

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA
KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOSÍTÁS)



ÁLLAPOTDOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰLEÍRÁS

Beruházó:

**BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZATA**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

Megbízó:

EVIN NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

Tulajdonos / Építtető:

KIRÁLY UTCA 15. TÁRSASHÁZ
képv.: Lovas Kata
1075 Budapest, Király u. 15.

Építés helyszíne:

**1075 BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY U 15.**
HRSZ: 34184
műe. törzsszám: 15593, műe. azonosító:
841

Építész tervező:

FENNT.A MÉRNÖKIRODA KFT.
1141 Budapest, Komócsy u. 5.
fennt.a.mernokiroda@gmail.com
tel.: +36 70 790 95 22

TÓTH VIKTOR

okleveles építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök É 05-0510
építész felelős tervező, ügyvezető

FARKAS TAMÁS BARNABÁS

okleveles építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök É 01-5436,
építész felelős tervező

Budapest, 2025. március

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG

I. TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
Tartalomjegyzék	1
Tervjegyzék	1
Aláírólap	2
Nyilatkozat	3
Építészeti műszaki leírás	5
Egyéb, a kivitelezés fázisaira vonatkozó tervezői utasítások, javaslatok	24
Fotódokumentáció	25

Külön tervfejezetben:

Tartószerkezeti tervfejezet

II. TERVJEGYZÉK

Tervlap szám	Tervlap neve	Állapot	Lépték
ÉM.00	Helyszínrajz	Meglévő állapot	1:500
ÉM.01	Átnézeti rajzok	Meglévő állapot	1:100
ÉM.02	1. emelet bal	Meglévő állapot	1:20
ÉM.03	1. emelet középső	Meglévő állapot	1:20
ÉM.04	1. emelet jobb	Meglévő állapot	1:20
ÉM.05	2. emelet bal	Meglévő állapot	1:20
ÉM.06	2. emelet jobb	Meglévő állapot	1:20
ÉT.00	Helyszínrajz	Tervezett állapot	1:500
ÉT.01	Átnézeti rajzok	Tervezett állapot	1:100
ÉT.02	1. emelet bal	Tervezett állapot	1:20
ÉT.03	1. emelet középső	Tervezett állapot	1:20
ÉT.04	1. emelet jobb	Tervezett állapot	1:20
ÉT.05	2. emelet bal	Tervezett állapot	1:20
ÉT.06	2. emelet jobb	Tervezett állapot	1:20
KN.K	Kőkonszignáció	Tervezett állapot	1:20, 1:1
KN.L	Lakatoskonszignáció	Tervezett állapot	1:20, 1:1

Külön tervfejezetben:

- Tartószerkezeti tervfejezet

OLVASSÁK VÉGIG

III. ALÁÍRÓLAP ÉS NYILATKOZAT

Beruházó:

BUDAPEST FŐVÁROS
VII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

képv.: Niedermüller Péter
polgármester

Megbízó:

EVIN NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

képv.: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató

Tulajdonos:

KIRÁLY UTCA 15. TÁRSASHÁZ
1075 Budapest, Király u. 15.

képv.: Lovas Kata közös képviselő

Építtető, Megbízó és Tulajdonos az aláírólap aláírásával nyilatkozik, hogy az örökségvédelmi engedélykérelem mellékletét képező tervdokumentáció tervlapjain, valamint a szakvélemények és a tervdokumentáció műszaki leírásának oldalain foglaltakat megértette, azt tudomásul vette.

Építész tervező:

Fennt.A Mérnökiroda Kft.
1141 Budapest, Komócsy u. 5.
fennt.a.mernokiroda@gmail.com
tel.: +36 70 790 95 22

TÓTH VIKTOR

okleveles építészmérnök,
műemlékvédelmi szakmérnök É 05-
0510
építész felelős tervező, ügyvezető

FARKAS TAMÁS BARNABÁS

okleveles építészmérnök,
műemlékvédelmi szakmérnök É 01-
5436
építész felelős tervező

Nevezett tervező/szakértő aláírásommal hitelesítem a tárgyi, általam készített építészeti-műszaki dokumentációt, és tanúsítom az Építtető nyilatkozatát.

Miskolc, 2025. március

OLVASSÁK VÉGIG

IV. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Tervező, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet 9.§ (5) bekezdése alapján, az alábbiakról nyilatkozom:

A tervezett építési tevékenység címe, helyrajzi száma:

1075 Budapest, Király utca 15.

hrsz: 34184

Az ingatlan védettségére vonatkozó adatok: **műemléki védelem**

azonosító: 841

törzsszám: 15593

Építési tevékenység megnevezése, rövid leírása:

Műemlék ingatlanon a meglévő főhomlokzati erkélyek felújítása

Az általam tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen:

_ 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

_ 2024. évi C. törvény a Magyar építészetről (tov.: Méptv.)

_ 253/1997 (XII.20) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (tov.: OTÉK)

_ 275/ 2013 (VI. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

_ Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról

Az általam készített tervdokumentáció megfelel az alábbi nemzeti szabványoknak, melyeknek jogosult felhasználója vagyok¹:

MSZE 1228-12:2012 Építési tervek 12. rész: Tetők, födémek, áthidalók és álmennyezetek ábrázolása és rajzjelei

MSZ 1228/4-82 Építési tervek 4: Kémények és szellőzők

MSZE 1228-1 Építési tervek 1: Építési tervrajzok általános követelményei

MSZ ISO 8048 Műszaki rajzok, Építészeti rajzok. Nézetek, metszetek és szelvények ábrázolása

MSZ 369 Függőleges szerkezetek ábrázolása építőipari rajzokon

MSZ ISO 7518 Műszaki rajzok. Építőipari rajzok. Bontás és átépítés ábrázolása

MSZ EN 14351-1:2006+A2 Ablakok és ajtók. Termékszabvány, teljesítőképességi jellemzők 1. rész: Ablakok és külső bejárati ajtók

MSZ EN 14351-2:2019 Ablakok és ajtók. Termékszabvány, teljesítőképességi jellemzők 2. rész: Beltéri ajtók

Örökségvédelmi engedélyezési terv készült 68/2018 (IV. 9.) „Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról” 3. melléklet 5. pont tartalmai szerint.

