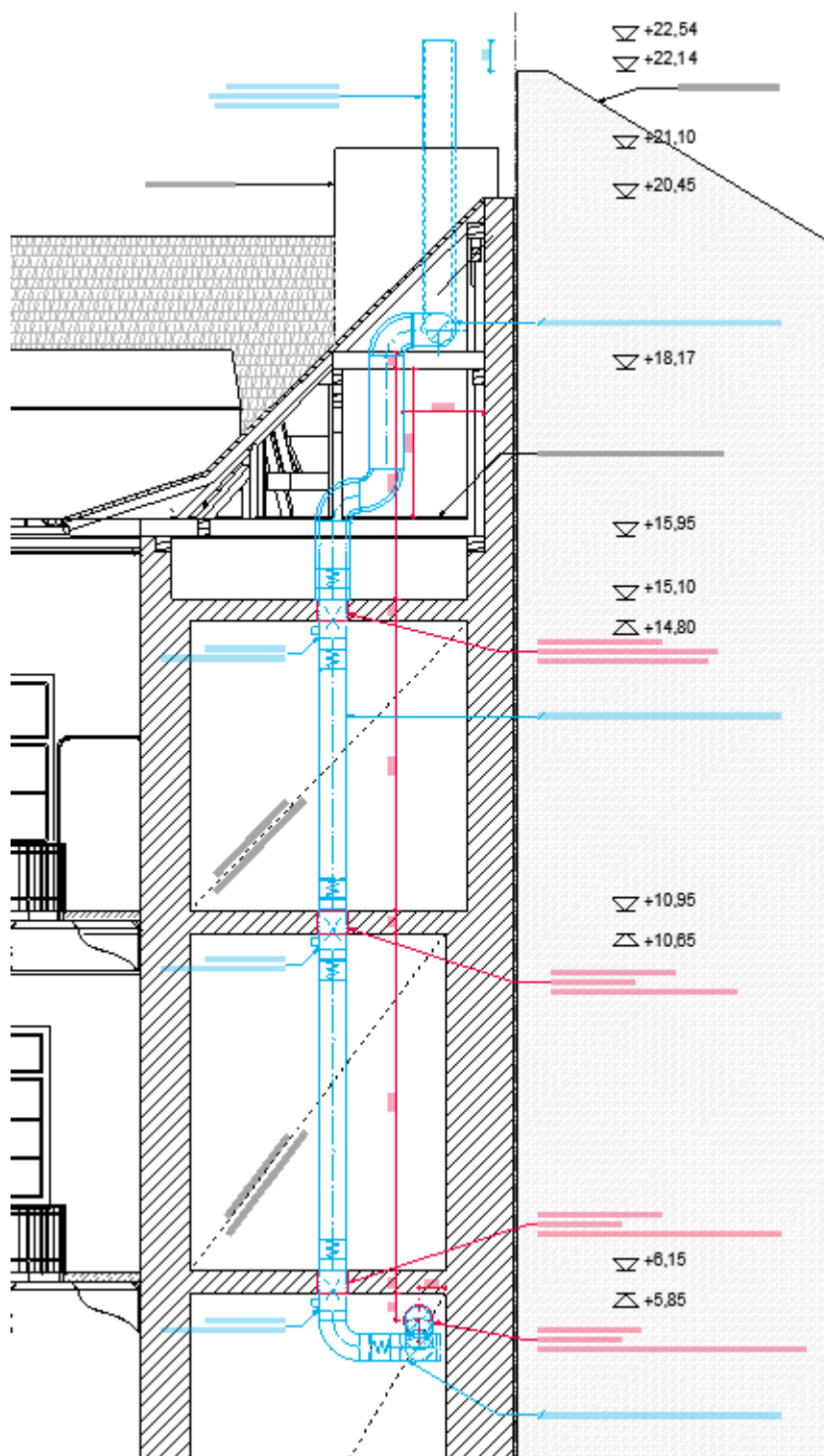




közös használatú helyiség jelenlegi állapota



A padlástérben a meglévő tetőszerkezethez rögzítve, a középszelemenek síkja felett fut vízszintes irányban a vezeték, ahol belebukik egy meglévő lichthóf-ba és függőlegesen elhagyja az épületet. A használt levegő a szomszédos épület gerincmagassága (+22,14m) felett van kidobva.





