

2025. január 8.

Homlokzat rekonstrukció

Budapest-1086, VIII. kerület,
Baross utca 125. Hrsz.:35918

FELMÉRÉSI TERV
(településképi bejelentési eljáráshoz)

Címlap



Homlokzat rekonstrukcióBudapest-1086, VIII. kerület,
Baross utca 125. Hrsz.:35918FELMÉRÉSI TERV
(településképi bejelentési eljáráshoz)**Tartalomjegyzék felméréshez****Címlap
Tartalomjegyzék****Műszaki leírás a felméréshez**

F.0/1	Bevezetés. Tervezési program. Építéstörténet. Általános leírás.	
F.0/2	A főhomlokzat építéstörténete. A főhomlokzat analízise szintenként. Eredeti tervrészletek.	
F.0/3	A főhomlokzat analízise szintenként. Eredeti tervrészletek.	
F.0/4	Az 1957-es fotódokumentáció	
F.0/5	Jelenlegi állapot ortogonális fotó és Vermes József hasonló házai	
F.0/6	A tervezési programmal érintett tartószerkezetek leírása (teraszok)	
F.0/7	A teraszok. Fotódokumentáció. Eredeti tervrészletek.	
F.0/8	A homlokzatfelület mennyiségei	1/125

Felmérési tervek

F1	A főhomlokzat jelenlegi állapota (méretezett fotó)	1/66,7
F2	Jelenlegi állapot vonalas (idealizált) rajza	1/66,7
F3	A főhomlokzathoz tartozó alaprajzi sávok, jelenlegi állapot	1/66,7
F4	Általános metszetek és a teraszok alaprajzai, metszetei, jelenlegi állapot	1/66,67, 1/25, 1/10

Mellékletek (csak elektronikus formában)

- M1 Fotódokumentáció
- M2 Eredeti tervek (tervtárból)
- M3 Tervezői jogosultság igazolása
- M4 A beruházásról döntő társasházi közgyűlés jegyzőkönyve

MŰSZAKI LEÍRÁS A FELMÉRÉSI TERVHEZ

1. Bevezetés

Az épület főhomlokzatának felújítását a Társasház és a társasházat képviselő Nyolc Kör Társasházkezelő szakemberei szeretnék megterveztetni, arra a megfelelő engedélyeket megkapni, majd pályázni a felújítás költségére és végül kivitelezni a munkát. 2019 tavaszán Tokai Gergely megkeresett a témával, az épületben bejárást tartottunk.

Az épület nem műemlék. A telekre az országos hatályú rendeleteken (OTÉK, OTSZ, stb..) túl, alapvetően a helyi önkormányzat építésszabályozási rendelete vonatkozik (JÖKÉSZ: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007.(XII.12.) rendelete, Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról. Bármilyen építéshatósági, vagy a Polgármester hatáskörében lebonyolítható építési eljárás szabályait pedig a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelete határozza meg.

A tervezett beruházások közül a konzolos teraszok rekonstrukciója jelent tartószerkezeti beavatkozást, a többi feladat viszont, a mostani tudásunk alapján nem az. A tervezett beruházások tartószerkezeti vonatkozásaitól függetlenül, a Fővárosi és a Kerületi rendeletekben szabályozott, ún. „településképi bejelentési” eljárást kell majd végigvinni, mely eljárás ún. „településképi véleményezési” eljárássá válik, ha a tartószerkezeti beavatkozások miatt a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerinti, hagyományos építési engedélyezési eljárást is le kell bonyolítani. Mindettől függetlenül a tervezés célja, hogy olyan tervdokumentáció jöjjön létre, amit a támogatási pályázatok során használni lehet.

2. Tervezési program

A Baross utca 125. földszint + 5 emeletes épület főhomlokzatának felújítása és az eredeti, vagy az eredetinek tartott állapot szerinti rekonstrukciója a feladat. A tervezési határ lent a járdató, fent pedig a főpárkány feletti ereszcsontra. A program tehát tartalmazza a földszinti portálok tervezését is, annak ellenére, hogy azok a magántulajdonban lévő üzlethelyiségek részei. Az 1., 2. és 5. emeleten lévő konzolos-acélgerendás erkélylemezek rekonstrukciója is a feladat része. A lakószintek nyílászáróinak tervezésére nem terjed ki a feladat. A budapesti levéltár tervtárában van iratanyag az épületről, a tervecsomagot kikértük és az alábbiakban dokumentáljuk is.

3. Építéstörténet

Jelen tervhez nem készült műemléki-tudományos dokumentáció, hiszen a tervezett beavatkozások jellege ezt nem indokolja, jogszabály pedig nem teszi kötelezővé. A budapesti levéltár tervtárában, a Fortepan fotódokumentációs oldalon és a wikipedia szócikkekben tájékozódunk.

A földszint + emeletes bérházat Pollatsek Félix úr és neje Prager Johanna számára tervezte **Vermes József** építész. Az építési engedélyt 1913-ban adták ki és az épületet még ebben az évben el is kezdék építeni. Vermes József viszonylag híres építész, Budapesten néhány szecessziós, premodern bérháza épült. Pl. Hegedűs Gyula utca 32., Kresz Géza utca 36., de art-deco épületet is jegyez, pl. a Pestszenterzsébeti vásárcsarnok homlokzatait is ő tervezte. A Hegedűs Gyula utcai lakóház homlokzata igen tanulságos, mert ott számos olyan részlet megtalálható ma is, amit a Baross utca 125 ház terve igen, de mai állapota már nem mutat. Az anyaghasználat is hasonló. A tervtárban fennmaradt az eredeti tartószerkezeti tervecsomag is (födémtervek), amit Vogel és Weidlinger építőmesterek jegyeznek.

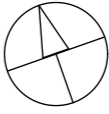
4. Általános leírás

A szabálytalan trapéz alakú telek keretes beépítésű és északi tájolású (a főhomlokzat észak felé néz). Az utcai szárny kéttraktusos, az udvari szárnyak egytraktusosak. A főlépcsőház a jobb oldali udvari traktusban, a kéttraktusos szárny mögött van. Az udvarban a hátsó szárny középtengelyében van a cselédlépcsőház. Az épület, pince, földszint + 5 emeletes, illetve a hátsó traktusban a padlásszinten is van néhány lakás. A főhomlokzat 7 tengelyes és alapvető tagolását tekintve az eredeti terv alapján épült, azaz erős kiülésű rizalitok tagolják minden páros tengelyben (részletesen később írunk róla).

Az utcaszintről a jobb 2. tengelyben lévő kapualjba 1 fellépővel jutunk be egy szép, kétszárnyú, eredeti acélszerkezetű, üvegezett portálon át. A középfőfal előtt, a teljes kapualj szélességet kitöltő, 5 fellépős tömbkő lépcső épült, ennek felső szintjéről indul a főlépcsőház, az udvar viszont 1 fellépővel lejjebb van. Az utcaszinten határoztuk meg a terv +/-0,00 szintjét. A főlépcsőházban mind az 5 szintet 3 karral (10+6+9 fellépő) érhetjük el, az orsótérben lift található. Az udvarból nyílik a hátsó traktusban lévő melléklépcső, ami az épület összes szintjét összeköti. A függőfolyosók mind az 5 eredeti lakószinten körbefutnak és azonos kialakításúak. A tetőszerkezet hagyományos, faszerkezetű, kötőgerendás (azaz a zárófödémről független), meredek nyeregvetős az utcai szárnyban, félnyeregvetős az udvari szárnyakban. Az utcai külső traktus felett, a középső 5 tengelyben az erős kiülésű párkány felett az általánosnál meredekebb tetőszerkezet van, amit a középfőfal előtt mansard jellegű felépítmény koronáz. Az utcai szárny belső traktusa és az udvari szárnyak felett cserépfedés van, de az utca külső traktus felett végig (általános nyeregvető, meredek nyeregvető és mansard felépítmény) téglány műpala fedés látható. A tetőszerkezet és a fedés egységes rendszerében kivétel a cselédlépcső és a VI. emeleten innen nyíló lakások fedése, ami kis hajlású, fémlemez burkolatos és valószínűleg szintén faszerkezetű.



Az épület jelenlegi főhomlokzata

2025. január 8.		F.0/1	Homlokzat rekonstrukció
			Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
			FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
			Műszaki leírás

5. A főhomlokzat építéstörténete

Három forrás áll rendelkezésre a főhomlokzat rekonstrukciójának tervezéséhez. 1./ A Budapesti Levéltárból kikért, eredeti, 1913-as tervcsomag vonatkozó tervlapja. 2./ Egy 1957-es fotó a Fortepanról. 3./ A jelenlegi állapot felmérése. **A három adatforrás elég jelentős eltéréseket mutat, tehát tervezési feladat a történetileg hiteles állapot meghatározása.** A homlokzat a 106 évvel ezelőtti, eredeti terv alapján készült, de a jelenlegi kialakítás elég jelentősen eltér a tervezettől, sőt a kb. 50 évvel ezelőtti fotó egy mindkét állapottól jelentősen eltérő köztes állapotot mutat. Az eredeti terv alapján épült tehát a földszint + 5 emeletes ház 7 tengelyes, klinkertégla sávokkal tagolt, vakolt felületű főhomlokzata, amit szintén az eredeti terv szerint erős kiülésű rizalit tagol minden páros tengelyben. A földszinti üzletportálok kivételével a nyílásrend is közel azonos az 1913-ban tervezettel, sőt az ornamentika is hasonló karakterű, de jóval szegényesebb. A tetőforma az eredetileg tervezetthez hasonló, így a főpárkány is követi az eredeti geometriát.

Az épület eredetileg tervezett, igen gazdagon díszített, arányos, szép, magyar szecessziós karaktere helyreállítható, de nem feltétlenül szükséges, hiszen a kissé átírt, puritánabb jelenlegi karakter is tetszetős. A nem az eredeti terv szerint megépített földszinti portálsáv kifejezetten jobban illeszkedik a "külső" Baross utca karakterébe, mint a tervezett, tehát nem merül fel a portálrendszer átalakítása. A 60-as 70-es években átalakított, eredetileg tömör mellvédés 2. emeleti erkélysor és a középrizalított lezáró, eredetileg szintén tömör mellvéddel zárt terasz eredeti kialakításának visszaépítését viszont javasoljuk. A 2. és 4. emelten elpusztított erkélylemezek visszaépítése egyértelmű és tisztán mérnöki feladat.

A különbségek és a hasonlóságok pontos feltérképezését szintenként kell vizsgálni (lásd később). A homlokzatfelújítás és rekonstrukció részletes feladatlistáját a kiviteli terv határozza meg.

6. A főhomlokzat analízise

Földszint:

A földszinten a falnyílásokba helyezett üzletportálokat, a portálok között magas kőlabazatot, a szemöldök magasságában pedig keskeny osztópárkányt tervezett az építész, de az 1957-es fotón is a mai állapot látható, mely szerint a falsík előtt kb. 0,5 méterrel építettek egy végigmenő, faszerkezetű portált, melyben 6 + 1 kirakatmezőt osztottak ki. A mezőket stilizált fejezetes kannelúrázott oszlop választja el, a mezőkben pedig többnyire alacsony lábazatról indított, felülvilágító kirakatablakok vannak. Balról a második mezőben pincelejárát (szén ledobó) található, itt magasabb a lábazati sáv. A jobb oldali mezőben is magas a lábazati rész, de itt nem látható a ledobóablak. Az üzletekbe a portálsíkból kb. 1 méterrel hátrébb ugratott, mélyen üvegezett ajtókon lehet bejutni. Az összes mezőben, a mai állapotában is egységes cégfelirati sáv zárja a portálkompozíciót, szép konzolos párkánnyal. A portál őrzi az eredeti karakterét, de az eredeti faszerkezetet és főleg az üvegmezőket sokszor alakították az elmúlt 100 év során. Jelenleg 3 üzlethelyiség van, melyek közül a bal oldali 2 kirakatmezőt, a középső 4 kirakatmezőt, a jobb oldali pedig 1 kirakatmezőt foglal el. A falsík elé helyezett, faszerkezetű portál eredeti, a kulissza faszerkezetét mindenképpen meg kell tartani, fel kell újítani, a lemezfedést cserélni szükséges, az üzletek portáljait pedig egységesíteni kell.

A ház bejárata jobbról a második tengelyben van most is és az eredeti terv szerint is. A ház kapuja egy díszes, acélszerkezetű, mélyen üvegezett szép kapu, de az eredetileg tervezett, kőlabazatról induló klinkertégla keretezés nem látható (valószínűleg soha nem is épült meg és a kulissza-portál megtartása mellett, nem is szükséges ezt rekonstruálni). A bejárat mellett valószínűleg eredeti faborítás van. Az üzletportál felett végigfutó cégfelirati sáv a főbejárat felett is megtalálható, de kb. 20 cm magasabbról indul, viszont a szép konzolos párkány és a bádogozott fedés egységesen átfut itt is.