¹ a szabványok a Magyar Szabványügyi Testület tulajdonai, szerzői jogi védelem alatt állnak. Minden jog fenntartva.

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG

Tervezőként nyilatkozom a műemléki érték megőrzésével összefüggő jogszabályban meghatározott követelmények betartásáról és szempontok érvényre juttatásáról.

A betervezett építési termékek elvárt műszaki teljesítményjellemzők alapján kerültek meghatározásra. Tervezői ajánlasként konkrét terméket szerepeltettünk.

Miskolc, 2025. március

Tóth Viktor
építész felelős tervező
okl. építészmérnök
É 05-0510

Farkas Tamás Barnabás
építész felelős tervező
okl. építészmérnök
É 01-5436

OLVASSÁK VÉGIG

V. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ALAPADATOK

hrsz.:	34184
építési övezet:	Vt-V/2 (vegyes terület)
telekterület:	n.a.
előírt legn. épületmagasság:	24,5 m (nem változik)
beépítési mód:	zárt sorú (nem változik)
előírt beépítési százalék:	70% (nem változik)
zöldfelület legkisebb mérete:	kialakult / 10% (nem változik)
védelem szintje:	Műemléki védelem (műemléki törzsszám: 15593 műemléki azonosító: 841 II. bírságkategória) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
karakterterület:	n.a.

2. ELŐZMÉNYEK

A beszerzési eljárás során rendelkezésünkre bocsátott engedélyezési „tervek” szerint 2014-ben, DaArt Kft. tervei alapján a tárgyi erkélyek felújítása örökségvédelmi engedélyt kapott (ÉTDR azonosító: 201400025621, iratazonosító: IR-000242396/2014). Ezt követően sem kiviteli terv nem készült, sem a felújítást nem kezdték meg. A 2023-ban beadott engedélykérelem tartalmazza a 2014-es szakvéleményeket, valamint azok aktualizálására létrejött kiegészítéseket.

Mindazonáltal sem építéstörténeti tudományos dokumentáció, értékleltár nem keletkezett, sem a helyreállítás anyagaira vonatkozó műszaki tartalom nem jött létre a korábbi engedélyezési folyamatokban. A 2014-ben készített felmérési terv több helyen a léptékhez mérten is számottevő alaktani eltérést mutat a valóságtól, valamint jelentős méretepontosatlanságot, az épületszerkezetek valóságtól eltérő megjelenését. Az erre épülő engedélyezési tervek ezeket a hibákat tovább viszik.

EVIN Kft. 2024. májusában kérte fel társaságunkat indikatív árajánlat készítésére. Ezt követően meghívásos verseny került kiírásra, amit társaságunk megnyert.

A tervezői ajánlatunkat azzal a szemlélettel adtuk, hogy a kiviteli terv végére minden, felelős tervezői döntést meghozzunk, és a kivitelezés idejére kevesebb helyszíni döntés és pénzügyi bizonytalanság maradjon. Úgy gondoltuk, hogy ezzel a szemlélettel tudjuk garantálni a közpénz, a műemlék, és a benne lévő magáningatlanok biztonságát.

A szerződéskötésre 2024. 10. 16.-án került sor. A szerződés első ütemének teljesítési időszakának kezdő időpontjának a felvonulás bejelentése volt meghatározva, ami 2024. november 25-én történt.

A tervezési megbízásunk kizárólag az erkélyek felújítására vonatkozott, így pontosító felméréseket, feltárásokat kizárólag az erkélyeknél és azok környezetében végeztünk, ahol ezt a feladat indokoltta tette.

A Megbízót és Beruházót tájékoztatandó a Tartószerkezet-tervező kollégák bevonásával előrehaladási jelentést készítettünk. Az első ütem részteljesítése 2025.01.21-én történt.

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG

Az örökségvédelmi osztálytól a döntéseket megalapozandó január 29-én találkozót kértünk, ahol a feltárások eredményeit prezentáltuk. Az ügyintéző iránymutatása szerint egy, az építéskori állapotot minél inkább visszaállító építészeti megoldás felé mentünk el. Kimondásra került, hogy az erkélykorlátok csak formájukban képviselnek értéket, anyagukban nem. Kimondásra került, hogy az öntöttvas erkélykonzolok anyagukban és formájukban is értéket képviselnek. Mivel az általunk készítendő kiviteli terv részben ellent mond az engedélyezési „terv” várakozásainak és megjelenésének, ezért az ügyintéző a kiviteli terveink örökségvédelmi eng. módosításra való benyújtására is kért.

Műszaki leírásunkban az erkélyek megnevezése: a házzal szemben állva bal oldali rizaliton Bal, kocsithajtó felett Középső, jobb oldali rizaliton Jobb. Első emeletről megközelíthetők I. emeleti, Második emeletről megközelíthetők II. emeleti.

OLVASSÁK VÉGIG

3. LEVÉLTÁRI KUTATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A levéltári kutatások során az erkélykonzolok beépítésére vonatkozó rajzot, öntvénymintatervet, részletes felmérési tervet nem találtunk.