padlástér, nyomvonal a fogógerenda feletti síkban

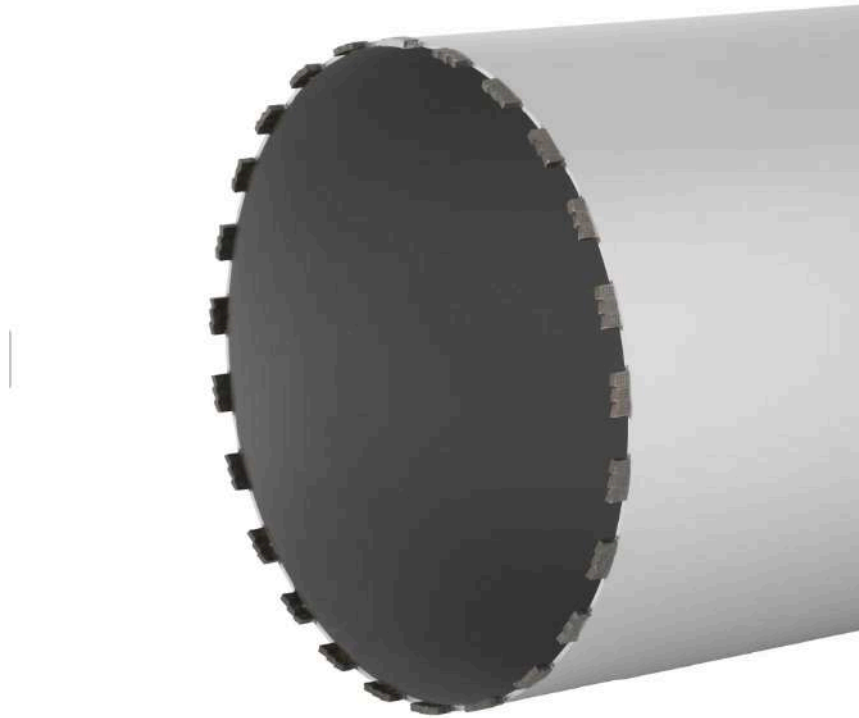




Légcsatorna vezetésére használt lichthof



A födém illetve fal áttöréseket 400mm-es magfúrással kell végrehajtani. Ezzel a módszerrel a bontási munkálatokból eredő dinamikus terhek a minimálisra szoríthatók, illetve esztétikusan biztosítják a légvezeték átvezetésének helyét. Az utólagosan kialakított áttörések vágási felületének szegését a gépészeti munkálatok megkezdése előtt el kell végezni.



## GÉPÉSZETI MEGOLDÁS

A konyhai terület elszívásáról meglévő ventilátor gondoskodik. Jelenlegi állapotban is az elszívás kidobása az épület teteje felett történik, azonban a légcsatorna hálózat nyomvonala az épület belső udvarában, a szomszédos épület tűzfalán függesztve került képzésre. Tervezett nyomvonal: az elszívó gerincvezeték ( $d=350\text{ mm}$ ) az épületen belül B lépcsőház mellett található közös használatú WC-k falsarkában kerülne felfűtésre a padlástérbe. A padlástéren belül a légcsatornát a szarufák alatt a Király utca irányában található légudvarba vezetjük. A légudvarba való kitorkollást követően pedig a tetősíkjáig vezetjük a légcsatornát. A légcsatorna felszálló alsó pontján esetlegesen a légcsatornában keletkező kondenzvíz elvezetéséről gondoskodni szükséges! Felfüggesztésüket, illetve rögzítésüket csak gumibetétes tartószerkezettel szabad megoldani! Flexibilis csövet csak maximum egy méteres hosszon lehet vezetni. A ventilátorok zajhatásai ellen hangcsillapítókkal védekezünk.