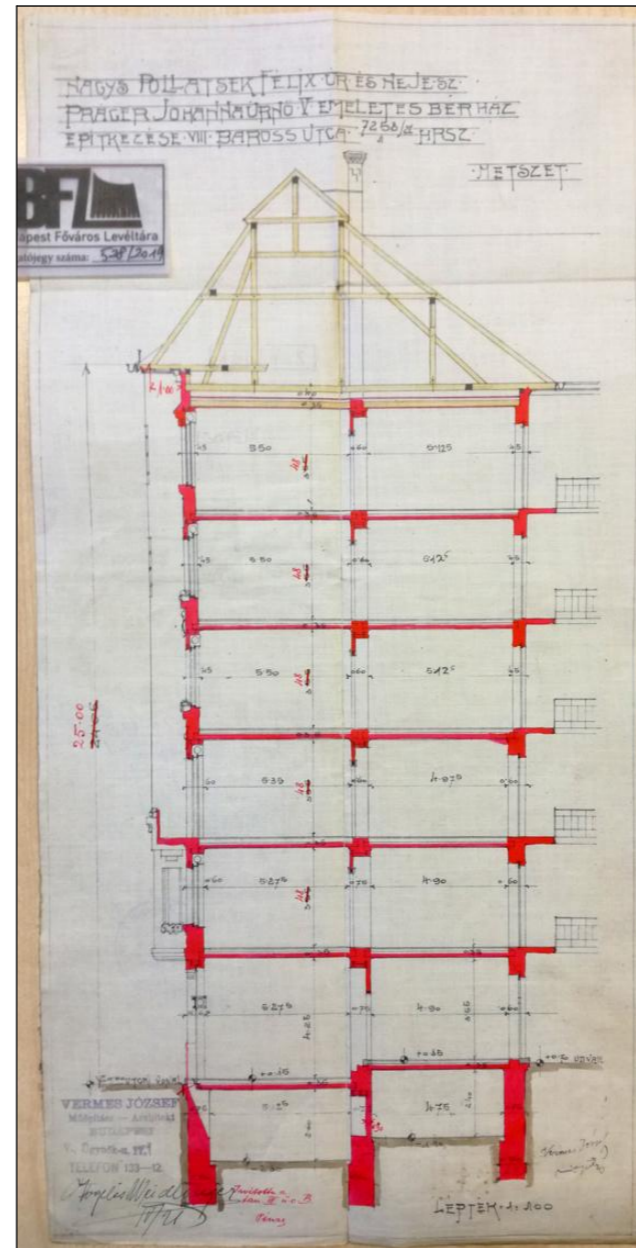
Első emelet:

A tervezett állapot, az 1957-es dátumozású kép és a mai állapot csak az ornamentika tekintetében tér el egymástól. A 7 tengelyben az "erkély - oktagonális rizalit - ablak - erkély - ablak - oktagonális rizalit - erkély" ritmus egyezik a három adatforrásban. Az eredeti terven vékony osztópárkány fut végig a földszint feletti födém magasságában, a nyíláskeretezések díszesebbek és a szemöldök vonalában kis tábladíszek (talán mázas kerámia betétek) láthatóak, a középső 3 tengely felett konzolokkal tagolt kis kiülésű tagozat tartja a második emeleti erkélylemezeket, a szélső tengelyekben pedig nagyon vékony tagozat látható. Az összes ablakban tagolt könyöklőpárkány, a párkányokon virágtartó látszik. Ezek az elemek sem az 57-es képen sem a jelenlegi állapotban nincsenek meg.

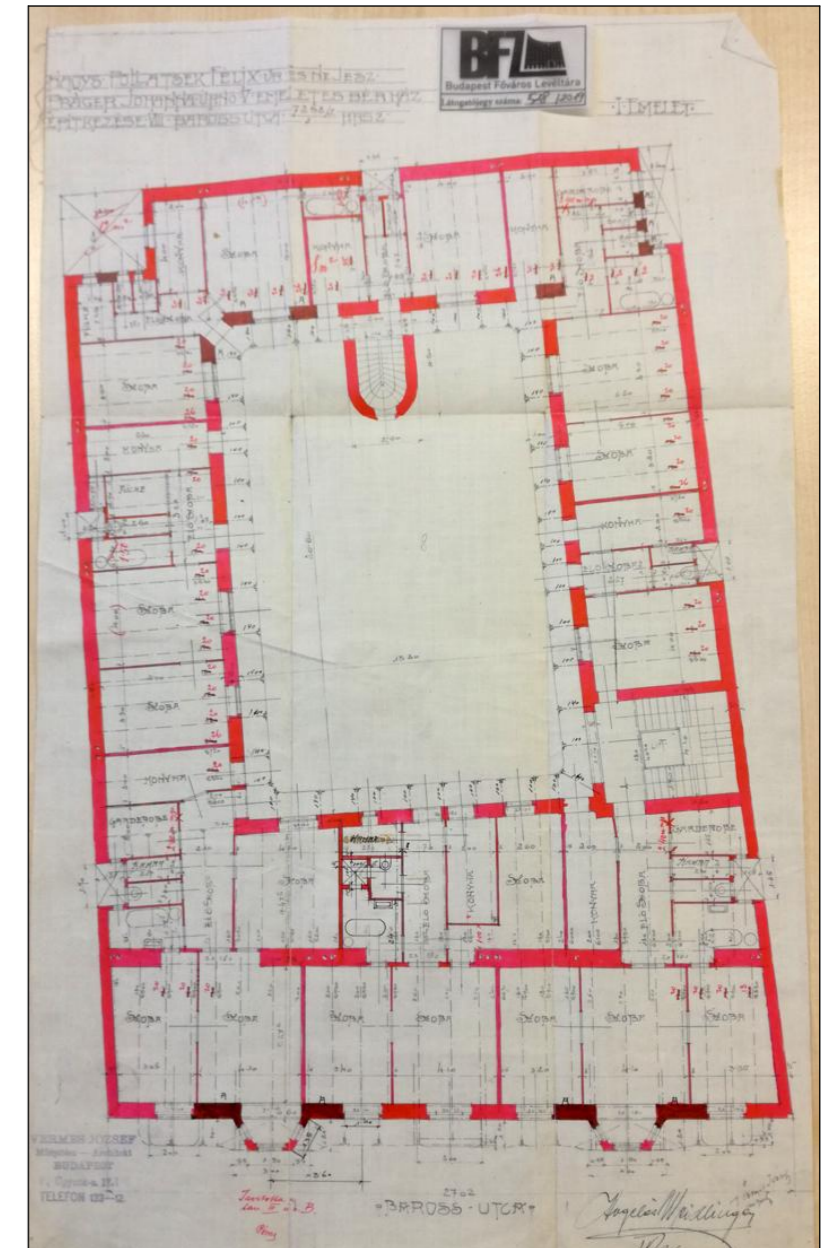
Második emelet:

A tervezett állapot és az 1957-es dátumozású kép jelentősen eltér a mai állapottól. Az eredeti terv szerint "erkély - négyzetes rizalit - erkély - négyzetes rizalit - erkély - négyzetes rizalit - erkély" a ritmus, ami így is épült meg. Az 1957-es dátumozású kép szerint az erkélyeket az eredeti tervben ábrázolt módon, tömör, falazott mellvéddel építették meg, a jelenlegi állapot viszont acél pálcás korlátokat mutat. Ez azt jelenti, hogy valamikor a 60-as, 70-es években lebontották a tömör mellvédeket és az 1. emeleti erkélykorlátokat másolva új korlátokat készítettek. Vermes József más lakóépületein is előszeretettel alkalmazta a karakteres, nagy kiülésű (függőleges) rizalitek és a szintén karakteres, tömör mellvédés, a homlokzaton végigfutó, tömör mellvédés (vízszintes) tagolást. Az eredeti mellvédek tömörek voltak ugyan, de mind a 4 pozícóban volt egy ívesen áttört korlátszakasz, ami izgalmasan mozgalmassá tette a szerkezetet. A tervezés feladata meghatározni, hogy visszaépítsék-e az eredeti karaktert, vagy fogadjuk el a kialakult állapotot. A tervezés során az alternatív javaslatokat bemutattuk a Társasház erre a célra összehívott közgyűlésének és a többség a tömör mellvédés verziót szavazta meg.

A második emeleti erkélylemezeket lebontották, jelenleg csak az "I" acél konzolgerendák vannak meg. A lemezek lebontásának oka állítólag az, hogy az egyik vasbeton lemezről a 80-as években leszakadt egy rész és súlyos balesetet okozott. Ezután az akkori ingatlankezelő lebontotta a vasbeton szerkezeteket, viszont a helyén hagyta a konzolgerendákat és a korlátokat, sőt, ahol olyan erős volt a vasbeton szerkezet, hogy ellenállt a pusztításnak, ott a roncsolt állapotban hagyták fent a maradványokat. Ez elég szurreális látványt jelent.



Az épület tervezett metszete az utcai szárnyon át, 1913 - Vermes József (forrás: Budapesti Levéltár)



Az épület tervezett 1. emeleti alaprajza, 1913 - Vermes József (forrás: Budapesti Levéltár)

Az eredeti terven ábrázolt módon épült meg a 2-3 és 5-6 tengely nyílászárói mellett a klinkertégla kávdaszítás, de a rizalitos tengelyekben (2. és 6.) nem épült meg az a díszes könyöklőpárkány, amiről a klinker sávokat indították volna. A középső tengelyben sem építették meg a díszes könyöklőpárkányt, illetve itt elmaradt a négyzetes rizalit egész felületének függőleges sávos és tábladíszes kilakítása. Jelenleg egy egyszerű vakolatsáv látható az ablak körül. A két szélső tengelyben lévő nyílások mellett az eredeti terv szerint egy szolid, de a jelenleginél kissé tagoltabb vakolatsáv lett volna, ami egészen az 5. emeleti erkélylemezekig tart. A vakolatsáv létezik, de nem tagolt. A fotókon előbukkan néhol a nyílásokat keretező vakolatsáv talán eredeti színezése, ami sötétebb, mint az általános szín. Az 1-3 és az 5-7 tengelyekben az ablakok feletti mezőben oktagonálisan keretezett rozetta lett volna, de ez valószínűleg nem épült meg.

2025. január 8.		F.0/2	Homlokzat rekonstrukció
			Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
			FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
			Műszaki leírás, eredeti tervrészletek

Harmadik emelet:

A tervezett állapot, az 1957-es dátumozású kép és a mai állapot itt is csak az ornamentika tekintetében tér el egymástól. A 7 tengelyben az "ablak - négyzetes rizalit - ablak - oktagonális rizalit - ablak - négyzetes rizalit - ablak" ritmus egyezik a három adatforrásban. A két szélső tengelyben lévő nyílások mellett az eredeti terv szerint egy szolid, de a jelenleginél kissé tagoltabb vakolatsáv lett volna, ami egészen az 5. emeleti erkélylemezéig tart. A vakolatsáv létezik, de nem tagolt. Az eredeti terven a szélső tengelyek melletti üres mezőket, háromszög alakba rendezett geometrikus ornamentelek (klinkertégla, vagy mázas kerámia betétek) tagolták volna, de ezek valószínűleg nem épültek meg. A középső tengelyben lévő ablak, illetve az oktagonális rizalit oldalsó ablakai mellett vékony gipsz füzér futott volna és valamilyen tábladísz is terveztek az ablakok alá. Az összes ablakban tagolt könyöklőpárkány, a párkányokon virágtartó látszik.

Negyedik emelet:

A tervezett állapot, az 1957-es dátumozású kép és a mai állapot itt is csak az ornamentika tekintetében tér el egymástól. A 7 tengelyben az "ablak - négyzetes rizalit - ablak - oktagonális rizalit - ablak - négyzetes rizalit - ablak" ritmus egyezik a három adatforrásban. A két szélső tengelyben lévő nyílások mellett az eredeti terv szerint egy szolid, de a jelenleginél kissé tagoltabb vakolatsáv lett volna, ami egészen az 5. emeleti erkélylemezéig tart. A vakolatsáv létezik, de nem tagolt. Az 1-3 és az 5-7 tengelyekben az ablakok alatti mezőben növényi füzérdísz és függőleges horonypár lett volna, de ez valószínűleg nem épült meg. A 2. és 6. tengelyben lévő nyílásokban itt már két keskeny ablak jelenik meg, mindkét rizalitban az ablakok mellett és az ablakok között is elindul a függőleges klinkersáv. A középső tengelyben lévő ablak, illetve az oktagonális rizalit oldalsó ablakai mellett vékony gipsz füzér futott volna és záródott volna körbe a szemöldöknél. Ugyanitt ovális rozettát terveztek az ablakok alá. Az összes ablakban tagolt könyöklőpárkány, a párkányokon virágtartó látszik.

Ötödik emelet:

A tervezett állapot, az 1957-es dátumozású kép és a mai állapot erősen elétér egymástól. A 7 tengelyben az "ablak - négyzetes rizalit - ablak - ablak (teraszajtó) - ablak - négyzetes rizalit - ablak" ritmus egyezik a három adatforrásban. A két szélső tengelyben lévő nyílás íves záródású és klinkertégla keretezésű. A szélső tengelyek konzolos terasza mindhárom adatforrás szerint acél pálcás, áttört korlát, azaz eredetinek tekinthető. A 2. és 6. tengelyben itt is két keskeny ablak van, mindkét rizalitban az ablakok mellett és az ablakok között is létezik a függőleges klinkersáv, ami az eredeti terv szerinti kialakítással felfut a főpárkányig. Az eredeti tervben a keskeny ablakok feletti mezőt is gipsz keretezéssel látták el. A középső három tengelyt az eredeti terv szerint egy elég markáns osztópárkány zárja le, jóval a főpárkány alatt, illetve ez a párkányt "támasztja meg" a 3. és 5. tengelyben a 2. emeletről induló 2-2 klinkersáv. Viszonylag egyszerű kialakítással ez a párkány létezik is, a klinkersávok pedig szépen találkoznak is vele. Az eredeti terven az összes ablak között, a könyöklőpárkány magasságában vízszintes sávba rendezett geometrikus ornamentelek (klinkertégla, vagy mázas kerámia betétek) tagolták volna, de ezek valószínűleg nem épültek meg. Az összes ablakban tagolt könyöklőpárkány, a párkányokon virágtartó látszik.