A jelen örökségvédelmi eljárásból hiányzó építéstörténeti tud. dokumentációt részben pótolja a BFL-ben fellelt **Tudományos dokumentáció** (Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat, 1974.02.12., Ratkai Ida, Levéltári azonosító: BFL XV.17.f.306.a.2479), amiből az építéstörténet nagy vonalakban megismerhető.

Ugyan kottázatlan, de legalább közelítőleg alakhelyes felmérési rajzot tartalmaz a főhomlokzatról **Budapest, VII. Majakovszkij u. 15. sz. lakóépület felmérési dokumentációja** (Városépítési Tudományos és Tervező Intézet, 1974. jún., Voith Mária, Levéltári azonosító: BFL XV.17.e.306.a.2479).

A felújításról és a tartószerkezeti megerősítésről való gondolkodást teljesen más platformra helyezte a Tudományos dokumentáció mellékleteként a Tartószerkezet-tervezők által fellelt archív felvétel, ami kettős konzolokat ábrázol. **Ez az építéskori állapot azért kedvező, mert lehetőséget ad a tartószerkezeti megerősítésre a konzolok visszaépítése által.**

További eredménye a levéltári kutatásnak az 1953 körül kelt, és a Tudományos dokumentációba behivatkozott archív fénykép, ami már „áttört” konzolokkal ábrázolja az épületet. Tudva, hogy a tartószerkezet tönkremenetele 70 évvel ezelőtt, a páros konzolok, öntöttvas korlátok visszabontása és az I szelvények beépítése pedig még korábban, a 20. század első felében történt, felvetül a védőtetők és az első emeleti, bal oldali erkélylemezek szétvételének indokoltsága is.



9. Bp. VII. Majakovszkij utca 15.

Utcai homlokzat

Foto Seidner Zoltán, 1953 körül

/ R-VII-16-30 /

1. archiv fotó - levéltári archiv fotóról készített fotó, forrás: BFL XV.17.f.306.a.2479 (készítette: Nagy Statika Kft.)

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



2. archiv fotó - levéltári archiv fotóról készített fotó, forrás: BFL XV.17.f.306.a.2479 (készítette: Nagy Statika Kft.)

OLVASSÁK VÉGIG



3. archiv fotó - levéltári archiv fotóról készített fotó, forrás: BFL XV.17.f.306.a.2479 (készítette: Nagy Statika Kft.)

4. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A roncsolásos kutatásokat a tulajdonosokkal egyeztetve 2024. november 25-én tudtuk megkezdeni. Burkolat-feltárást végeztünk bal oldalt 1. és 2. emeleti lakásokban. Homlokzati roncsolásos kutatást végeztünk bal oldalt 1. és 2. emeleti erkélyek alatt és középső erkély alatt.

A homlokzati vakolatleverés megerősítette, hogy eredetileg páros konzolokkal épültek az erkélyek: a megmaradt vaskonzolok alatt 48 illetve 24 cm széles, 6 cm vastag teherosztó vaslemez található. Az építéskori falazóhabarcs mészhabarcs, a konzolok bontását követően a téglák vegyes minőségben, cementhabarcsba kerültek visszafalazásra.

A homlokzati roncsolásos kutatások elvégzését követően 90%-os biztonsággal megállapítottuk, hogy az öntöttvas konzolokhoz nem készült hátrakötés, azok egy, illetve fél téglá mélységben kerültek befalazásra. Ezt követően a belső feltárásokat az utólagos acélkonzolok helyzetében végeztünk.

OLVASSÁK VÉGIG



1. kép – 1. emeleti vaskonzol alsó szegmens feltámaszkodása vaslapra, 15 cm felfekvéssel, hátra kötésnek nincsen nyoma (készítette: Nagy Statika Kft.)



2. kép – 1. emeleti vaskonzol felső szegmens bekötése falba, hátrakötésnek nincsen nyoma (készítette: Nagy Statika Kft.)

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



3. kép – 2. emeleti vaskonzol feltámaszkodása vaslapra, hátrakötésnek nincsen nyoma (készítette: Nagy Statika Kft.)



4. kép – 1. emelet, középső erkélyeken vaskonzol bekötése és geometriája szélsőkkel azonos

OLVASSÁK VÉGIG



5. kép – roncsolásos kutatás 1. emelet, bal erkély helyzetében

A feltárások eredménye alapján a kiegészítő hátrakötő szerkezetek hiányát feltételezzük. Bizonyságot nyert, hogy a vörösmész-kő lemezek igenis fél téglamélyen befalazásra kerültek az oldalsó erkélyeknél. A középső erkélynél a feltámaszkodásra szélesebb falszegély van, de befalazva a kőlemez nincsen



6. kép – 2. emeleti középső konzolok esetében 1-1, 24 cm széles vaslemez alátét

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



7. kép – roncsolásos kutatás 2. emelet, bal erkély helyzetében

Statikus kollégák a helyszínen 2024.08.12-én, illetve 2024.11.25.-én, szemlét tartottak, a geometriák nyomán koncepció műszaki leírást készítettek.



8. kép – 2. emeleti küszöb korhadt maradványa felszedve, alatta látható az erkélykonzol 15 cm mély bekötése

OLVASSÁK VÉGIG

Megjegyezzük, hogy a szemrevételezéses vizsgálat szerint az 1. emelet bal oldali, jelenleg félig levésett erkély nem tönkrement, hanem (műemléki értéket) megrongálták. Két, egyenként 1x2 m méretű tardosi vöröskő erkélylemez tönkretettek ott. A sérült öntöttvas konzolokat korábban szintén rongálás által csonkolták. Az archív fotón jól látható, hogy a földszinti üzletportál átalakítása során a portál párkányzatánál törték át a konzolok alsó részét.

A tartószerkezeti munkarész műszaki leírás c. dokumentum 4. pont részletesen beszél a meglévő szerkezeti rendszerekről, az alábbiakban csak pár, általunk relevánsnak tartott többlet információt közlünk.

