

1085 BUDAPEST, KŐFARAGÓ U. 10. (Hrsz.:36470)  
LAKÓHÁZ UTCAI HOMLOKZATÁNAK FELÚJÍTÁSA  
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV



## MŰSZAKI LEÍRÁS

**Készítette:**

.....  
Jónás Péter  
okl. építésmérnök  
É/2 09-0639  
telefon: 06 30 624 5014  
e-mail: jonpet84@gmail.com

**Megrendelő:**

Port-Körút Kft.  
1085 Budapest, József krt. 41.,  
a 1085 Budapest, Kőfaragó u. 10. sz.  
alatti társasház nevében

2013. december

# Tartalomjegyzék

1. Tervezés tárgya.....	3
2. Az épület általános ismertetése:.....	3
3. Az utcai homlokzat leírása.....	5
4. A homlokzat jelenlegi állapota .....	6
5. Tervezett felújítás .....	9
6. Tervjegyzék.....	11

# 1. Tervezés tárgya

A Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 10. sz. alatti lakóépület levéltári tervei 1903 dátummal vannak ellátva, tervezője Schomann Antal volt, erről a homlokzaton elhelyezett névtábla is tanúskodik. Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatzelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A társasháznak most pályázati támogatás elnyerésével és jelentős önerő befektetésével lehetősége nyílik a címbebeli épület utcai homlokzatának felújítására.

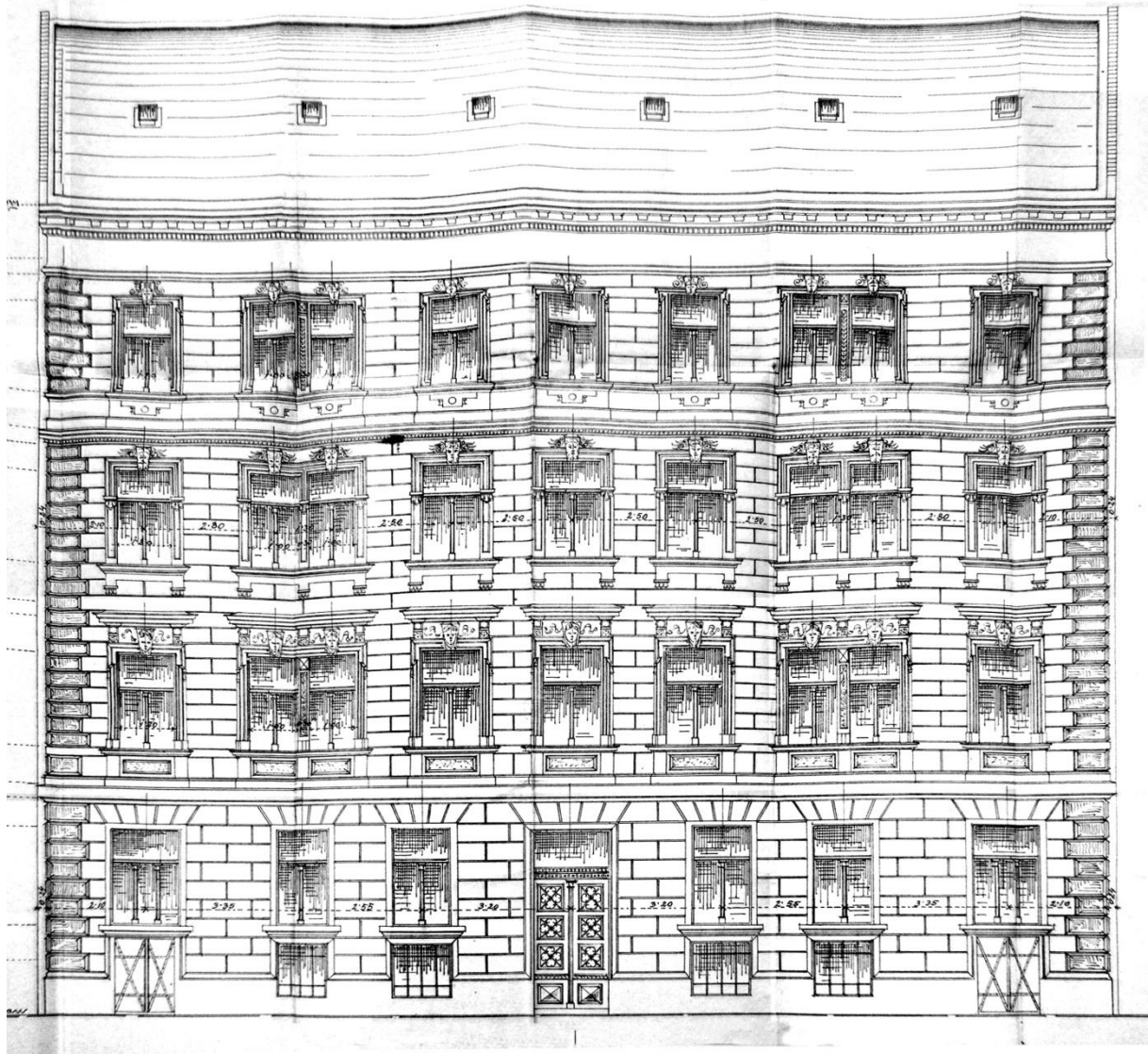
Az épület nem műemlék, nem áll fővárosi védelem alatt és nem fekszik sem műemléki jelentőségű területen, sem műemléki környezetben, homlokzatszerkesztése és részletképzése alapján azonban az épület a történeti építészet kategóriájába esik.