A középső tengelyben az eredeti terv szerinti 3 részes (ablak-teraszajtó-ablak) nyílásrend van, a nyílások között és a szélső kávák előtt 1-1 (összesen 4) klinkersávval, mely sávok szintén az osztópárkányt "támasztják". Az 1957-es dátumozású kép szerint az erkélyt az eredeti tervben ábrázolt módon, tömör, falazott mellvéddel, a mellvéden további jelentős kiülési virágtartópárkánnyal építették meg, a jelenlegi állapot viszont acél pálcás korlátokat mutat. Ez azt jelenti, hogy a 60-as, 70-es években lebontották a tömör mellvédeket és az 1. emeleti erkélykorlátokat másolva új korlátokat készítettek. Az eredeti tömör mellvéd igen markáns könyöklőpárkánnyal záródott, illetve a középrizalitot markánsan elhagyó osztópárkányról indult. Mindez elpusztult a 60-as, 70-es években végzett felújításkor, jelenleg az erkélylemez keretező "U" acél perem látszik, rajta az acél korláttal. A tervezés feladata meghatározni, hogy visszaépítsék-e az eredeti karaktert, vagy fogadjuk el a kialakult állapotot. A tervezés során az alternatív javaslatokat bemutattuk a Társasház erre a célra összehívott közgyűlésének és a többség a tömör mellvédes verziót szavazta meg, de az 5. emeleti mellvéden kérték a 2. emeleten bemutatott köríves-korlátos kikönynyítést, amit elfogadható, hiteles formai elemnek tartunk itt is.

Főpárkány és az eresz:

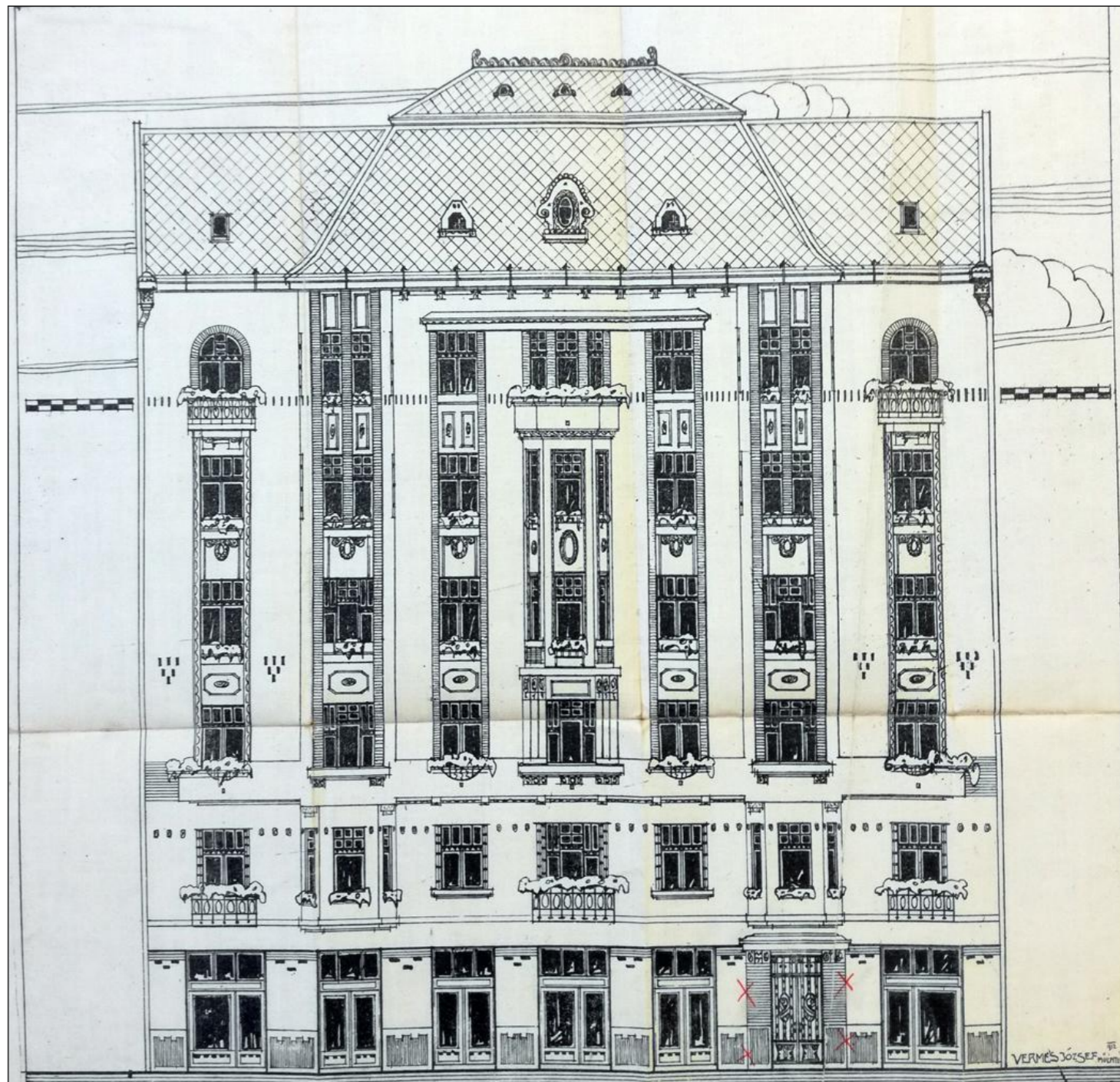
A főpárkány hitelesen megmaradt a korábbi felújítások után is. A 2. és 5. tengelyben lévő, négyzetes rizalitok között az eresz kiülése kb. 1,5 méter, amit a szarufák ritmusában elhelyezett, geometrikusan stílizált, magas fa konzolok tartanak. A konzolok között egyszerű deszka betét van, ami valószínűleg szintén eredeti. A 2. és 5. tengelyben lévő rizalitok előtt minimális az ereszkiülés (hiszen a homlokzattól ugyanolyan távolságra van az ereszdeszka és az eresz mint a rizalitok között). Az 1. és a 7. tengelyek felett az eresz kiülése kb. 1 méter, amit a szarufák ritmusában elhelyezett, geometrikusan stílizált, alacsony fa konzolok tartanak. A konzolok között egyszerű deszka betét van, ami valószínűleg szintén eredeti. A tetőről a csapadékvíz, egyszerű függőeresz csatornán, majd a homlokzat két szélén kiépített lefolyócsövön jön le. A jobb oldalon még látható az eredeti hatványtak tartó rácsos-szegecselt konzol. Az eredeti terv szerint az ereszcsatorna tartó vasak díszes, acél pálcás szerkezetek lettek volna. A tetőszerkezet ép, a palafedésű tető bádoglemezzel burkolt vízcsondesítővel érkezik az ereszdeszka fölé. Egysoros acél hófogó készült a vízcsondesítőn.

A rizalitok beforduló homlokzatai:

Az eredeti terv csak részleges információt ad ezen felületek tekintetében, a főhomlokzat rajzán az oktagonális rizalitok rövidült nézetei láthatóak, de az egyetlen metszet csak az első emelet tekintetében ad némi tájékoztatást a merőleges homlokzatszakaszok tekintetében. Az 57-es képen a jelenlegi állapot látható, amit eredetinek fogadhatunk el.

A szélső (az 1. emeleten oktagonális, a 2.-3.-4. emeleten négyzetes) rizalitok külső oldalán a keskeny ablakok mellett klinkertégla lizéna fut a 2. emeleti abalkok könyöklőpárkányától egészen a főpárkányig. Egyéb ornamentelek nincs is ezen a felületen és nem is hiányzik innen. A szélső rizalitok belső oldalán nincs sem nyílás, sem ornamentika, ami kissé kopár felületet jelent, de talán nem is hiányzik ide sem újabb díszítés. Amennyiben a korábban leírt klinkertégla, vagy mázas kerámia betéteket visszaépítjük, akkor ezek átfordulnak majd erre a homlokzatszakaszra is.

A középső (a 2. emeleten négyzetes, a 3.-4. emeleten oktagonális) rizalitról csak a főhomlokzat rajz ad információt. A 2. emeleten igen markánsan megformált négyzetes rizalit oldalsó homlokzatait minden bizonnyal a főhomlokzati gazdag díszítettséggel képzelte el az eredeti építész. Feljebb, az oktagonális szakaszokon a főhomlokzat függvényében állítunk vissza, vagy hagyunk majd el díszítéseket.



Az épület tervezett főhomlokzata, 1913 - Vermes József (forrás: Budapesti Levéltár)

F.0/3

Homlokzat rekonstrukció

Budapest-1086, VIII. kerület,
Baross utca 125. Hrsz.:35918

FELMÉRÉSI TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Műszaki leírás, eredeti tervrészletek



2025. január 8.



A Baross utca 127. A képen látható a Baross utca 125 főhomlokzatának kb. 3/4-e. A kép 1957-ben készült (forrás: Fortepan)



A jelenlegi állapottól jelentősen eltérő erkélymellvéd a 2. emeleten

A lakószinti nyílászárók:

A tervezési program nem terjed ki az összes magántulajdonban lévő nyílászáróra. Jelen terv csak azokra a teraszajtókra terjed ki, melyek előtt új, konzolos terasz épül. A lakószinteken $12+9+11+13+12=57$ db ablak és 9 db teraszajtó van. Eredetileg ezek kapcsolt gerébtokos, fa anyagú, kétszárnyú, felülvilágító szerkezetek voltak. Számos helyen nagyon elhanyagolt (néhol teljesen tönkrement) állapotban, de még léteznek az eredeti, a felülvilágítóban finoman osztott egyszárnyú, kétszárnyú, vagy teraszajtóval sorolt ablakszerkezetek. Néhol műanyag tokos szerkezetre cserélték ezeket, melyekkel sajnos nincs mit kezdeni, de meg kell állapítani, hogy az összképet romboló beavatkozásokról van szó. Szerencsére az eredeti nyílászárók és természetesen a műanyag ablakok is fehérek. Összességében a nyílászárók igen kusza képet mutatnak, a műanyag szerkezetek pedig kifejezetten disszonánsá teszik a homlokzatot.

Minimális elvárás a cseréknél, hogy legalább az eredeti osztásrendet kövessék és a vakolt (vagy klinkertéglás) káva mögé rejtik be a nyílászárót, hogy a látszó tokszélesség kicsi legyen. Felújítás, vagy csere esetén a vízszintes tok-osztót az eredeti párkánnyal, a függőleges un. slag-lécet az eredeti díszítéssel, a tok osztót szintén az eredeti díszítéssel, a felülvilágítókat pedig igazi (duplex) osztóval kell ellátni. Csere esetén csak faszerkezetű ablak építhető be, vagy kapcsolt gerébtokos, a külső szárnyban hőszigetelő üvegezésű kivitelben, vagy 68/68 mm profilos rendszerben, de mindkét esetben követelmény, hogy a tokszerkezetet a káva mögé kell beépíteni, maximum 2 cm látszó felülettel.



A Baross utca 125 főhomlokzata (forrás: Fortepan)

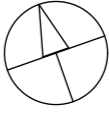
A parapetkonvektorok rácsai és a klíma kültéri egységek:

A tervezési program nem terjed ki ezen szerkezetekre. 11 ablak alatt van parapetkonvektor. Ezeket sajnos csak akkor lehet eltüntetni, ha az érintett lakásokban fűtőkorszerűsítés történik. Ezzel jelen terv nem foglalkozik, de ha a lakásokat felújítják, akkor ne hagyják fent a használaton kívüli rácsokat, a helyét falazzák be és színezzék megfelelően a begyógyított sebet.

5 db klíma kültéri egység van jelenleg a homlokzaton. Ebből 4 db erkélyen áll, a korlát takarásában. Ez nem szép, de még éppen tolerálható helyzet. A 4. emeleten, jobbról a 3. tengelyben, ablak alá helyezve van 1 db kültéri egység, amit mindenképpen le kell szerelni a felújításkor. A klíma kültéri egységek helye a belső traktusok tetősíkja felett van, esetleg a padláson is lehet, vagy egyéb kreatív megoldásokat lehet találni.



A jelenlegi állapottól jelentősen eltérő erkélymellvéd a középrizalit tetején, az 5. emeleten

F.0/4 2025. január 8. 	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás, 1957-es fotók



A Baross utca 125. lakóépület főhomlokzatának ortogonális fotója 2019. márciusában.

A Baross utca 125. lakóépület homlokzat a 106 évvel ezelőtti, Vermes József építész által tervezett terv alapján készült, de a jelenlegi kialakítás elég jelentősen eltér a tervezettől, sőt a kb. 50 évvel ezelőtti fotó egy mindkét állapottól jelentősen eltérő köztes állapotot mutat. Az eredeti terv alapján épült tehát a földszint + 5 emeletes ház 7 tengelyes, klinkertégla sávokkal tagolt, vakolt felületű főhomlokzata, amit szintén az eredeti terv szerint erős kiülésű rizalit tagol minden páros tengelyben. A földszinti üzletportálok kivételével a nyílásrend is közel azonos az 1913-ban tervezettel, sőt az ornamentika is hasonló karakterű, de jóval szegényesebb. A tetőforma az eredetileg tervezetthez hasonló, így a főpárkány is követi az eredeti geometriát.