4.1.1. Alapozás

Az alapszerkezeteket nem vizsgáltuk, beruházás szempontjából nem releváns.

4.1.2. Falak, függőleges tartószerkezetek

A homlokzatról jól látható, hogy az erkélyek ablak és ajtó kávája durva mészkő, ami feltehetően az építést követően, eredetileg is vakolt, festett felület volt. A falazat mészkő-tégla vegyes falazású.

4.1.3. Födémek

A földszint fölötti födém egy téglaboltozat. A burkolat és a boltozat falazása nem feltárt, de joggal feltételezzük, hogy a feltöltés lehővé teszi majd, hogy a vaskonzolok visszakötései hozzáférhetőek legyenek. Helyszínen, lakóktól gyűjtött információink szerint az 1. emelet fölötti födém sűrűgerendás (csaposgerendás) fafödém, amiről véljük, hogy egyes helyeken korábban átbontásra és pótlásra került poroszsüveg és/vagy monolit vasbeton födémmel. A fagerendás és a téglaboltozatos födém is a hosszfőfalakra terhel, így lehetséges, hogy a vaskonzolok visszakötésénél jelentkezik olyan síkegyezési probléma, ami födém-megerősítési pótmunkát eredményez. A tartószerkezet-tervező által javasolt ellenoldali acél amiatt laposacél, hogy falvállra támaszkodó csaposgerendák esetén a födémgerendák felfekvésének átvágása nélkül, egy racsnis kulccsal a falvállhoz benyúlva feszíthető legyen a visszakötés.

4.1.4. Tetőszerkezet és héjazat

Az tetőszerkezet állapotát nem vizsgáltuk, beruházás szempontjából nem releváns.

4.1.5. Nyílászárók

A legkorábbi archív fotó, illetve a kőkeretek geometriája alapján feltételezzük, hogy az épület nyílászárói (legalábbis a tervezéssel érintett, vizsgált részen) nem eredetiek. Az archív fotón jól látható az eltérő üvegosztás, valamint az, hogy a külső szárnyak a jelenlegitől eltérően kifelé nyílnak. A kőkeretek profilozásán megfigyelhető a nyílászáró tokszerkezetét fogadó káva. Az eredeti nyílászárók egyszerű, kétrétegű gerébtokosak lehetnek.

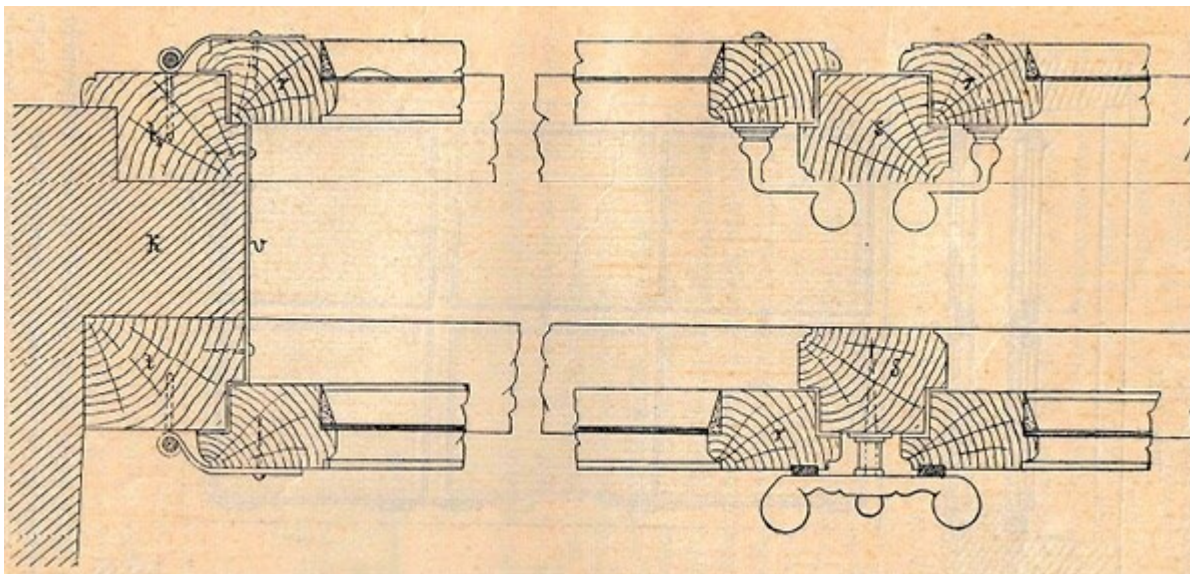
MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



1. ábra – lehetséges építéskori ablakszerkezet

A középső erkély kivételével, ahol az erkély kőlemezei külső falvállra ülnek föl, mind a négy szélső erkélyen a kőlemez az erkélyajtó tokok külső síkjánál beljebb van a falba befalazva. Könnyíti az építést, hogy feltárásaink szerint nincsen külső alsó tokösszekötő (küszöb), lásd: 8. kép. Ez alól kivétel a jobb oldali II. emeleti erkély, ahol a tulajdonos új fa ajtót szereltetett be.



9. kép – II. emelet jobb, burkolat, lábazatburkolat és küszöb

OLVASSÁK VÉGIG

Jelen terv nem terjed ki a nyílászárók felújításának tervezésére és restaurátori szemléletű vizsgálatára. Vizsgálandó, hogy a külső tok alsó tokösszekötő nélkül hogyan rögzül a kőkerethez.

4.1.6. Burkolatok

Az erkélylemez burkolata stokkolt vörös mészkő, aminek stokkolása erősen megkopott. Ezalól kivétel a jobb oldali II. emeleti erkély, ahol a tulajdonos vörösmészkő színű gres-sel burkolta a kőlapot.