Gondoskodni kell minden légcsatornán terjedő vagy lesugárzott zaj megfelelő csillapításáról valamint a rezgések épületszerkezetekre való áttérjedésének megakadályozásáról. A légcsatornák tisztíthatóságáról a megfelelő helyeken tisztítónyílások beépítésével gondoskodni kell. A tervezett légtechnikai vezetékek anyaga horganyzott acéllemez, kör keresztmetszetű peremes kötésekkel, illetve spiko-csatlakozásokkal. A légcsatorna hálózatok légtömörégi osztálya: „C”. A szellőztető berendezés elszívó ágát szigetelni szükséges. Valamennyi födémen történő áthaladásnál, az épületszintek közötti födém vonalában hőreaktív tűzgátló csappantyúról beépítéséről gondoskodni szükséges a tűzvédelmi követelményszintnek megfelelően.

#### EGYÉB:

A felújítási terv nem érinti az alaprajzi kialakítást, a meglévő bérlemények száma és funkciója nem változik, így a parkolás a kialakult állapot szerinti marad. Egyetértve a szakvéleménnyel, javasoljuk az aládúcolt pince eltömedékelését és a pincelejárati építmény elbontását, valamint az udvar új burkolattal és zöld növényvel való rehabilitációját. A terv munkaközi változatát előzetesen egyeztettük a BFKH Örökségvédelmi Osztályán és bemutattuk a BFKH területi tervtanácsának (lásd 048/2024 sorszámú tervtanácsi vélemény), az ott elhangzott észrevételeket figyelembe vettük. A kiviteli tervezés során az összes nyílászárót újra átvizsgáljuk, a mintaként használt eredeti részletes felmérésével együtt, végleges döntés az egyes ablakokról és ajtókról ebben a fázisban történik majd. Energetika és környezetvédelem szempontjából a felújítandó épület védettséggel rendelkezik, ezért a 7/2006 (V.24.) TNM rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében „E rendelet hatálya nem terjed ki azon műemlék épületre, helyi védelem alatt álló épületre és azok épületelemeire, amelyek esetében az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védettséget megalapozó érték megváltoztatását eredményezné” a rendelet hatálya nem terjed ki rá. A tervezett átalakítás az ingatlan meglévő közműhálózatát, beleértve a csapadékvíz elvezető rendszereit is, nem érinti.