## 2. Az épület általános ismertetése:

Az épület zárt sorú beépítésű. A Kőfaragó utca 8. pince + fsz + 1 emeletes, magastetős, klasszicista stílusú, mára erősen leromlott állapotú lakóépület 1840-ből. A Kőfaragó utca 12. szintén pince + fsz + egy emeletes, lapostetős, művelődési háznak ad helyet, a homlokzat alapján a 60-80-as években épülhetett. Az épülettel szemközt található két fővárosi védelmet élvező épület (Kőfaragó 15. és 17.), az utcában van több műemlék épület (Kőfaragó 1., 4., 5., Gutenberg tér 4.), a közeli Gutenberg tér pedig műemléki környezet.

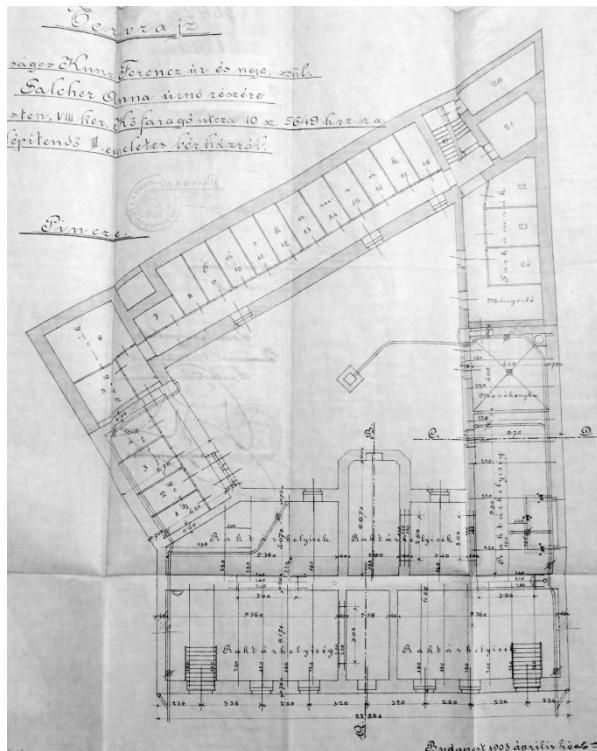
A levéltári tervek 1903 áprilisi dátumozásúak, az eklektikus épület tervezője Schomann Antal, az építtető Kunz Ferencz és neje, Salcher Anna volt. Pince+földszint+három emeletes, magastetős, az utcai szárny kéttraktusos. Megállapítható, hogy az épület jórészt tervek szerint épült fel. A homlokzatszerkesztés teljesen megfelel az eredeti terveknek, eltérések csak a részletekben fedezhetők fel.