A belső oldali burkolatok a tulajdonosoktól szerzett információink szerint aljzatbeton nélkül készült, a történeti colos vakpadlóra épített melegburkolatok szegezéssel, bitumenes ragasztóba vagy hanglágymatracra szerelve.

4.1.7. Egyéb

II. emeleti erkélyen klíma kültéri egység került elhelyezésre. Tervezési tevékenységünk ennek leszerelésének és ideiglenes elhelyezésének kiírásáig terjed.

OLVASSÁK VÉGIG

5. MŰLEÍRÁS ÁLLAGMEGÓVÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI MUNKÁKHOZ

5.1. Tervezési feladat

A tervezési tevékenységgel érintett szerkezetek: állványrendszer, korlátok, erkélylemez, konzolok és az ezek építhetőségét szolgáló kiegészítő munkák, nyílászáró-átépítés, belső burkolatok. Számítva egy átfogó homlokzat-felújításra vakolat és gipszstukkó-javítás, komplex nyílászáró-javítás nem része a programnak.

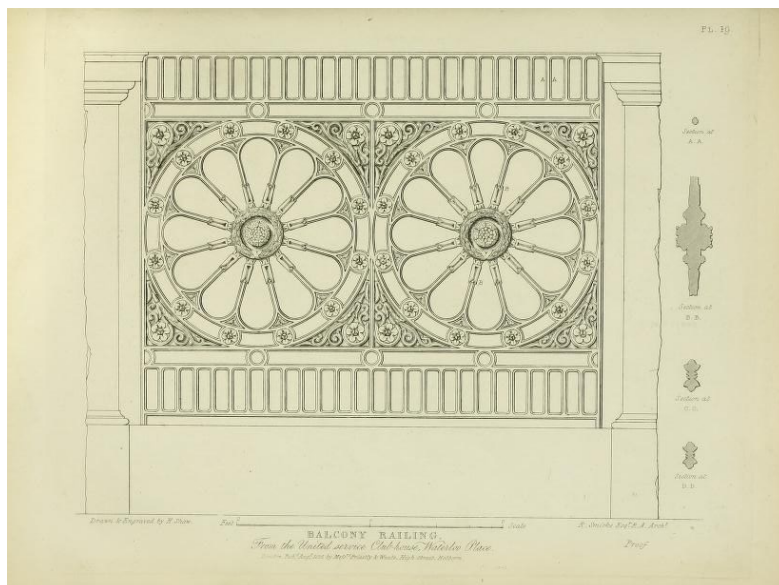
Király utca 15. szám alatti társasház épület erkélyeinek felújítása során az építéskori állapot helyreállítását céloztuk, ahol erre megfelelő információnk volt. Az eredeti kőlemezek homloklapjain meglévő furatok és a bal oldali 2. emeleti erkély fém szegély maradványa elegendő információt adtak arra vonatkozóan, hogy az erkélyek szegélykialakítása az eredetihez hasonló legyen. A jelenlegi erkélykorlátok ugyan nem építéskoriak - a 20. század első felében készülhettek -, örökségvédelmi hatósággal egyeztetve és szakvélemények szerint formai értéként kezeljük. Az eredeti korlát minden bizonnyal öntöttvas elemekből készülhetett úgy, mint a fölépcső korlát elemei. (lásd: 3. archiv fotó)

Az eredeti korlát megjelenésről alig van információnk, ebből az időszakból egyetlen archív kép áll rendelkezésre, melyen az erkélyek láthatók. Sajnos a korlátokat reklámtáblák takarják, kivéve a képen legtávolabb eső korlátnál. A fotó minősége miatt sajnos nem vehető ki jól a távoli korlát. Az látható, hogy négyzetes mezőre osztott elemekből állt, melyeknek közepe rózsablak-szerűen áttört. A sarkokon posztamens-szerű öntvény elemekkel. Annak érdekében, hogy az eredeti formát jobban megismerhessük, analógiákat kerestünk korabeli pesti épületeken. A Nádor utca házsora igen jó analógiákkal szolgál. A Nádor u. 19 számú épület (1861 - Hild József) erkélykorlátjai szintén öntvény elemekből készültek. A 22-es számú épületnél (1846-48 – Feszli Frigyes) a teljes erkély, a konzolok, az erkélylemez és a korlát is öntvény elemekből készült. A 18-as számú épület (1853 - Hild József) erkélykorlátjai a fotón látottakhoz igen hasonlítanak, feltehetjük, hogy a Király utca 15 eredeti erkélykorlátjai is hasonló részletképzéssel készülhettek. Rekonstrukciós igény esetén jó analógiaként szolgálhatnak továbbá korabeli mintakönyvek öntöttvas korlátszerkezetei.



10. kép – Budapest, Nádor u. 18.

OLVASSÁK VÉGIG



2. ábra – mintakönyv öntöttvas korlátról

Az örökségvédelmi hatósággal egyeztetve, a felújítás során a meglévővel (nem eredeti, de történeti értékkel bír) azonos megjelenésű korlátot terveztünk.

5.2. Szakértő dokumentációk, árajánlattételi dokumentumok értékelése

Építész terv

(2023. december 08.)

