

2025. január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

KIVITELI TERV és BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljáráshoz)

Címlap

Aláírás

Aláírás



2025. január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

KIVITELI TERV és BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljáráshoz)

Tartalomjegyzék 1

Műszaki leírás és fotódokumentáció

1. Bevezetés, előzmények
2. Tervezési program
3. Építésjogi környezet
4. Az épület általános építészeti leírása
5. A homlokzatok részletes leírása
 - 5.1. Az összes homlokzatra vonatkozó közös rész
 - 5.2. A főpárkány
 - 5.3. Az egyes homlokzatokra vonatkozó megállapítások
 - 5.3.1. József körúti főhomlokzat
 - 5.3.2. Kölcsey utcai homlokzat
 - 5.3.3. Békési utcai homlokzat
 - 5.3.4. Gutenberg térre néző homlokzat
6. A tervezési programból és a felmérés analiziséből adódó konklúzió
7. A műszaki állag leírása és az eredeti tervhez, vagy az előbbukant fotókhoz képest látható hibák, hiányok
 - 7.1. Lábazat és földszint
 - 7.2. Az 1. emeleti zóna
 - 7.3. Az 1. osztópárkány
 - 7.4. A 2. emeleti zóna
 - 7.5. A 2. osztópárkány
 - 7.6. A 3-4. emeleti zóna
 - 7.7. A 3. osztópárkány
 - 7.8. A 4. osztópárkány magasságában lévő ablakpárkányok
 - 7.9. A főpárkány
 - 7.10. Az emeleti szintek nyílászárói
8. A felújítás és a részleges rekonstrukció műszaki feladatai
 - 8.1. Az összes felületre vonatkozó utasítások
 - 8.2. Az utcai homlokzatok lábazata
 - 8.3. Az üzletportálokban lévő előlépcsők, fellépők
 - 8.4. Lunetta díszrácsok
 - 8.5. A mélykvádrés homlokzat, földszinti zóna
 - 8.6. Az 1. osztópárkány
 - 8.7. Horonykváderes homlokzat, az 1. és 2. emeleti zóna
 - 8.8. A 2. osztópárkány
 - 8.9. A 3. osztópárkány
 - 8.10. Síma vakolatos homlokzat, a 3. és 4. emeleti zóna
 - 8.11. A 4. osztópárkány magasságában lévő ablakpárkányok
 - 8.12. A főpárkány
 - 8.13. Homlokzat vékonyvakolat és színezés
 - 8.14. A bádogos munkák
 - 8.15. Színek
9. A járulékos munkák az utcai homlokzatoknál
 - 9.1. Járda vágás
 - 9.2. A Kölcsey emléktábla
 - 9.3. Antigrafiti bevonat
 - 9.4. Az üzletportálokban lévő korlátok
 - 9.5. Egyéb acélszerkezetek
 - 9.6. ELMŰ kapcsolószekrények
 - 9.7. Klíma és egyéb gépészeti berendezések
10. A nyílászárók
 - 10.1. Az emeleti szintek nyílászárói
 - 10.2. A földszinti portálok
 - 10.3. Cégérek, hirdetések, vitrinek
11. Az udvar
 - 11.1. Az udvari homlokzatok lábazata
 - 11.2. Az udvarban lévő előlépcsők, fellépők
 - 11.3. Az udvar síma homlokzata, földszinti zóna
 - 11.4. Az udvar burkolata
 - 11.5. Kiegészítő munkák az udvarban
 - 11.6. Színek az udvarban
12. Költségvetés kiírás

2025. január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

KIVITELI TERV és BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljáráshoz)

Tartalomjegyzék 2

Felmérési terv, jelenlegi állapot

F.01	Homlokzatok és metszetek, földszinti zóna	1/100
F.02	József körúti (és a beforduló szakaszok) homlokzatai	1/100
F.03	Kölcsey utcai homlokzat	1/100
F.04	Gutenberg tér felőli (és a beforduló szakaszok) homlokzatai.	1/100
F.05	Békési utcai homlokzat	1/100
F.06	Ortogonalis utcaképek, jelenlegi állapot, földszinti zóna	
F.07/1	A portálok analízise. József körút és Gutenberg tér	
F.07/2	A portálok analízise. Kölcsey utca	
F.07/3	A portálok analízise. Békési utca	
F.08/1	A portálok fellépőinek analízise. József körút és Gutenberg tér	
F.08/2	A portálok fellépőinek analízise. Kölcsey utca	
F.08/3	A portálok fellépőinek analízise. Békési utca	
F.08/4	A belső udvar fellépőinek analízise	
F.09	A homlokzati felületek mennyiségei	1/200
F.10	Felmérés szerinti belső udvar alaprajz, fszt. áttekintő alaprajz	1/250, 1/50

Tervezett állapot

E.01	József körúti (és a beforduló szakaszok) homlokzatok vonalas rajza	1/100
E.02	Kölcsey utcai homlokzat vonalas rajza	1/100
E.03	Gutenberg téri (és a beforduló szakaszok) vonalas rajza	1/100
E.04	Békési utcai homlokzat vonalas rajza	1/100
E.05	József körúti (és a beforduló szakaszok) homlokzatai. Színterv	1/100
E.06	Kölcsey utcai homlokzat. Színterv	1/100
E.07	Gutenberg téri (és a beforduló szakaszok) egyéb részletek. Színterv	1/100
E.08	Békési utcai homlokzat. Színterv	1/100
E.09/1-2	Utcai homlokzatok, színterv, részletek	1/30
E.10	A lábazat és az előlépcső terve	1/10
E.11	Portáalterv	1/25
E.12	A főpárkány terve	1/100
E.13	Az udvarburkolat terve	1/50, 1/10
E.14	A lábazat és az előlépcső konszignációja	1/50
E.17/1	Főpárkány és egyéb párkányok. Gipsz konszignáció	1/10
E.17/2	Főpárkány. Gipsz konszignáció	1/10

Mellékletek a bejelentési tervhez

ER.1	Eredeti terv, főhomlokzat	
ER.2	Eredeti terv. 1. emeleti alaprajz	
ER.3	Eredeti terv. Metszet	
M1	27./2018. Józsefvárosi tervtanácsi vélemény	
M2	26-463/3/2018 Józsefvárosi hozzájáruló határozat településképi bejelentési eljárásban	
M3	34/2024 Józsefvárosi tervtanácsi vélemény	
M4	FPH059 /2285 - 2 /2024 Budapesti Önk. Várostervezési Főosztály szakmai véleménye	
M5	Aláíró címlap (aláírt, szkennelt)	
M6	Jansen Janisol Arte profilrendszer	

Mellékletek a Társasház számára

- Árazatlan költségvetés kiírás
- A homlokzati felületek számítási táblázata
- Az épület 1893-as, eredeti tervei a BFL tervtárban fotózott és szkennelt anyag

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Bevezetés, előzmények

2016-ban településképi bejelentési eljárás keretén belül már foglalkoztam az épület utcai homlokzatainak RÉSZLEGES felújításával és a belső udvarral. Józsefváros Polgármestere 26-438/2016 számon, 2016 június 15-én adta ki a hozzájárulást ehhez a tervhez.

2017-ben az épület homlokzatainak TELJES felújításáról szóló terveket a társasház kezelő Nyolc Kör Kft. a vonatkozó közgyűlési határozat alapján megrendelte, annak érdekében, hogy a megfelelő engedélyeket megkapják, majd pályázhassanak a felújítás költségére és végül kivitelezni tudják a munkát. A 27./2018. sz. tervtanácsi vélemény alapján Józsefváros Polgármestere 26-463/3/2018 számon, 2018 április 19-én adta ki a hozzájárulást ehhez a tervhez.

2024 nyarán a Társasház döntése alapján a Nyolc Kör Kft.-vel szerződést kötöttem a terv felújítására, ami a 2018-as terv, azaz a TELJES felújítás településképi bejelentéses eljárásának lebonyolítását és az ehhez a jogszabály változásokból adódóan szükséges terv módosításokat irányozta elő. Abban állapodtunk meg, hogy a tervcsomag műszaki tartalma, azaz a bemutatató terv és a kiviteli tervcsomag a Megrendelő, Építető részéről nem kell, hogy megváltozzon. Már ezen szerződés keretében kerületi tervtanácsi egyeztetést kezdeményeztem, melynek "a tervet a tervtanács elfogadásra javasolta" tartalmú lezárása a 34/2024 sz. tervtanácsi véleményben összegződik. A jogszabály változások miatt azonban Józsefváros Polgármestere a 26-797-2/2024 számon, 2024. július 17-én kiadott végzésében megszüntette az eljárást.

Jelen tervdokumentáció szinte változatlan formában tartalmazza az eredeti, 2018-as terv műszaki-építészeti tartalmát, természetesen ismét a TELJES felújításról szól, figyelembe veszi a 34/2024 sz. tervtanácsi véleményben foglaltakat, melyek közül a legfontosabb, hogy a földszinti portálokra vonatkozó tervi tartalom is legyen mind a 4 közterület tekintetében egységesen.

Az épület eredeti tervei közül néhány alaprajz, egy metszet és a József körüti főhomlokzat tervlapjai a Budapesti Levéltár tervtárában megtalálhatóak. A József körüti meglévő homlokzat valószínűleg az eredeti tervek szerint épült, de az ornamentika ma már jelentősen eltér a tervezettől. A geometriai méretek és a homlokzat struktúrája azonban megegyezik a tervezettel. Jelen tervhez a felmérés csak a főbb méretek kontrolljára szorítkozott. Az épület nem műemlék, sőt még a kerületi, un. „helyi védelemre javasolt” kategóriában sem szerepel, viszont a körütra néző homlokzat miatt automatikusan fővárosi védettsége van.

2. Tervezési program

Az utcai homlokzatok TELJES és a belső udvar homlokzatainak részleges felújítása, valamint az udvar burkolása nem jelent tartószerkezeti beavatkozást és természetesen nem jelenti a nyílászárók rendjének megváltoztatását, így építési engedélyezési eljárásra nincs szükség. A József körüti, a Kölcsey utcai, a Békési utcai és a rövid hátsó (Guttenberg tere néző) homlokzatok felújítása magában foglalja az üzletportálok cseréjét, a kő lábazat rekonstrukcióját, a mély kváderes felületek felújítását az első osztópárkányig, majd a horonykváderes 1. és 2. emeleti, illetve a sima felületű 3. és 4. emeleti zónákat. A háromszög alakú belső udvar homlokzatainak felújítása magában foglalja a lábazat és a tagolatlan felületek felújítását az első körfolyosó magasságáig.

Jelen tervvel szemben az általános homlokzatszakszakosokon a meglévő tagolás és ornamentika megtartása az elvárás, mert a Békési utca, a Kölcsey utca és a Guttenberg tér felé hiteles a XIX.sz. végi eklektikus formarend, a József körüti homlokzat tekintetében pedig tervezői mérlegelés tárgya a fennmaradt homlokzati tervlap szerinti kialakítás, vagy a meglévő architektúra megtartása. Minden esetben szükséges a harmonikus színezés megtervezése. További cél, hogy olyan tervdokumentáció jöjjön létre, amit a támogatási pályázatok és a kivitelezői ajánlattételek során használni lehet. A tervdokumentáció nem csak a Társasház közös tulajdonában lévő szerkezetekkel foglalkozik, hanem az üzlethelyiségek portáljaival, nyílászáróival is. Falkutatást nem végeztünk, ezért a homlokzat állványozásakor a továbbiakban leírt szerkezetek, felületek anyagát, színét, a tagozatok pontos profiljait fel kell tárn.

3. Építészeti környezet

A tervezést egyrészt Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről jogszabály (a továbbiakban TKR) és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról (a továbbiakban: KÉSZ) határozza meg. A József körüt teljes hosszán az összes ház fővárosi védelem alatt áll. Jelen esetben a teleknek nincs külön fővárosi védettsége, csak mint épületegyüttes védett. A TKR 57. § (4) szerint a "Fővárosi védelem alatt álló épület esetén a településképi bejelentéshez csatolni kell a Fővárosi Önkormányzat állásfoglalását a végzendő tevékenységről. A telek a Vt-V/P-1 építési övezetben van. A kerületi jogszabályokkal összhangban Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről (a továbbiakban BPTKR) is befolyásolja. BPTKR 4. mellékletében (8.2.1.sor) szerepel az ingatlan tehát építészeti hatósági engedélyezés esetén a 43. § (1) szerint településképi véleményezési eljárást kellene lebonyolítani. A helyi (VIII. kerület) településképi bejelentés előtt Budapest Főépítésztől (Erő Zoltán), illetve a Budapesti Önkormányzat Várostervezési Főosztálytól un. "szakmai véleményt" kértünk, amit 2024. szeptember 27-én a FPH059 /2285 - 2 /2024 iktatási számon meg is kaptunk és jelen tervcsomaghoz csatolunk. A szakmai véleményn pozitív, támogató.

4. Az épület általános építészeti leírása

A József körút 31/b (Kölcsey utca 1. és Békési utca 2.) homlokzatai őrzik az eredeti, 1893-ban keltezett engedélyezési tervek emlékét, de a József körút esetében a jelenlegi állapot jelentősen eltér ettől. Előbbukantak az építés után készült fotók, melyek szerint a házat nem az eredeti tervek szerint, hanem attól jóval egyszerűbben (nagyjából a ma látható részletképzéssel) építették fel.

Az eredeti engedélyezési terv szerint az építető, tulajdonos Dr. Stern Ármin és Tafler Kálmán, a tervező pedig Mayer Péter műépítész volt, a kivitelezést Wellisch Sándor és Wellisch Gyula építőmesterek végezték. Az 1893-as terv néhány lapja megtalálható a Budapesti levéltár tervtárában, a ház 1894-95 években meg is épült.

A 3 közterülettel határolt, háromszög (illetve a nyugati oldalán egy rövid szakasszal zárt trapéz) alaprajzú épület pince + földszint + 4 szintes, magastetős lakóház, belső udvaros-keretes beépítéssel, mindenhol a telekhatárra épített homlokzatokkal, kéttraktusos körüti és Kölcsey utcai, valamint egytraktusos Békési utcai szárnyakkal. A továbbiakban és a tervlapokon a trapéz alaprajzra szerkesztett épület nyugati homlokzatára, mint a Gutenberg tér felé néző homlokzatra hivatkozunk, hiszen a Gutenberg tér térfalában érvényesül ez a valójában a Békési utcához tartozó szakasz. A Gutenberg tér felől egy rövid (kb. 7 méter) homlokzat szakasz található míg a többi homlokzat jóval hosszabb (35-45 méter). A Kölcsey utcai szárny belső (udvari) traktusában található a főlépcsőház, a Békési utcai szárnyat függőfolyosó, a körüti szárnyat oszlopokkal gyámolított folyosó egészíti ki. A trapéz alakú telek beépítettsége közel 95%, ami valószínűleg dobogós helyezés Budapestben. A háromszög alakú kis udvar olyan szűk és az alsóbb szinteken olyan sötét, mintha egy légudvarban lennénk. A körüti eklektikus homlokzatok közé szépen illeszkedhetett, de -utcától-utcáig tartó pozíciója miatt - ki is emelkedett ez, az eredetileg francia neoreneszánsz stílusban tervezett palotahomlokzat. Kifejezetten egyedi jellegzetességei a háznak a telekformából adódó, háromszög alaprajzú sarokerkélyek a József körút és a mellékutcák találkozásánál. Sajnos soha nem épültek meg a József körüti főhomlokzat rizalitjai felett tervezett tornyok és a köztük tervezett mellvéd és tetőfelépítmény, illetve a sarkokon tervezett hasonló elemek. A jelenlegi tetőforma is jóval egyszerűbb, mint a tervezett. A József körüti főhomlokzatot sérülések érthették a II. világháborúban, vagy 56'-ban, az ezt követő felújítás pedig meglehetősen sematikus, érzéketlen, díszletszerű lett. Az eredeti, francia neoreneszánsz főhomlokzat helyett tehát egy eklektikus-historizáló díszletet látunk ma. **A fennmaradt főhomlokzati terv tanúsága szerint ez az épület kb. a Balett intézet (Dreschler palota)homlokzatának tagoltságával és díszítettségével szeretett volna vetekedni. A fotókkal igazolt eredeti építés utáni állapot viszont egyszerűbb, nagyjából a mai állapotot tükrözi. A József körüti főhomlokzat tekintetében az eredetileg tervezett homlokzatképzés rekonstrukciója csak a tetőformák és a részletképzés teljes visszaállítása mellett ajánlott, de ennek a beavatkozásnak nincs sem gazdasági, sem építészeti realitása.**

A Békési utcai, a Kölcsey utcai és a Gutenberg tér felé néző homlokzatok tervei nem maradtak fenn, de ezekről azt feltételezhetjük, hogy eredetileg is egyszerűbb tagolásúak lehettek, mint a körüti. **A mellékutcák homlokzatai szépek, arányosak, jól tagoltak, elképzelhető, hogy ezek nem sérültek jelentősen az utóbbi 130 évben.**



A szabályozsi terv részlete



József körút felőli nézet

1		Teljes homlokzatfelújítás	
		Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683	
		BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)	
		Műszaki leírás	
	2025. január 8.		

5. A homlokzatok részletes leírása

5.1. Az összes homlokzatra vonatkozó közös rész

A József körüti főhomlokzat 35,8 méter hosszú, a földszinten 7, feljebb 11 tengelyes, a földszinten a középső 5, feljebb 7 tengely erős rizalitban előreléptetett, a Kölcsey utcai homlokzat 43,0 méter hosszú, a földszinten 9, feljebb 13 tengelyes, a földszinten a középső 7, feljebb 11 tengely kis kiállású rizalitban előreléptetett, a Békési utcai homlokzat 44,6 méter hosszú, a földszinten 9, feljebb 14 tengelyes, a földszinten a középső 7, feljebb 12 tengely kis kiállású rizalitban előreléptetett, a Gutenberg térre néző hátsó homlokzat 7,0 méter hosszú, 1 tengelyes és szintén erős kiülésű rizalitja van. A homlokzatok alapvető tagolása egységes az összes homlokzaton. A terv +/-0,00 szintjének a földszinti üzletek padlóját választottuk, amihez képest az utcaszint -0,10 és -0,20 között változik.

A földszinti zónában az összes homlokzat vakolt felületű, rusztikus sávós-kváderes és a kb. 1 méter magas szintén vakolt lábazatra támaszkodik. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.** Az első osztópárkány felső síkja 6,55 méter magasan van. Az első végigmenő osztópárkány kb. 40 cm kiülésű és az első emeleti ablakok könyöklőpárkánya magasságában van. Az osztópárkány egy háromrészes gerendát imitál, de a képszék (fríz) igen keskeny és az alsó tagozat sem erős. A földszinten félköríves záródású, a +/-0,00 padlószintről induló, változó szélességű, de általában igen magas nyílások vannak. Az 1. (viszonylag nagy kiülésű) osztópárkány az 1. emeleti ablakok könyöklőpárkánya, e felett, 2-3 cm mélyen hornyolt kváderes, vakolt a felület. A 2. (már kisebb kiülésű) osztópárkány a 2. emeleti ablakok könyöklőpárkánya, e felett, szintén 2-3 cm mélyen hornyolt kváderes, vakolt a felület. A 3. és a 4. emeleti zóna között nincs végigmenő osztópárkány és a vakolt felület sima. Az 1. 2. és 3. emeleten a József körút és a csatlakozó melléutcák sarkán olyan loggia épült, melynek sarkát egy falazott-vakolt, dór fejezetes oszlop emeli ki, az oszlop és a homlokzatok között pedig íves záródású nyílás található. A 4. emeleten a sarokerkély már nem fedett, nincs oszlop.

5.2. A főpárkány

Az épület főpárkánya 3 részes, képszékes és egy meglehetősen kis kiülésű eressel zárt. A képszékbe tervezett növényi ornamentális tábladisz csak a József körüti középrizalit 7 tengelyében és a Gutenberg térre néző homlokzaton található meg. A Gutenberg tér felé néző homlokzaton megtalálható a növényi ornamensek mellett egy szép, arányos kagylódíszes rozetta is. Az összes homlokzaton egységes geometriai kialakítású a főpárkány, a képszék alatti tagozat egyforma és egyforma magasságban fut körbe, de a jelenlegi színezés és a díszítettség miatt a József körüti főpárkány rendkívül súlyosnak hat. A főpárkány felső része valószínűleg eredeti, de az ereszt tartó konzolsor mindenhol (meglehetősen egységesen) elég ritkás és a konzolok között kopár, nincs semmiféle díszítés az eresz alsó felületén. **A főpárkánnyal kapcsolatban beavatkozást javasolunk (lásd később).**

5.3. Az egyes homlokzatokra vonatkozó megállapítások

5.3.1. József körüti főhomlokzat

Az épület viszonylag keskeny főbejárata a József körüti középső tengelyben van, ettől jobbra és balra 2-2 egyforma méretű üzletportál található és a szélső, 1 méterrel hátrébb lévő homlokzati síkban lévő tengelyekben is széles, íves üzletportálok vannak. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.** Az 1. és a 3. emelet között a homlokzatot 2 db oktagonális rizalit tagolja a középtengelytől jobbra-balra a 2. tengelyben. Az 1. emeleti, hornyolt kvádrés zónában, középen 3 db egyenes záródású, aediculás ablaknyílás van, ezeket követik a keskeny, egyenes záródású ablakos rizalitek, majd még 1-1 egyenes záródású, aediculás ablak látható a kiemelt középrizalit sarkáig. A visszahúzott homlokzati síkban 1-1 íves záródású ikerablak, majd pedig a háromszög alaprajzú sarokloggia íves nyílása látható. A 2. emeleti rend az 1. emeletét követi, csak annyi a különbség, hogy itt minden nyílás íves záródású és nincsenek aediculák. A 2. emeleti zóna feletti 3. osztópárkányig az épület főhomlokzata erősen hasonlít az 1893-ban tervezett homlokzatra. A 3. osztópárkány felett sima vakolatot a felület és már nem harmonikus a homlokzat, mert itt a középső 7 tengelyt kiemelő rizalitra egy 8 oszlopos, korintoszi oszloprendet és arra egy sűrűn díszített képszékes főpárkányt építettek. A középrizalitban a 3. emeleti, íves nyílások timpanonos aediculával, a rizaliton kívüli íves nyílások egyenes aediculával láthatóak. A 4. emeleten az összes nyílás íves záródású és csak záróköves keretezést kapott. A középrizalit sarkain és a sarokerkély csatlakozásánál a földszinti zóna rusztikus kvádereit utánozó, markáns sarokarmírozás van.