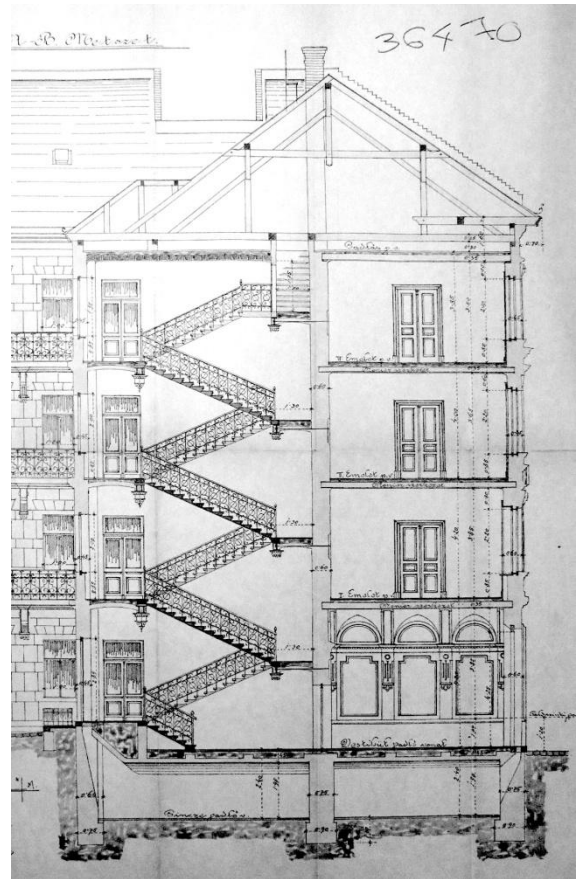
*Eredeti homlokzati terv*

Az utcai épületszárny kéttraktusos, téglalap alaprajzú. Az udvari szárnyak egytraktusosak. A fő lépcsőház az utcai szárny középtengelyén, a hátsó traktusban helyezkedik el. Az udvari szárnyak találkozásában is van egy lépcsőház.

Sávalapozású, hosszfófalas épület, a falak nagyméretű tömör téglából épültek. A tervek alapján a födémek mátrai salakbeton födémek. A tetőszerkezet födémről függetlenített kötőgerendás, három állószeles, tetőfedése cserépfedés.



Eredeti tervek: alaprajz, metszet



### 3. Az utcai homlokzat leírása

A homlokzat hét tengelyre szerkesztett, mélységi értelemben tagolatlan. A középső tengelyen helyezkedik el a bejárat, a szélső tengelyeken egyenletesen vannak kiosztva az egyenes záródású ablaknyílások, mely egyenletességet az utolsó előtti tengelyeken alkalmazott páros ablakok törnek meg.

Az osztópárkányok a földszint + három emeletes homlokzatot három részre osztják, úgy, hogy a második és harmadik emeletet azonos felületen tartják. A homlokzatot felül hangsúlyos koronázópárkány zárja. A földszintet erőteljes, plasztikus vakolt kváderezés szilárdítja vizuálisan, a felsőbb szinteken ugyanez már jóval finomabb rajzolattal, sekélyebb fugával jelenik meg.

A homlokzati díszítés az eredeti tervektől kissé eltérő. A két legszembevetőbb dolog, hogy a tervvel ellentétben a teljes földszinti kváderezés rusztikus felületű és hogy az ablakok feletti zárókő egyszerűbb, geometrikus formájú öntvénydísz felhasználásával valósult meg.

## 4. A homlokzat jelenlegi állapota

A homlokzat jelenlegi állapotát az E – 1 felmérési terv rögzíti. A fejezet ennek szöveges összefoglalását tartalmazza.

### 4.1. Lábazat:

A lábazatot 12 cm vastag, 83 cm magas, tardosi tömör mészkőlapok alkotják. A kőlap viszonylag jó állapotú és bár a homlokzat jobb oldalán indokolatlan, a homlokzathoz nem illeszkedő színű festés borítja, egyéb helyen pedig erősen szennyezett, ezt leszámítva anyaga ép, szinte hibátlan. Egyedül a Kőfaragó 8 felőli szélén hiányzik egy kb 30 cm széles tábla. Feltehetően a táblát a hátfalhoz rögzítő acél kapocs korrodált el, de elképzelhető, hogy maga a téglá hátszerkezet gyengült meg anyagában (pl. a felszívódó nedvességgel érkező sóknak köszönhetően), és a kőlap azzal együtt távozott. Erre utal az itt megfigyelhető falazati hiány is.



*Hiányzó kőtábla, károsodott kváderes vakolat és falazat, rossz állapotú pincaajtó*

A falazat és vakolat károsodása közvetlenül a lábazat feletti 1 m magas sávban a teljes homlokzaton végig megfigyelhető, vagy konkrét kár (leesett vakolat, szétmállott, kipotyogott téglá, sókivirágzás), vagy utólagos javítgatás formájában. Mindez a működő talajnedvesség elleni szigetelés hiányára, az alulról, a pincefalakon keresztül felszívódó nedvesség jelenlétére utal. A homlokzat jobb szélén lévő lábazati javítgatás látványosan nem oldotta meg ezt a problémát, ugyanis az alkalmazott párazáró anyag csak feljebb szorította a párolgási zónát, ezzel a károsodás helyét is. Ezen a szakaszon a vakolat leválása közvetlenül a javítás felett figyelhető meg. A kapualjba a lábazattal megegyező anyagú fellépő vezet.