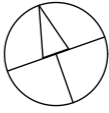
Vermes József tervezte lakóház. Hegedű Gyula utca 32.



Vermes József tervezte lakóház. Kresz Géza utca 36.

Az épület eredetileg tervezett, igen gazdagon díszített, arányos, szép, magyar szecessziós karaktere helyreállítható, de nem feltétlenül szükséges, hiszen a kissé átírt, puritánabb jelenlegi karakter is tetszetős. A nem az eredeti terv szerint megépített földszinti portálsáv kifejezetten jobban illeszkedik a "külső" Baross utca karakterébe, mint a tervezett, tehát nem merül fel a portálrendszer átalakítása. A 60-as 70-es években átalakított, eredetileg tömör mellvédés 2. emeleti erkélysor és a középrizalított lezáró, eredetileg szintén tömör mellvéddel zárt terasz eredeti kialakításának visszaépítését viszont javasoljuk. A 2. és 4. emeleten elpusztított erkélylemezek visszaépítése egyértelmű és tisztán mérnöki feladat.

A homlokzatfelújítás és rekonstrukció részletes feladatlistáját a kiviteli terv határozza meg.

F.0/5 2025. január 8. 	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás, a jelenlegi állapot ortogonális fotója

7. A tervezési programmal érintett tartószerkezetek leírása

Az elsődleges tartószerkezeti rendszer:

Az épület nagyméretű tömörtégla falazatai kellően vastagok. Az engedélyezési terv szerint az utcai főfal esetében a pinceszinten 76 cm, a fszt. 1. és 2. emeletnél 60 cm, feljebb 45 cm vastag a falazat. Ezt a felmérés is igazolta. A rizalitokhoz, valószínűleg a súly csökkentés érdekében lyukacsos téglát alkalmaztak, de ezek szilárdsága is közel azonos a tömörtéglaéhoz. A közbülső födémeket un. "Mátrai födémmel" tervezték, ami egy igen veszélyes szerkezet és a XX. század elején talán csak egy évtizedig alkalmazták ezt a korai vasbeton építészetben zsákutcának bizonyult rendszert. Arról van szó, hogy a födémet a korábbi építési gyakorlatnak megfelelően, a főfalakra támaszkodó acélgerendákra szerkesztették, de a gerendák nem 1,0-1,5 méter, hanem 2,0-3,0 méter távolságra kerültek egymástól, a köztük lévő födémmezőket pedig nem téglalobozattal oldották meg, hanem átlós irányú, vékony acélbetétes (drótfonatos) vasbeton mezőkkel. Az épület külső traktusa 550 cm széles, az acélgerendák ritmusát pedig a rizalitrendszer határozza meg. A négyzetes rizalit két szélén tettek födémgerendákat, az oktogonális rizalitnak pedig a középtengelyében. A többi födémgerendát igyekeztek egységesen kiosztani, de van, ahol a terv ferde gerendákat ír elő. A teraszok a födémről független, a homlokzati főfalba befogott, konzolos acélgerendás szerkezetek, amiről részletesebben is írunk alább. A "Mátrai" födémmezőket rendszeresen röntgenezték a 80-as évekig, egyes födémszakaszokat cseréltek, de részletes információink nincs erről. A tetőszerkezet a zárófödémről független, kötőgerendás rendszerű. A főhomlokzat feletti, erős kiülésű főpárkány megértése, ábrázolása és a felújítás megtervezése érdekében szükséges mértékben felmértük a tetőt is. A kötőgerendák felett kb. 50 cm-el, a homlokzati falon vezetett talpszелеmenre fektetett, a székoszlopok közötti gerendára csapolt fiókgerenda sorra támaszkodnak fel a szarufák, illetve ez a fiókgerenda sor tartja a középső 3 tengelyben kb. 1,30 méter kiülésű főpárkányt. A csatlakozó rizalitok felett a főpárkánynak gyakorlatilag nincs kiülése. A két szélső tengelyben visszaugrik a főpárkány (a tetőszerkezet is kissé más rendszerű), így itt csak kb. 0,75 méter a kiülés. A faszervezet jó állapotban van, de az ereszeszkázat és a díszes konzolsor hiányos, néhol tönkre is ment.

A teraszok:

Az épület főhomlokzatán az 1. a 2. és az 5. emeleten vannak teraszok, melyek szerkezeti kialakítása eltérő. Az 1. és 5. emeleti teraszok esetében a főfalba befogott, "I" acél konzolgerendákkal gyámoltított, a peremen körbefutó (és szintén főfalba befogható) "U" acél gerendával merevített, majd a gerendák között vasbeton lemezzel kialakított szerkezeteket építettek eredetileg. A korabeli építési gyakorlatnak megfelelően a homlokzati főfalakba mélyen befogott acélgerendákat esetenként a födémgerendákkal összehegesztették, vagy összezsavarozták. A teraszok jellemző szélessége 90 cm a csatlakozó faltól az "U" peremgerenda külső síkjáig mérve, ami a szokásos, kicsi fesztáv. A 2. emeleti teraszok közül a két középső terasz peremgerendája a rizalitok sarkaiba befogott volt, tehát ezeknél az I acél gerendák és a vasbeton lemez is kéttámaszú lehetett. A 2. emeleti teraszok közül a két szélső konzolos ugyan, de a peremgerenda az egyik végén a rizalit falazatába befogható. Az 5. emeleten a középrizalit felett valószínűleg szintén acélgerendás, szintén "U" acél peremezésű a lemez, de itt is kéttámaszú a szerkezet, hiszen a külső oldalon a rizalit fala tartja a gerendavégeket.

A konzolos erkélylemezek tartószerkezetének állapota egyértelműen megítélhető pusztán szemrevételezéssel a 9 db ilyen terasz közül 6 db esetében (az összes 2. és az összes 5. emeleti teraszon), hiszen korábban, állítólag a 80'-as évek közepén kibontották a vasbeton lemezt, így az acélszerkezet az időjárásnak kitett módon pusztul azóta is. A vasbeton lemez kibontásának nem ismert az oka, illetve az egyik lakó szerint az egyik lemezről leszakadó vakolat, vagy betonelem balesetet okozott, ezután a korabeli házkezelő vállalat úgy döntött, hogy az összes lemezt elpusztítja, bár valószínűleg ezt tartószerkezeti indok nem támasztotta alá. A kibontást valószínűleg ideiglenesnek szánták, hiszen az acélszerkezetet, sőt a peremgerendára hegesztett korlátokat is a helyükön hagyták. Statikai szakvéleményre ezek esetében nincs szükség. A peremgerendához rögzül az eredeti (5. emelet), vagy az eredeti alapján újragyártott (2. emelet) acélpálcás korlát, melynek egyszerű motívumrendszere könnyen rekonstruálható. A 2. emeleten a jobb oldali két terasz peremgerendáját is lebontották (itt csak a konzolgerendák és a semmire nem támaszkodó korlát maradt meg). A 2. emeleten sajnos nem jutottunk be a bal oldali két lakásba, pedig az ezek előtti teraszoknál az acél peremgerenda utólagos beton köpenyezése, vagy vasbeton gerendára kiváltása látható. Valószínűleg nem határozzunk majd meg más eljárást ezen teraszoknál sem, mint a többi, eredeti acélszerkezettel megmaradt teraszok esetében. Az 5. emeleten a szélső teraszokon az összes acélszerkezet és a korlát is megmaradt.

Az 5. emelet 1/a. lakásban mértük le az acélszerkezet szelvényeit, de jártunk az összes 1. emeleti, az egyik 2. emeleti és az említett mellett a középső 5. emeleti teraszos lakásban is. Azt valószínűsítjük, hogy azokban a lakásokban, ahol nem jártunk ugyanolyan állapotú és szelvény méretű acélszerkezet van, mint ezekben. Az acél konzolok melegen hengerelt I.100, a peremgerenda pedig melegen hengerelt U.180, a szelvények között általában csavaros a kapcsolat. Az "I" konzolgerendák az "U" peremgerendák középtengelyében csatlakoznak, a kapcsolatot mindkét oldalról 1-1 L.60.60.8 szögvas rögzítőelem biztosítja, ahol láttuk csavaros kapcsolattal. Az acélgerendákból szerkesztett tartószerkezeti rendszer vízszintes, a kifelé lejtést a lemezre húzott ágyazóhabarccsal (misung) oldották meg. A konzolgerenda és a peremgerenda szerencsésen kialakított kapcsolata lehetővé teszi, hogy a 16-18 cm vastag vasbeton lemez mindkét oldalán legyen betontakarás. A konzol/peremgerenda csatlakozástól független a jellemzően 12/12-es négyzetacél korlátoszlopok néhol csavarozott, néhol hegesztett kapcsolata a peremgerendával. A korlátoszlopok egységesen, kb. 30 cm ritmusban követik egymást. A korlát és a vele egybeépített virágtartó igen szellemes és dekoratív.

Jelen tervben a 2. emeleti kéttámaszú és részben konzolos, valamint az 5. emeleti konzolos erkélylemezek újjáépítésére teszünk javaslatot. A teraszok új tartószerkezete valószínűleg az eredetihez hasonló, acél konzolos, peremgerendás, vasbeton födémes lesz, amiről a kiviteli terv tartószerkezeti munkarészben írunk majd részletesen, illetve a számítás is ott lesz olvasható.

Az 1. emeleten nem pusztították el a szerkezetet, sőt ezen a szinten mindhárom erkélylemezen az eredeti cementlap burkolat is megtalálható. A kiviteli tervben határozzuk meg az ezekkel kapcsolatos teendőket.



Az egyik 2. emeleti erkély (a középrizalit és a jobb oldali rizalit között) a 4. emeleti jobb szélső lakásból fotózva.



Az 5. emeleten a jobb szélső terasz acélszerkezete



A 2. emeleten a jobb oldali rizalithoz csatlakozó terasz acélszerkezete

F.0/6

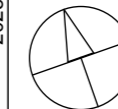
Homlokzat rekonstrukció

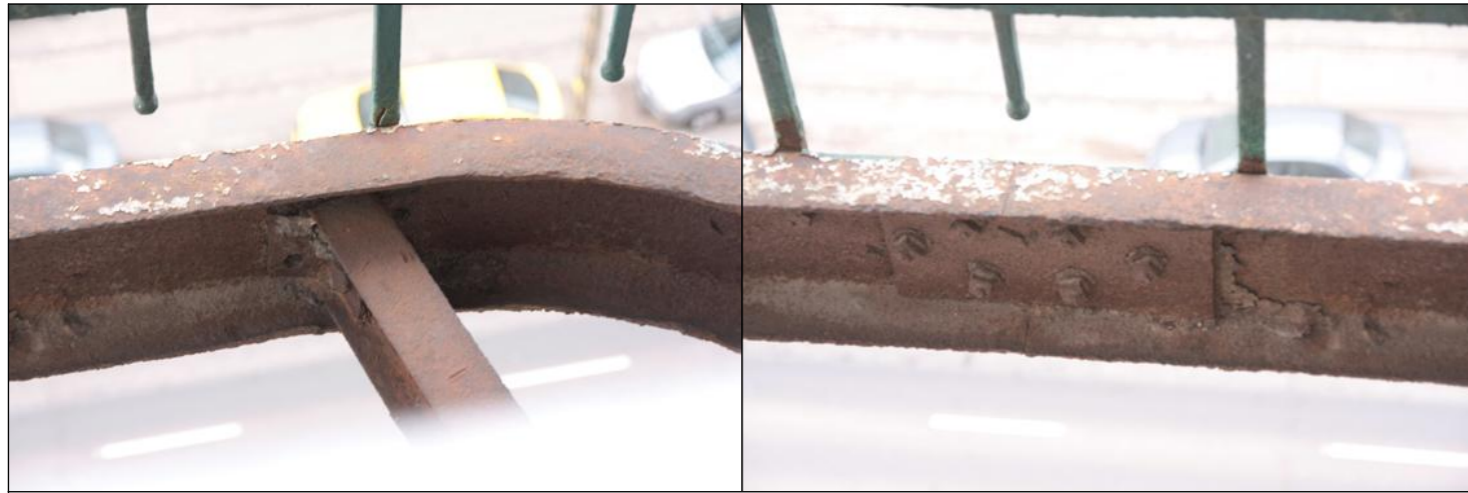
Budapest-1086, VIII. kerület,
Baross utca 125. Hrsz.:35918

FELMÉRÉSI TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Műszaki leírás, eredeti tervrészletek,
fotók

2025. január 8.