A fennmaradt terv alapján rekonstruálni lehetne a főhomlokzatot. Ehhez a 3-4. emeleti zónában le kellene vésni a korintoszi oszloprendet és az aránytalanul erős sarokarmírozást, majd vissza kellene építeni a 4. végigmenő osztópárkányt (a 4. emeleti ablakok könyöklőpárkánya magasságában). Az oktagonális rizalitek alsó felületein vissza kellene építeni az eredetileg valóban megépült "tölcsér" díszítést, a 4. emeleti sarokteraszokat kovácsoltvas oszlopos, díszműbádogos kupolás fedéssel kellene ellátni (ami viszont eredetileg sem épült meg), sőt általában vissza kellene bontani az elnagyolt, részleteit tekintve igen bumfordi ornamentikát az összes nyílászáró körül, majd pótolni kéne minden elemet. Mindez nem lehetséges, hiszen egy szűkös anyagi lehetőségekkel rendelkező, Budapesti társasházról van szó.

5.3.2. Kölcsey utcai homlokzat

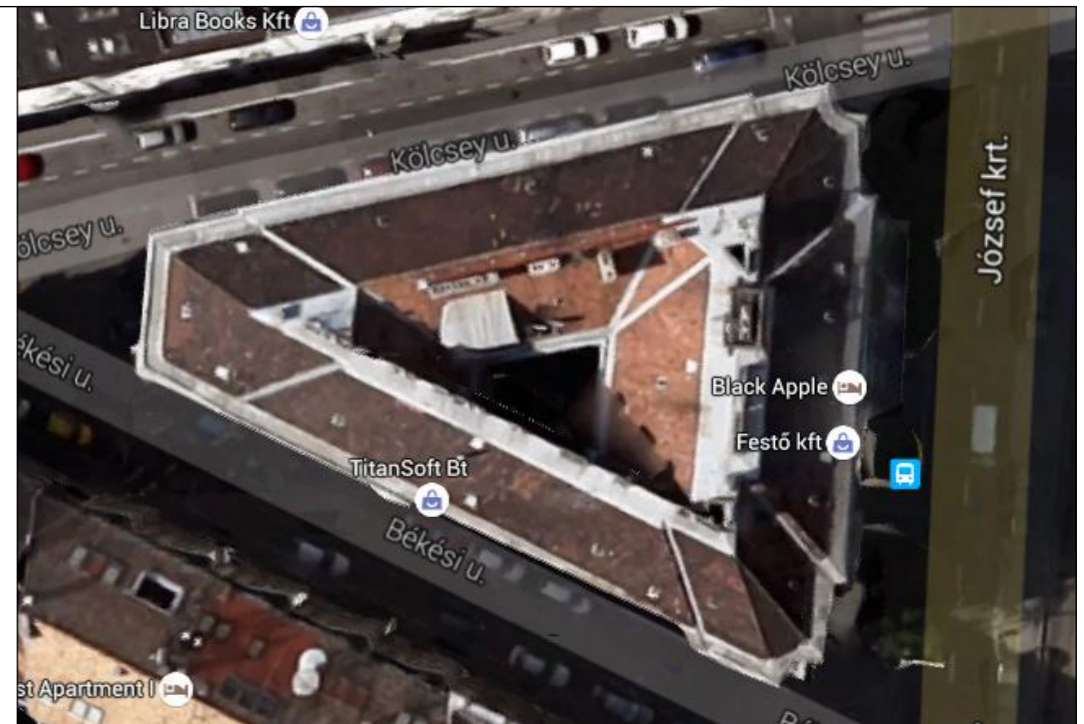
A Kölcsey utcában a középső tengelyben keskeny üzletportál található, majd innen jobbra és balra széles/keskeny ritmusban 3-3 további portál, végül a szélső, 40 cm-el hátrébb lévő homlokzati síkban lévő tengelyekben is széles, íves üzletportálok vannak. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.** Az 1. emeleten a sarokarmírozással szolidan kiemelt középrizalitban 11 db, egyenes záródású szépen keretezett nyílás, a visszaugratott homlokzaton pedig 1-1 íves záródású ikerablak nyílás található (A József körút felőli ikerablak csak fülke). A homlokzat József körút felőli végén, a sarokerkélyeknél és a Gutenberg tér felőli visszaugratásnál is armírozás van. A 2. osztópárkány alatt szépen stilizált képszékes gerenda fut végig a rizaliton. A 2. emeleten is hasonló a nyílásrend, de itt íves záródású ablakok vannak és csak nincs aedicula, csak nyíláskeretezés (a József körút felőli ikerablak csak fülke). A 3. osztópárkány egyszerű, nyugodt tagozat. A 3. és a 4. emeleten, a továbbra is sarokarmírozással szolidan kiemelt középrizalitban 11 db, íves záródású és csak keretezett ablaknyílás van, a visszaugratott homlokzati síkban a 3. emeleten egyenes, a 4. emeleten íves záródású az utolsó 1-1 nyílás.

5.3.3. Békési utcai homlokzat

A Békési utca homlokzata szinte teljesen megegyezik a Kölcsey utcai szép, nyugodt, kiegyensúlyozott homlokzattal. Itt a középső tengelyben széles üzletportál található, majd innen jobbra és balra széles/keskeny ritmusban 3-3 további portál, végül a szélső, 40 cm-el hátrébb lévő homlokzati síkban lévő tengelyekben is széles, íves üzletportálok vannak. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.** Az 1. emeleten a sarokarmírozással szolidan kiemelt középrizalitban 12 db, egyenes záródású szépen keretezett nyílás, a visszaugratott homlokzaton pedig 1-1 íves záródású ikerablak nyílás található (Gutenberg tér felőli ikerablak csak fülke). A homlokzat József körút felőli végén, a sarokerkélyeknél és a Gutenberg tér felőli visszaugratásnál is armírozás van. A 2. osztópárkány alatt szépen stilizált képszékes gerenda fut végig a rizaliton. A 2. emeleten is hasonló a nyílásrend, de itt íves záródású ablakok vannak és csak nincs aedicula, csak nyíláskeretezés (a József körút felőli ikerablak csak fülke). A 3. osztópárkány egyszerű, nyugodt tagozat. A 3. és a 4. emeleten, a továbbra is sarokarmírozással szolidan kiemelt középrizalitban 12 db, íves záródású és csak keretezett ablaknyílás van, a visszaugratott homlokzati síkban a 3. emeleten egyenes, a 4. emeleten íves záródású az utolsó 1-1 nyílás.

5.3.4. Gutenberg térre néző homlokzat

A hátsó, Gutenberg téri, egyetlen tengelyes homlokzat portálja széles, szintén íves záródású. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.** Az 1. és a 2. emeleten egy-egy, a többi homlokzatról már ismert, azonos kialakítású ikerablak van, a 3. emeleten egyenes záródású, aediculás teraszajtó látható, a 4. emeleten pedig ismét egy íves záródású ikerablak van.



Légifotó



József körút felőli nézet

2	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
2025. január 8.	

6. A tervezési programból és a felmérés analizéséből adódó konklúzió

A tervezési feladat építészeti szempontból legérdekesebb része a körüti homlokzat, hiszen ez a városkép szempontjából kiemelt jelentőségű. Talán szerencsésnek is mondható, hogy a körüti homlokzat a leginkább sérült építészeti szempontból, viszont ez "sajnos" nem mondható el a műszaki állapotról, ami nagyjából egységes, ráadásul egységesen nem rossz az összes homlokzat vonatkozásában. Az épület főhomlokzatának eredeti terve fennmaradt, de a teljes látványt mutató fotókat nem találtunk, tehát nincs bizonyítékunk az eredeti terv szerinti építésre. Az oldalhomlokzatok tervei nem maradtak fenn és fotókat sem találtunk.

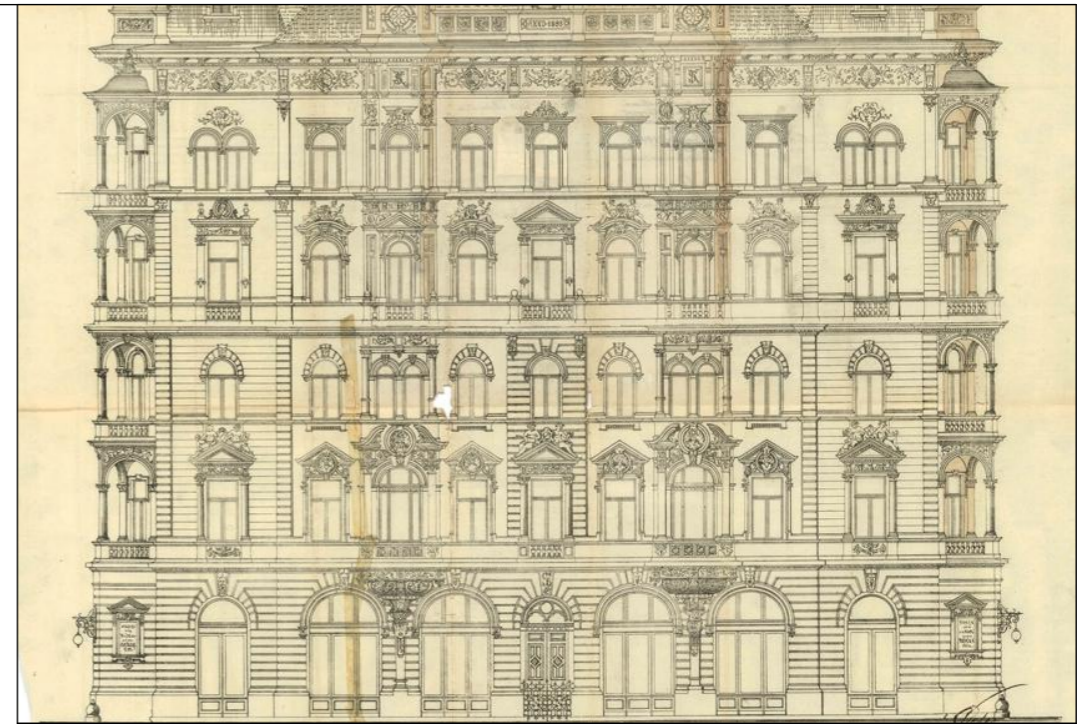
Érdekes a társasház anyagi lehetőségeiről egy kicsit részletesebben is írni. Az épület alaprajzi elrendezéséből adódóan szinte az összes lakás igen nagy alapterületű saroklakás. Ennek megfelelően a viszonylag magas társasházi közös költség a meglehetősen kevés számú tulajdonos között oszlik meg, így az kifejezetten nagy összegnek számít szinte az összes tulajdonos számára. Annak ellenére, hogy az utóbbi években a budapesti társasházhomlokzatok felújítása kerületi és fővárosi támogatásokkal valósul meg, a tervezőnek súlyozni kell a tervezési program megvalósítható és reálisan meg nem valósítható elemei között.

A József körüti homlokzat 3-4. emeleti zónájának rekonstrukciója nem fér bele a reálisan tervezhető költségekbe és építészeti szempontból csak akkor vállalható az új architektúra kialakítása (a tervezetthez minél közelebbi rekonstrukció), ha az a részleteit tekintve is pontos. A pontos rekonstrukció viszont kihat a sarokerkélyekre, sőt a beforduló (Békési és Kölcsey utcai) homlokzatokra is. A mellékutcai homlokzatok elfogadható, sőt, akár hitelesnek is tartható állapotban vannak.

A földszinti zóna felújítása, a kőlabazat rekonstrukciója, az üzletportálok cseréje a lunettában lévő (felső) és fellépők felett lévő (alsó) díszrácsok rekonstrukciója prioritást élvez (lásd további tervlapokat, pl. a kőkonszignációt, lakatos konzignációt) és forrást szánunk a főpárkány képszékének, valamint az ereszt tartó konzolsornak a rekonstrukciójára is (lásd további tervlapokat és a gipsz elemek konzignációját). Mindebből az következik, hogy a homlokzatok általános felületén a műszaki állag megóvása, vakolás, a hiányzó elemek pótlása, illetve a színezés fog megtörténni.




Egy 1896-ban készült fotó, amin hitelesen látható az eredeti (megépült) homlokzat. Forrás: Divald Károly fotó. Új Idők - Szépirodalmi, művészeti és társadalmi képes hetilap 2. évf. 52. sz. (1896. december 2.), 533. old.



Az eredeti terv József körüti homlokzata a főpárkány alatt



József körút felőli nézet

3	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	
2025. január 8.	

7. A műszaki állag leírása és az eredeti tervhez, vagy az előbbukant fotókhoz képest látható hibák, hiányok

7.1. Lábazat és földszint

A lábazati zónában lévő vakolt felületek igen szokatlanok. A XIX. század végi épületek, főleg a körúti, kiemelt pozícióban lévő, díszes bérpaloták lábazata minden esetben kő anyagú volt és természetesen az eredeti terv is ezt mutatja. A különös és szokatlan az, hogy semelyik homlokzaton nem található még mutatóban sem az eredeti lábazatból. Néhol megmaradt az üzletportálok előtti tömbkő fellépő, illetve a főbejárat tömbkő burkolata. Az üzletportálok előtti, általában pinceszellőzővel osztott, tömbkő fellépők állapotát minden egyes pozícióban jelöltük a felmérési terven, de összességében elég siralmas a helyzetük. A lábazat 5-8 cm vastag rabcolt-vakolt felületei, illetve az ezekre utólag felhordott vékonyvakolatok tönkrementek. A kváderes homlokzat és az eredetileg kő anyagú lábazat között idomtéglára kiképzett vakolt indítótagozat volt, ami szokásos megoldás és azt is jelenti, hogy 1893-ban racionálisan választották ki a lehetséges megoldások közül az Építető és az Építész számára még elfogadható, racionális és gazdaságos kialakítást. A lábazatot egyenes vágásokkal, valószínűleg stokkolt, vagy matt csiszolt felületű tömbkövekből képezték ki (viszonylag egyszerű, viszonylag olcsó munka), a felette lévő indítótagozatot viszont nem faragták ki kőből (hiszen az a XIX. sz. végén is rendkívül drága munka lehetett). Nem tudható, hogy mikor és miért bontották le az összes lábazati követ. Az alább közölt kép 1961-ben készült (forrás: Fortepan) és ezen már a vakolt lábazat látható. Sajnos nem bukkant elő '56, vagy '45 előtti fotó, illetve az előkerült képeken sajnos villamos, vagy páncélos harckocsi takarja a látványt. Jelen terv szerint a kőlábazatot vissza kell állítani, az üzletportálokban lévő előlépcsőt pedig rekonstruálni (általában bontani és újra kialakítani) szükséges.

Kizárólag a Kölcsey utcában, a Körút felőli első 2 tengelyben, az üzletportálok felső, félköríves része előtt növényi inda motívumos, kovácsoltvas díszrács van, melynek megtartjuk.

A földszinti, sávos-kváderes zóna pusztán műszaki szempontból rendben van ugyan (azaz nem omlik), de a korábbi felújítás során a tagozatokat egyszerűsítették, néhol teljesen le is vették, vagy az újabb, kőporos, nagy szemcséjű vakolatrétegek miatt eltüntették. Az egykori kőlábazat feletti vakolatprofil, majd 15 kváder sáv található. Az összes felületet át kell vizsgálni, a laza részeket le kell vésni, majd cementes alapvakolattal kell pótolni a részeket és kőporos, szemcsés fújással kell "összeködni" a felületet. A lábazat feletti vakolatprofil rekonstruálni kell a jelenleg is látható alapján.

A 7+9+9+1=26 db, íves záródású földszinti nyílásban lévő asztalos szerkezetek igen változatos korúak és kidolgozottságúak. A főbejárat eredeti, az üzletportálok általában nem. **A portálok analizésével külön tervlap foglalkozik.**

Az 1. osztópárkány fríz alatti és fríz feletti része is gipsz anyagú a profiljuk tökéletesen kirajzolódnak, így ahol szükséges pótolhatóak a meglévő alapján.

Falkutatást nem végeztünk, de a lábazat környékén néhol tégláig lepusztult a felület, így nem is szükséges. A homlokzat állványozásakor a Tervező bevonásával meg kell vizsgálni a jelenlegi fedőréteg alatti színezést. A kiviteli tervben szereplő részletek és a kiviteli tervhez tartozó költségvetés kiírás az állványon végzett mérések alapján módosulhat.

7.2. Az 1. emeleti zóna

Az 1. emeleti zónában nem javasolunk komolyabb beavatkozást. A József körúti homlokzaton felfedezhető némi eltérés a tervezett/megépült homlokzat és a jelenleg látható állapot között, de összességében elfogadható a jelenlegi állapot. A többi homlokzatról nem áll rendelkezésre eredeti terv, de a jelenlegi állapot szép, harmonikus. A költségvetésben és a részletes műszaki leírásban meghatározzuk, hogy a felület mekkora részén tartjuk szükségesnek levni az alapvakolatot, illetve lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Ezután vissza kell pótolni az alapvakolatot és vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködvölve" a meglévő megmaradó részekkel.

7.3. Az 1. osztópárkány

Az első osztópárkány kb. 40 cm kiülésű és teljesen egységes kialakítású (három részes) az összes homlokzaton. A 15. kváder sáv felett található a párkány alsó gipsz tagozata, e felett, a képszék dísztelen sávja, ami gyakorlatilag a vakolt homlokzati sík. Legfelül van a tulajdonképpeni párkány, ami egy gipsz tojásléccel és pálcákkal kialakított tagozaton ülő, valószínűleg téglából készült, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel.

7.4. A 2. emeleti zóna

A 2. emeleti zónában nem javasolunk komolyabb beavatkozást. A József körúti homlokzaton felfedezhető némi eltérés a tervezett/megépült homlokzat és a jelenleg látható állapot között, de összességében elfogadható a jelenlegi állapot. A többi homlokzatról nem áll rendelkezésre eredeti terv, de a jelenlegi állapot szép, harmonikus. A költségvetésben és a részletes műszaki leírásban meghatározzuk, hogy a felület mekkora részén tartjuk szükségesnek levni az alapvakolatot, illetve lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Ezután vissza kell pótolni az alapvakolatot és vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködvölve" a meglévő megmaradó részekkel.

7.5. A 2. osztópárkány

A második osztópárkány kb. 30 cm kiülésű és közel egységes kialakítású az összes homlokzaton. A Kölcsey és a Békési utcai középizaliban három részes (képszékes) a párkány, a többi részen pedig egyszerűbb osztópárkány alul tojásléccel. A párkány egy gipsz tojásléccel és pálcákkal kialakított tagozaton ülő, valószínűleg téglából készült, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel. A József krt. / Kölcsey és a József krt. / Békési utca sarkokon a tojásléc hiányzik, ezt pótolni kell. A mellékutca középizalijain a trigliffel tagolt, minden második mezőben növényi ornamentals tábla teljesen ép.

7.6. A 3-4. emeleti zóna

A 3-4. emeleti zónában sem javasolunk komolyabb beavatkozást. A József körúti homlokzaton jelentős eltérés fedezhető fel a tervezett/megépült homlokzat és a jelenleg látható állapot között, de a ház lehetőségeit figyelembe véve és az elvileg lehetséges beavatkozások nagyságrendje miatt elfogadhatónak tekintjük a jelenlegi állapotot. A többi homlokzatról nem áll rendelkezésre eredeti terv, de a jelenlegi állapot szép, harmonikus. A költségvetésben és a részletes műszaki leírásban meghatározzuk, hogy a felület mekkora részén tartjuk szükségesnek levni az alapvakolatot, illetve lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Ezután vissza kell pótolni az alapvakolatot és vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködvölve" a meglévő megmaradó részekkel.

7.7. A 3. osztópárkány

A harmadik osztópárkány kb. 15 cm kiülésű és teljesen egységes kialakítású az összes homlokzaton. Egy egyszerű osztópárkányról van szó alul nagyon kis kiállítás fogsorral két pálcával. Ez is egy valószínűleg téglából készült, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel.