## 6. TERVLAPJEGYZÉK

| KIRÁLY utca 55. TERVLAPJEGYZÉK |            |                                            |               |                |
|--------------------------------|------------|--------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                | Tervlap ID | Tervlap neve                               | Lépték        | Lapméret (mm)  |
| <b>É.01</b> Meglévő állapot    | É.01.1     | HELYSZÍNRAJZ                               | 1:1000, 1:200 | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.01.2     | HELYSZÍNI FOTÓK_UTCAI HOMLOKZAT            |               | 550,0 / 420,0  |
|                                | É.01.3     | HELYSZÍNI FOTÓK_UDVARI HOMLOKZAT           |               | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.01.4     | HELYSZÍNI FOTÓK_KAPUALJ                    |               | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.01.5     | PINCESZINT ALAPRAJZ                        | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.01.6     | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ                        | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.01.7     | 1. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.01.8     | 2. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.01.9     | UTCAI HOMLOKZAT                            | 1:50          | 594,0 / 620,0  |
|                                | É.01.10    | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 560,0 / 594,0  |
|                                | É.01.11    | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 750,0 / 594,0  |
|                                | É.01.12    | KAPUALJ                                    | 1:50          | 490,0 / 594,0  |
|                                | É.01.13    | UTÓLAGOS PINCE_ALAPRAJZ                    | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.01.14    | UTÓLAGOS PINCE_UDVAR                       | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.01.15    | UTÓLAGOS PINCE_METSZET                     | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.01.16    | UTÓLAGOS PINCE_HELYSZÍNI FOTÓK             | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.01.17    | UTÓLAGOS PINCE_HELYSZÍNI FOTÓK             | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.01.18    | UTÓLAGOS PINCE_HELYSZÍNI FOTÓK             | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
| <b>É.02</b> Bontási terv       | É.02.1     | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ                        | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.02.2     | 1. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.02.3     | 2. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.02.4     | UTCAI HOMLOKZAT                            | 1:50          | 594,0 / 620,0  |
|                                | É.02.5     | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 560,0 / 594,0  |
|                                | É.02.6     | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 750,0 / 594,0  |
|                                | É.02.7     | KAPUALJ                                    | 1:50          | 490,0 / 594,0  |
|                                | É.02.8     | UTÓLAGOS PINCE_BONTÁSI TERV                | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.02.9     | UTÓLAGOS PINCE_BONTÁSI TERV                | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.02.10    | UTÓLAGOS PINCE_BONTÁSI TERV                | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
| <b>É.03</b> Tervezett állapot  | É.03.1     | HELYSZÍNRAJZ                               | 1:1000, 1:200 | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.03.1     | HELYSZÍNRAJZ                               | 1:1000, 1:200 | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.03.2     | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ                        | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.2     | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ                        | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.3     | 1. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.3     | 1. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.4     | 2. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.4     | 2. SZINT ALAPRAJZ                          | 1:50          | 1300,0 / 420,0 |
|                                | É.03.5     | UTCAI HOMLOKZAT                            | 1:50          | 594,0 / 620,0  |
|                                | É.03.6     | KAPUALJ                                    | 1:50          | 490,0 / 594,0  |
|                                | É.03.7     | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 560,0 / 594,0  |
|                                | É.03.8     | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 750,0 / 594,0  |
|                                | É.03.9     | BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT                     | 1:50          | 490,0 / 594,0  |
|                                | É.03.10    | SZÍNEZÉSI TERV_FŐHOMLOKZAT                 | 1:50          | 594,0 / 620,0  |
|                                | É.03.11    | SZÍNEZÉSI TERV_FŐHOMLOKZAT                 | 1:50          | 594,0 / 620,0  |
|                                | É.03.12    | SZINTERV_KAPUALJ                           | 1:50          | 490,0 / 594,0  |
|                                | É.03.13    | SZÍNEZÉSI TERV_BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT      | 1:50          | 560,0 / 594,0  |
|                                | É.03.14    | SZÍNEZÉSI TERV_BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT      | 1:50          | 750,0 / 594,0  |
|                                | É.03.15    | PINCETÖMÉDEKELÉS_ALAPRAJZ                  | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.03.16    | PINCETÖMÉDEKELÉS_UDVAR                     | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.03.17    | PINCETÖMÉDEKELÉS_METSZET                   | 1:50          | 420,0 / 297,0  |
|                                | É.03.18    | FÜGGŐFOLYOSÓ_ALAPRAJZ                      | 1:50          | 720,0 / 420,0  |
|                                | É.03.19    | FÜGGŐFOLYOSÓ_RÉSZLET                       | 1:50          | 420,0 / 830,0  |
|                                | É.03.20    | FÜGGŐFOLYOSÓ_RÉSZLET                       | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.21    | FÖLÉPCSŐHÁZ FALNÉZET                       | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.22    | FÖLÉPCSŐHÁZ FALNÉZET                       | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.23    | FÖLÉPCSŐHÁZ FALNÉZET                       | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.24    | FÖLÉPCSŐHÁZ FALNÉZET                       | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.25    | MELLÉKLÉPCSŐHÁZ FALNÉZET                   | 1:50          | 420,0 / 590,0  |
|                                | É.03.26    | SZELLŐZŐCSŐ ÁTHELYEZÉS FÖLDSZINTI ALAPRAJZ | 1:50          | 600,0 / 420,0  |
|                                | É.03.27    | SZELLŐZŐCSŐ ÁTHELYEZÉS EMELETI ALAPRAJZ    | 1:50          | 600,0 / 420,0  |
|                                | É.03.28    | SZELLŐZŐCSŐ ÁTHELYEZÉS TETŐTERI ALAPRAJZ   | 1:50          | 600,0 / 420,0  |
|                                | É.03.29    | SZELLŐZŐCSŐ ÁTHELYEZÉS METSZET             | 1:50          | 594,0 / 620,0  |