(készítette: DaArt Építésziroda Kft., Dallmann Péter okl. építészmérnök)

Az építész tervi anyag az engedélyezési léptéknek talán megfelel, a célját lényegében nem éri el. A metszeti rajzokon és a földszinti alaprajzon fontos információ volna a boltozatok iránya, formája, ezt nem vagy hibásan határozza meg, a szintmagasságokban is komoly eltérés van a valósághoz képest. A metszeteken és homlokzatokon is azonos vaskonzolokat határoz meg az I. és II. emeleten, holott három különböző méretű és formájú konzolgerendáról beszélünk. A felmérés alapja az eredeti engedélyezési homlokzatrajz többnyire kritika nélküli átvétele lehetett annak felismerése nélkül, hogy valójában nem a rajzon látható homlokzat valósult végül meg. Összességében a tervezéssel érintett erkélyek teljes egészében újra felméréndők. Az épület szintmagasságainak tekintetében 70 cm körüli eltérést rajzol, ami téves információt ad a konzolok leterhelésének tartószerkezeti számításánál, épületmagasság számításánál, stb.... A tervezett állapotra vonatkozó tervi munkarészen pusztán kitörlésre kerültek az utólagos acélkonzolok, semmilyen más építési tevékenységre nem utal.

A műleírás irányt mutat az építés technikájáról, ami időben a vaskonzolok próbaterhelésével végződik. Anyagminőségeket, teljesítményeket, a végállapotra vonatkozó műszaki részleteket, felületi megmunkálást, színeket nem határoz meg.

A terv építéstörténeti tud. dok. és értékleltár nélkül készült.

Örökségvédelmi engedély (kiállította: Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály)

OLVASSÁK VÉGIG

Az engedély szövege írja le a teljes tervcsomagban a legpontosabban a kívánt műszaki megoldást: korlátok restaurátori felújítása, kőlemezek cseréje, vaskonzolok megtartása vagy cseréje.

Az engedély feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásainak tekintetében ellenjavaslattal élünk a kiviteli tervi szakaszban. Az a meglátásunk, hogy a meglévő védőtető nem bírná el a próbaterhelés során tönkrement kőlemezek és vaskonzolok súlyát, így ha történik próbaterhelés, akkor a védőtetők újraépítése szükséges.

Vizsgáljuk a kőlemezek más statikai modellel történő beépíthetőségét.

Tartószerkezeti szakvélemény

(2023. december 08.)

(készítette: NAZCA Kft. Lengyel Tamás ügyvezető, tartószerkezeti vezető tervező, szakértő)

A tartószerkezeti szakvélemény konyhanyelven íródott. Valahogyan elterjedt tartószerkezeti szakértői körökben ez a „bemozdult”, fogalom, ami egy fotográfiai szakszó, és a hosszú záridő miatt szellemképes témára vonatkozik.

A feltárás helyét azon az egyetlen helyen jelöli ki, ahol a vaskonzol nincsen leterhelve a hosszfőfallal, ezért – feltehetően – egyedi kiváltást alkalmaztak a homlokzattal párhuzamos gerendához.

A helyszínen a tulajdonosokat megkérdezve, és a padlórétegrendet valóban feltárva megbizonyosodtunk arról, hogy a tartószerkezeti szakértő nem készítettett feltárást, a szakvélemény fotói más épületben készültek.

Ennek után a szakvélemény bármely megállapítása megkérdőjelezhető.

Statikai modellt nem állít fel, nem tudjuk bizonyosan, hogy az öntöttvas szerkezet valóban befogott konzolként, vagy fent húzott, lent nyomott rudú rácsként tartja a kőlemezeket. Amikről nem tudjuk, hogy hány ponton fekszenek föl, kapcsolódnak-e egymáshoz Gerber-tartó elvén, stb. Semmilyen szerkezet semmilyen szilárdsági tulajdonságára vonatkozó információt nem kapunk.

A tönkrement vaskonzolok cseréjének műszaki megvalósítására semmilyen iránymutatást nem ad. Megfontolt és iránymutató azonban az erkélyek környezetében a fafödémek anyagának vizsgálatának javaslata (így a szakvélemény utolsó mondatában megtudjuk, hogy feltehetően fafödémes az épület (ami nem igaz, mert a földszint felett boltozott)).

Nagyon érdekelt volna, hogy a tönkrement erkély (I. emelet bal) mire ment tönkre, vagy tönkrement-e egyáltalán. Látható, hogy a konzolok könyökrésze kitört, de bizonyos, hogy volt annak egyáltalán tartószerkezeti szerepe? Véljük, hogy ugyanerre a teherre a többi konzol is tönkre fog menni? Valóban indokolta ez a teljes erkély kőanyagának megsemmisítését? Vagy egy biztosítási csalás érdekében elkövetett műemlékrongálás eredményét látjuk?

² (Utóbb megtudtuk, hogy a konzolokat szándékosan csonkolták a 20 század közepén, a földszinti üzletportál átalakítása során)

OLVASSÁK VÉGIG

Kőrestaurátori szakvélemény és javaslat

(2014. április 24.)

(készítette: Sütő József kőrestaurátor, szakértői névjegyzéki szám: ?)

A tartószerkezeti szakvélemény a kőrestaurátori szakvélemény első részének szó szerinti idézésével keletkezett.

Ellenben a szakvélemény második részében nagyon szakszerűen rámutat, hogy az inhomogén tardosi vörös mészkő műkövel történő pótlására kültéren nincsen időtálló és esztétikus mód. 1. oldal utolsó bekezdésében szakszerűen érvel a kőlemezek előrehaladott korróziója, és ennek okán cseréje mellett.

Leírása ellenére azzal a szemlélettel vizsgáljuk a kőlapokat, hogy közöttük van-e sértetlen, melyik őrizhető meg in situ. Ha egy új kőlemez ára kétfélmillió forint, annyit talán csak megér a részletesebb szemrevételezés.

Restaurátori javaslat

(2023. június 27.)

(készítette: Sütő József kőrestaurátor, szakértői névjegyzéki szám: ?)