7.8. A 4. osztópárkány magasságában lévő ablakpárkányok


Ebben a magasságban nincs körbefutó osztópárkány, de a 4. emeleti ablakpárkány-sor betölti ezt a funkciót. Az ablakpárkányok igen markáns, kb. 30 cm kiülésűek (az ablakban ez már kb. 55 cm) és teljesen egységes kialakításúak az összes homlokzaton. Az ablaknyílásokon 25-25 cm-el túllógó, egyszerű osztópárkányról van szó alul 2 guttás tagozattal. Ez is egy valószínűleg téglából készült, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel.



Gutenberg tér felőli nézet



Gutenberg tér felőli nézet a Kölcsey és a Békési utcákkal.

4	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	
2025. január 8.	

7.9 A főpárkány

A képszékbe tervezett növényi ornamentális tábladisz csak a József körüti középízalait 7 tengelyében és a Gutenberg térre néző homlokzaton található meg. A Gutenberg tér felé néző homlokzaton megtalálható és szépen rekonstruálható a többi homlokzat felett is a "lángot okádó sárkányos tábladíszekkel közrefogott kagylódíszes rozetta", illetve a nagy motívum között az önmagában is jó arányú kagylódíszes rozetta is.

Mivel az összes homlokzaton egységes geometriai kialakítású a főpárkány, a képszék alatti tagozat egyforma és egyforma magasságban fut körbe, illetve a képszék üres, így nem nehéz rekonstruálni a "sárkányos" tábladíszeket és a kagyló motívumos rozettát az összes homlokzaton. Mintát kell venni a Gutenberg tér felé néző homlokzatról és ezt kell körbefuttani.

A József körüti képszékben a jelenlegi színezés miatt a "sárkányos-rozettás" főpárkány rendkívül súlyosnak hat, amit a díszek világos színű, a háttér általános homlokzatszínű színezésével lehet oldani, de egyéb beavatkozás nem szükséges.

A főpárkány felső része valószínűleg eredeti, szépen tagolt és cizellált, ezzel nincs teendő.

Az ereszt tartó konzorsor mindenhol (meglehetősen egységesen) elég ritkás és a konzolok között kopár, nincs semmiféle díszítés az eresz alsó felületén, ezért a megoldás az, hogy egy jó minőségű konzoról mintát véve, pótolni kell a néhány hiányzó darabot, az eresz alsó felületén a konzolok közti mezőket keretezett tagozattal kell "kibélelni", illetve a kis kiülésű párkányt kell optikailag szélesíteni, amit a jelenleg sötét színű ereszdeszka és felett lévő fa tagozat világos színű, natur horganylemez burkolásával lehet elérni.

7.10. Az emeleti szintek nyílászárói

A lakószintek ablakai és teraszajtói általában eredetiek, de vannak fa anyagú és sajnos PVC anyagú cserék is. Szerencsére a tagolást, az osztásrendet és az egységes fehér színt nem bontják meg az új nyílászárók sem, de vannak nagyon vastag, rosszul pótolt és teljesen disszonáns módon, külső redőnyszerűes ablakok is. A mindenkor tulajdonosok felelőssége, hogy a cseréket, javításokat az eredeti osztásrend megtartásával, a kávék mögé bújtatott tokszerkezettel valósítsák meg. A Kölcsey utcai homlokzaton gyakorlatilag bármelyik ablak szolgálhat példaként a jövőbeli cserékhez. A cserék műszaki meghatározása az alábbi:

- Az 1. emeleten általában egyenes záródású, kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú, felülvilágító ablakok vannak, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány, a másodiknak nyíló szárnyon pedig kannelúrozott záróléc van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

- Az 1. emeleten vannak íves záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is (fal pillérrel elválasztott ikerablakként kialakítva), melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

- Az 1-3. emeleten (a József körüti rizalitokban) vannak egyenes záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

- A 2-4. emeleten általában íves záródású, kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú, felülvilágító ablakok vannak, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány, a másodiknak nyíló szárnyon pedig kannelúrozott záróléc van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

- A 2-4. emeleten vannak íves záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is (fal pillérrel elválasztott ikerablakként kialakítva), melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

8. A felújítás és a részleges rekonstrukció műszaki feladatai

8.1. Az összes felületre vonatkozó utasítások

Az összes felületet le kell mosni nagynyomású vizes technológiával. Az összes felületet át kell vizsgálni és a laza, táskás felületeket le kell verni (a prognosztizált arányokat lásd később és a költségvetés kiírásban). Az egész felületet át kell festeni a színterv szerint CAPAROL, Silitol Streichputz szilikát bázisú fedőfestékkel 2 rétegben, a rendszerhez alkalmazható mélyalapozó rétegen.

8.2. Az utcai homlokzatok lábazata

Az előző bekezdésekben leírtak szerint rekonstruálni kell a kőlábazatot.

A lábazat 5-8 cm vastag rabicol-tvakolt felületeit, illetve az ezekre utólag felhordott vékonyvakolat rétegeket le kell verni. Különösen ügyelni kell arra, hogy a kváderes homlokzat és az eredetileg kő anyagú lábazat között idomtégla ne sérüljön.

Az aszfalt járdát a lábazat előtt kb. 10 cm-el be kell vágni és felbontani annak érdekében, hogy a kiszélesedő pincefal felső síkját meg lehessen találni. A kiszélesedő faltestre beton alapot kell önteni, amivel kialakul a lábazatot indító vízszintes sík.

Az új kőlábazat sűttöi tömött mészkő anyagú lesz és két részből áll. Az alsó sávban, a kiszélesedő pincefalra kell ültetni egy 25 cm magas, 10 cm széles tömbkő indító elemet, majd erre kell elhelyezni az 5 cm vastag, általában 88 cm (maximum 100 cm) magas kőtáblákat. Mindkét szerkezeti elem egyenes vágásokkal készül és mindkettőt erős cementhabarcs ágyzatba kell helyezni. A kőtáblák felső élét horganyzott acél bekötő elemekkel a falhoz kell horgonyozni (legalább 3 db/tábla). Az alsó sávban lévő kőtömböket nem konszignáljuk, itt elég azt meghatározni, hogy 100-120 cm hosszú elemeket kell beépíteni és a legrövidebb tömb legalább 40 cm legyen. A felső sávban lévő, 88-100 cm magas kőtáblákat úgy konszignáltuk, hogy az egész, "A" jelű tábla hossza 120 cm, majd 20 cm-es tartományban határoztuk meg a rövidebb táblákat (120-100="B", 100-80="C", 80-60="D", 60-40="E" és 40-20="F"). 20 cm-nél rövidebb kőtáblát nem lehet beépíteni. Beépítés előtt a helyszíni mérés elengedhetetlen.

Az alsó kőtömb látszó élét a konszignáció szerint fózolni kell, a látszó felületei pedig polírozottak lesznek. Az 5 cm vastag kőtáblákat matt csiszolt felülettel kell kialakítani, szintén a konszignáció szerint. A lábazatot be kell fordítani az üzletportálok és a bejáratok káváiba, de itt elég 3 cm vastag kőlapokkal dolgozni, melyek szintén 88-100 cm magasak lesznek a szélességi méretüket pedig 3 kategóriába soroltuk (60-50="a", 50-40="b" és 40-30="c"). A pontos méretekhez természetesen ez esetben is mérni kell, a felület kiképzése pedig a kőtáblákhoz hasonlóan matt csiszolt.

8.3. Az üzletportáloknál lévő előlépcsők, fellépők

Az előző bekezdésekben leírtak szerint rekonstruálni (számos helyen bontani és újra kialakítani) szükséges az előlépcső elemeit.

Az új előlépcső sűttöi tömött mészkő anyagú lesz és méretrendje az előbb leírt lábazat alsó részéhez igazodik, azaz a fózolt él annak magasságában lesz.

Az üzletportálok előtti kőtömbök rekonstrukciója (cseréje) építészeti szempontból egyértelműen szükséges, ugyanakkor a realitása meglehetősen kétséges, hiszen nem feltétlenül a Társasház költségvetéséből kell ezt megvalósítani, illetve a bontás/építés szükségessé teszi az acél korlátok bontását és szükségessé teheti a portálok és nyílászárók "mozdítását" is.

További nehézség, hogy a terv +/-0,00 szintje meglehetősen elméleti és abból a feltételezésből indul ki, hogy a tömbkő fellépők (tehát a földszinti üzlethelyiségek) körben azonos szinten vannak. Nem így van és a járda szintje is hullámzik.

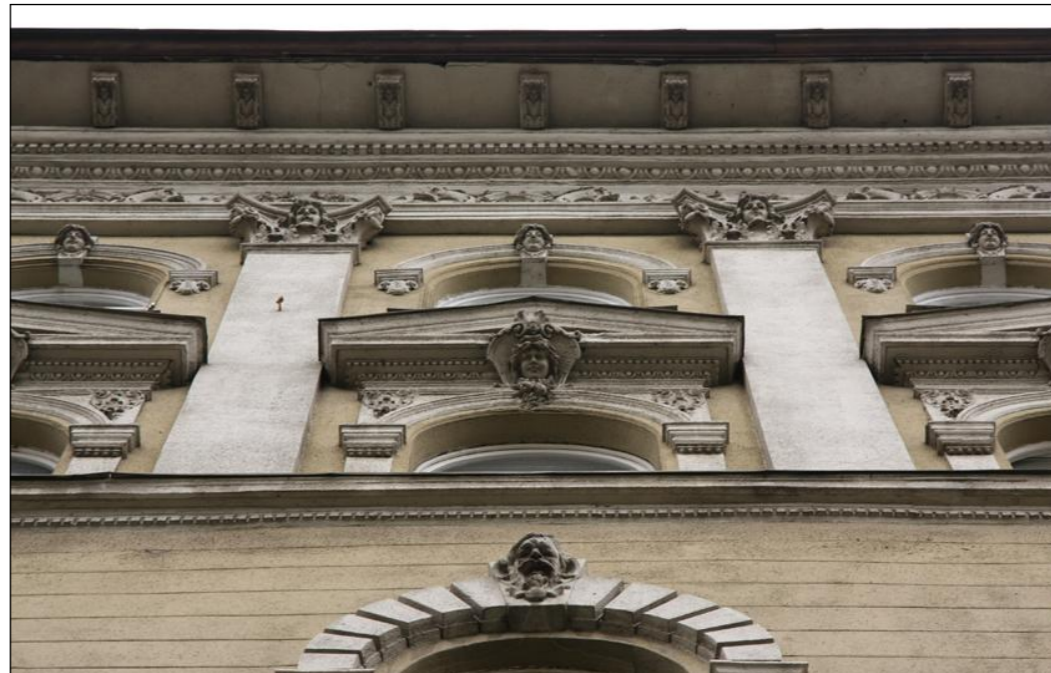
Mindezek ellenére, jelen terv és a tervhez tartozó költségvetés kiírás tartalmazza az előlépcsők felújítását, esetenként cseréjét, a pinceszellőzők újra gyártását és az összes járulékos munkát is. A vonatkozó terlvon típus megoldást ábrázolunk, de a költségvetés kiírás pontosan tartalmazza a mennyiségeket.

A sűttöi tömött mészkő anyagú tömbkő fellépők felülete polírozott lesz.


A pinceszellőzők anyaga tüzihorganyzott acélszerkezet, felületkezelése helyszíni mázolás.



A főpárkány a Gutenberg tér és a Kölcsey utca sarkán



A főpárkány a József körút középtengelyében

5	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	
2025. január 8.	

8.4. Lunetta rácsok

Az épületnek kizárólag a Kölcsey utcára néző homlokzatán a József körút felőli első két portáljában a felső, félköríves része előtt növényi inda motívumos, kovácsoltvas díszrács volt, melynek egyik - valószínűleg eredeti - példánya még létezik. Bár rendkívül attraktív megjelenésű, precízen megmunkált szecessziós elemekről van szó, amelyek keletkezésének időpontja nem ismert, de az 1896-ban, az épület megvalósulását követően készült fotó szerint a József körüti homlokzaton ezeknek nyoma sem volt. Az épület értékvédelmi szempontból őrzendő elemei megtartandóak, mint ahogy a két szecessziós rács-szerkezet is, ezek felújítása jelen terv része, ezeket elbontani nem szabad.

8.5. A mélykvádrés homlokzat, földszinti zóna

A kölabazat felett és az első osztópárkány alatt, a mélykvádrés homlokzat teljes felületén (mind a 15 kváder sávon) és a portálok kávaiban a felület 6%-t kell levernii. Ez a tétel az alapvakolatra vonatkozik.

A földszinti zóna mélykvádrés homlokzatának 15%-ról kell lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Értelemszerűen a 15% alatt elpusztult 6% alapvakolat együtt bontható.

Vissza kell pótolni a megszünt 6% alapvakolatot, gonosan ügyelve arra, hogy a kváder geometriája ne változzon.

Vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködölve" a meglévő megmaradó részekkel, ami a felület 20%-a. Az a tapasztalat, hogy 2 mm-es szemcsenagyságú és NEM! anyagában színezett vakolatrendszer használnak.

A művelet során az idomtégla nem sérülhet!

A kölabazat feletti, idomtégla kialakított indítótagozat néhol jó állapotban van (a Békési utca közepén a legjobb), de többnyire hiányos, vagy a számos vakolatréteg miatt elnagyolt, torzult. A roncsolódott, vagy feltáskásodott részeket le kell vésni a vakolat rétegeket és a meglévő részek alapján újra ki kell alakítani vakolat húzással a formát. A tagozat 50%-át kell újra kialakítani. Az idomtégla nem sérülhet!

A vakolatleverés után cementes gúzolás készül, majd hagyományos, javított cementes mészhabarc vakolóhabarccsal (Hvh10-mc-külső) kell síkot képezni, illetve a tagozott formát kiképezni.

A földszinti kvádrés felületeken, az új vagy régi, de stabil cementes mészhabarc alapvakolaton, a teljes felületen új, maximum. 2 mm szemcsés, anyagában NEM színezett vékonyvakolatot kell felhordani, valószínűleg fújni. (pl. Caparol).

A tervtanács által elfogadott (jelen tervben is kiadott) színterv szerint kell színezni. Mintaszín felfestés a Tervező kérésére akár többször is elrendelhető.

8.6. Az 1. osztópárkány

Az első osztópárkány kb. 40 cm kiülésű és teljesen egységes kialakítású (három részes) az összes homlokzaton. A 15. kváder sáv felett található a párkány alsó gipsz tagozata, e felett, a képszék dísztelen sávja, ami gyakorlatilag a vakolt homlokzati sík. Legfelül van a tulajdonképpeni párkány, ami egy gipsz tojásléccel és pálcákkal kialakított tagozaton ül, valószínűleg téglából, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel. A meglévő párkány szinte tökéletes állapotban van, ezért a költségvetésben csak 2% pótlást írunk elő. A képszékre is vonatkozik az általános felületre megadott technológia. A gipsz anyagú tagozatokat csak át kell csiszolni és sűrített levegős (vagy nagy nyomású vizes) technológiával le kell tisztítani.

8.7. Horonykvádrés homlokzat, az 1. és 2. emeleti zóna

Az 1. és 2. emeleti zónában a hornyolt kvádrés felület 4%-t kell levernii. Ez a tétel az alapvakolatra vonatkozik.

Az 1. és 2. emeleti zóna hornyolt kvádrés homlokzatának 10%-ról kell lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Értelemszerűen a 10% alatt elpusztult 4% alapvakolat együtt bontható.

Vissza kell pótolni a megszünt 4% alapvakolatot.

Vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködölve" a meglévő megmaradó részekkel, ami a felület 12%-a. Az a tapasztalat, hogy 2 mm-es szemcsenagyságú és NEM! anyagában színezett vakolatrendszer használnak.

A vakolatleverés után cementes gúzolás készül, majd hagyományos, javított cementes mészhabarc vakolóhabarccsal (Hvh10-mc-külső) kell síkot képezni, illetve a tagozott formát kiképezni.

A horonykvádrés felületeken, az új vagy régi, de stabil cementes mészhabarc alapvakolaton, a teljes felületen új, maximum. 2 mm szemcsés, anyagában NEM színezett vékonyvakolatot kell felhordani, valószínűleg fújni. (pl. Caparol).

A tervtanács által elfogadott (jelen tervben is kiadott) színterv szerint kell színezni. Mintaszín felfestés a Tervező kérésére akár többször is elrendelhető.

8.8. A 2. osztópárkány

A második osztópárkány kb. 30 cm kiülésű és közel egységes kialakítású az összes homlokzaton. A Kölcsey és a Békési utcai középízlésben három részes (képszékes) a párkány, a többi részen pedig egyszerűbb osztópárkány alul tojásléccel. A párkány egy gipsz tojásléccel és pálcákkal kialakított tagozaton ül, valószínűleg téglából, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel. A József krt. / Kölcsey és a József krt. / Békési utca sarkokon a tojásléc hiányzik, ezt pótolni kell. A mellékutca középízlésjain a trigliffel tagolt, minden második mezőben növényi ornamens tábla teljesen ép. A meglévő párkány szinte tökéletes állapotban van, ezért a költségvetésben csak 2% pótlást írunk elő. A képszékre is vonatkozik az általános felületre megadott technológia. A gipsz anyagú tagozatokat csak át kell csiszolni és sűrített levegős (vagy nagy nyomású vizes) technológiával le kell tisztítani.

8.9. A 3. osztópárkány

A harmadik osztópárkány kb. 15 cm kiülésű és teljesen egységes kialakítású az összes homlokzaton. Egy egyszerű osztópárkányról van szó alul nagyon kis kiállítás fogsorral két pálcával. Ez is egy valószínűleg téglából, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel. A meglévő párkány szinte tökéletes állapotban van, ezért a költségvetésben csak 2% pótlást írunk elő. Erre a párkányra is vonatkozik az általános felületre megadott technológia. A gipsz anyagú tagozatokat csak át kell csiszolni és sűrített levegős (vagy nagy nyomású vizes) technológiával le kell tisztítani.

8.10. Síma vakolatos homlokzat, a 3. és 4. emeleti zóna

A 3. és 4. emeleti zónában a síma felület 6%-t kell levernii. Ez a tétel az alapvakolatra vonatkozik.

A 3. és 4. emeleti zóna síma homlokzatának 15%-ról kell lekaparni a meglazult vékony, kőporos fedővakolatot. Értelemszerűen a 15% alatt elpusztult 6% alapvakolat együtt bontható.

Vissza kell pótolni a megszünt 6% alapvakolatot.

Vissza kell fújni a kőporos fedőréteget, "összeködölve" a meglévő megmaradó részekkel, ami a felület 20%-a. Az a tapasztalat, hogy 2 mm-es szemcsenagyságú és NEM! anyagában színezett vakolatrendszer használnak.



A lábazat jellemző állapota.

6

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Műszaki leírás



2025.
január 8.

A vakolatleverés után cementes gúzolás készül, majd hagyományos, javított cementes mészhabarcos vakolóhabarccsal (Hvh10-mc-külső) kell síkot képezni, illetve a tagozott formát kiképezni.

A síma kvádrés felületeken, az új vagy régi, de stabil cementes mészhabarcos alapvakolaton, a teljes felületen új, maximum. 2 mm szemcsés, anyagában NEM színezett vékonyvakolatot kell felhordani, valószínűleg fűjni. (pl. Caparol).

A tervtanács által elfogadott (jelen tervben is kiadott) színterv szerint kell színezni. Mintaszín felfestés a Tervező kérésére akár többször is elrendelhető.

8.11. A 4. osztópárkány magasságában lévő ablakpárkányok

Ebben a magasságban nincs körbefutó osztópárkány, de a 4. emeleti ablakpárkány-sor betölti ezt a funkciót. Az ablakpárkányok igen markáns, kb. 30 cm kiülésűek (az ablakban ez már kb. 55 cm) és teljesen egységes kialakításúak az összes homlokzaton. Az ablaknyílásokon 25-25 cm-el túllógó, egyszerű osztópárkányról van szó alul 2 guttás tagozattal. Ez is egy valószínűleg téglából készült anyagú, vakolathúzásos párkányzat, gipsz kiegészítésekkel. A meglévő párkány szinte tökéletes állapotban van, ezért a költségvetésben csak 2% pótlást írunk elő. A képszékre is vonatkozik az általános felületre megadott technológia. A gipsz anyagú tagozatokat csak át kell csiszolni és sűrített levegős (vagy nagy nyomású vizes) technológiával le kell tisztítani.

8.12. A főpárkány

Az összes homlokzaton egységes geometriai kialakítású a főpárkány képszékében rekonstruálni kell a "lángot okozó sárkányos tábladíszekkel közrefogott kagylódíszes rozetta", illetve az önmagában is jó arányú kagylódíszes rozettát is. Mintát kell venni a Gutenberg tér felé néző homlokzatról és ezt kell körbefuttatni. A tábladíszekről konzignáció készül.

Az ereszt tartó konzolsor egy jó minőségű konzolról mintát kell venni és ezzel kell pótolni a néhány hiányzó darabot.

Az ereszt alsó felületén a konzolok közötti mezőket keretezett tagozattal kell "kibélelni", a keretek közé pedig egyszerű rozetta kerül. A keretezésről és a rozettáról konzignáció készül.