## **7. MUNKAVÉDELEM, ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

A felújítás során a kivitelezési fázisban az érvényes Magyar Szabványok, rendeletek, tűzvédelmi, valamint az örökségvédelmi előírások szigorúan betartandók minden érintett szakág (épületgépészet, erős- és gyengeáramú villamos berendezések, villámvédelem) esetében. A beépített anyagoknak meg kell felelni az Európai Szabványokban foglaltaknak, és csak minősített, ill. alkalmazási engedéllyel rendelkező anyagok, készülékek és berendezések építhetők be.

Ez a tervdokumentáció az érvényes egészségügyi és a munkavégzés biztonságát szolgáló szabályok, valamint szociális előírások figyelembevételével készült, ill. azok megvalósítása megtervezésre került.

Kivitelező köteles a munkavédelemről rendelkező rendeletekben foglaltakat, továbbá a vonatkozó érvényben lévő óvórendszabályok, a munkavédelemmel, valamint a tűzvédelemmel kapcsolatos szabványok és rendeletek előírásait maradéktalanul betartani.

Ezen túlmenően szükségesnek tartjuk a következők rögzítését.

### **Kivitelező köteles a munkák végzése során betartani:**

- a 64/1980 (XII.29.) MT számú rendeletet
- az 1993. évi XCIII. számú munkavédelemről szóló törvényt, és a végrehajtására 5/1993 (XII.26.) MüM sz. és a 4/2002 (II.20.) SZCSM-EÜM együttes rendeletet,
- továbbá a többi vonatkozó, érvényben munkavédelemmel kapcsolatos szabványok és rendeletek előírásait,
- az érvényes KRESZ előírásait,
- a munkaterületet egyéb előírása hiányában az ÚT 2-1./119/1995 szerint le kell táblázni és el kell korlátozni,
- forgalom alatt folyó munkáknál a dolgozóknak kötelező a védőmellény viselése,
- a termelésirányítónak kell megszervezni az elsősegélynyújtást, valamint a sérült dolgozó elszállítását a legközelebbi egészségügyi intézménybe
- mindezekért az építésvezető személyesen felelős.

### **Kivitelező köteles:**

- A kivitelező munkáltató a 4/2002 (II.20.) SZCSM-EÜM együttes rendelet szerint köteles koordinátort igénybe venni a kivitelezési munkák alatt
- Az összes vonatkozó előírást és szabványt, jelen műszaki leírásban foglaltakat, ill. az építést engedélyező hatóságok, az engedélyezésben közreműködött szervek előírásait betartani.
- Az alkalmazott anyagok minőségére vonatkozó bizonylatokat az Építési Naplóhoz és a megvalósítási tervhez kell csatolni.
- Az építés ideje alatt a vízelvezetés zavartalanosságát biztosítani.
- A megépült állapotot feltüntető tervet a Beruházónak (bonyolítójának) a leendő kezelőnek a műszaki átadás-átvételnél a rendelkezésükre bocsátani.

**Kivitelezés során alkalmazandó biztonságtechnikai előírások:**

a./ A munkaterület átvétele során a munkavezetőnek meg kell győződnie annak veszélytelenségéről, illetve a biztonságos munkavégzés feltételeinek meglétéről.

b./ Munkaterületen a munkavégzés ideje alatt biztosítani kell az MSZ 6240/4 szabvány alapján 200 lux mesterséges megvilágítást. Ezt az értéket az aknában végzett munka során is biztosítani kell.

c./ A munka megkezdése előtt a munkavezetőnek munkavédelmi oktatást kell tartania a beosztott dolgozóknak, melynek az általános és szakmai biztonságtechnikai tudnivalók mellett ki kell térnie a következőkre:

- a munkaterületen való közlekedés személyi, tárgyi feltételrendszerére,
- az anyagmozgatás veszélyforrásaira,
- az ideiglenes áramellátás veszélyforrásaira,
- az esetlegesen szükséges hegesztés helyi biztonsági előírásaira,
- egy munkahelyen egyidejű munkavégzés szabályainak érvényesítésére,
- a munkahely ideiglenes és végleges elhagyásának szabályaira.

d./ Munkaterületen a dolgozók zárt munkaruházatot és a munka jellegének megfelelő, minősített egyéni védőfelszerelést kötelesek. Építési munkahelyen fejtámla sisak viselése kötelező. Kivételt képeznek a tárgyak leesésétől nem veszélyeztetett belső munkahelyen végzett szakipari és irodai munkák.

e./ A munkavégzés során csak biztonságtechnikailag felülvizsgált villamos kéziszerszámok alkalmazhatóak.

f./ A munkahelyen gondoskodni kell az MSZ 445 szabvány szerinti mentőfelszerelés rendelkezésre állásáról. Az elsősegélynyújtó felszerelések őrzési helyeit a külön jogszabály szerint kell jelölni, és azokhoz könnyű hozzáférést kell biztosítani. Jól látható helyen és jelöléssel fel kell tüntetni a legközelebbi mentőszolgálat címét és telefonszámát.

**Egyéb rendelkezések:**

A munkavégzés ideje alatt a munkavezetőnek indokolt esetben folyamatos kapcsolatot kell tartania a beruházó munkavédelmi és tűzvédelmi vezetőjével. Ennek érdekében a munkálatok megkezdése előtt konzultálni kell a helyi vezetőkkel.

A kivitelezés és szerelés során a munkahelyi, munkavédelmi biztonságtechnikai, egészség- és környezetvédelmi előírásokat, a kivitelező, illetve a szerelő vállalatnak kell megadnia és azok betartásáról gondoskodnia.

A meglévő kábelek és egyéb vezetékek bevezésekor, ameglévő lámpatestek cseréjekor, vagy áthelyezésekor be kell tartani a villamos berendezésekre vonatkozó előírásokat és szabványokat, a munkát csak teljes áramtalanítás után lehet végezni.