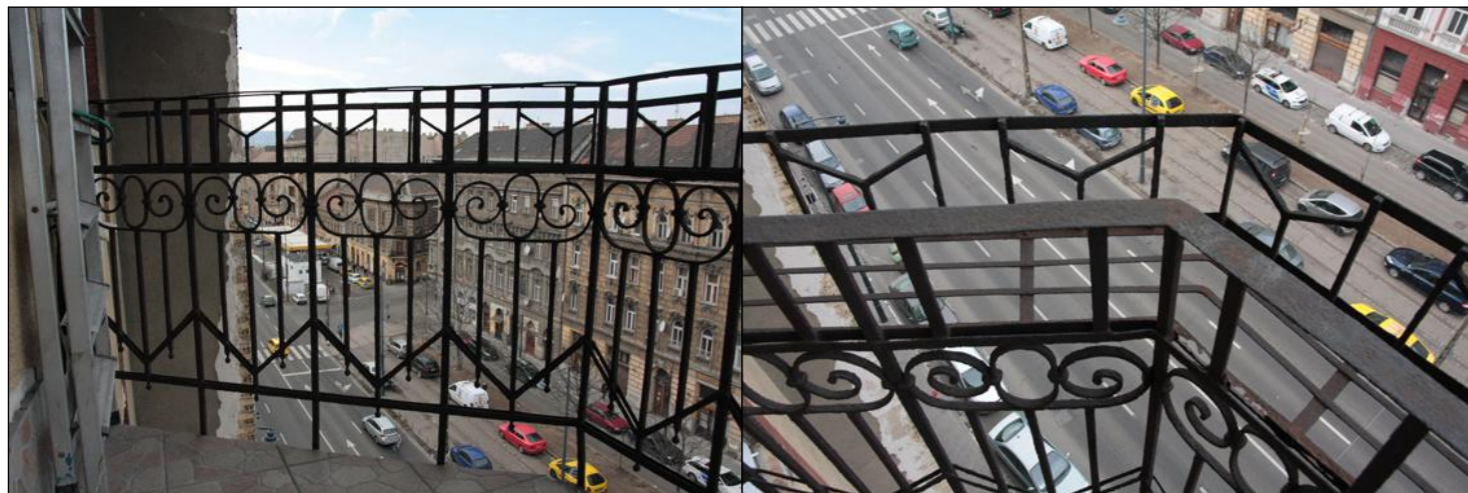




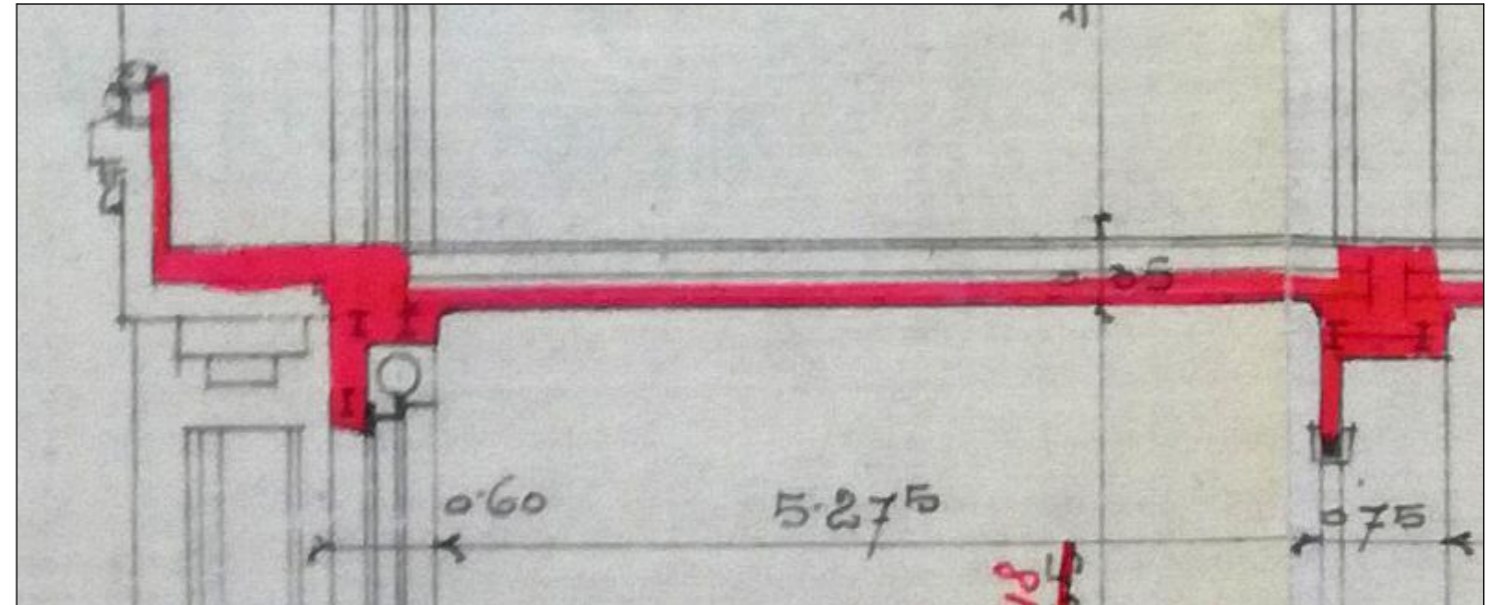
Az 5. emeleten a jobb szélső terasz acélszerkezetének részletei



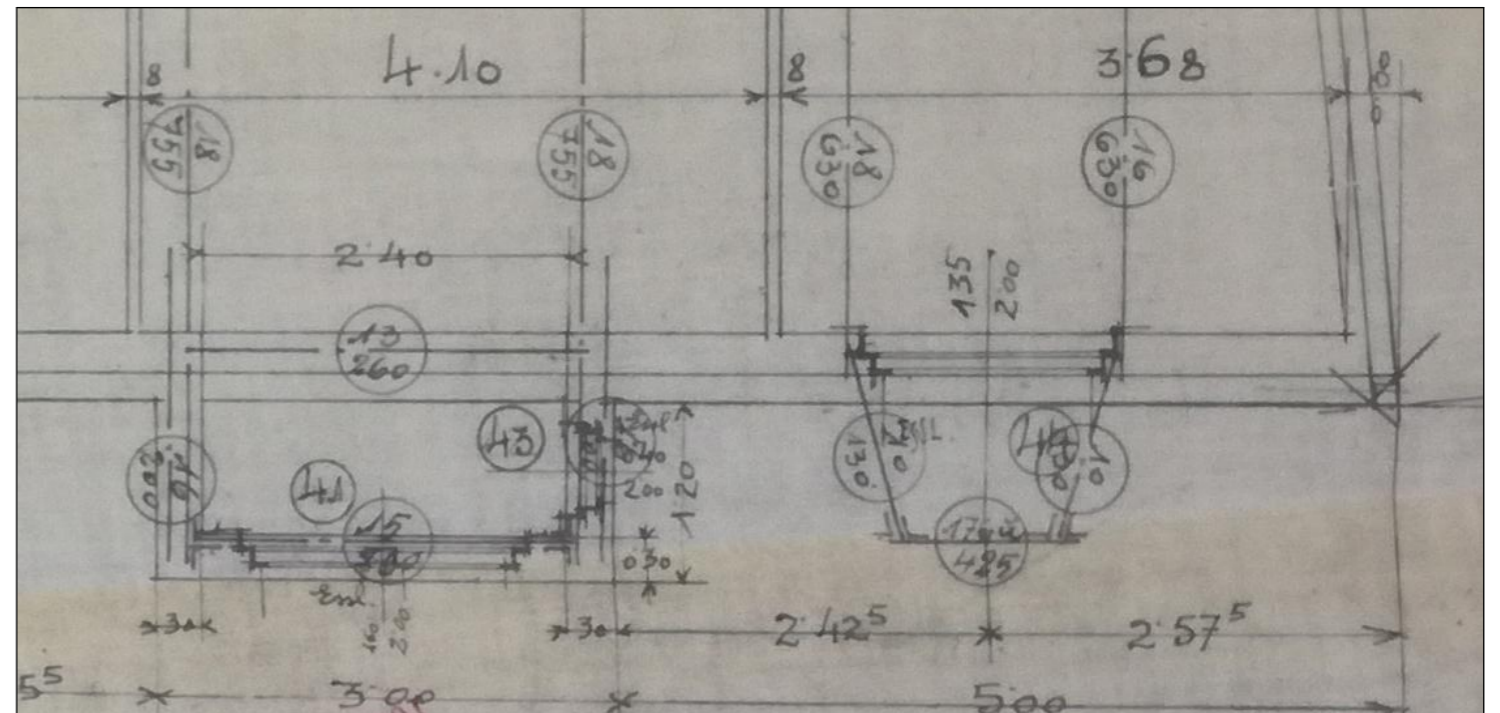
Az 1. emeleten a jobb szélső teraszon fotózott, eredeti korlát és virágláda tartó



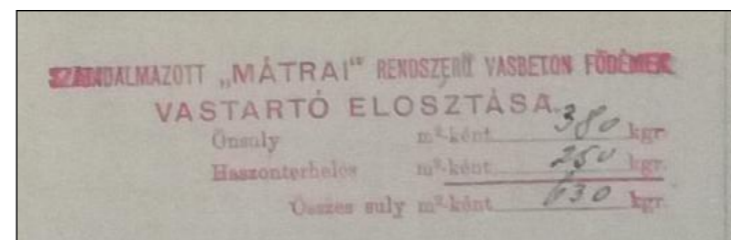
Az 5. emeleten a középrizalit feletti erkélyen fotózott, utángyártott korlát és virágláda tartó



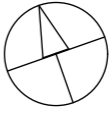
Az épület tervezett metszete az utcai szárnyon át, részlet. 1913 - Vermes József (forrás: Budapesti Levéltár)



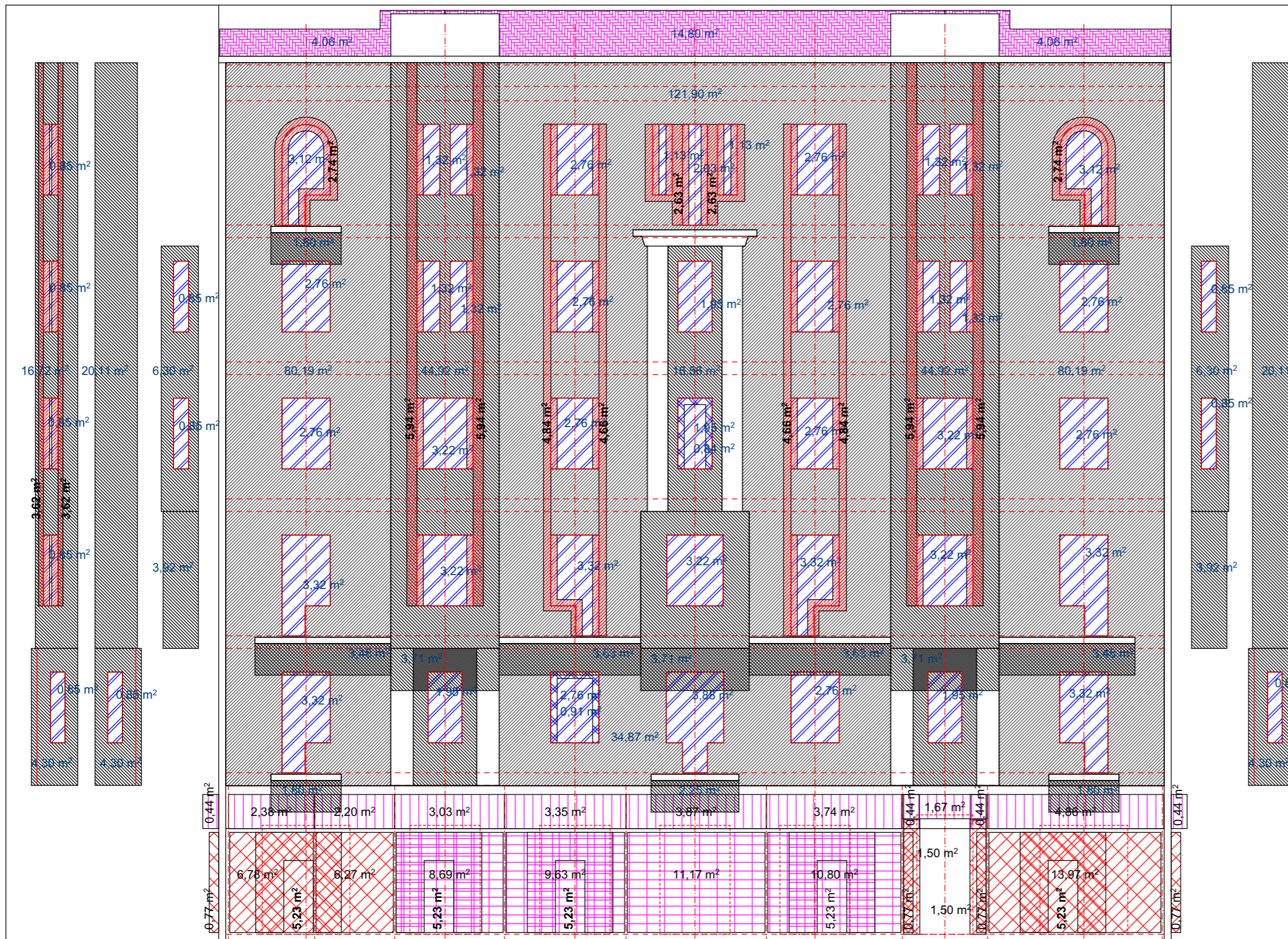
Az épület eredeti földemterve, a földemgerendák és a teraszok konzolgerendáinak kiosztása, részlet. 1913 - Vogel és Weidlinger építőmesterek (forrás: Budapesti Levéltár)



Az un. "Mátrai" földémrendszer annyira új volt 1913-ban, hogy minden földémterven jelölték ezt és megadták a szerkezeti acél súlyát (forrás: Budapesti Levéltár)

F.0/7	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás, fotók

2025. január 8.