A restaurátor szakértő felveti és műszaki érvekkel alá is támasztja a kőlemezek statikai modelljének megváltoztatásának lehetőségét. Lehetőség volna ezáltal kisebb, és statikai tekintetben optimálisabb kőlemezek beépítésére. Nem megy el addig, hogy a mostani, meglévő hosszú kőelemeket daraboljuk, vagy hogy a tartófal mentén felfekvést alakítsunk ki.

Javaslatra ugyan ellenébe megy az örökségvédelmi engedély kitételének³, mindenesetre felnyit lehetőségeket, amik gazdaságosabb és biztonságosabb kivitelezést eredményezhetnek.

Szakvélemény és restaurálási terv a Király u. 15. számú épület homlokzati fém szerkezeteinek helyreállításához

(készítette: Csányi Szabolcs okl. kő-szobrász restaurátor (21-0163) és Vecsey Ádám DLA okl. fém-ötvös restaurátor (21-0195))

Éles és érzékeny szemmel, felelőssége tudatában kiadott szakvélemény.

Ő ismeri fel egyedül, hogy három típusú konzol van, és hogy azoknak feltehetően a statikai működése is más: az I. emeleti konzolok esetében az I szelvény hordja a terheket, míg a II. emeleti konzolok volutás része veszi fel a hajlító nyomatékokat.

A vaskonzol tönkremenetele nem a nagyobb kiülésű középső erkélyen történt, hanem a kisebb erőkaral rendelkező és kisebb önsúllyal terhelt szélső erkélyen. A meglévő, törött vaskonzolok teherbíró anyagpótlását nem veti fel lehetőségként, cserét javasol. A meglévő, megtartandó vaskonzolok felületvédelmére részletes javaslatot ad, ami a teljes tervdokumentáció egyetlen eldöntött műszaki részlete.

A második emeleti erkélyeken, a fal mellett megmaradt öntöttvas szegély töredékeket talál, amik egykor a teljes kőlemezen végigfutottak

³ „tardosi kőlapok cseréjére az eredetivel (formában és kiosztásban is) megegyező anyagú kőlapra”

OLVASSÁK VÉGIG

Felveti, hogy nem biztos, hogy jó és időtálló megoldás a korlátoszlopok felülről a kőlemezekbe történő ragasztása, mert a beszivárgó víz által korrózióhoz vezet.

Értékleltár hiányában a restaurátor leírására hagyatkozunk az acélkorlátok értékelésénél: *„A jelenlegi kovácsoltvas korlátok tipikus, nagy tömegben előállított, díszmű lakatos termékek, amelyek a 19. század végén kerülhettek az erkélyekre. A sarkok fordulójánál meghajlított díszeken látszik, hogy az előre gyártott motívumok méretrendje nem illeszkedett a kőlemezekhez.”* A középső erkélyek korláttámaszát értékesnek tartja ugyan, a szemöldökhöz történő rögzítését „keresetlenül egyszerűnek” tartja.

Összességében a restaurátori felújítás mellett foglal állást, aminek kivitelezésére és anyagaira részletes leírást ad. Meglepő, hogy ismerve a korábbi korlát és szegély szerkezeteit, nem tesz javaslatot azok helyreállítására.

12. oldalon keltezési dátum nélkül fotót mutat a még álló, *I. emelet bal* kőlemez erkélyről. Konzoljainak könyökrésze már itt is ki van törve, de a kőlapok még épek, szétvészésük tehát 2014 és 2023 között történt.

OLVASSÁK VÉGIG

5.3. A tervezett beavatkozások bemutatása

A tartószerkezeti munkarész műszaki leírás c. dokumentum 5. és 6. pont részletesen beszél a helyreállítás építéstechnikájáról, az alábbiakban csak pár, általunk relevánsnak tartott többlet információt közlünk.

Minden építési tevékenységet, a tartószerkezetekkel kapcsolatos információkkal együtt terven és költségvetésben szerepeltettünk. A beépítendő szerkezetek tartószerkezeti műszaki leírásban nem szerepelő teljesítményjellemzőit alább közöljük.

5.3.1. ALAPOZÁS

Alapozási, vagy alapot érintő munkák nem történnek.

5.3.2. FALAK

A meglévő nagyméretű tömör téglá tartófalakon jellemzően fészekvésési és kávaképzési munkák történnek. A lemezek kidaruzását megelőző falvésés során az ablakok kőkeretét sérteni, vésni TILOS! Annak pótlása, javítása beláthatatlan többletmunka-költséget eredményezhet.

5.3.3. FÖDÉMEK

Javasoljuk a tardosi kölemezeket egyben kidaruzni, értékesítésükkel jelentős költségcsökkenés érhető el.

A belső burkolatok feltárása és a visszaépülő erkélykonzolok hátrakötésének kijelölésekor válik láthatóvá, hogy milyen, földemekkel kapcsolatos építés szükséges. Az I. emeleti boltozat esetében semmilyen földémpítéssel nem számolunk. A II. emeleti csaposgerendás földém esetében felső feltárás, a gerendák felfekvésének szabaddá tétele és a falátfurásokhoz és visszakötéshez tartozó anyacsavarokhoz való hozzáférést biztosító hornyok készítése került kiírásra.

5.3.4. TETŐK, HÉJAZAT

Tetőszerkezet-építési és héjazatépítési munkák nem történnek.

5.3.5. NYÍLÁSZÁRÓK

Kiírásra kerültek nyílászárók szárnyainak leszerelése és ideiglenes tárolása. Kiírásra került az ideiglenes betörésvédelem OSB lapokból. Kiírásra került az erkélylemezek bontása során esetleg tönkremenő erkélyajtó tok-állók gondos cseréje és új küszöb beépítése. Az épület teljes homlokzata általánosságban rossz állapotú. Egy későbbi komplex homlokzatfelújítási projekt keretében javasoljuk legalább az erősebb nedvességterhelésnek kitett erkélyajtók cseréjét.