A jelenleg sötét színű ereszedeszkák és felett lévő fa tagozat világos színű, fémlemez burkolását meg kell csinálni. Erről részletrajz készül.

8.13. Homlokzat vékonyvakolat és színezés

Az előkészített, lekapart, vagy új cementes mészhabarcos alapvakolattal kialakított és simított felületeken a CAPAROL "Carbopor" homlokzati vakolat rendszert kell alkalmazni. Rendszerelemek: CarboPor Faschenputz vékonyvakolat/CarboPor Reibputz 10. 2,0 mm szemcsés adalékkal. CarboSol szilikon bázisú, szénzál erősítésű homlokzathatású színterv szerint a vakolt és a gipsz felületeken.

8.14. A bádogos munkák

Az osztópárkányokon és a könyöklőpárkányokon lévő, vízorros horganyzott acéllemez fedést le kell bontani. Új párkányfedések készülnek.

Mindhárom utcai homlokzaton 2-2 (összesen 6 db), a belső udvarban pedig 2 db horganyzott acéllemez esővíz levezető található. Az utcai lefolyók a lábazat felett hattyúnyakkal a homlokzathoz visszahúzott öntöttvas csövekbe kötnek, az udvarban eternit/PVC bekötések vannak. Mind a 6 lefolyót, hattyúnyakat cserélni szükséges. Az eresztrendszer a Lindab Rainline natur anyaga lesz 190/120-as rendszer.

Az udvari homlokzaton, a földszinti zónában le kell bontani a levezetőket, majd a homlokzathatású vakolás és színezés után vissza kell őket helyezni (mögöttük is javítani kell a vakolatot).

8.15. Színek

A színek tekintetében a színezett homlokzat tervlapok az irányadóak.

Az új süttői kemény mészkő lábazat természetes színe a halványzürkés-sárga.

A földszinti kváderes felületre és az 1-4. emeleti sávra egységesen egy halvány un. "színesszürke" színt írunk ki, a világos tagozatokra, gipsz ornamentikára egészen halvány törtfehér színt választottunk. BP Főépítész szakmai állásfoglalása szkeptikus a színezéssel kapcsolatban, ami abból a féreértésből adódik, hogy a számára leadott tervben az előző mondatban szerepelt a "halványzöld beütés" kifejezés. Az eddigi összes terv verzió, a BP Főépítésznek bemutatott terv és jelen tervcsomag is teljes mértékben egyetért a meghatározással, hogy un. "kőszínt" találjunk. Azzal is egyetértünk, illetve elő is írjuk, hogy amikor már homlokzati állványról kutatható a fal, akkor a kivitelező végeztessen falkutatást minden homlokzaton, valamelyik általános szakaszon. BP Főépítésze javasolja, hogy a főpárkány alapszínétől ne térjen el a képszék "sárkányos" ornamentikájának színe, mely javaslatot elfogadjuk és főpárkányt teljes magasságban a törtfehér színben tartani rendeljük.

Jelen tervcsomagban az általános homlokzat színre aTrilak NCS színpaletta S 1005-G80Y színét adjuk meg, ami a zöld színekből induló sorozat egyik legutolsó, de már okker pigmenteket tartalmazó színe.

A javasolt színezés markáns, a homlokzati vakolatokat és festékeket gyártók pedig nem RAL, hanem saját színskála szerint kevernek, ezért a kivitelezés előtt mintafelületeket kell felvinni és az engedélyező hatóság (Főépítész) egyetértésével választani.




Békési utca felőli nézet



A 2. osztópárkány a Kölcsey utcai homlokzaton.



Az 1. emeleti nyíláskeretezés, szemöldökkörpárkány és a 2. osztópárkány a József körüti homlokzaton.

7	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	
2025. január 8.	

9. A járulékos munkák az utcai homlokzatoknál

9.1. Járda vágás

A kőlábazat kialakítása csak akkor lehetséges, ha a járdaburkolat alá besüllyeszti az indító tömbkövet. A lábazat külső síkja előtt 10 cm-el meg kell vágni az aszfaltburkolatot (és annak aljátát), majd a tömbkö elhelyezése után vissza kell önteni a már csak 8 cm széles aszfaltcsíkot. Ez az egyetlen olyan munka, amire a településképi bejelentési eljárást lezáró határozat nem tud engedélyt adni, ezért a közterület kezelőjétől (VIII. ker Önkormányzat Gazdálkodási Ügyosztály) kell engedélyt kérni. A csatlakozó járdákon sehol nincs díszburkolat.

9.2. A Kőlcsey emléktábla

A Kőlcsey utcában a körút felőli sarkon, világos mészkő anyagú Kőlcsey emléktáblán, bronz dombormű betét található a 3-7 kváder magasságában, besüllyesztve és 4 db díszes csavargombbal rögzítve. A tábla és a dombormű nem sérülhet a felújítás során. Érdemes lenne a gömbvas koszorútartó kampó helyett, bronz öntvény kampót elhelyezni a tábla alá.

9.3. Antigraffiti bevonat

Az elkészült kő lábazatokat és a kávába beforduló kőlapokat be kell vonni víztiszta, nem csillogó, graffiti ellen védő impregnálószerrel.

9.4. Az üzletportálokban lévő rácsok

A Kőlcsey, a Békési utcákban és a Gutenberg tér felé megjelenő, zártszelvény keretes, gömbvas pálcás korlátok egységes kialakításúak, de meglehetősen igénytelenek. A bontásra mindenképpen sor kerül, hiszen a kávába is kőlábazatot írunk elő, illetve a tömbkö fellépők cseréje esetén is bontandóak, visszaépítésüket pedig nem javasoljuk. A kibontott rácsok helyére nem tervezünk új szerkezetet beépíteni, bár korábbi terv verziókban volt ilyen elképzelés.

9.5. Egyéb acélszerkezetek

Parapettkonvektor rácsok. A Kőlcsey utcában 2 db, a Békési utcában 5 db ablaknyílás alatt, az osztópárkányt roncsolja összesen 7 db parapettkonvektorhoz tartozó szellőzőrács, melyeket meg kell szüntetni, a nyílásokat be kell falazni, a párkányt helyre kell állítani. Természetesen erre csak ott van lehetőség, ahol a lakásban a fűtőkorszerűsítést elvégezték, vagy elvégzik a felújítás közben.

A Kőlcsey utcában, a körút felőli 3. portál felett az egykori cégfelirat acélszerkezetét, valamint a főbejárat melletti 3 db zászlótartót bontani kell.

9.6. ELMŰ kapcsolószekrények

A Gutenberg tér felőli homlokzatnál 2 db ELMŰ kapcsolószekrény van közvetlenül a lábazati sík előtt. Ezek ideiglenes leszerelése szükséges.

9.7. Klíma és egyéb gépészeti berendezések

Az épület homlokzatain klímaberendezések – örökségvédelmi szempontból – nem helyezhetők el, mert a látványuk az épület architektúráját zavarja. Az épület Kőlcsey utcai homlokzatának földszintjén a József körút felőli első portál lunettája mögé közvetlenül felszerelt két klímaberendezés látható, amelyek látványát a szecessziós rácsselem takarásra alkalmatlan kialakítása nem tudja elrejteni. Ezt a két klímát a portál síkjától legalább fél méterrel az üzlet belső tere irányába tolva és a portál síkjában a lunetta teljes felületével megegyező méretű, sűrűbb perforációval rendelkező lemez által takartan célszerű palástolni úgy, hogy a szecessziós rácsselem érvényesülhessen. A Kőlcsey utcában a József körút felőli harmadik portál előtt, valamint a Békési utcai homlokzat József körúti sarkához közel, az első emeleten is homlokzaton kívüli klímaberendezés látható, amelyek végleges leszerelését írjuk elő.

10. A nyílászárók

10.1. Az emeleti szintek nyílászárói

A mindenkori tulajdonosok felelőssége, hogy a cseréket, javításokat az eredeti osztásrend megtartásával, a kává mögé bújtatott tokszerkezettel valósítsák meg. A Kőlcsey utcai homlokzaton gyakorlatilag bármelyik ablak szolgálhat példaként a jövőbeli cserékhez. A cserék műszaki meghatározása az alábbi:

- Az 1. emeleten általában egyenes záródású, kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú, felülvilágító ablakok vannak, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány, a másodiknak nyíló szárnyon pedig kannelúrozott záróléc van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.
- Az 1. emeleten vannak íves záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is (fal pillérrel elválasztott ikerablakként kialakítva), melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.
- Az 1-3. emeleteken (a József körúti rizalitokban) vannak egyenes záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.
- A 2-4. emeleteken általában íves záródású, kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú, felülvilágító ablakok vannak, melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány, a másodiknak nyíló szárnyon pedig kannelúrozott záróléc van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.
- A 2-4. emeleten vannak íves záródású, kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú, felülvilágító ablakok is (fal pillérrel elválasztott ikerablakként kialakítva), melyek vízszintes tokosztóján fogsorral díszített párkány van. Ezt a rendszert kell megőrizni csere, felújítás esetén is.

10.2. A földszinti portálok

A TKR rendelkezései, illetve a tervtanácsi vélemény alapján feladatunk az üzletportálokkal foglalkozni, annak ellenére, hogy a nyílászárók az egyes üzlethelyiségek, albetétek tulajdonában vannak. **A portálok analízisével külön tervlap foglalkozik.**

A szabadonálló beépítésű telken lévő hatalmas épület 4 közterület felé rendelkezik homlokzattal és mind a 4 homlokzaton az eredeti nyílásrendben lévő portálokkal. Összesen 26 db, eltérő méretű, de egységesen íves záródású földszinti nyílás van, melyek közül az épület főbejárata a József körút tengelyében van, a többi 25 db nyílás funkciója üzletportál, melyek a XIX. század végi építéstől kezdve változó módon az üzletek bejárataként, üvegezett portálként, vagy árú bemutató kirakatként működtek. Jelenleg 9 nyílás funkciója üzlet bejárat (vagy gazdasági bejárat) 13 nyílás funkciója üvegezett portál és 3 nyílás funkcionál kirakatként.

A lábazattal, a tömbkö fellépőkkel kapcsolatban jelen tervben ábrázolt megoldás azt ambicionálja, hogy ott az építéskori eredeti állapotot rekonstruáljuk. A tervtanáccsal egyetértve, jelen tervben az üzlet portálokkal kapcsolatban is egységesen tartalmazzuk az üzlethelyiségek cégfeliratát. A lunettában lévő felülvilágító a szélesebb nyílásokban 3 osztatú, a középső szárnyban bukó-nyíló kialakítású lesz, a keskenyebb nyílásokban a felülvilágító osztás nélküli, bukó kialakítású lesz.

A földszinti portáloknál az eredeti állapot az osztásrend tekintetében rekonstruálható és ezt annak ellenére ki is dolgoztuk, hogy valójában az épület 4 homlokzata semmilyen körülmények között nem látható egyben és a sarkok felől egyszerre látható 2 homlokzat közül az egyik bármilyen nézőpontból olyan rövidülésben látszik ahol már csak a nyílásrend dominál, a részletképzés eltűnik.


Az eredeti nyílásrendet a rendelkezésre álló József körúti eredeti főhomlokzat terv alapján tudjuk definiálni. A szélesebb (260-280 cm) nyílásokba 3 osztatú, a középső szárnyban nyíló portálok, a keskenyebb nyílásokba (185 cm) 2 osztatú, kétszárnyú portálok kerülnek. Minden portál félköríves záródású, ezért egységesen előírjuk a lunetta alatti, kb. 40 cm magas tokosztó kialakítását, ami egységesen tartalmazza az üzlethelyiségek cégfeliratát. A lunettában lévő felülvilágító a szélesebb nyílásokban 3 osztatú, a középső szárnyban bukó-nyíló kialakítású lesz, a keskenyebb nyílásokban a felülvilágító osztás nélküli, bukó kialakítású lesz.



A kváderes homlokzat és az osztópárkány jellemző állapota.



Virágárus bódé a József körút felőli homlokzat előtt.

8	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	2025. január 8.

Filigrán acélszerkezetű, hőhidmegszakított profilrendszerű portálokat terveztünk, a tokosztó sávban tömör, hőszigetelt kivitelű lemezeléssel, mely fogadni képes a belülről világított cégfelirat dobozokat, vagy a háttérvilágított cégfeliratokat. Előírjuk tehát, hogy az épület összes homlokzatán, azaz a József körüti homlokzaton 6 tengelyben (a főbejáratot nem számolva), a Kölcsey utcai homlokzaton 9 tengelyben, a Békési utcai homlokzaton szintén 9 tengelyben és a Gutenberg tér felőli homlokzat egyetlen tengelyében, összesen tehát a homlokzatok 25 tengelyében egységes szerkezeti kialakítású és anyaghasználatú portál készüljön.

Meg kell említenünk, hogy jelenleg 6 üzlet (valószínűleg 6 albetét, 6 tulajdonos) osztozik a 25 db földszinti nyíláson, mely üzletek közül 3-nak csak 1 db, 1-nek 5 db, 1-nek 7 db és 1-nek 10 db jutott, tehát a jelen tervben meghatározott portál rendet a hosszú távú jövőben megvalósítható előírásnak, "társasházi szabványnak" tekintjük. Végül azt is érdemes megjegyezni, hogy a 25 db üzletportálból csak 2 olyan van, amit eredetinek tekinthetünk, de ezeket is csak a hitelesnek tűnő, arányos osztásrend és osztópárkány miatt, valójában nem valószínű, hogy tényleg eredetiek lennének (ezek a Kölcsey utcában, a József körút felőli 3. tengelyben és a Békési utcában, a Gutenberg tér felőli 2. tengelyben vannak). A Gutenberg tér felőli egyetlen tengelyben lévő, illetve a Kölcsey utcában 6, a Békési utcában szintén 1 tengelyben lévő, egyszerre, néhány évtizede beépített, egységes kialakítású portálok (összesen 8 tengely) egy kissé hiteltelenekek, formailag nem tökéletesek, de ezek tulajdonképpen illeszkednek az épülethez és a tágabb környezethez. A már említett 2 tengelyben lévő eredeti portállal nincs teendő.

10.3. Cégek, hirdetések, vitrinek

A József körüti homlokzat túlterhelt és kusza, a többi homlokzat csak elhanyagolt, de gyakorlatilag üres. A József körüti homlokzat a kapualjtól balra jelenleg üres, de a kapualjtól jobbra teljesen vállalhatatlan. Ebben a 3 tengelyben telematricázott portálok és lunetta felülvilágítók, a nyílások vízszintes méretén túlterjeszkedő, kitekerhető napvédő előtetők, a nyílások között a mélykváderes homlokzaton teljesen rendszertelenül elhelyezett igénytelen plakátok vannak. Ezek eltávolítása szükséges. A Kölcsey utcában a Gutenberg tér felőli 3. portál előtt van egy használaton kívüli cégér, amit le kell bontani. A Békési utcában a portálok nagy része teljes felületen matricázott. Az egységes kialakítást a portálokról szóló bekezdésben írtuk le és a vonatkozó tervlapokon ábrázoljuk.

11. Az udvar

A ház meglepően kicsi, igen sötét, jelenleg, teljes felületén betonozott belső udvara nem szolgál és nem is szolgálhat közösségi használatra, zöldfelület kialakítása pedig szinte lehetetlen. Az innen nyíló néhány lakást és a pince lejáratozat használok közlekedési útvonala az egyetlen funkció. A belső udvar burkolásának és homlokzatfelújításának szinte egyetlen szempontja a racionális költséghatékonyság. Az udvari homlokzatokon vannak falon kívüli vezetéket, melyek falba süllyesztése mindenképpen indokolt.

11.1. Az udvari homlokzatok lábazata

A jelenlegi, erős cementes mészhabarc lábazatvakolatot le kell verni, ahol táskás, majd új alap és záróréteget kell felhordani. A lábzaati zónában szilikát anyagú, porózus, lélegző vakolatot kell felhordani (pl. Cemix EUROSAN VS/WTA Eurosan), melyre a pórusokat nem tömítő fedőfestést kell felhordani világosszürke színben.

11.2. Az udvarban lévő előlépcsők, fellépők

A rövid, hátsó homlokzatnál lévő előlépcsők jó állapotban vannak, nincs velük teendő. A főbejárat felőli, hosszú homlokzatnál lévő előlépcső töredezett, hiányos, betonozott részekkel tagolt, megsüllyedt, így ezt bontani szükséges.

A hosszú homlokzat előtti új előlépcső vasalt beton szerkezet lesz beton járólappal burkolattal.

11.3. Az udvar sima homlokzata, földszinti zóna

A kvarchomok-műgyanta lábazat felett és az első osztópárkány, illetve a ganglemez alatt, a sima homlokzat teljes felületén és a vakablak fülkékben le kell kaprani a kőporos, nagy szemcséjű és elkoszolódott vakolatot. Az erős és nagyrészt hibátlannak tűnő alapvakolat marad, illetve csak a feltáskásodott részeket szabad leverni. A felületen tapasztalható táskásodás, a felület maximum 10%-át kell leverni és újra kialakítani.

A vakolatleverés után cementes gúzolás készül, majd hagyományos, javított cementes mészhabarc vakolóhabarccsal (Hvh10-mc-külső) kell síkot képezni, illetve a tagozott formát kiképezni. A javított foltokon kőporos szórással kell kialakítani a meglévőhöz hasonló felületet.

A földszinti eredeti vagy új, kőporos felületeken, az új vagy régi, de stabil cementes mészhabarc alapvakolaton, a teljes felületen kültéri festéssel kell az eredeti szint visszaállítani Mintaszín felfestés a Tervező kérésére akár többször is elrendelhető.

11.4. Az udvar burkolata

A jelenlegi aljzatbeton többször javított, feltört, pótolta, de igen erős, lejtésképzése megfelelő, sőt kissé túl erősen is lejt a közepén lévő víznyelő felé. Az udvar közepén egy 40/40-es öntöttvas összefolyó található, a főbejárat felé pedig egy 50/50-es acél aknafedél. Az udvarba nyíló ajtók többnyire a tömbkő fellépők felett vannak, de a Kölcsey utca szárny felőli falon van két olyan ajtó, ami a jelenlegi beton szintjén nyílik.

Nem kell feltörni az aljzatbetont.

A jelenlegi aljzatra 2-6 cm bazaltzúzalékot kell teríteni, a peremek mentén 2 cm-el indítva, közepén pedig (kissé kompenzálva a lejtést) 6 cm-ig felhízalva az ágyazatot, erre pedig a 3,8 cm vastag, 60/30-as formátumú, kötésben, szárazon fektetett beton járólappal kerül (pl. Semmelrock Asti Natura világosszürke és homokbarna színben). A burkolat fektetési rajzát is tartalmazza a terv. A lapok között 1 cm fuga marad, amit be kell söpörni bazaltzúzalékkal.

11.5. Kiegészítő munkák az udvarban

A 40/40-es öntöttvas összefolyó mellett egy 610/610 mm méretű, a burkolat alá befutó L80.80.4-es szelvényekből hegesztett, végig 10 mm-es lyukakkal perforált, horganyzott acél keretet kell letenni.

Az akna mellett egy 730/730 mm méretű, a burkolat alá befutó L80.80.4-es szelvényekből hegesztett, végig 10 mm-es lyukakkal perforált, horganyzott acél keretet kell letenni. Az aknára új, horganyzott acél (tepsi) fedlapot kell helyezni, melyen átfut a burkolat.

11.6. Színek az udvarban

A részleges homlokzatfelújítás miatt az új földszinti zóna szükségszerűen idomul a felsőbb szintek színezéséhez és a nagyjából a jelenlegi állapothoz. Az udvarban az új szilikátvakolatos lábazat világosszürke színe RAL7038. A földszinti kőporos felületre okker-mustársárga okker-mustársárga, a világos tagozatokra, gipsz ornamentikára szinte fehér, törtszürke színt választottunk RAL1014.

A javasolt színezés markáns, a homlokzati vakolatokat és festékeket gyártók pedig nem RAL, hanem saját színskála szerint kevernek, ezért a kivitelezés előtt mintafelületeket kell felvinni és a tervező építész egyetértésével választani.

12. Költségvetés kiírás


Jelen tervhez árazatlan költségvetés kiírás is készült. A tételek egy része a vakolatok és az ornamensek állapotától teszi függővé adott munka mennyiségét, de minden esetben a teljes felületet, vagy a tagozatok összes kiterített hosszát tartalmazza. Az állványozás után a kivitelező által végzett pontos felmérés szerint a teljes mennyiségekből le kell határolni a ténylegesen munkába vett mennyiségeket.



A belső udvar és a belső homlokzatok.