*Károsodott lábazati rész, fa kapu, szögacél ablakok*



*Javítások a lábazaton, korszerű alumínium pinceablakok*

#### 4.2. Általános homlokzatzfelület:

A homlokzat földszinti sávjában vakolt kváderes kialakítású a falfelület. Az erőteljes, rusztikus felületű kváderezés részben a kvádereknek megfelelően falazott téglafelületből, részben pedig az erre ráépülő, 2-3 cm vastagságú vakolatból van kialakítva. Ez a vakolat azonban nagy felületekről hiányzik. A földszint feletti felület kb. 80%-áról hiányzik a vakolat. Az osztópárkányok, ablakpárkányok, szemöldökpárkányok konzolosan kialakított téglasorokból és a rákerülő húzott vakolatból állnak. A vakolat nagy része ezekről is leesett, igen nagy hosszokon a téglakonzol is hiányzik. A fölmenő szinteken szinte alig látható ép vakolt felület. A szélső tengelyek még éppen alkalmasak lehetnek a megelőző állapot rekonstrukciójára. A lehullott vakolatnak köszönhetően néhány pontszerű falazati hiány és egykori füstcsőáttörés is megfigyelhető.



*Kváderezés és övpárkány kialakítása, hiánya*



*Falazathibák, homlokzati díszek, ereszalj, fogsor helye, fa kapcsolt gerébtokos ablakok*



Az ablaknyílások fölött hangsúlyos zárókő öntvénydíszek vannak, melyeknek kb. a fele hiányzik. Az emeleti ablakok alatt síkszerű, vakolatból kialakított ablakkötény van, ezeknek kb 20 %-uk maradt meg. Ugyanez vonatkozik az ablakkeretezésekre. Az ereszalj alatt a koronázópárkány részeként fogsordísz húzódott, ennek több mint fele hiányzik. Az ereszalj deszkázott, vakolatlan.

#### 4.3. Nyílászárók:

A homlokzaton nagyrészt az eredeti kapcsolt gerébtokos ablakok láthatók, bár színük és felújítottságuk mértéke nem egységes. Sok hasonló korú épülettől eltérően sajnos itt nem készült a szemöldök mögött rejtett szerkezetű fa redőny, ezért több ablakon megjelenik az utólag kívülrre szerelt, fehér műanyag edőny, mely nehezen kiváltható. A földszinti ablakok előtt nem egységes megjelenésű, fehérre festett biztonsági rácsok vannak.

A kapualjba vezető fa kapu viszonylag jó állapotú, ép, kisebb hibák a lábazat magasságában vannak, ablakrácsok hiányoznak, felületképzése kissé előregedett, kilincs hiányzik.

A pincei nyílászárók nem egységesek. A pincébe vezető, tömör acéllemez betétes utcai lejárati ajtók rossz állapotúak. Ugyanez érvényes a régi, szögacél szerkezetű ablakokra. Két pincei nyílás korszerű, alumínium szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű nyílászáróval került lezárásra, a pincehelyiségbe leköltözött műhelynek köszönhetően.

#### 4.4. Bádogos szerkezetek:

A meglévő bádogos szerkezetek rossz állapotúak, az övpárkányok, ablakpárkányok horganylemez fedésének 80%-a hiányzik. Az ereszcatorna és lefolyócsövek rossz állapotúak, a homlokzati károk egy része a hibájukra vezethető vissza.

## 5. Tervezett felújítás

A tervezett felújítást az E – 2 jelű terv rögzíti. A fejezet ennek szöveges összefoglalását tartalmazza.

### 5.1. Lábazat

A kő lábazatot a festéstől és egyéb szennyeződésektől meg kell tisztítani, a hiányzó kőtáblát pedig pótolni kell.

### 5.2. Felszívódó talajnedvesség

A felszívódó talajnedvesség károsító hatásai ellen utólagos talajnedvesség elleni szigeteléssel lehetne védekezni. A költségkorlátok és egyéb megfontolások miatt azonban erre most nincs lehetőség, ezért annak a problémának a végleges megoldása egy későbbi felújítás tárgya kell hogy legyen. A jelenlegi felújítás során

elsősorban mindazon a munkákra koncentrálnunk, melyek elvégzéséhez állványzat szükséges, hogy egy későbbi felújítási ütem során nem legyen szükség újra e jelentős költségtételre. Az utólagos szigetelést ugyanakkor célszerű összekötni a pinceterek hasznosításával, mely jelenleg nem része a feladatnak.