5.3.6. BELSŐ BURKOLATOK

A feltárásaink szerint a vakpadló pallói földém teherhordási iránnyal párhuzamosak (lásd: 7. kép). Eszerint a földémhez való hozzáférés nem lehetséges egy-két pallósor felszedésével és visszarakásával, hanem az összes érintett pallóvég visszavágandó. A feltárás során vizsgálandó, hogy a vakpadló alatti párnafa-rendszer hogyan van kiosztva.

MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG

Értelmes és preferált a vakpadló pallókat párnafa után bevágni, majd két új párnafára azonos pallózatot visszaépíteni.

Mivel a padlóburkolatok anyaga és rakásmódja változó, ezért a tervezői költségvetés a gondos burkolatbontást és tárolást tartalmazza, a tervek szerint a vakpadlóig tart, a burkolat helyreállítása a lakástulajdonos feladata és költsége!

5.3.7. HOMLOKZATOK, FELÜLETKEZELÉS

A tervek készítésekor bízunk egy 10 éven belül létrejövő általános homlokzatzelújítás megvalósulására. A nagyméretű tömör téglával visszafalazott konzol-bekötések téglafelülete meszes habarccsal gúzolandó, hogy a téglát a csapóesőtől védjük, és hogy a későbbi stukkódísz-elhelyezést és kőrestaurátori munkát lehetővé tegyünk.

Az új és felújított vaskonzolok illetve öntvény szegélyek felületkezelése tekintetében a fémrestaurátori szakvéleményben javasolt anyagokat és technológiákat vettük át. Az új és felújítandó acél anyagú korlát és erkélyszegély tekintetében szintén a fémrestaurátor által javasolt KTL (kataforetikus) technológiával történő korrózióvédelmet és porszórásos vagy általános szót színezést írtuk ki. A felület-előkészítés és a végleges bevonatrendszer elvárt teljesítményjellemzői:

Funkció/felhasználási terület	Harmonizált műszaki előírás	Mértékadó teljesítményjellemzők	Jav. termék neve
felújításra kerülő öntöttvas és kovácsoltvas szerkezetek felületelőkészítése	ISO-8501-1	tisztasági fokozat Sa 2 ½ Igen alapos szemcseszórásos tisztítás	
felújításra kerülő kovácsoltvas és acél korlát bevonatrendszere	ISO 12944	légtörő korrózió C4 – közepes sótartalmú ipari területek és vízparti területek festékrendszerrel szembeni tartóssági igény H (>15 év)	KTL alapozás, kültéri UV álló porszórásos köztes és fedőrétegek; vagy HEMPADUR bevonatrendszer

5.3.8. BONTÁS ÉS FÖLDMUNKA

Az építendő nehézállvány tekintetében tartószerkezeti műszaki leírás teherbírásra vonatkozó adatai irányadók! A meglévő védőtetők feladatukat már jelenleg sem töltik be, helyenként saját önsúlyuk alatt beszakadtak. A védőtetők teljes elbontása szükséges, új, a konzolok esetleges kiborulását meggátoló állványzat építése szükséges!

Jelen tervtől eltérni csak a tervező és építető együttes jóváhagyásával lehet!

OLVASSÁK VÉGIG

VI. EGYÉB, A KIVITELEZÉS FÁZISRA VONATKOZÓ TERVEZŐI UTASÍTÁSOK, JAVASLATOK

A kiviteliterv-készítés során feltárásokat készítettünk, ami során sérülhetett a vaskonzolok befogása. Megállapítottuk, hogy az állványszerkezet tönkrement, ami nem képes nagyobb súly ellen védőtetóként működni!

A konzolok ideiglenes alátámasztását 2025.09.01-ig el kell végezni, amennyiben ez nem történik meg, a konzolok feltárás során roncsolt befogását kibetonzással helyre kell állítani!

Amennyiben a bontások, falátfúrás során műszaki tartalmat módosító tényező válik ismertté, akkor az alkalmazandó műszaki megoldás tervezői művezetés keretében eldöntendő.

Az öntvény elemek legyártása előtt gyártmányterv (öntvény minta terv) készítendő, melyet a tervezővel egyeztetni szükséges!

Nem zárható ki, hogy az elvégzett feltárások ellenére rejtetten valamilyen hátrakötő elem rögzíti a konzolokat. Azok kibontása során erre figyelemmel kell lenni, a bontást különös odafigyeléssel kell végezni és dokumentálni tervezői művezetés mellett.

A meglévő födémeken, erkélyeken bontási törmeléket tárolni, építőanyagot deponálni az építés minden fázisában tilos!

Az építéshelyen egészségügyi doboz és tűzoltókészülék készenlétben tartása javasolt! További, bontási és építési egészségvédelmi vonatkozásban a 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet irányadó.

A megvalósulást követően műemléki Kezelési terv és Szervízkönyv készíttetése javasolt!

Miskolc, 2025. március

Farkas Tamás Barnabás

építész felelős tervező

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

É 01-5436

Tóth Viktor

építész felelős tervező

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

É 05-0510

OLVASSÁK VÉGIG

VII. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



MŰEMLÉK INGATLANON MEGLÉVŐ ERKÉLYEK FELÚJÍTÁSA

1075 Budapest, Király utca 15. (hrsz: 34184)

KIVITELI TERV (ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY-MÓDOÍTÁS)

Állapotdokumentáció és műleírás

OLVASSÁK VÉGIG



Miskolc, 2025. március

Farkas Tamás Barnabás

építész felelős tervező

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

É 01-5436

Tóth Viktor

építész felelős tervező

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

É 05-0510