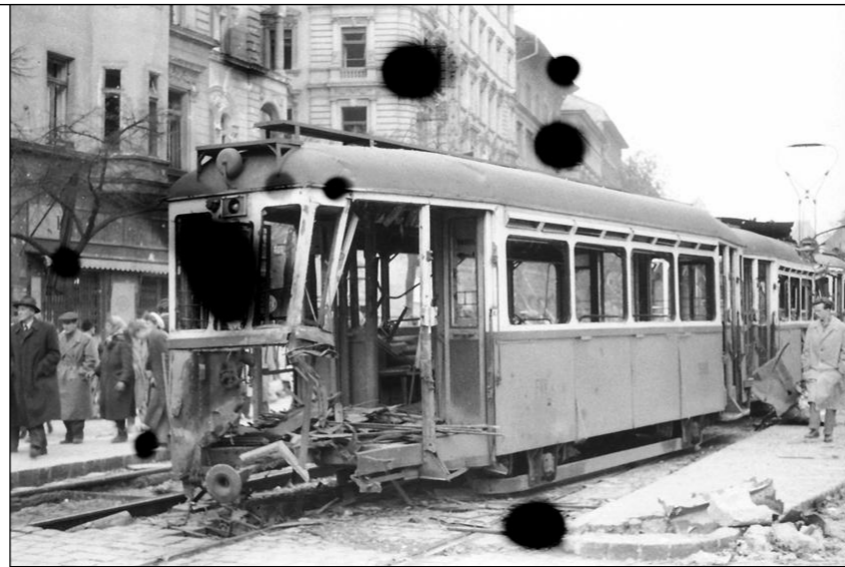


A belső udvar bejárata előtti tömbkő fellépő.

9	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
	2025. január 8.



József körúti főbejárat 1959-ben (forrás: Fortepan)



József körúti homlokzat részlete 1956-ban (forrás: Fortepan). Itt a teljesen lepusztult oktagonális rizalit bukkan elő.



Az 1896-ban készült fotó részlete, amin hitelesen látható az eredeti (megépült) homlokzat.



József körút felőli nézet



József körút, 1907 előtt, képeslap. Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár - Budapest Gyűjtemény, képeslapok - K000505

10	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Műszaki leírás
 2025. január 8.	



A Gutenberg tér felőli nézet (és a Kölcsey utca)



A József körút és a Békési utcai sarok nézete



A Kölcsey utca felőli nézet



A Békési utca felőli nézet



A főpárkány részlete (a Kölcsey utcai rizalitnál)



A főpárkány részlete (a Békési utcai rizalitnál)

11

Teljes homlokzatfelújítás

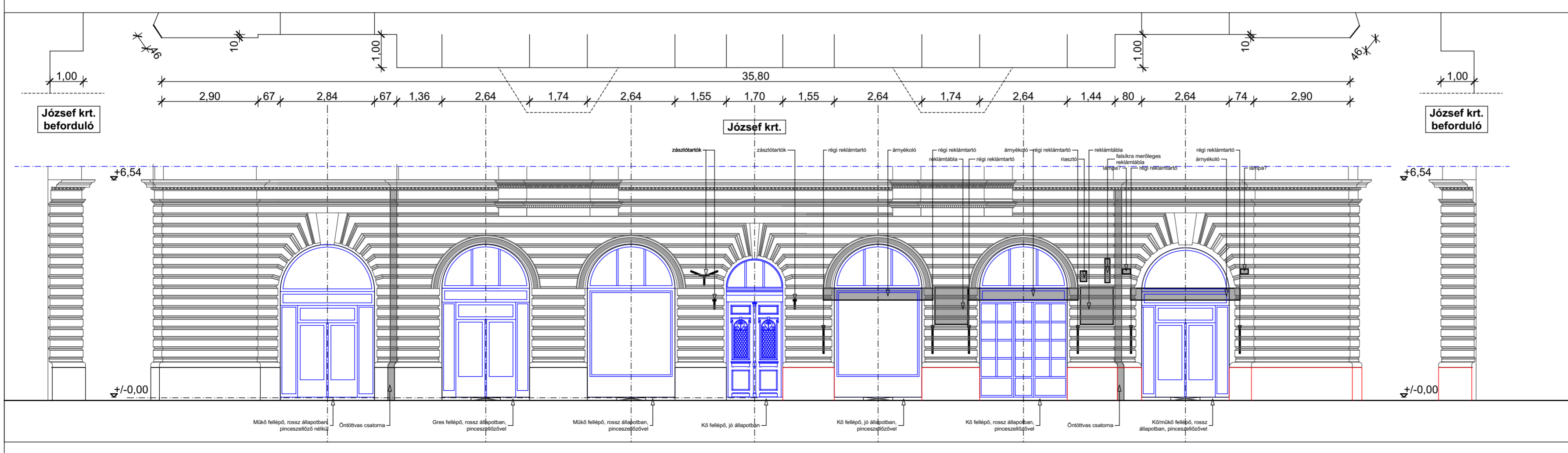
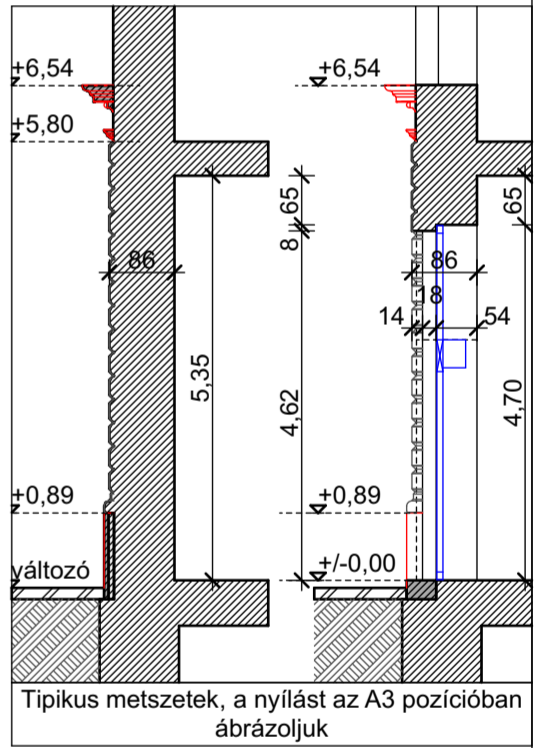
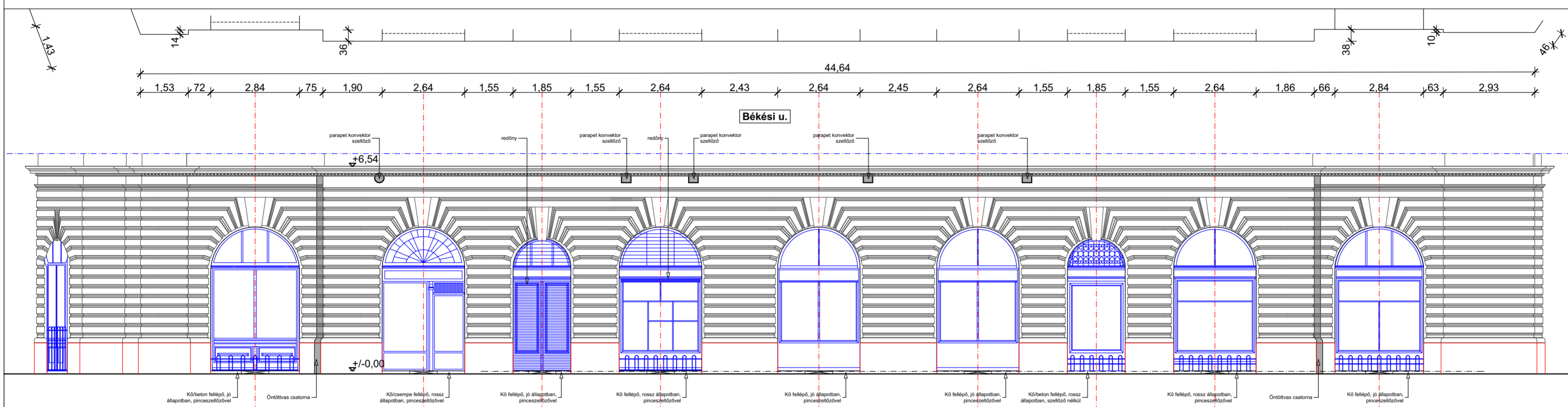
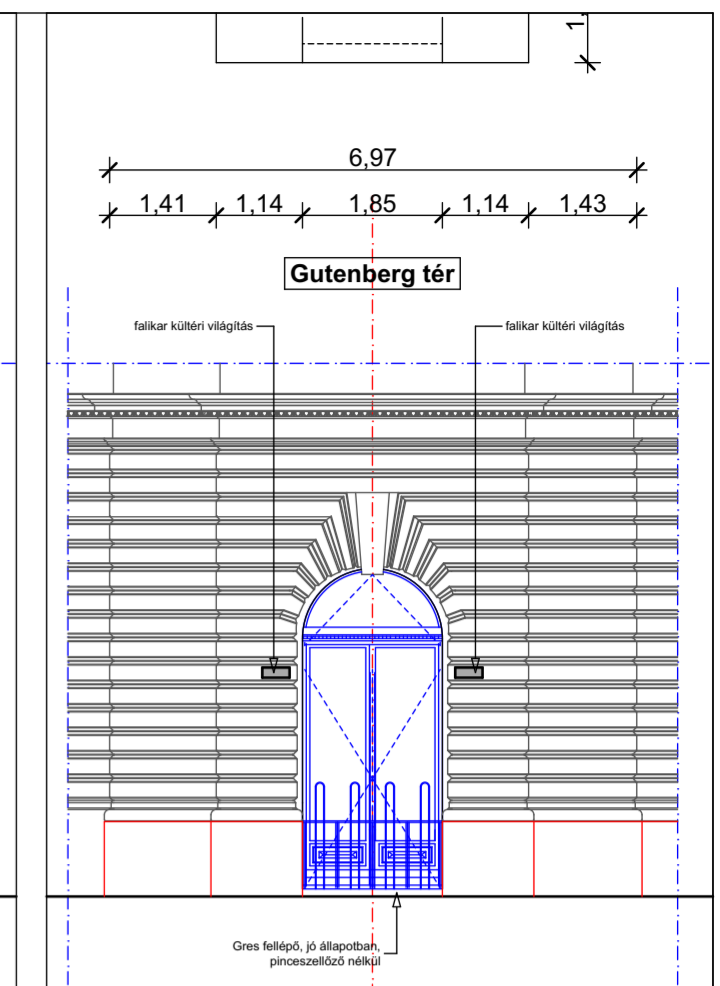
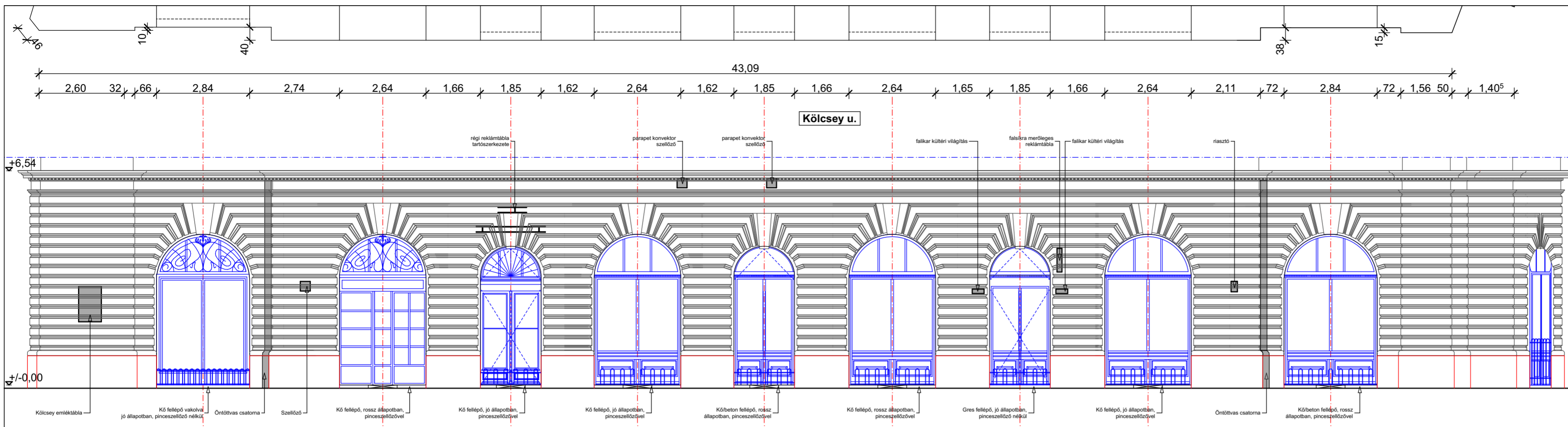
Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Műszaki leírás



2025.
január 8.



F.01

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Homlokzatok és metszetek. Földszinti zóna

1:100

2025. január 8.

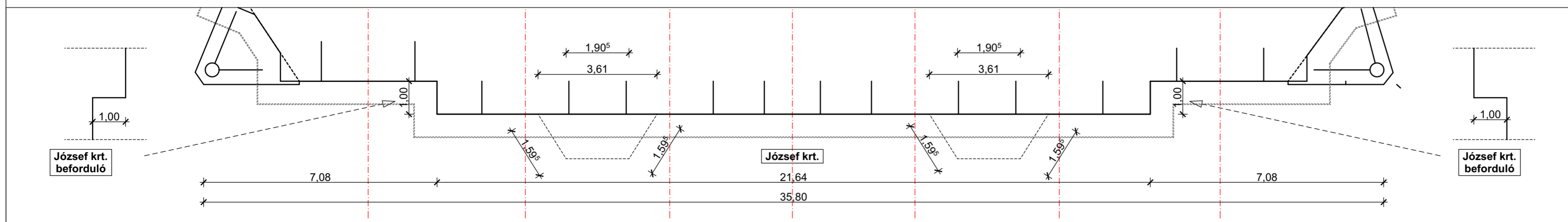


Bontandó tagozat, ornamentika

József krt. beforduló

József krt.

József krt. beforduló



F.02

1:100

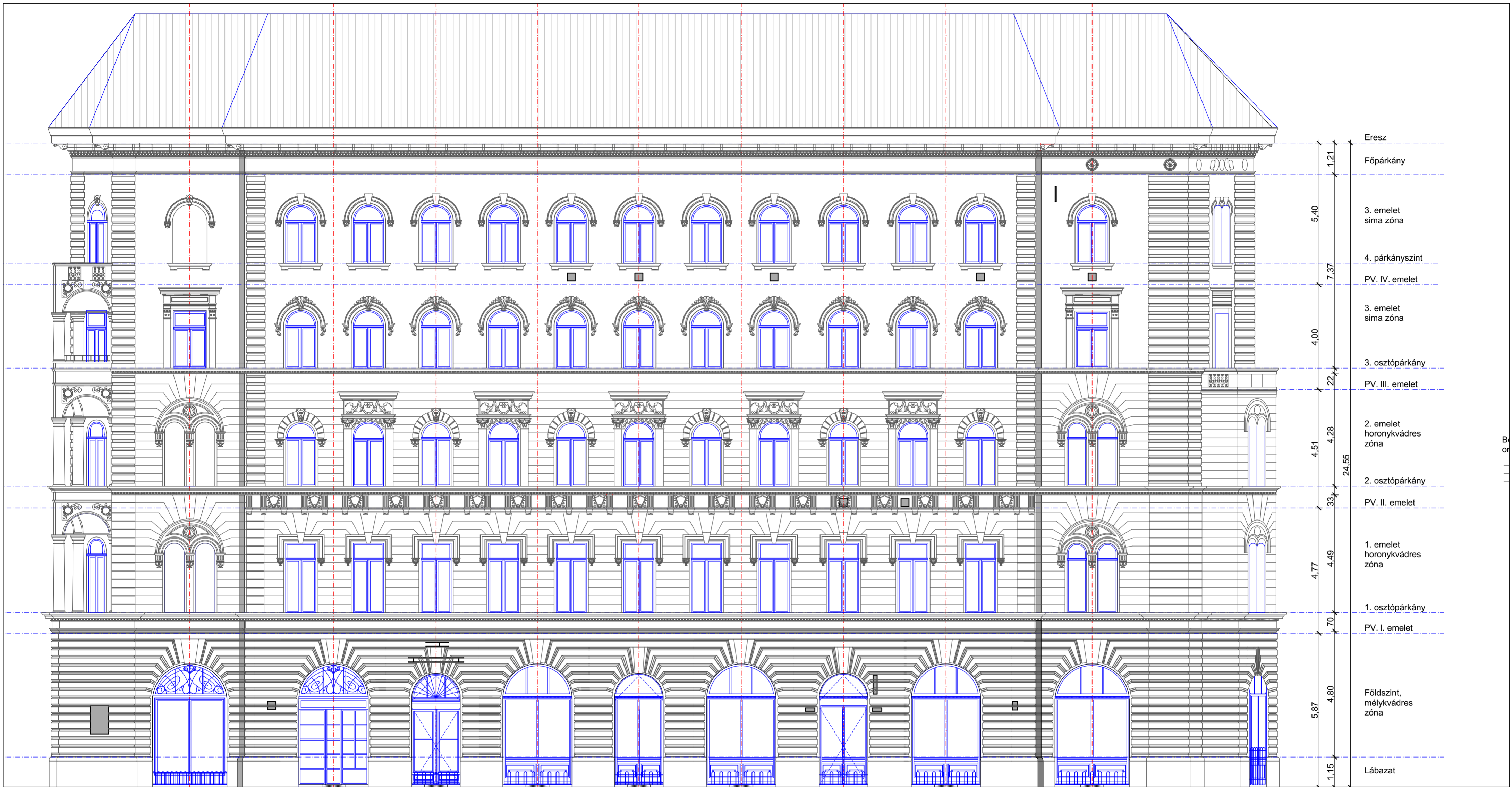
2025. január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

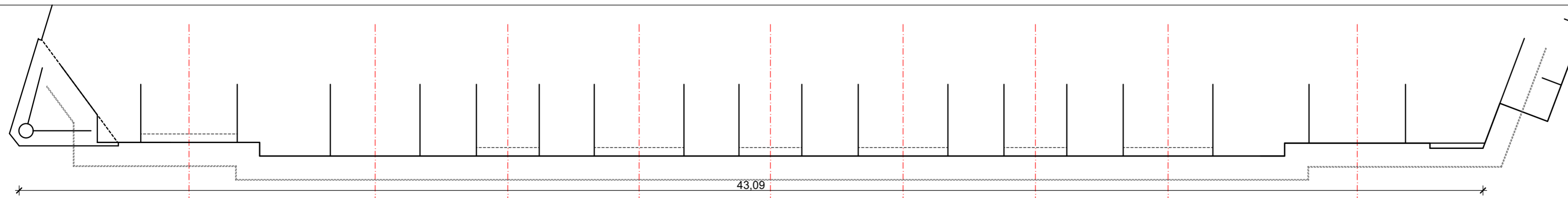
Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

**József körüti (és a beforduló)
homlokzatok**



Kölcsey u.



Kölcsey u.