A homlokzati károk jelentős részének kiváltó okát tehát most nem tudjuk megszüntetni. Helyette a problémára viszonylag tartós (de ideiglenes) megoldást nyújtó, WTA minősítéssel rendelkező sőtároló-felújító vakolatrendszer és arra kerülő páraáteresztő festés kerül alkalmazásra a lábazat fölött kb. 250 cm magas sávban, a homlokzat teljes hosszában.

Ehhez teljesen le kell verni a lábazat fölött legalább az alsó 6 kvádersávot. A meglazult téglákat rögzíteni, a hiányzó téglákat pótolni kell a felújító vakolatrendszer sőtároló habarcsával. Az eredeti rusztikus felületet a vakolatrendszer gyártó alkalmazástechnikájával leegyeztetve, próbafelület készítése után lehet kivitelezni. Idővel sajnos valószínű a kárképek újbóli megjelenése, remélhetőleg addigra lehetőség lesz az utólagos vízszigetelés elkészítésére.

### 5.3. Általános homlokzatfelület

A lábazat feletti sáv felújítását az 5.2 fejezet részletezi.

A laza, rosszul tapadó vakolatrészeket, tagozatokat és díszeket le kell verni. Az ép, megtartható felületeket meg kell tisztítani! Több lépcsős, a különböző anyagú és szennyezettségű felületekhez igazodó tisztítási technológiákat kell alkalmazni (gyökérkefe, ipari porszívó, oldószeres mosás, nedves szemcseszórás), próbatisztítást követően.

A kihullott téglákat pótolni, a meglazult téglákat rögzíteni kell, a fugákat ki kell tölteni. A párkányok téglá alapját hasonlóképp pótlással, rögzítéssel kell javítani.

A hiányos részeken új vakolatot kell készíteni a meglévő, megtartható vakolathoz igazodó vastagságban, az eredeti felületképzéssel megegyezően.

A hiányzó párkányszakaszokat és nyíláskeretezéseket a meglévővel egyező profillal újra kell húzni. A hiányzó öntvényeket a meglévőről vett mintasablonban homlokzati öntőhabarcsból újra kell készíteni és felerősíteni.

A homlokzathoz ásványi megjelenésű szilikonemulziós festéssel készül, 2 rétegben. Az előírányzott Rehbraun 13 – 5 (Remmers színskála) sárgás árnyalat a jelenleg láthatóhoz hasonló. Az alapfelület és a díszek, tagozatok színezése azonos.

Az ereszdobozolás deszkázatát javítjuk, majd lefestjük sötétbarna színűre. Az eresz környékén a további leázások megakadályozása érdekében a hibás tetőfedést ki kell javítani.

#### 5.4. Nyílászárók

A kapcsolt gerébtokos homlokzati fa ablakok külső felületkezelését fel kell újítani, színe a színezett utcaépnek megfelelő, középbarna lesz. Ezzel azonos színt kap a kapu. A műanyag redőnyök kiváltása meghaladja a homlokzattfelújítás kereteit, ez a feladat a lakókra hárul. A két rossz állapotú pincei nyílászárót az egységes megjelenés érdekében ki kell cserélni a meglévő korszerű, szerencsére elég semleges színű alumínium nyílászárókkal egyező megjelenésű ablakra, majd az összes ablakot a régi acél ablakok osztásával egyező osztású, feketére festett biztonsági ráccsal kell ellátni. A rossz állapotú pinceajtókat a meglévőhöz hasonló kialakítású, egyszerű, tömör acéllemez betétes ajtóra kell kicserélni, melynek színe megegyezik az új pinceablakok színével.

#### 5.5. Bádogos szerkezetek:

A párkánytagozatokon új horganylemez fedést kell készíteni, új horganylemez ereszcatornát és lefolyócsövet kell készíteni!

### 6. Tervjegyzék

E - 0	HELYSZÍNRAJZ	meglévő állapot	M 1:500
E - 1	UTCAI HOMLOKZAT	meglévő állapot	M 1:100
E - 2	UTCAI HOMLOKZAT	tervezett állapot	M 1:100
E - 3	SZÍNEZETT UTCAKÉP	tervezett állapot	M 1:200

MŰSZAKI LEÍRÁS