A főpárkány mennyiségei
 Kazettás kialakítású deszkázat (csere): 23 m²
 Oromdeszka (csere): 29 fm
 Nagy konzolok: 10 db
 Kis konzolok: 18 db

A bádorgozás mennyiségei *****
 A portál teteje: 18 m²
 1. emeleti ablakpárkányok (12 db): 9 fm
 2. emeleti ablakpárkányok (9 db): 9 fm
 3. emeleti ablakpárkányok (11 db): 12 fm
 4. emeleti ablakpárkányok (13 db): 11 fm
 5. emeleti ablakpárkányok (12 db): 9 fm
 2. emelet középrizalit kifedés: 2 m²
 Oromdeszka burkolat: 29 fm
 Ereszcsatorna: 29 fm
 Lefolyó: 50 fm

Megjegyzések
 * Az ablakok 20%, mert a 18 cm-es kává miatt ez az érték 40% lenne, de az ablakok fele klinkertégla kává
 ** A nem létező teraszok alján lévő vakolatot is beleszámoltuk
 *** A kávába beforduló felületekkel együtt
 **** A lábzatokkal, üvegezett és fa felületekkel együtt
 ***** A tervezett állapot tervlapjain látható mennyiségek
 ***** A jelenlegi ablakpárkányokat 30 cm kiterített szélességgel vesszük fel (az újakat lásd a tervezett állapot tervlapjain)

A homlokzat mennyiségei:

Vakolt felületek a homlokzati síkban: 290 m²
 Vakolt felületek a szélső rizalitokon: 142 m²
 Vakolt felületek a középső rizaliton: 38 m²
 Teraszok, rizalitok alsó, vakolt felületei**: 35 m²
 Ablakok, teraszajtók: 108 m²
 Kávába beforduló vakolt felületek*: 22 m²
 Összesen vakolt*: 573 m²

Klinkertégla felületek a homlokzati síkban***: 30 m²
 Klinkertégla felületek a szélső rizalitokon***: 38 m²
 Összes klinkertégla: 68 m²

A portálok és cégfeliratok mennyiségei:

Újragyártandó**** (a tartószerkezet megmarad)
 Üvegezett portálok beforduló szakaszokkal: 31 m²
 Üvegezett portálok a belépőkben: 11 m²
 Újragyártandó összesen: 42 m²
 Csak felületkezeléssel felújítandó****
 Üvegezett portálok: 40 m²
 Üvegezett portálok a belépőkben: 16 m²
 Csak felületkezelés összesen: 56 m²
 A cégfelirat felületei összesen****: 27 m²

A teraszok mennyiségei***:**

Meglévő, megmaradó vasbeton lemez: 5 m²
 Új vasbeton lemez: 18 m²
 Új vasbeton parapettfal: 23 m²
 Utángyártandó, magas teraszkorlát: 17 fm
 Új teraszkorlát parapettfalban: 6 fm
 Utángyártandó virágtartó: 22 fm

F.0/8

Homlokzat rekonstrukció

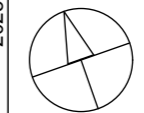
Budapest-1086, VIII. kerület,
 Baross utca 125. Hrsz.:35918

FELMÉRÉSI TERV
 (településképi bejelentési eljárás)

A homlokzatfelület mennyiségei

1:125

2025. január 8.



+24,35
+24,96

+16,50

+12,60

+8,70

+4,80

+0,20
+0,00



Jelmagyarázat

- Ablaktengelyek
- Emelet szintek
- A1** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró
- A1a** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró, amit jelen beavatkozás is érint (újragyártandó)
- A2** Nem eredeti, faszerkezetű nyílászáró, elfogadható megoldással kivitelezve
- A3** Új, műanyag szerkezetű nyílászáró, elfogadhatatlan megoldással kivitelezve
- A4a** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, megtartható a portál oszlása, de felújítandó a felültekkel.
- A4b** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes portálmező.
- A5** Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes cégfelirat mező.

A lakószinti nyílászárók:

A tervezési program nem terjed ki az összes magántulajdonban lévő nyílászáróra. Jelen terv csak azokra a teraszajtókra terjed ki, melyek előtt új, konzolos terasz épül. A lakószínteken 12+9+11+13+12=57 db ablak és 9 db teraszajtó van. Eredetileg ezek kapcsolt gerébtokos, fa anyagú, kétszárnyú, felülvilágító szerkezetek voltak. Számos helyen nagyon elhanyagolt (néhol teljesen tönkrement) állapotban, de még léteznek az eredeti, a felülvilágítóban finoman osztott egyszárnyú, kétszárnyú, vagy teraszajtóval sorolt ablakszerkezetek. Néhol műanyag tokos szerkezetre cserélték ezeket, melyekkel sajnos nincs mit kezdeni, de meg kell állapítani, hogy az összképet romboló beavatkozásokról van szó. Szerencsére az eredeti nyílászárók és természetesen a műanyag ablakok is fehérek. Összességében a nyílászárók igen kusza képet mutatnak, a műanyag szerkezetek pedig kifejezetten diszonzáns teszik a homlokzatot.

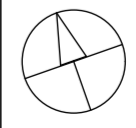
Minimális elvárás a cseréknél, hogy legalább az eredeti osztásrendet kövessék és a vakolt (vagy klinkertéglás) káva mögé rejtsek be a nyílászárót, hogy a látszó tokszélesség kicsi legyen. Felújítás, vagy csere esetén a vízszintes tok-osztót az eredeti párkánynál, a függőleges un. slag-lécet az eredeti díszítéssel, a tok osztót szintén az eredeti díszítéssel, a felülvilágítókat pedig igazi (duplex) osztóval kell ellátni. Csere esetén csak faszerkezetű ablak építhető be, vagy kapcsolt gerébtokos, a külső szárnyban hőszigetelő üvegezésű kivitelben, vagy 68/68 mm profilos rendszerben, de mindkét esetben követelmény, hogy a tokszerkezetet a káva mögé beépíteni, maximum 2 cm látszó felülettel.

A parapetkonvektorok rácsai és a klíma kültéri egységek:

A tervezési program nem terjed ki ezen szerkezetekre. 11 ablak alatt van parapetkonvektor. Ezeket sajnos csak akkor lehet eltüntetni, ha az érintett lakásokban fűtőkorszerűsítés történik. Ezzel jelen terv nem foglalkozik, de ha a lakásokat felújítják, akkor ne hagyják fent a használaton kívüli rácsokat, a helyét falazzák be és színezzék megfelelően a begyógyított sebet.

5 db klíma kültéri egység van jelenleg a homlokzaton. Ebből 4 db erkélyen áll, a korlát takarásában. Ez nem szép, de még éppen tolerálható helyzet. A 4. emeleten, jobbról a 3. tengelyben, ablak alá helyezve van 1 db kültéri egység, amit mindenképpen le kell szerelni a felújításkor. A klíma kültéri egységek helye a belső traktusok tetősíkja felett van, esetleg a padláson is lehet, vagy egyéb kreatív megoldásokat lehet találni.

F1 1:66,66 2025. január 8.	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A főhomlokzat jelenlegi állapota (méregetett fotó)

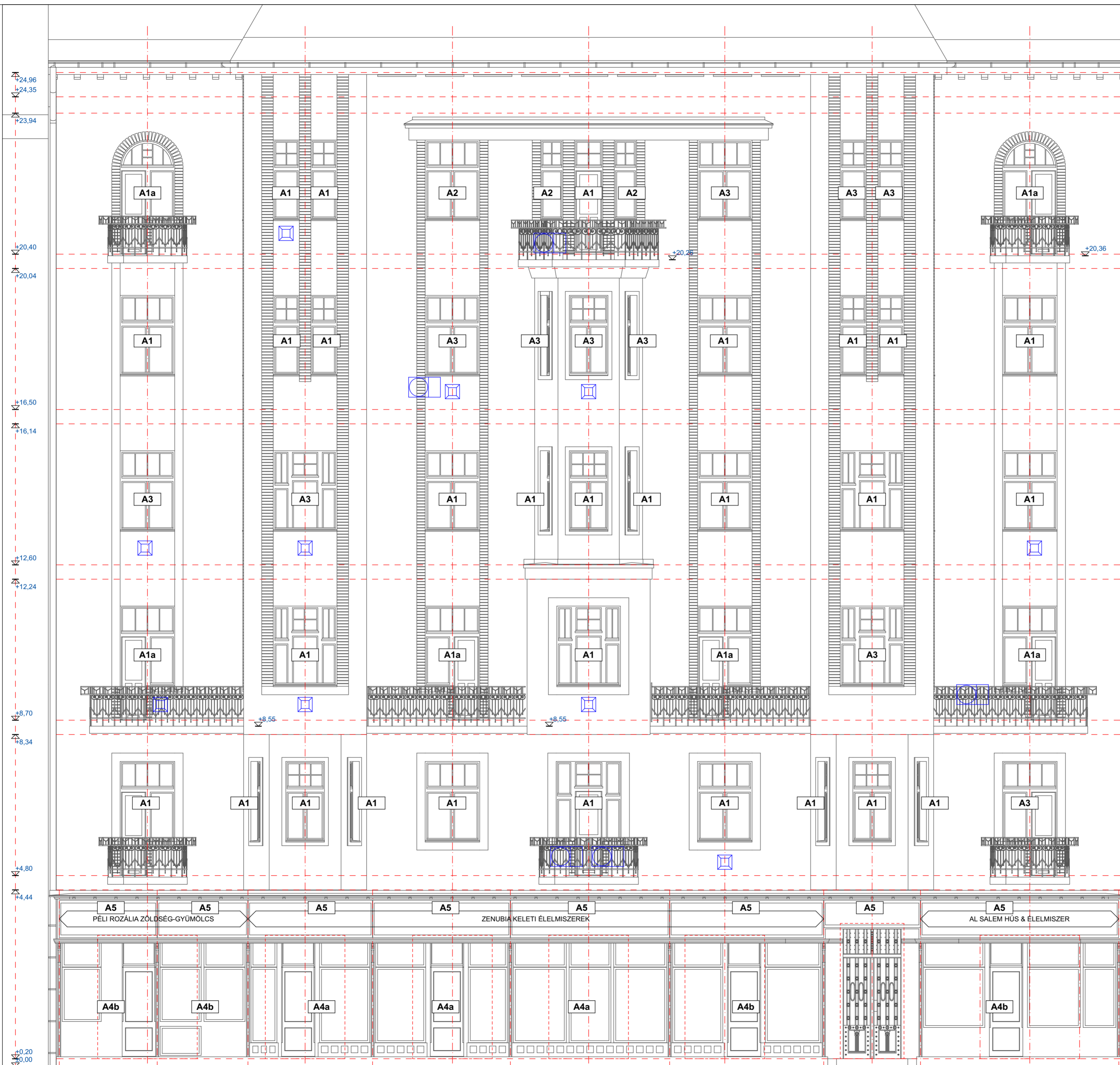


Jelmagyarázat

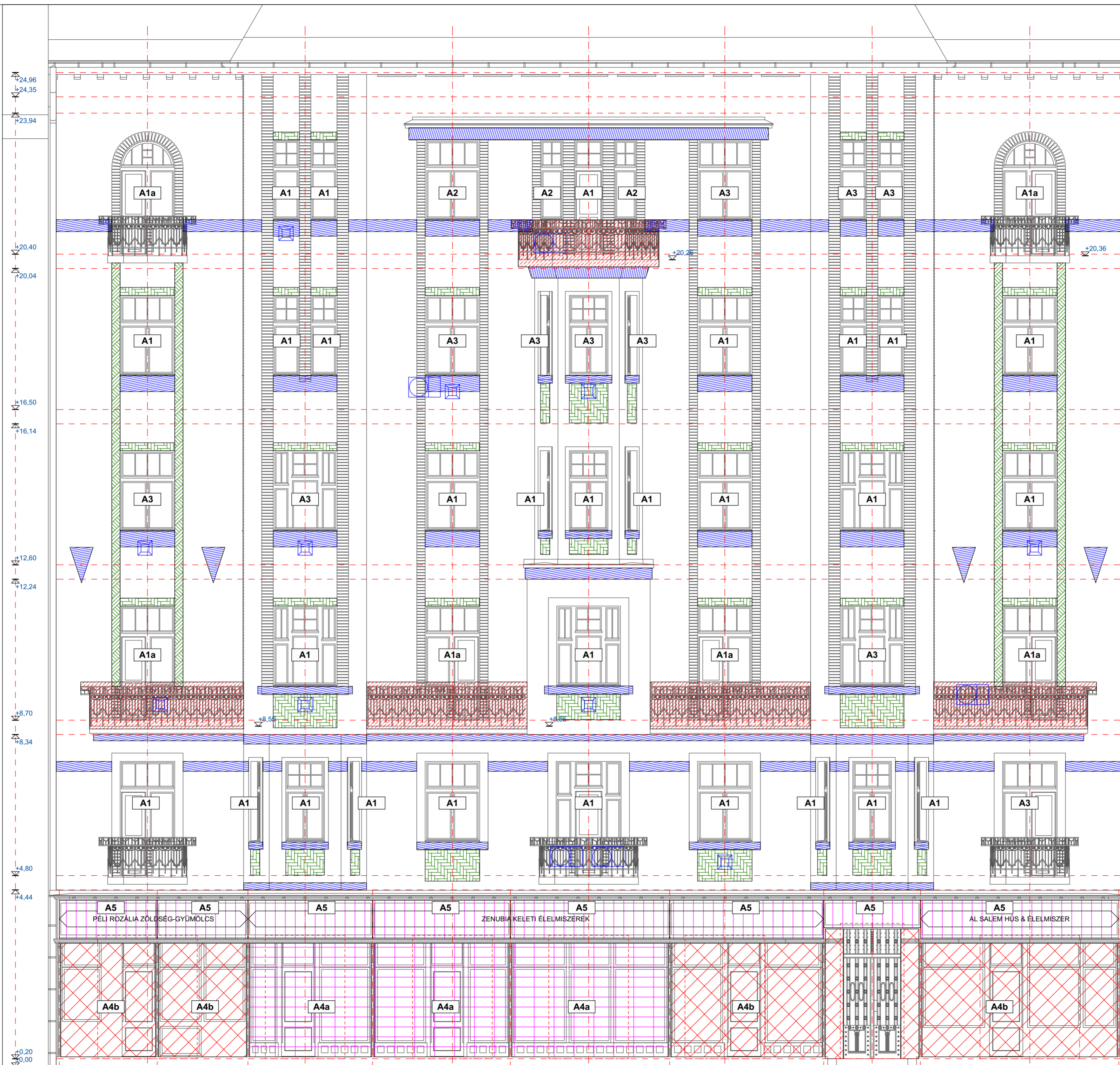
- Ablaktengelyek
- Emelet szintek

A nyílászárókat itt idealizált állapotban ábrázoljuk, azaz ott is van osztás, ahol valójában nincs, ott is üvegezett portált modelleztünk, ahol befalazták, stb... Az előző, ortogonális fotóval együtt kell értelmezni az osztályozást.