F.03

1:100



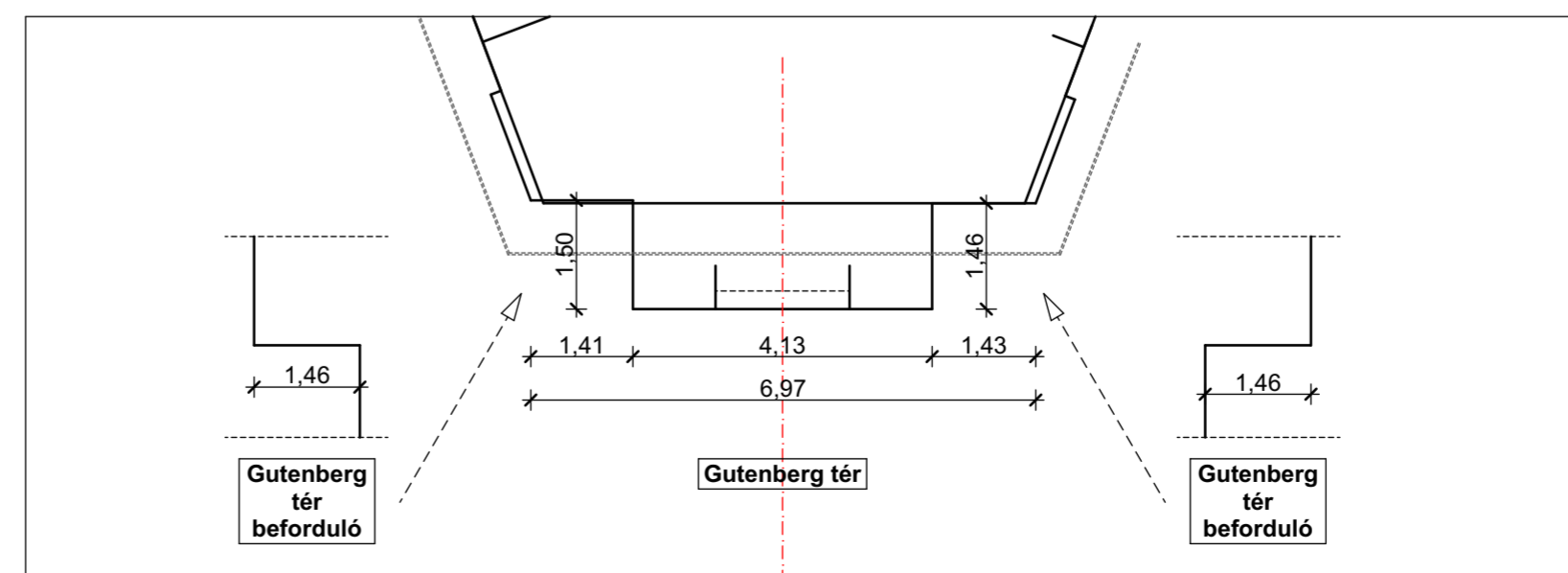
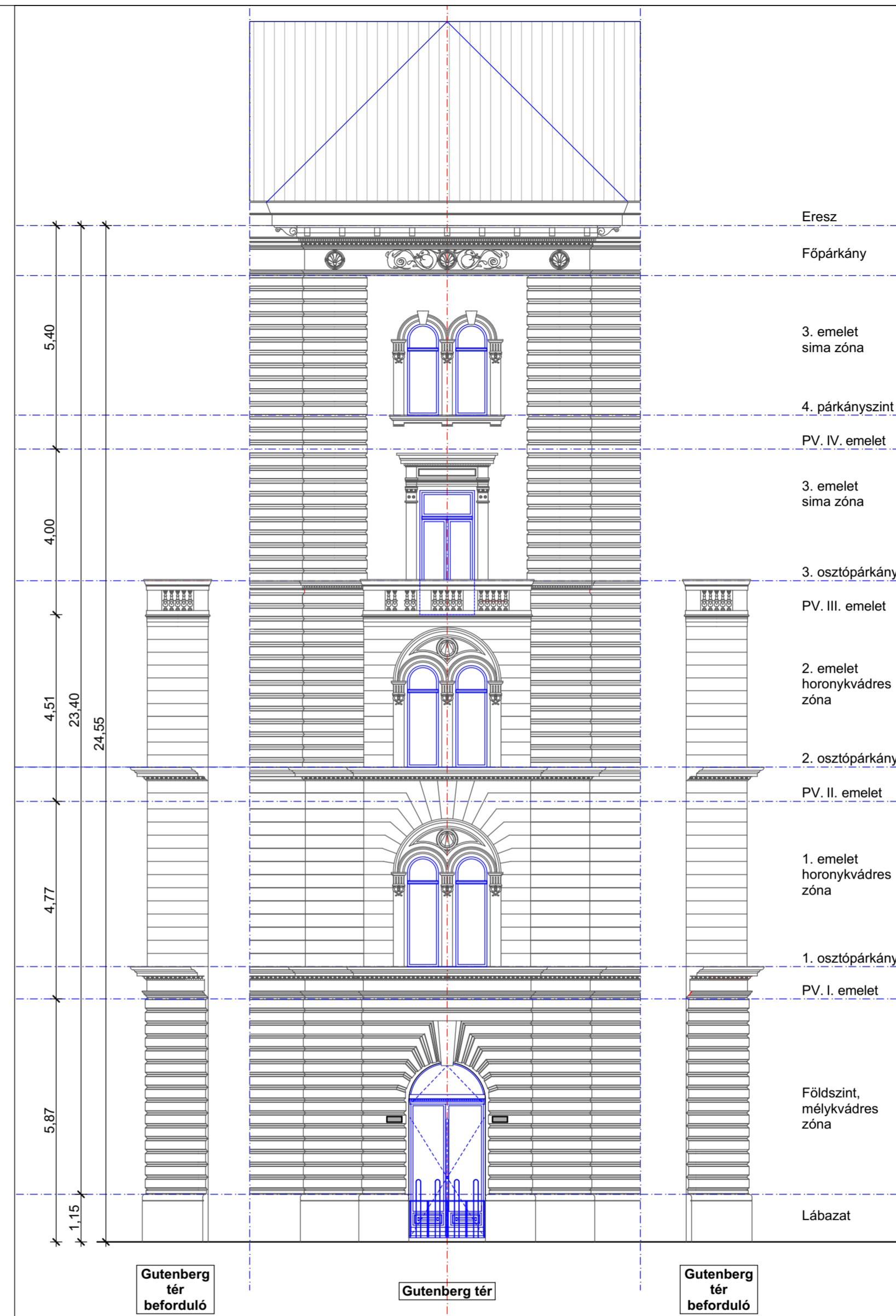
2025.
január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

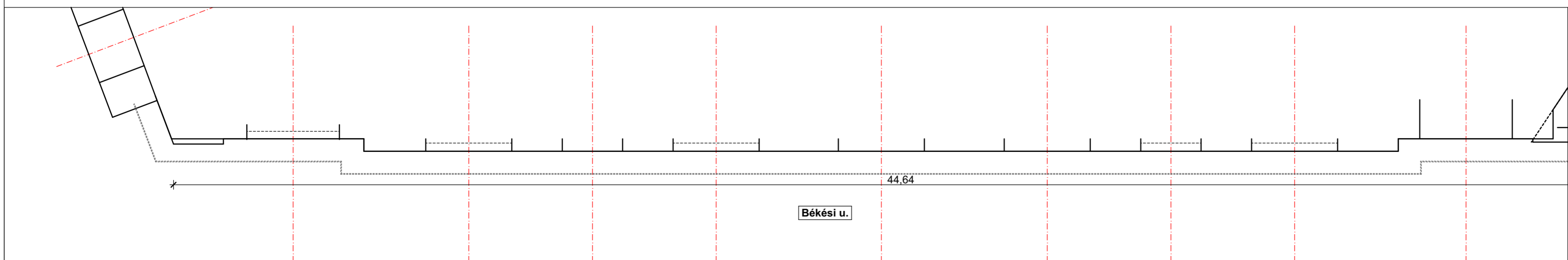
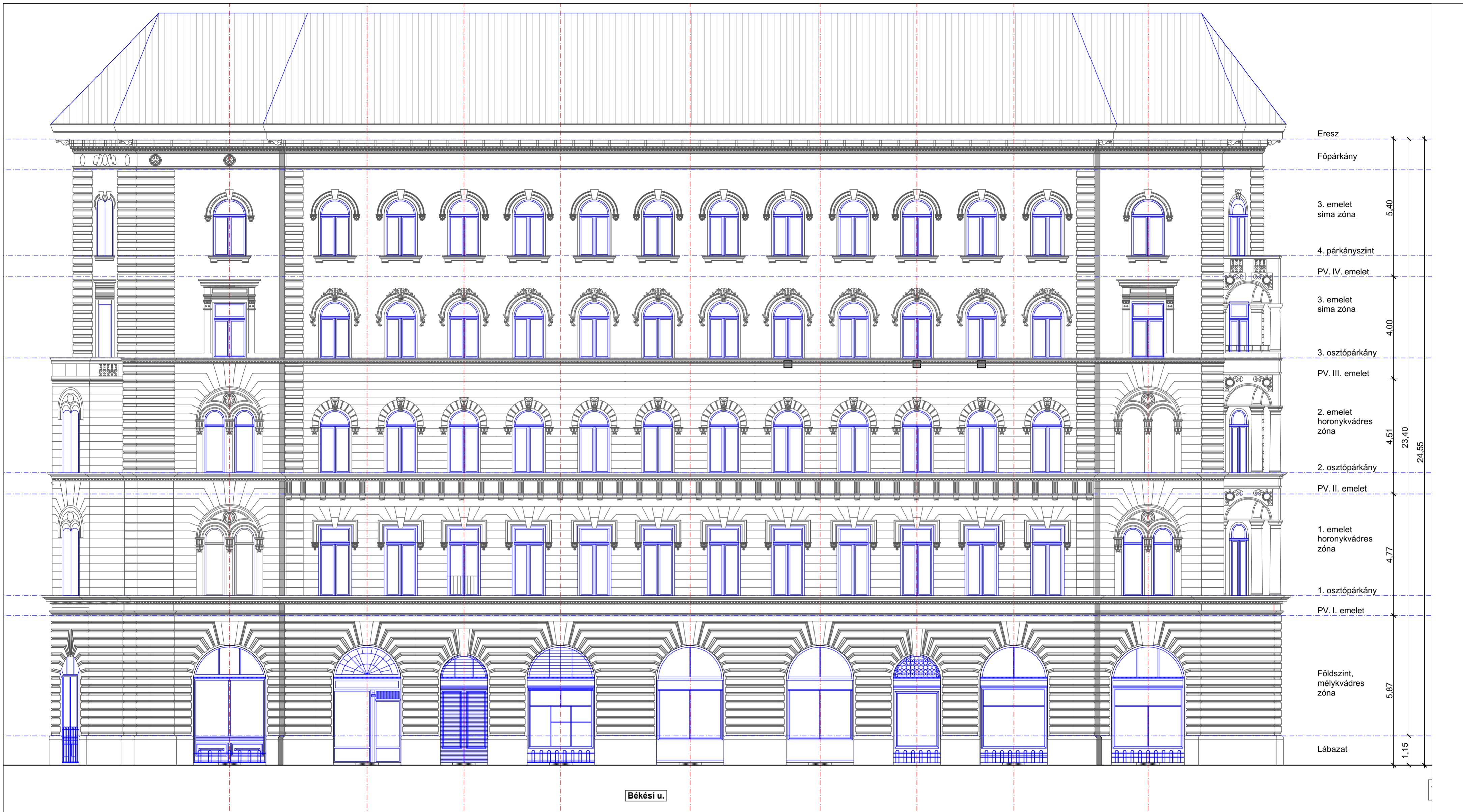
Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683


BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Kölcsey utcai homlokzat



F.04	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:100	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Gutenberg tér felőli (és a beforduló) homlokzatok.
2025. január 8.	



F.05	Teljes homlokzatfelújítás	
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683	
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)	
	Békési utcai homlokzat	
1:100		
2025. január 8.		

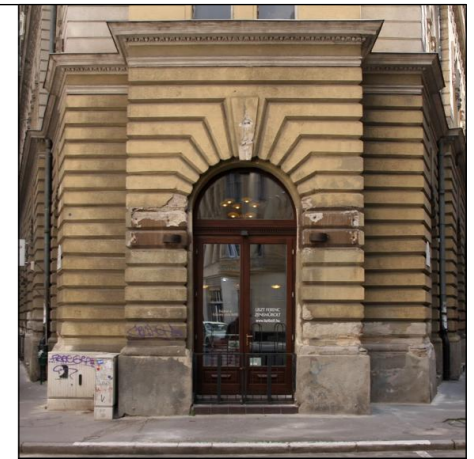


Kölcsey utca, földszinti homlokzat. Jelenlegi állapot. A montázs 2018-ban készült, de a portálok azóta nem változtak.

Görög csemege

Fogtechnika

Liszt Ferenc zeneműbolt



Gutenberg tér felé néző, földszinti homlokzat. Jelenlegi állapot.

Kávézó



Békési utca, földszinti homlokzat. Jelenlegi állapot. A montázs 2018-ban készült, de a portálok azóta nem változtak.

Liszt Ferenc zeneműbolt

Kávézó

Használton kívüli üzlethelyiség



József körút, földszinti homlokzat. Jelenlegi állapot. A montázs 2018-ban készült, de a portálok azóta nem változtak. A főbejárat restaurálása megtörtént.


Használton kívüli üzlethelyiség

Főbejárat

Görög csemege

Megjegyzések:

- Az ortogonális montázsok 2018-ban készültek, de a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le ebben a tervcsomagban.
- A következő oldalon a portálok részletes analizést a 2024-ben készült képek alapján végeztük el.

<p>F.06</p>  <p>2025. január 8.</p>	<p>Teljes homlokzatfelújítás</p>
	<p>Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683</p>
	<p>BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)</p>
	<p>Ortogonális utcaképek, jelenlegi állapot, földszinti zóna</p>

						
Üzlet bejárat	Üzlet bejárat	Üvegezett portál	Az épület főbejárata	Üvegezett portál	Üvegezett portál	Üzlet bejárat
Eredeti tokszerkezetekben, sokszor cserélt, átalakított tokosztások és nem eredeti szárnyak. A teljes csere javasolt.			Eredeti tok, szárny és rácsok. 2019-ben felújított bejárat. Nincs teendő.	Eredeti tokszerkezet, sokszor cserélt tokosztások és szárnyak, reklámmal takart fő szárny és lunetta. A teljes csere javasolt.	Nem eredeti, nem illeszkedő nyílászáró, légtechnika a lunettában. A teljes csere javasolt.	Nem eredeti, nem illeszkedő nyílászáró, reklámmal takart lunetta. A teljes csere javasolt.
József körút, a Békési utca felőli 1. tengely (használaton kívüli üzlet).	József körút, a Békési utca felőli 2. tengely (használaton kívüli üzlet).	József körút, a Békési utca felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).	József körút, a középső tengely (főbejárat).	József körút, a Kölcsey utca felőli 3. tengely (görög csemege).	József körút, a Kölcsey utca felőli 2. tengely (görög csemege).	József körút, a Kölcsey utca felőli 1. tengely (görög csemege).
József körút. Földszinti portálok és főkapu. Jelenlegi állapot.						


Üzlet bejárat
Nem eredeti, a párkány tekintetében nem hiteles, de összességében elfogadható, valójában illeszkedő, faszerkezetű nyílászáró, ami megtartható.
Gutenberg tér felőli tengely (kávézó).
Gutenberg tér. Földszinti portál. Jelenlegi állapot.

A földszinti portálokkal kapcsolatos műszaki leírás

A szabadonálló beépítésű telken lévő hatalmas épület 4 közterület felé rendelkezik homlokzattal és mind a 4 homlokzaton az eredeti nyílásrendben lévő portálokkal. Összesen 26 db, eltérő méretű, de egységesen íves záródású földszinti nyílás van, melyek közül az épület főbejárata a József körút tengelyében van, a többi 25 db nyílás funkciója üzletportál, melyek a XIX. század végi építéstől kezdve változó módon az üzletek bejárataként, üvegezett portálként, vagy árú bemutató kirakatként működtek. Jelenleg 9 nyílás funkciója üzlet bejárat (vagy gazdasági bejárat) 13 nyílás funkciója üvegezett portál és 3 nyílás funkcionál kirakatként.

A lábazzattal, a tömbkö fellépőkkel és a portálokból lévő alacsony díszráccsal kapcsolatban jelen tervben ábrázolt megoldás azt ambicionálja, hogy ott az építéskori eredeti állapotot rekonstruáljuk. A tervtanáccsal egyetértve, jelen tervben az üzlet portálokkal kapcsolatban is egységes megoldást dolgoztunk ki.


A földszinti portáloknál az eredeti állapot az osztásrend tekintetében rekonstruálható és ezt annak ellenére ki is dolgoztuk, hogy valójában az épület 4 homlokzata semmilyen körülmények között nem látható egyben és a sarkok felől egyszerre látható 2 homlokzat közül az egyik bármilyen nézőpontból olyan rövidülésben látszik ahol már csak a nyílásrend dominál, a részletképzés eltűnik.

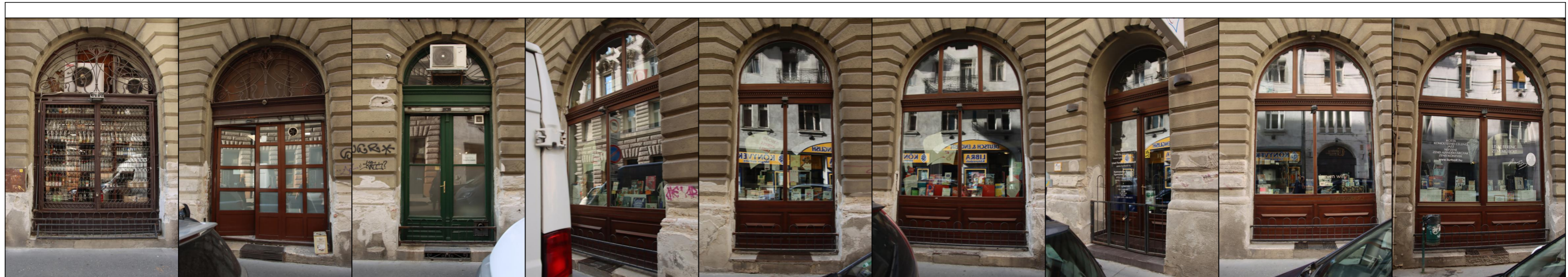
Az eredeti nyílásrendet a rendelkezésre álló József körúti eredeti főhomlokzat terv alapján tudjuk definiálni. A szélesebb (260-280 cm) nyílásokba 3 osztatú, a középső szárnyban nyíló portálok, a keskenyebb nyílásokba (185 cm) 2 osztatú, kétszárnyú portálok kerülnek. Minden portál félköríves záródású, ezért egységesen előírjuk a lunetta alatti, kb. 40 cm magas tokosztó kialakítását, ami egységesen tartalmazza az üzlethelyiségek cégfeliratát. A lunettában lévő felülvilágító a szélesebb nyílásokban 3 osztatú, a középső szárnyban bukó-nyíló kialakítású lesz, a keskenyebb nyílásokban a felülvilágító osztás nélküli, bukó kialakítású lesz. Filigrán acélszerkezetű, hőhidmegszakított profilrendszerű portálokat terveztünk, a tokosztó sávban tömör, hőszigetelt kivitelű lemezeléssel, mely fogadni képes a belülről világított cégfelirat dobozokat, vagy a háttérvilágított cégfeliratokat. Előírjuk tehát, hogy az épület összes homlokzatán, azaz a József körúti homlokzaton 6 tengelyben (a főbejáratot nem számolva), a Kölcsey utcai homlokzaton 9 tengelyben, a Békési utcai homlokzaton szintén 9 tengelyben és a Gutenberg tér felőli homlokzat egyetlen tengelyben, összesen tehát a homlokzatok 25 tengelyében egységes szerkezeti kialakítású és anyaghasználatú portál készüljön.

Meg kell említenünk, hogy jelenleg 6 üzlet (valószínűleg 6 albetét, 6 tulajdonos) osztozik a 25 db földszinti nyíláson, mely üzletek közül 3-nak csak 1 db, 1-nek 5 db, 1-nek 7 db és 1-nek 10 db jutott, tehát a jelen tervben meghatározott portál rendet a hosszú távú jövőben megvalósítható előírásnak, "társasházi szabványnak" tekintjük. Végül azt is érdemes megjegyezni, hogy a 25 db üzletportálból csak 2 olyan van, amit eredetinek tekinthetünk, de ezeket is csak a hitelesnek tűnő, arányos osztásrend és osztópárkány miatt, valójában nem valószínű, hogy tényleg eredetiek lennének (ezek a Kölcsey utcában, a József körút felőli 3. tengelyben és a Békési utcában, a Gutenberg tér felőli 2. tengelyben vannak). A Gutenberg tér felőli egyetlen tengelyben lévő, illetve a Kölcsey utcában 6, a Békési utcában szintén 1 tengelyben lévő, egyszerre, néhány évtizede beépített, egységes kialakítású portálok (összesen 8 tengely) egy kissé hiteltelenekek, formailag nem tökéletesek, de ezek tulajdonképpen illeszkednek az épülethez és a tágabb környezethez. A már említett 2 tengelyben lévő eredeti portállal nincs teendő.

Megjegyzések:

- A képek alatt az első sorban a jelenlegi funkciót, a másodikban a szerkezeti analízist írtuk fel, a harmadik sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.
- Az ortogonális montázsok 2018-ban készültek, de a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le az előző tervlapon.
- A portálok részletes analízisét a 2024-ben készült képek alapján végeztük el.

 2025. január 8.	F.07/1	Teljes homlokzatfelújítás
		Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
		BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
		A portálok analízise. József körút és Gutenberg tér




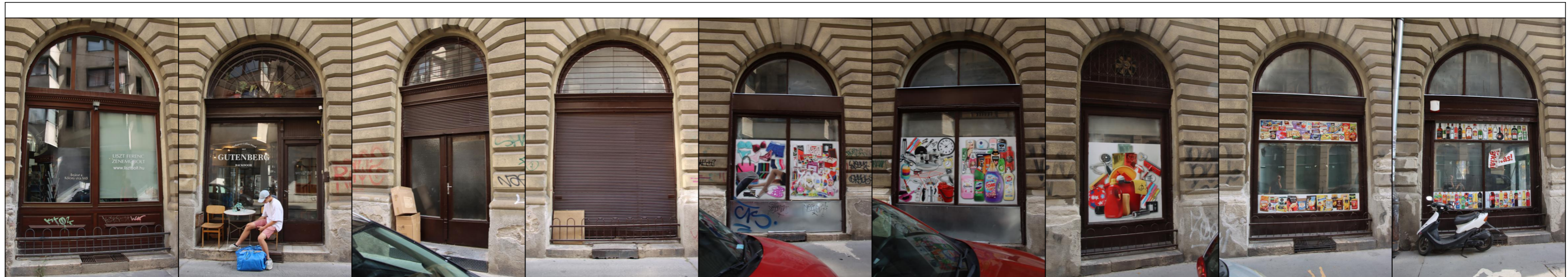
Üzlet kirakat	Üzlet bejárat	Üzlet bejárat	Üvegezett portál	Üvegezett portál	Üvegezett portál	Üzlet bejárat	Üvegezett portál	Üvegezett portál
Eredeti tokszerkezet, sokszor cserélt tokosztások és szárnyak. Eredeti rács mögött légtechnika a lunettában. A csere javasolt, a lunetta rács felújítandó.	Eredeti tokszerkezetben nem eredeti, nem illeszkedő nyílászáró. Eredeti rács a lunettában. A csere javasolt, a lunetta rács felújítandó.	Eredeti tok és korhű szárnyak. Légtechnika a lunettában. Nincs teendő a nyílászáróval. Lunetta légtechnika megszüntetendő.	Nem eredeti, a párkány tekintetében nem hiteles, de összességében elfogadható, valójában illeszkedő, faszervezetű nyílászárók, melyek megtarthatóak.					
Kölcsey utca, a József körút felőli 1. tengely (görög csemege).	Kölcsey utca, a József körút felőli 2. tengely (görög csemege).	Kölcsey utca, a József körút felőli 3. tengely (fogtechnika).	Kölcsey utca, a József körút felőli 4. tengely (zeneműbolt).	Kölcsey utca, középső tengely (zeneműbolt).	Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 4. tengely (zeneműbolt).	Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 3. tengely (zeneműbolt bejárata).	Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 2. tengely (zeneműbolt).	Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 1. tengely (zeneműbolt).