|                     |                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MSZ HD 60364-1:2009 | Kisfeszültségű villamos berendezések. 1. rész: Alapelvek, általános jellemzők elemzése, fogalommeghatározások |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MSZ HD 60364-4-41:2007                                                                                                                                          | Kisfeszültségű villamos berendezések. 4-41. rész: Biztonság. Áramütés elleni védelem (IEC 60364-4-41:2005, módosítva)                      |
| MSZ HD 60364-4-42:2015                                                                                                                                          | Kisfeszültségű villamos berendezések. 4-42. rész: Biztonság. Hőhatások elleni védelem (IEC 60364-4-42:2010, módosítva)                     |
| MSZ HD 60364-4-43:2010                                                                                                                                          | Kisfeszültségű villamos berendezések. 4-43. rész: Biztonság. Túláram védelem (IEC 60364-4-43:2008, módosítva + 2008. októberi helyesbítés) |
| MSZ HD 60364-4-443:2016                                                                                                                                         | Légköri vagy kapcsolási túlfeszültségek elleni védelem                                                                                     |
| MSZ HD 60364-4-46:2017                                                                                                                                          | Leválasztás és kapcsolás                                                                                                                   |
| MSZ HD 60364-5-51:2010                                                                                                                                          | A villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése. Általános előírások                                                                      |
| MSZ HD 60364-5-52:2011                                                                                                                                          | A kábel- és vezetékrendszerek megengedett áramai                                                                                           |
| MSZ HD 60364-5-537:2017                                                                                                                                         | A leválasztókapcsolás és üzemi kapcsolás eszközei                                                                                          |
| MSZ HD 60364-5-534:2016                                                                                                                                         | Leválasztás, kapcsolás és vezérlés. Túlfeszültség-védelmi eszközök                                                                         |
| MSZ HD 60364-5-54:2012                                                                                                                                          | Villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése. Földelőberendezések, védővezetők és védő összekötő-vezetők                                 |
| MSZ HD 60364-5-559:2013                                                                                                                                         | A villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése. Egyéb szerkezetek. Lámpatestek és világítási berendezések                                |
| MSZ HD 60364-6:2017                                                                                                                                             | Ellenőrzés                                                                                                                                 |
| MSZ HD 60364-7-714:2013                                                                                                                                         | Szabadtéri világítóberendezések                                                                                                            |
| MSZ EN 50110-1:2013                                                                                                                                             | Villamos berendezések üzemeltetése                                                                                                         |
| MSZ 1585:2016                                                                                                                                                   | Villamos berendezések üzemeltetése                                                                                                         |
| MSZ EN 60439-1:2010                                                                                                                                             | 1.rész: Tipizált és részlegesen tipizált berendezések                                                                                      |
| MSZ EN 61439-1:2012                                                                                                                                             | 1. rész: Általános szabályok                                                                                                               |
| MSZ EN 61439-2:2012                                                                                                                                             | 2. rész: Teljesítmény-kapcsoló- és teljesítmény-vezérlőberendezések                                                                        |
| MSZ 447:2019                                                                                                                                                    | Csatlakoztatás kisfeszültségű, közcélú elosztóhálózatra                                                                                    |
| MSZ EN 1838:2014                                                                                                                                                | Alkalmazott világítástechnika, tartalékvilágítás                                                                                           |
| MSZ EN 62305:2012                                                                                                                                               | Villámvédelem                                                                                                                              |
| 54/2014. (XII.5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ)                                                                                       |                                                                                                                                            |
| 1993. évi XCIII. 1993 törvény a munkavédelemről                                                                                                                 |                                                                                                                                            |
| 1997:CII 1997. törvény (A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. tv, módosítása)                                                                                |                                                                                                                                            |
| 358/2008. (XII. 3.) Korm. Rendelet munkavédelem                                                                                                                 |                                                                                                                                            |
| 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról |                                                                                                                                            |



A konyhai szellőző átépítése során többek között be kell tartani az alábbi, szellőzés kialakítására vonatkozó szabványokat:

|                   |                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MSZ EN 13779:2007 | Nem lakóépületek szellőztetése. Helyiségek szellőztető és légkondicionáló rendszereinek teljesítménykövetelményei                                                             |
| MSZ EN 15251:2007 | Épületek energia-teljesítményképességének tervezésére és becslésére, levegőminőségére, hőmérsékletére, fény- és akusztikai viszonyaira vonatkozó beltéri bemeneti paraméterei |
| MSZ EN 12237:2003 | Épületek szellőztetése. Légvezetékek. Kör keresztmetszetű fémvezetékek szilárdsága és tömörsége                                                                               |
| MSZ EN 1507:2006  | Épületek szellőztetése. Fémlemezes, négyszögletes keresztmetszetű légvezetékek. Tartóssági és szivárgási követelmények                                                        |
| MSZ EN 1505:2000  | Épületek szellőztetése. Fémlemezes, téglalap keresztmetszetű légvezetékek és légvezeték-szerelvények. Méretek                                                                 |
| MSZ-04-804-1:1989 | Építő- és szerelőipari csővezetékek, szerelvények. Épületgépészeti csővezetékek                                                                                               |
| MSZ-04-804-2:1990 | Építő- és szerelőipari csővezetékek, szerelvények. Légtechnikai vezetékek és berendezések                                                                                     |
| MSZ EN 12097:2006 | Épületek szellőztetése. Légcsatornák. A légcsatorna részegységeinek követelményei a légcsatornarendszer karbantarthatóságának könnyítésére.                                   |
| MSZ EN 12236:2002 | Épületek szellőztetése. Légvezetékek tartószerkezetei. Szilárdsági követelmények                                                                                              |

Budapest, 2025.06.20.



**Nagy Iván DLA** építész vezető tervező É/1 01 0100

(NXP.A Kft. 2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.)

**Ungerhofer Dániel** építész tervező, É/1 08-0666