- A1** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró
- A1a** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró, amit jelen beavatkozás is érint (újragyártandó)
- A2** Nem eredeti, faszerkezetű nyílászáró, elfogadható megoldással kivitelezve
- A3** Új, műanyag szerkezetű nyílászáró, elfogadhatatlan megoldással kivitelezve
- A4a** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, megtartható a portál osztása, de felújítandó a felületkezelés.
- A4b** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes portálmező.
- A5** Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes cégfelirat mező.



F2/1	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
1:66,66	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
2025. január 8.	Jelenlegi állapot vonalas (idealizált) rajza

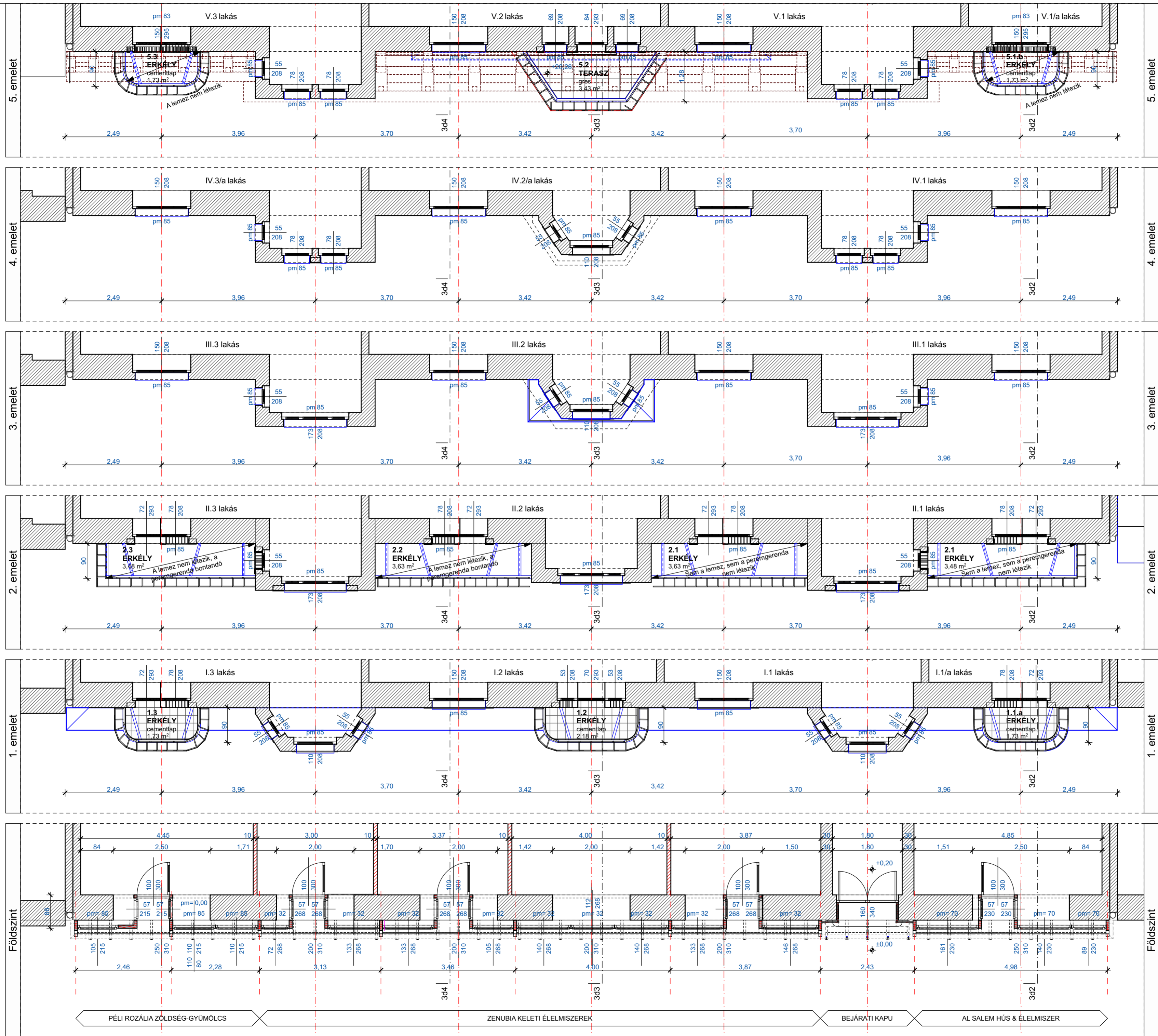


- Jelmagyarázat**
- Ablaktengelyek
 - Emelet szintek
 - Az 1913-as, eredeti terven és az 1957-es fotón látható, de most hiányzó tömör mellvéd, amit rekonstruálni szükséges.
 - Az 1913-as, eredeti terven látható (jelenleg nem létező) tagozat, ornams., párkány amit kb. eredeti formájában kívánunk rekonstruálni.
 - Az 1913-as, eredeti terven látható (jelenleg rendkívül elnagyolt) tagozat, ornams., amit eredeti formájában kívánunk rekonstruálni.
 - Az 1913-as, eredeti terven látható díszített vakolatsáv, amit most klinkertégla sávként rekonstruálunk.
 - Új ornams., párkány, amit nem tartalmaz az 1913-as terv.
 - Olyan üzletportál, amit bontani majd rekonstruálni visszaépíteni szükséges (a portál tartószerkezet megmarad, azt csak felújítani szükséges).
 - Olyan üzletportál, aminek csak a felületét kell felújítani.
 - Cégfelirati mező, aminek csak a felületét kell felújítani, illetve a bérlő/tulajdonos saját cégfeliratot tehet ki.
 - Főpárkány deszkázata
 - Bontandó parapetkonvektor szellőzőrács (sajnos csak a lakás fűtéskorszerűsítése után lehet bontani)
 - Homlokzatról bontandó, csak a tömör mellvédés teraszkorlát mögött megtartható splitklíma kültéri egység.