Kölcsey utca. Földszinti portálsor. Jelenlegi állapot.

Megjegyzések:

- A képek alatt az első sorban a jelenlegi funkciót, a másodikban a szerkezeti analízist írtuk fel, a harmadik sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.
- Az ortogonális montázsok 2018-ban készültek, de a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le az előző tervlapon.
- A portálok részletes analízisét a 2024-ben készült képek alapján végeztük el.

 2025. január 8.	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A portálok analízise. Kölcsey utca




Üvegezett portál	Üzlet bejárat	Üzlet bejárat	Üvegezett portál	Üzlet kirakat	Üzlet kirakat	Üvegezett portál	Üvegezett portál	Üvegezett portál
Nem eredeti, a párkány tekintetében nem hiteles, de összességében elfogadható, valójában illeszkedő, faszerkezetű nyílászáró, ami megtartható.	Eredeti tok és korhú szárnyak. Nincs teendő a nyílászáróval.	Eredeti tokszerkezetekben, sokszor cserélt, átalakított tokosztások és nem eredeti szárnyak, de az eredeti tokosztó párkány is megmaradt. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak és kirakatmezők. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak és kirakatmezők. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak és kirakatmezők. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak, de az eredeti tokosztó párkány is megmaradt. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak, de az eredeti tokosztó párkány is megmaradt. A teljes csere javasolt.	Eredeti tokosztások és nem eredeti szárnyak, de az eredeti tokosztó párkány is megmaradt. A teljes csere javasolt.
Békési utca, a Gutenberg tér felőli 1. tengely (zeneműbolt).	Békési utca, a Gutenberg tér felőli 2. tengely (kávézó).	Békési utca, a Gutenberg tér felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a Gutenberg tér felőli 4. tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a középső tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a József körút felőli 4. tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a József körút felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a József körút felőli 2. tengely (használaton kívüli üzlet).	Békési utca, a József körút felőli 1. tengely (használaton kívüli üzlet).

Békési utca. Földszinti portálsor. Jelenlegi állapot.

Megjegyzések:

- A képek alatt az első sorban a jelenlegi funkciót, a másodikban a szerkezeti analízist írtuk fel, a harmadik sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.
- Az ortogonális montázsok 2018-ban készültek, de a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le az előző tervlapon.
- A portálok részletes analízisét a 2024-ben készült képek alapján végeztük el.

	F.07/3	Teljes homlokzatfelújítás
		Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
		BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
		A portálok analízise. Békési utca
	2025. január 8.	



Új tömbkő fellépő pinceszellőző nélkül. Új szerkezet lesz.
József körút, a Békési utca felőli 1. tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő pinceszellőző nélkül. Tisztítás, polírozás.
József körút, a középső tengely (főbejárat).



Új tömbkő fellépő pinceszellőzővel. Új szerkezet lesz.
József körút, a Kölcsey utca felőli 1. tengely (görög csemege).



Új tömbkő fellépő pinceszellőzővel. Új szerkezet lesz.
József körút, a Békési utca felőli 2. tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő pinceszellőzővel. Tisztítás, polírozás.
József körút, a Kölcsey utca felőli 3. tengely (görög csemege).



Új tömbkő fellépő pinceszellőzővel. Új szerkezet lesz.
József körút, a Békési utca felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).




Új tömbkő fellépő pinceszellőző nélkül. Új szerkezet lesz.
József körút, a Kölcsey utca felőli 2. tengely (görög csemege).



Új tömbkő fellépő. Új szerkezet lesz. Új, kovácsoltvas korlát készül.
Gutenberg tér felőli tengely (kávézó).

Megjegyzések:

- A meglévő állapot fotói 2018-ban készültek, de a fellépők és a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le ebben a tervecsomagban.
- A képek alatt az első sorban a tervezett beavatkozást írtuk fel, a második sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.

 2025. január 8.	F.08/1	Teljes homlokzatfelújítás
		Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
		BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
		A portálok fellépőinek analízise. József körút és Gutenberg tér



Meglévő kő fellépő, pincszellőző nélkül. A vakolatot le kell vésni, tisztítás, polírozás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a József körút felőli 1. tengely (görög csemege).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás, beton bontás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a József körút felőli 4. tengely (zeneműbolt).



Új tömbkő fellépő. Új szerkezet lesz. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 3. tengely (zeneműbolt bejárata).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás, beton bontás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 1. tengely (zeneműbolt).



Baloldalt meglévő kő fellépő tisztítva. Pincszellőző. A jobb oldali tömbkő új.
Kölcsey utca, a József körút felőli 2. tengely (görög csemege).



Új tömbkő fellépő, pincszellőzővel. Új szerkezet lesz. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, középső tengely (zeneműbolt).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás, beton bontás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 2. tengely (zeneműbolt).




Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a József körút felőli 3. tengely (fogtechnika).



Új tömbkő fellépő, pincszellőzővel. Új szerkezet lesz. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.
Kölcsey utca, a Gutenberg tér felőli 4. tengely (zeneműbolt).

Megjegyzések:

- A meglévő állapot fotói 2018-ban készültek, de a fellépők és a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le ebben a tervcsoportban.
- A képek alatt az első sorban a tervezett beavatkozást írtuk fel, a második sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.

F.08/2	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
 2025. január 8.	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A portálok fellépőinek analízise. Kölcsey utca



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás, beton bontás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.

Békési utca, a Gutenberg tér felőli 1. tengely (zeneműbolt).



Új tömbkő fellépő, pincszellőzővel. Új szerkezet lesz. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.

Békési utca, a Gutenberg tér felőli 4. tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő. Tisztítás, polírozás, beton bontás. Középen új kő. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.

Békési utca, a József körút felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.

Békési utca, a József körút felőli 1. tengely (használaton kívüli üzlet).



Új tömbkő fellépő, pincszellőzővel. Új szerkezet lesz.

Békési utca, a Gutenberg tér felőli 2. tengely (kávézó).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás.

Békési utca, a középső tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás. A rácsot le kell szerelni, helyette nem készül új szerkezet.

Békési utca, a József körút felőli 2. tengely (használaton kívüli üzlet).



Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás, beton bontás.

Békési utca, a Gutenberg tér felőli 3. tengely (használaton kívüli üzlet).




Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás.

Békési utca, a József körút felőli 4. tengely (használaton kívüli üzlet).

Megjegyzések:

- A meglévő állapot fotói 2018-ban készültek, de a fellépők és a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le ebben a tervcsoportban.

- A képek alatt az első sorban a tervezett beavatkozást írtuk fel, a második sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.

F.08/3	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A portálok fellépőinek analízise. Békési utca
 2025. január 8.	




Bontandó kő/beton fellépő pincszellőzővel. Új, vasalt beton fellépő lesz.
A belső udvar bejárata előtti tömbkő/beton fellépő.

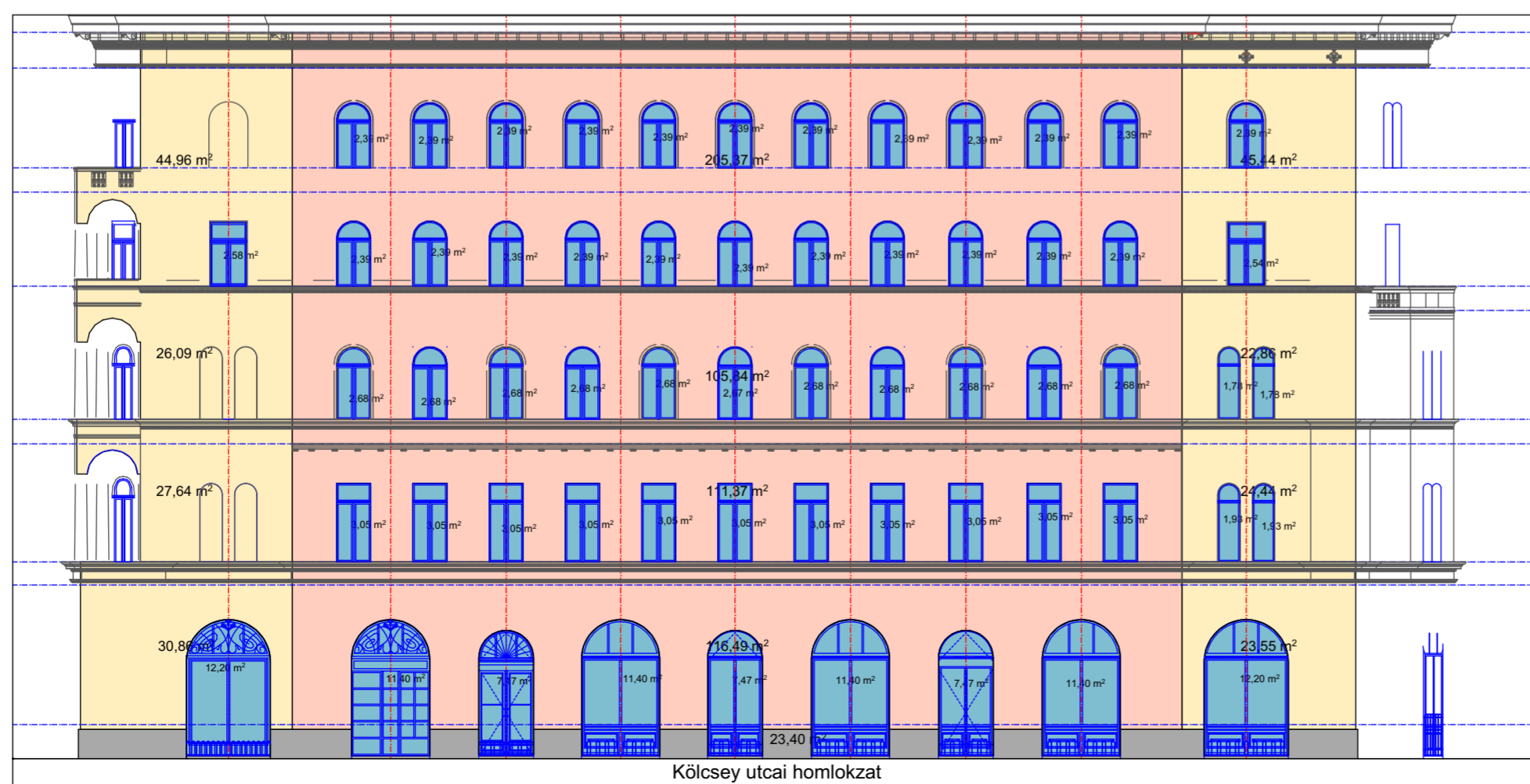


Meglévő kő fellépő pincszellőzővel. Tisztítás, polírozás.
A belső udvar hátsó bejárata előtti tömbkő fellépő.

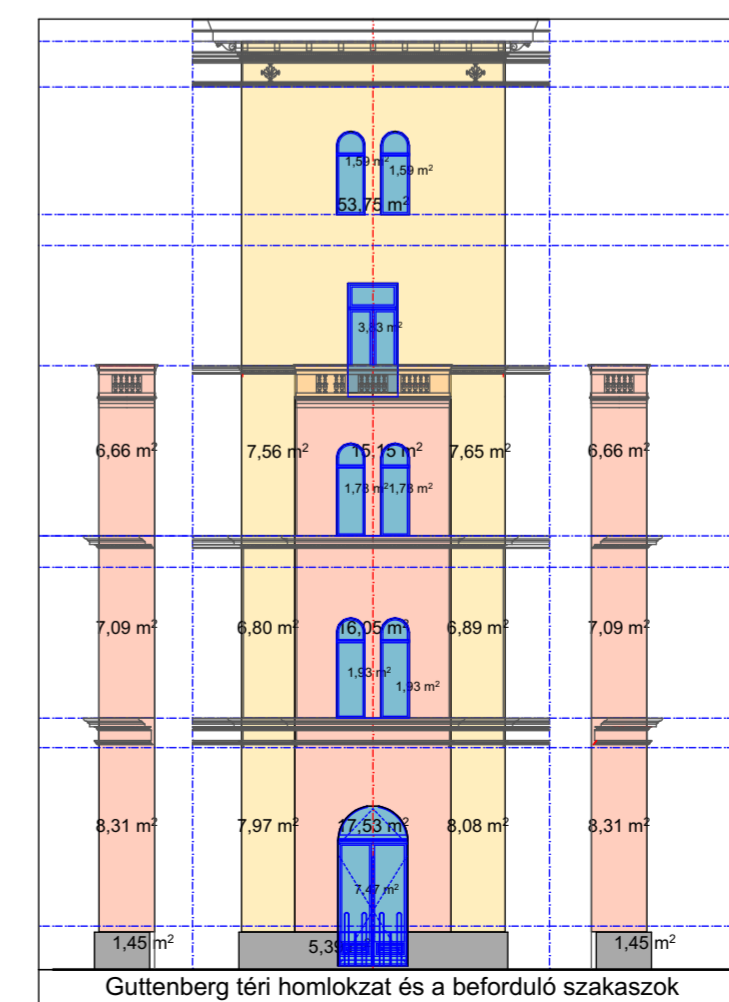
Megjegyzések:

- A meglévő állapot fotói 2018-ban készültek, de a fellépők és a portálok azóta nem változtak, így ezeket nem cseréltük le ebben a tervcsomagban.
- A képek alatt az első sorban a tervezett beavatkozást írtuk fel, a második sorban a nyílászáró pozíciója olvasható.

F.08/4	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A belső udvar fellépőinek analízise
 2025. január 8.	



József krt. 31/b épület utcai homlokzatainak felületei	Békési utcai homlokzat	Kőlcsey utcai homlokzat	József körüti homlokzat	József körüti beforduló homlokzat szakaszok	József körüti rizalitok	József körüti sarokerkélyek felületei	Guttenberg téri homlokzat	Guttenberg téri beforduló homlokzat szakaszok	Összesen
Közfelületek									
Kő felület, labirinti zónában, kávéban beforduló szakasszal. Részletes konszignáció szerint. Ez a mennyiséget csak tájékoztató jelleggel adjuk meg. Részletesen lásd a konszignációban.	24,2 m ²	23,4 m ²	19,8 m ²	2,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	5,4 m ²	2,9 m ²	77,7 m ²
Vakolt felületek									
Földszinti málykvádes zóna, kőporos vakolattal (a kávéban 40 cm beforduló szakasszal korrigáljuk az össz-mennyiséget, a húzott tagozatok, betétek, az 1. osztópárkány felületének kivonása nélkül)	176,1 m ²	171,0 m ²	134,8 m ²	11,4 m ²	8,0 m ²	0,0 m ²	33,7 m ²	16,6 m ²	551,6 m ²
1. emeleti horonykvádes zóna, kőporos vakolattal (a kávéban 25 cm beforduló szakasszal korrigáljuk az össz-mennyiséget, a húzott tagozatok, betétek, a 2. osztópárkány felületének kivonása nélkül)	168,1 m ²	163,5 m ²	104,2 m ²	9,8 m ²	48,6 m ²	8,0 m ²	29,8 m ²	14,2 m ²	546,2 m ²
2. emeleti horonykvádes zóna, kőporos vakolattal (a kávéban 25 cm beforduló szakasszal korrigáljuk az össz-mennyiséget és a málykvádes armozás felületének kivonása nélkül)	159,2 m ²	154,7 m ²	98,6 m ²	9,2 m ²	37,8 m ²	8,0 m ²	30,4 m ²	13,4 m ²	511,3 m ²
3. és 4. emeleti síma felületi zóna, kőporos vakolattal (a kávéban 25 cm beforduló szakasszal korrigáljuk az össz-mennyiséget és a húzott tagozatok, betétek, valamint a főpárkány és a málykvádes armozás felületének kivonása nélkül)	301,6 m ²	295,9 m ²	215,0 m ²	18,0 m ²	21,6 m ²	8,0 m ²	54,0 m ²	0,0 m ²	914,1 m ²
Összes függőleges felület	829,2 m ²	808,5 m ²	572,4 m ²	50,4 m ²	116,0 m ²	24,0 m ²	153,3 m ²	47,1 m ²	2600,9 m ²
Főpárkány feletti eresz alsó felülete (75 cm szélesség, de 110 cm-el számolunk a tagozottság miatt)	49,1 m ²	47,4 m ²	39,4 m ²	2,2 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	7,7 m ²	0,0 m ²	146,8 m ²
Összes vakolt felület (beforduló kávékkal együtt)	964,9 m ²	935,0 m ²	666,0 m ²	50,6 m ²	175,4 m ²	81,6 m ²	165,9 m ²	44,2 m ²	3083,6 m ²
Nyílások, nyílászárók									
A földszinti portálok	96,6 m ²	92,5 m ²	75,9 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	7,5 m ²	0,0 m ²	272,5 m ²
A földszinti portálok kávéi (vakolt felületek, átlag 40 cm mélységgel, ami a portálfelület 40%)	38,6 m ²	37,0 m ²	30,4 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	3,0 m ²	0,0 m ²	109,0 m ²
A lakoszintek nyílászárói	144,4 m ²	131,1 m ²	87,3 m ²	0,0 m ²	118,8 m ²	28,8 m ²	14,6 m ²	0,0 m ²	525,0 m ²
A lakoszintek nyílászáróinak kávéi (vakolt felületek, átlag 20 cm mélységgel, ami az ablakfelület 50% adják), (a József krt. sarokerkélyeknél az ablak felület dupláját)	72,2 m ²	65,5 m ²	43,7 m ²	0,0 m ²	59,4 m ²	57,6 m ²	7,3 m ²	0,0 m ²	306,7 m ²
Összes káva (vakolt felület)	110,8 m ²	102,5 m ²	74,0 m ²	0,0 m ²	59,4 m ²	57,6 m ²	10,3 m ²	0,0 m ²	414,7 m ²
Fa felületek a lakoszinteken a nyílászárók felületének 15%-val számolva = külső tok és szárny műszel felülete. A földszinti portálok felületét nem számoljuk, mert nem költségvetési tétel.	21,7 m ²	19,7 m ²	13,1 m ²	0,0 m ²	17,8 m ²	4,3 m ²	2,2 m ²	0,0 m ²	78,7 m ²
Párkányfedések és egyéb bádgos munka									
Párkány lefedés 1. osztópárkány (horganylemez, kit szélesség általában 45 cm, ablakokban 70 cm, sarokerkélynél 90 cm)	23,7 m ²	22,5 m ²	11,2 m ²	0,5 m ²	4,6 m ²	4,5 m ²	3,5 m ²	1,4 m ²	71,9 m ²
Párkány lefedés 2. osztópárkány (horganylemez, kit szélesség általában 35 cm, ablakokban 55 cm, sarokerkélynél 90 cm)	19,0 m ²	18,1 m ²	8,8 m ²	0,4 m ²	4,8 m ²	4,5 m ²	2,3 m ²	1,1 m ²	58,9 m ²
Párkány lefedés 3. osztópárkány (horganylemez, kit szélesség általában 20 cm, ablakokban 40 cm, sarokerkélynél 90 cm)	14,5 m ²	13,8 m ²	6,6 m ²	0,2 m ²	2,8 m ²	4,5 m ²	2,8 m ²	1,2 m ²	46,3 m ²
Párkány lefedés 4. párkányzint (horganylemez, kit szélesség általában 50 cm, sarokerkélynél 90 cm)	10,3 m ²	9,7 m ²	4,0 m ²	0,0 m ²	5,1 m ²	4,5 m ²	1,1 m ²	0,0 m ²	34,8 m ²
Eresz homlokdeszka (horganylemez, kit szélesség általában 45 cm)	20,3 m ²	19,4 m ²	16,2 m ²	0,9 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	3,2 m ²	0,0 m ²	59,9 m ²
Összes horganylemez	87,7 m ²	83,5 m ²	46,8 m ²	1,9 m ²	17,3 m ²	18,0 m ²	12,9 m ²	3,6 m ²	271,8 m ²
Ereszcatorna rendszer									
Ereszcatorna (Lindab Rainline 190/120 ereszcatorna rendszer). A költségvetésben részletezett összes rendszerrel.	45,0 fm	43,0 fm	36,0 fm	2,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	7,0 fm	0,0 fm	133,0 fm
Lefolyók (Lindab Rainline 190/120 ereszcatorna rendszer). A költségvetésben részletezett összes rendszerrel.	47,0 fm	47,0 fm	47,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	141,0 fm
Egyebek									
Kovácsoltvas korlátok	Lásd konszignáció szerint								
Gipsz ornamentika, tagozat	A főpárkány konzolsorát leszámítva nem változik (vakolt-festett), a főpárkány konzolsort pedig lásd konszignáció szerint								