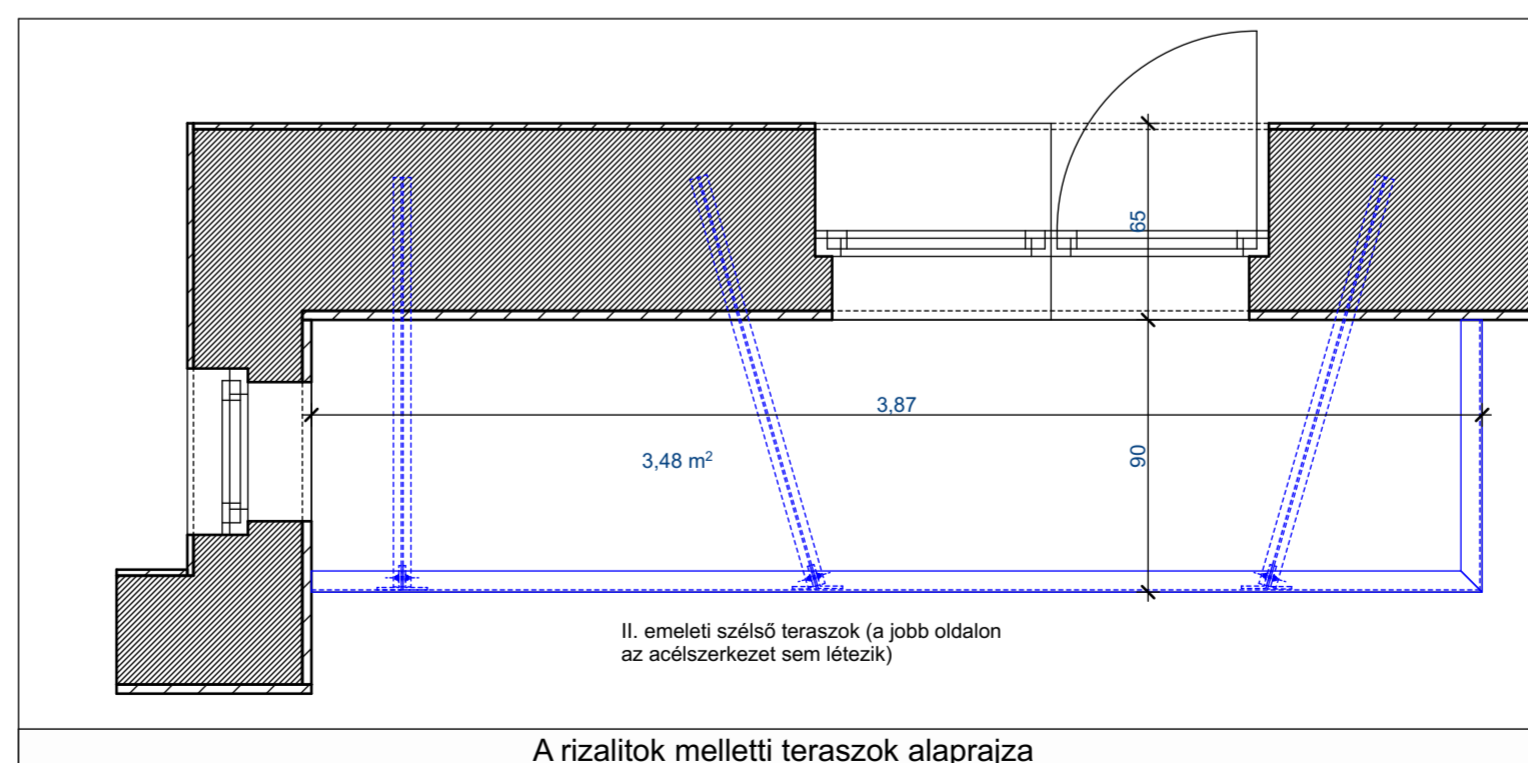
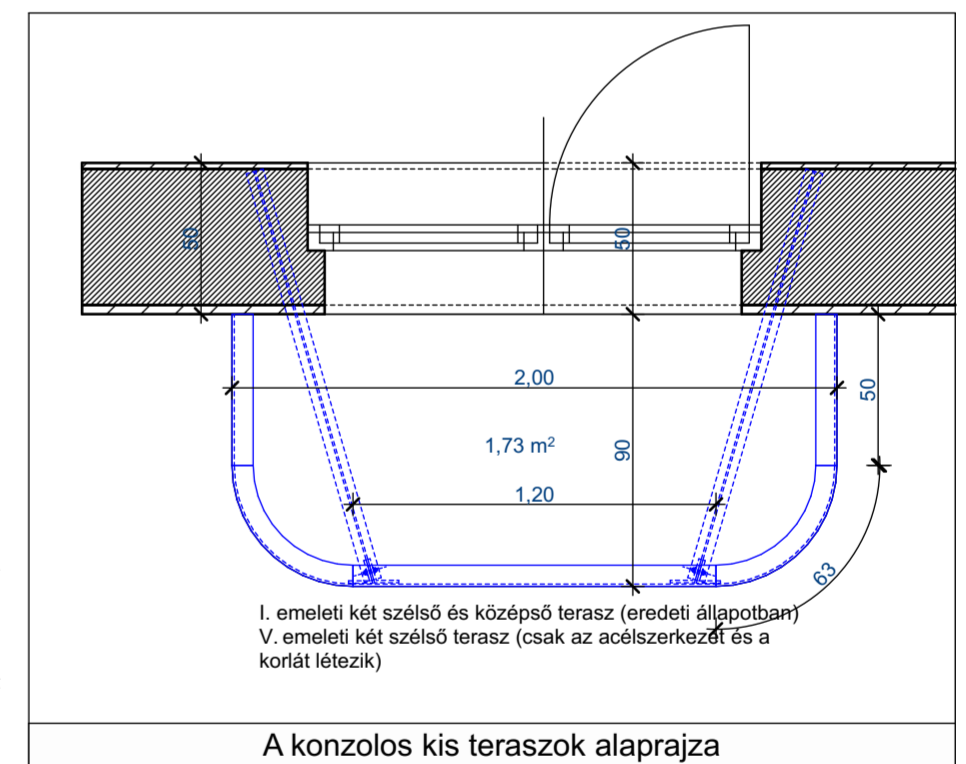
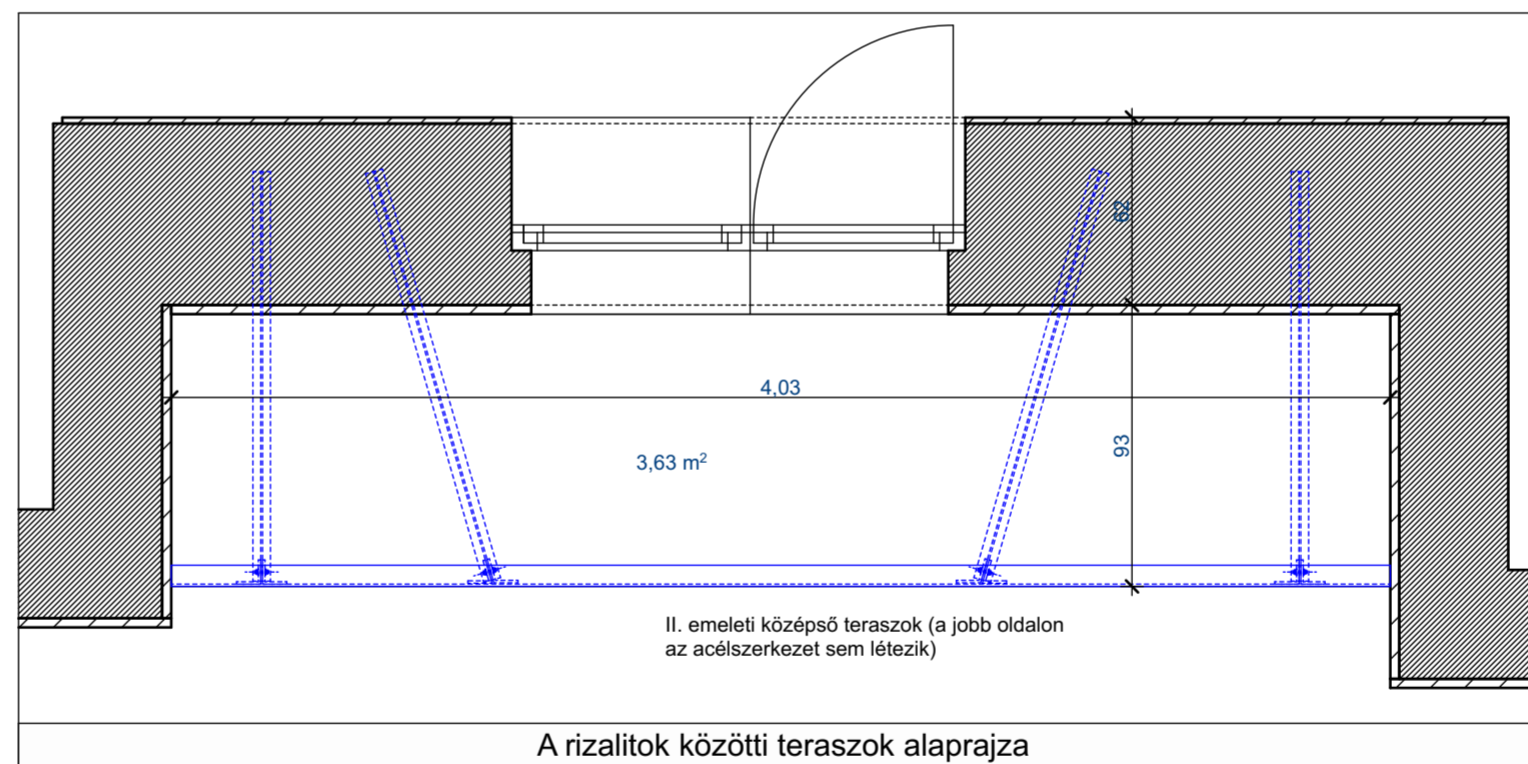
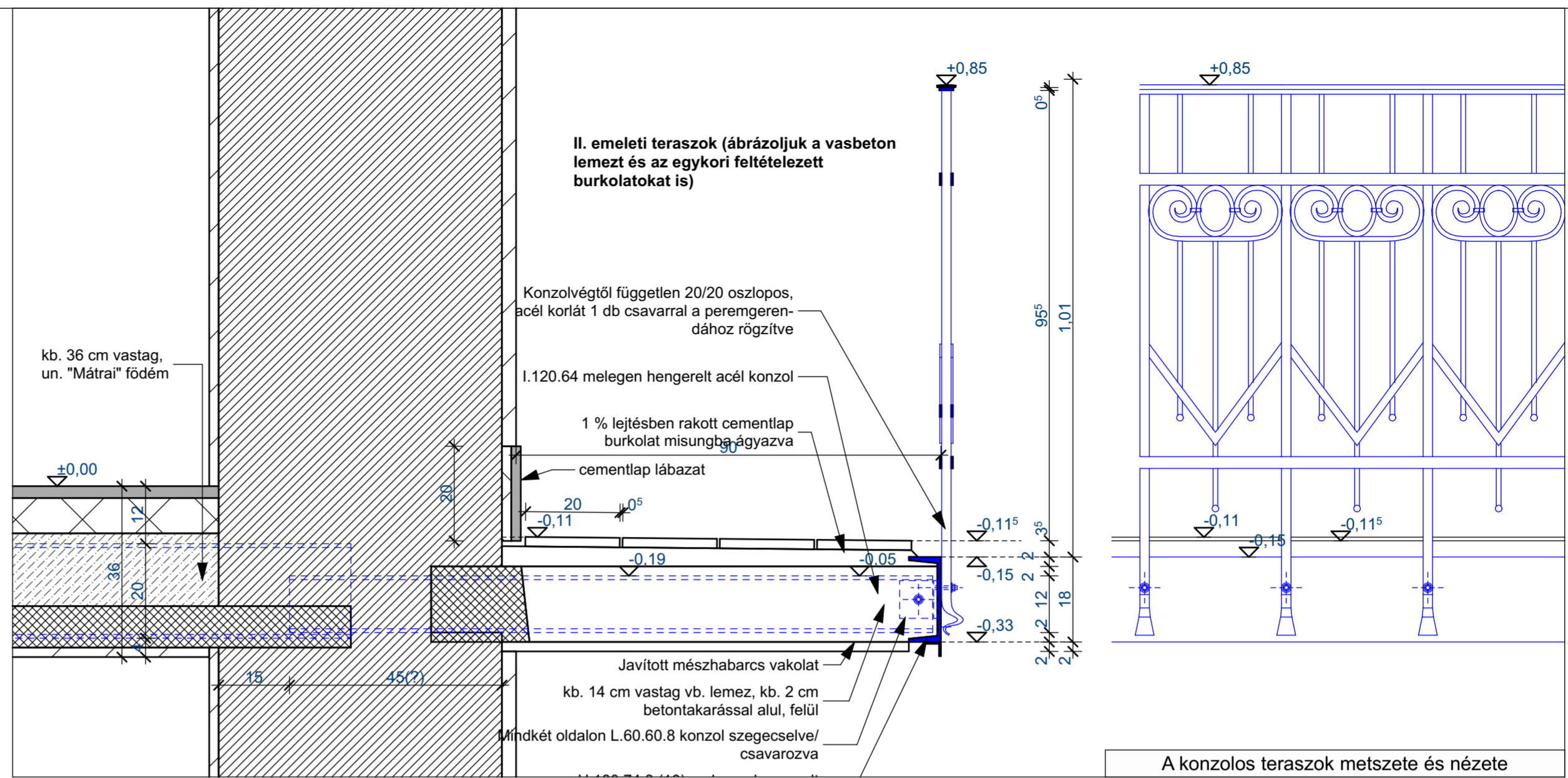
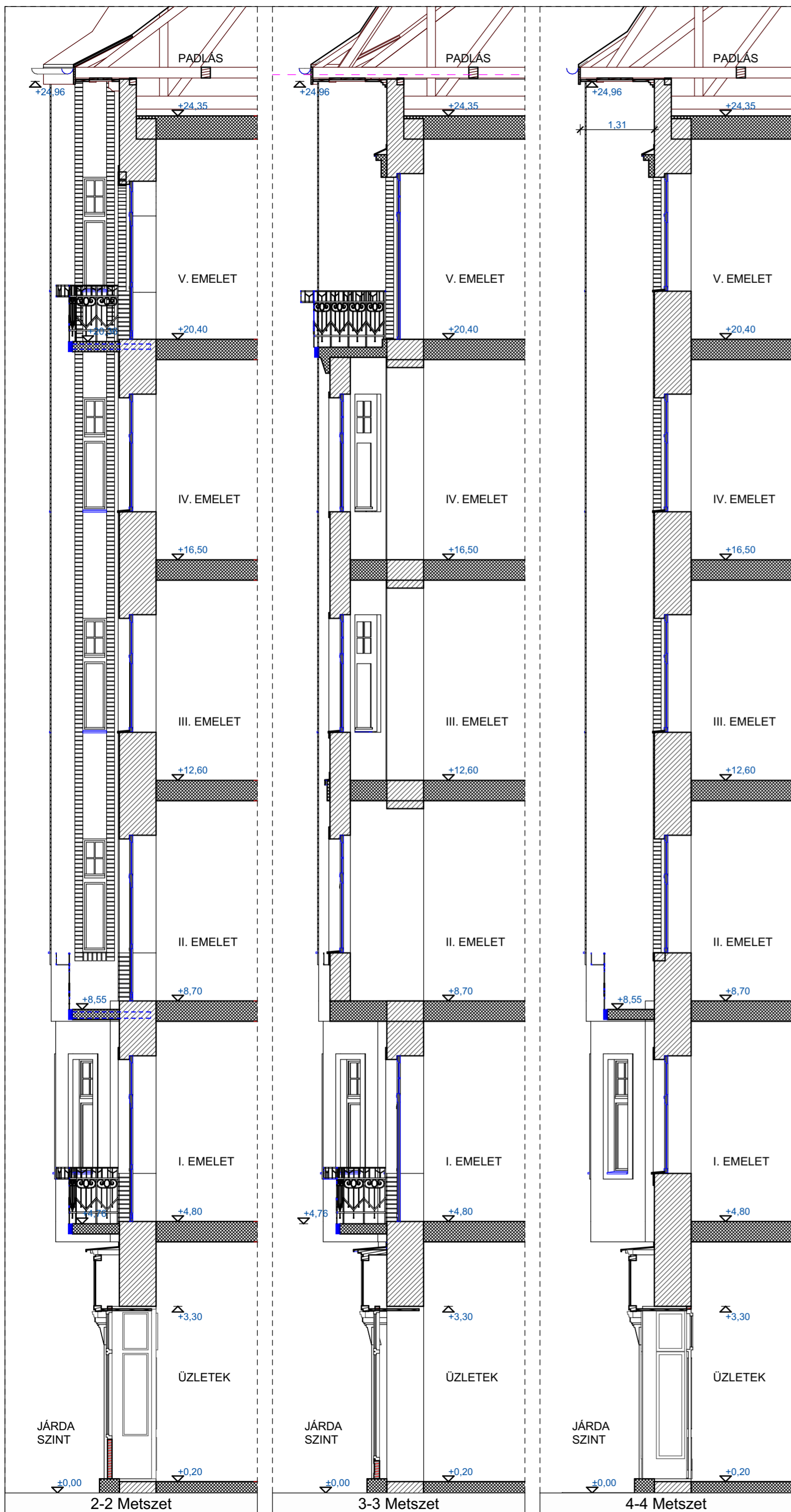
A nyílászárókat itt idealizált állapotban ábrázoljuk, azaz ott is van osztás, ahol valójában nincs, ott is üvegezett portált modelleztünk, ahol befalazták, stb... Az előző, ortogonális fotóval együtt kell értelmezni az osztályozást.

- A1** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró
- A1a** Eredeti, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű nyílászáró, amit jelen beavatkozás is érint (újragyártandó)
- A2** Nem eredeti, faszerkezetű nyílászáró, elfogadható megoldással kivitelezve
- A3** Új, műanyag szerkezetű nyílászáró, elfogadhatatlan megoldással kivitelezve
- A4a** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, megtartható a portál osztása, de felújítandó a felületkezelés.
- A4b** Faszerkezetű, üvegezett portál. Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes portálmező.
- A5** Csak néhol javítandó a szerkezet, de cserélendő a teljes cégfelirat mező.

F2/2	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
1:66,66	Jelenlegi állapot vonalas rajza a tervezett beavatkozás főbb elemeivel
2025. január 8.	



F3	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
1:66,66	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A főhomlokzathoz tartozó alaprajzi sávok, jelenlegi állapot
2025. január 8.	



F4 1:66,66, 1:10, 1:25 2025. január 8. 	Homlokzat rekonstrukció
	Budapest-1086, VIII. kerület, Baross utca 125. Hrsz.:35918
	FELMÉRÉSI TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Általános metszetei és a teraszok alaprajzai, metszetei, jelenlegi állapot