F.09

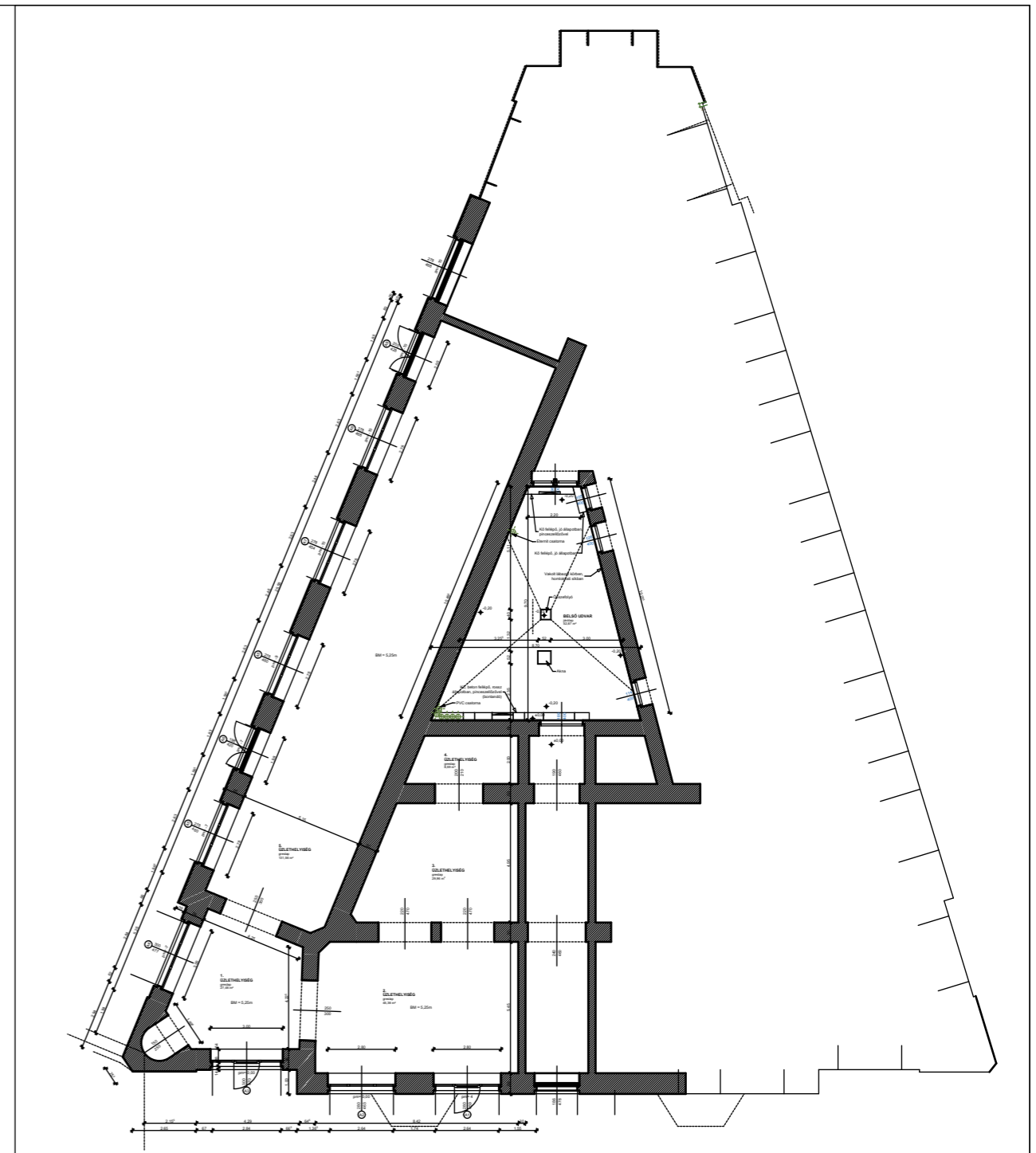
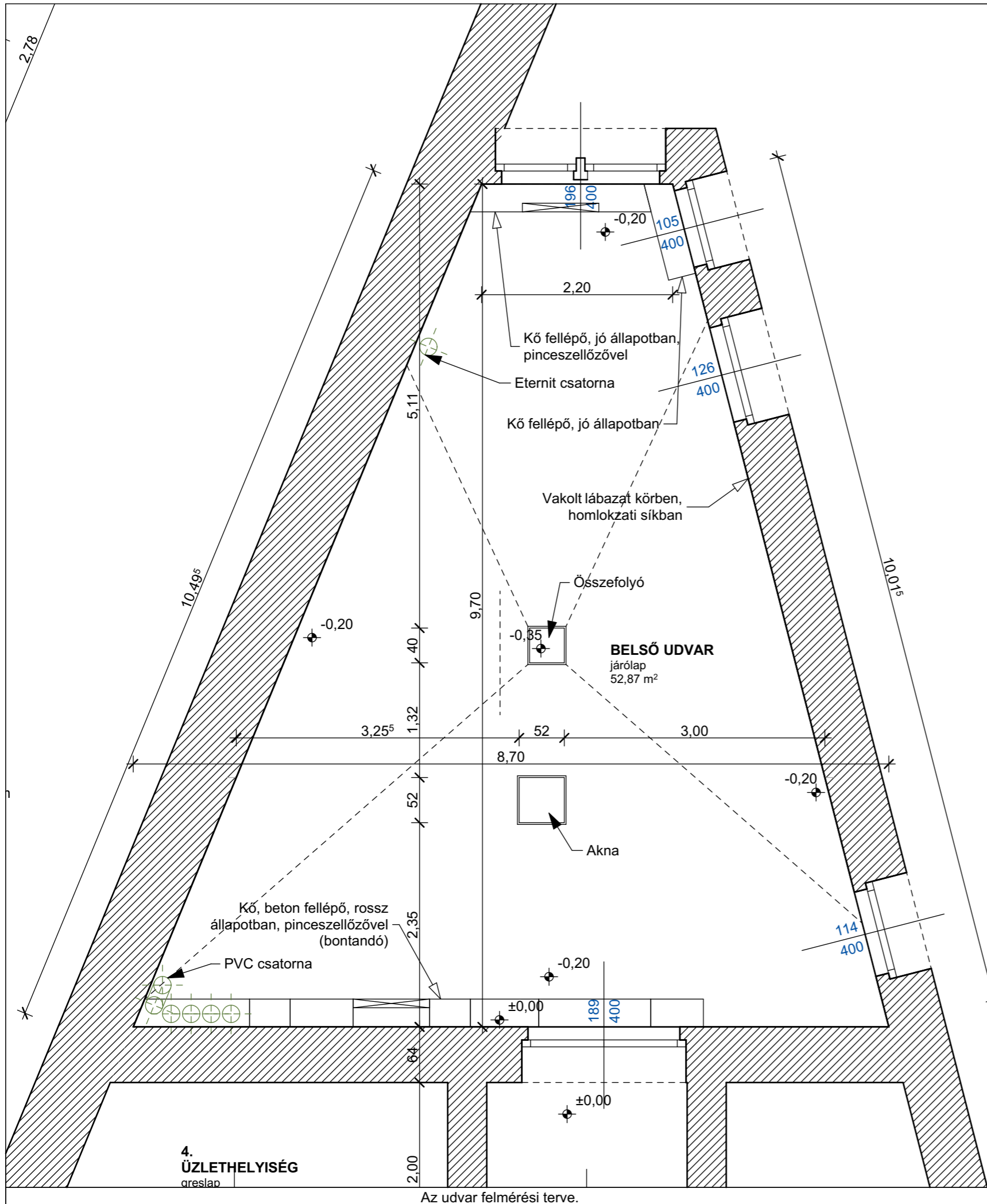
1:200


2025. január 8.

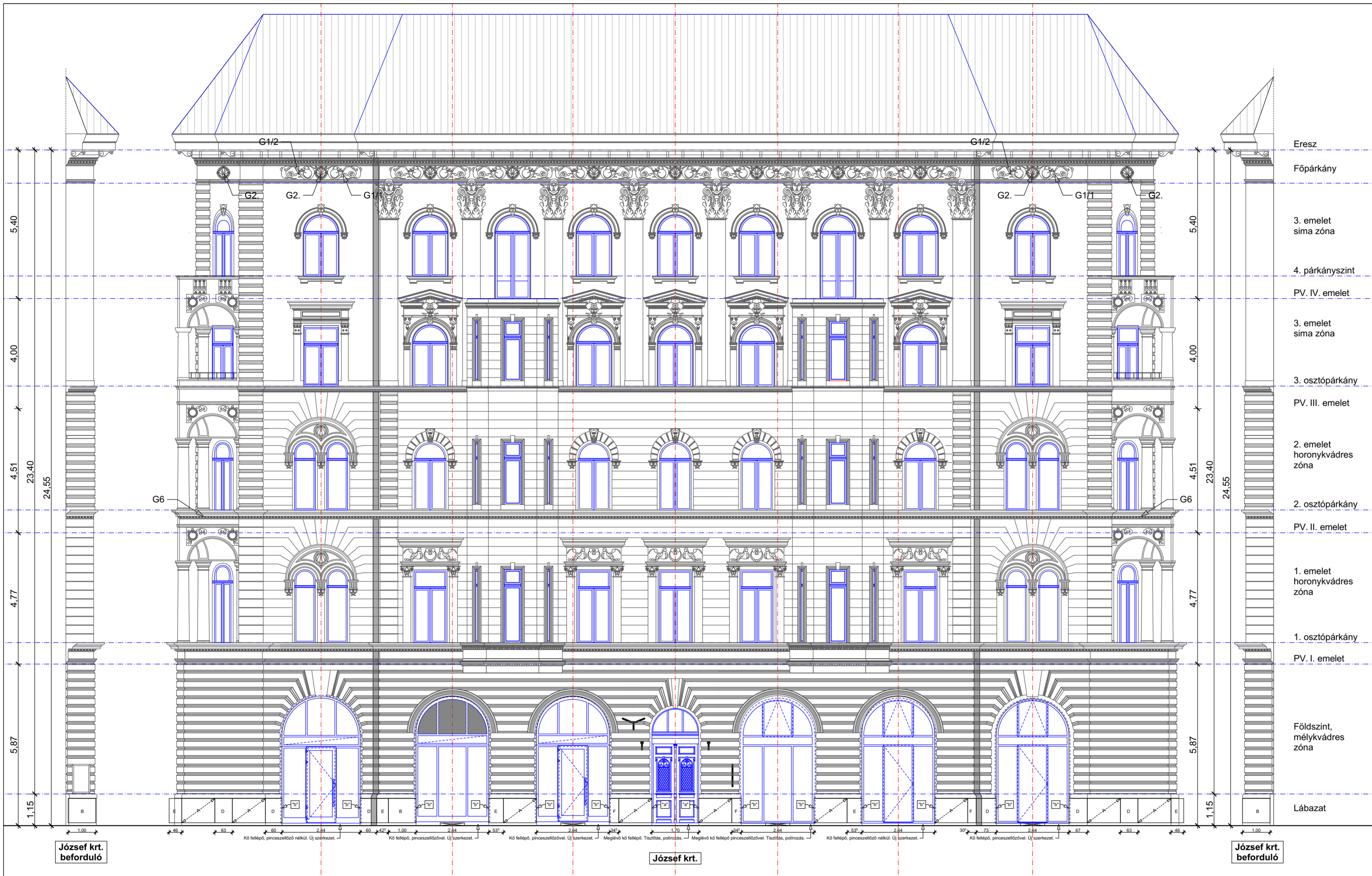
Teljes homlokzatfelújítás
Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

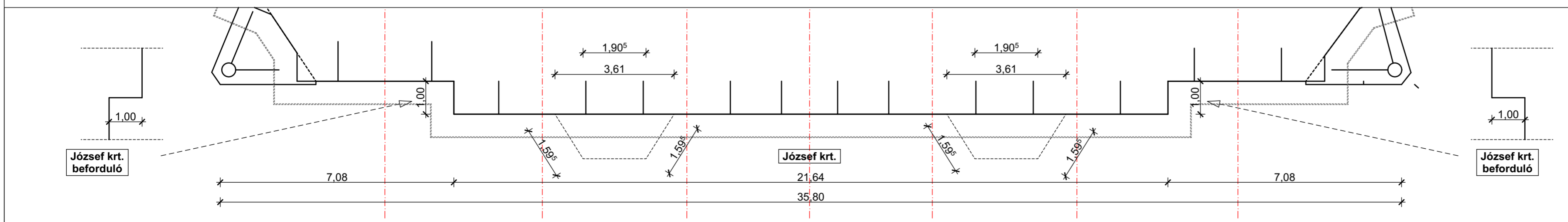
A homlokzati felületek mennyiségei




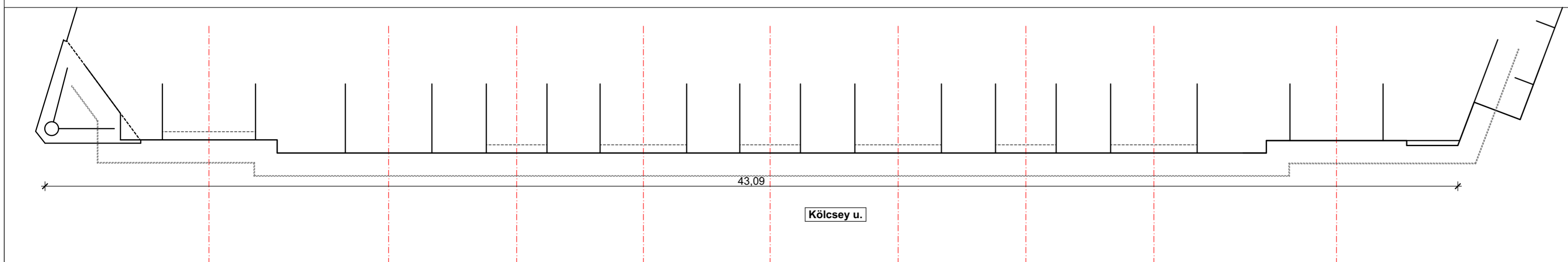
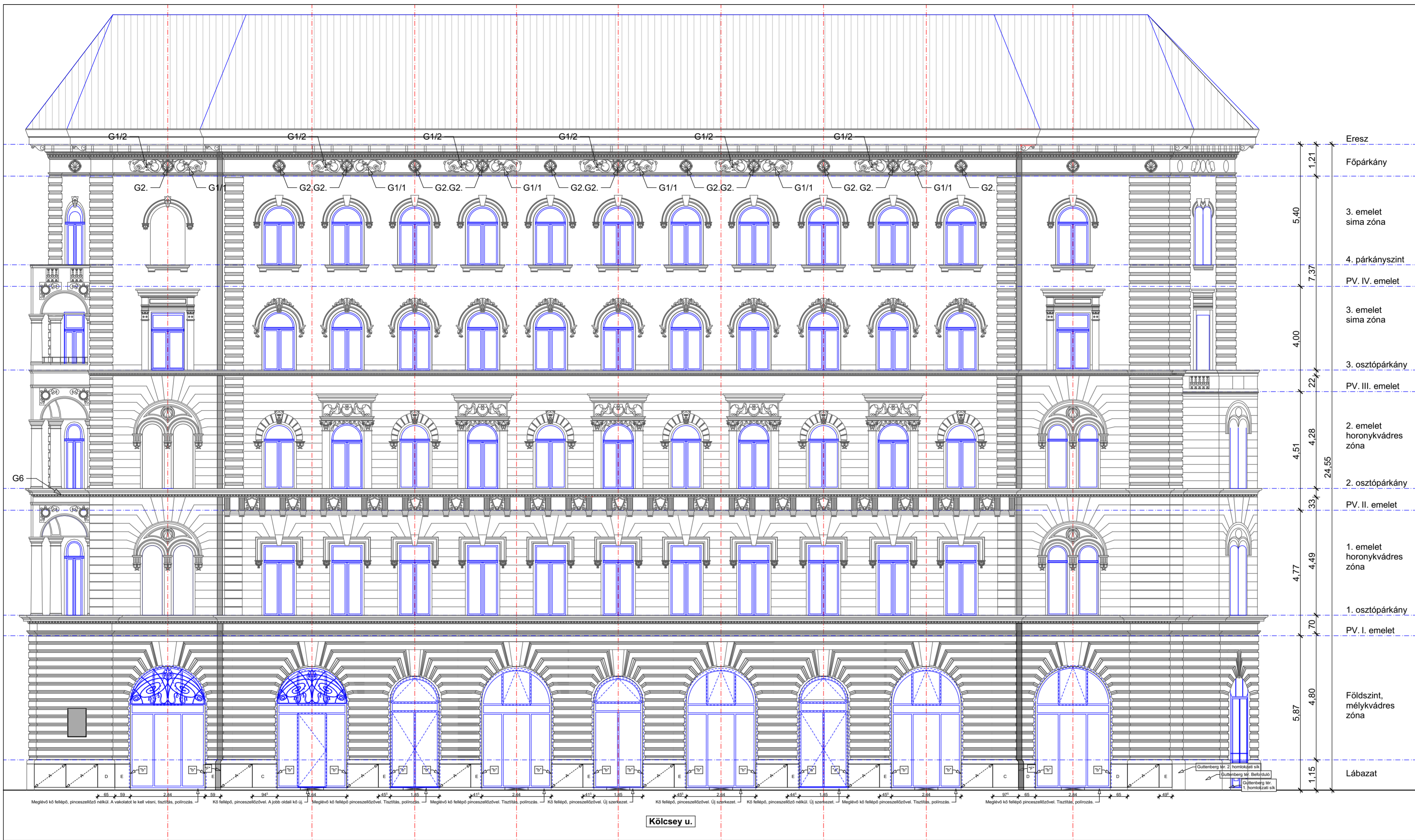
F.10	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:50, 1:250	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Felmérés szerinti belső udvar, alaprajz, átekintő alaprajz
	2025. január 8.




Eresz
 Főpárkány
 3. emelet
 sima zóna
 4. párkányszint
 PV. IV. emelet
 3. emelet
 sima zóna
 3. osztópárkány
 PV. III. emelet
 2. emelet
 horonykvádrés
 zóna
 2. osztópárkány
 PV. II. emelet
 1. emelet
 horonykvádrés
 zóna
 1. osztópárkány
 PV. I. emelet
 Földszint,
 mélykvádrés
 zóna
 Lábazat

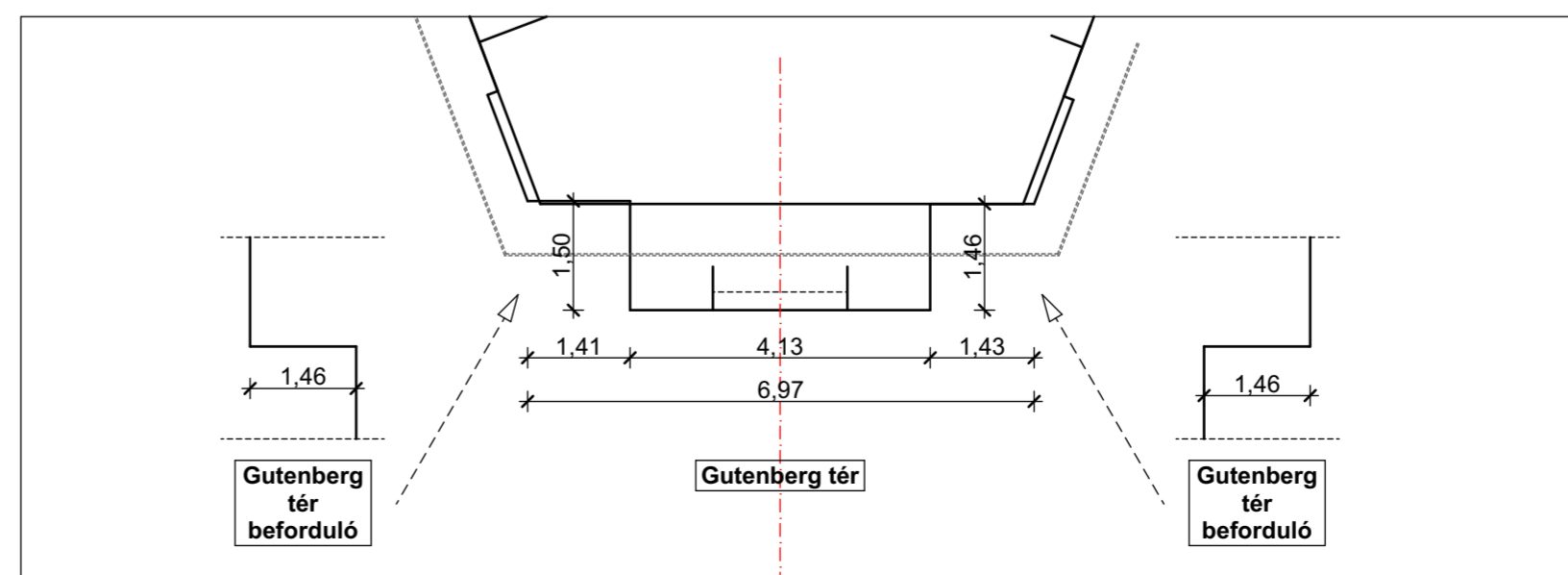
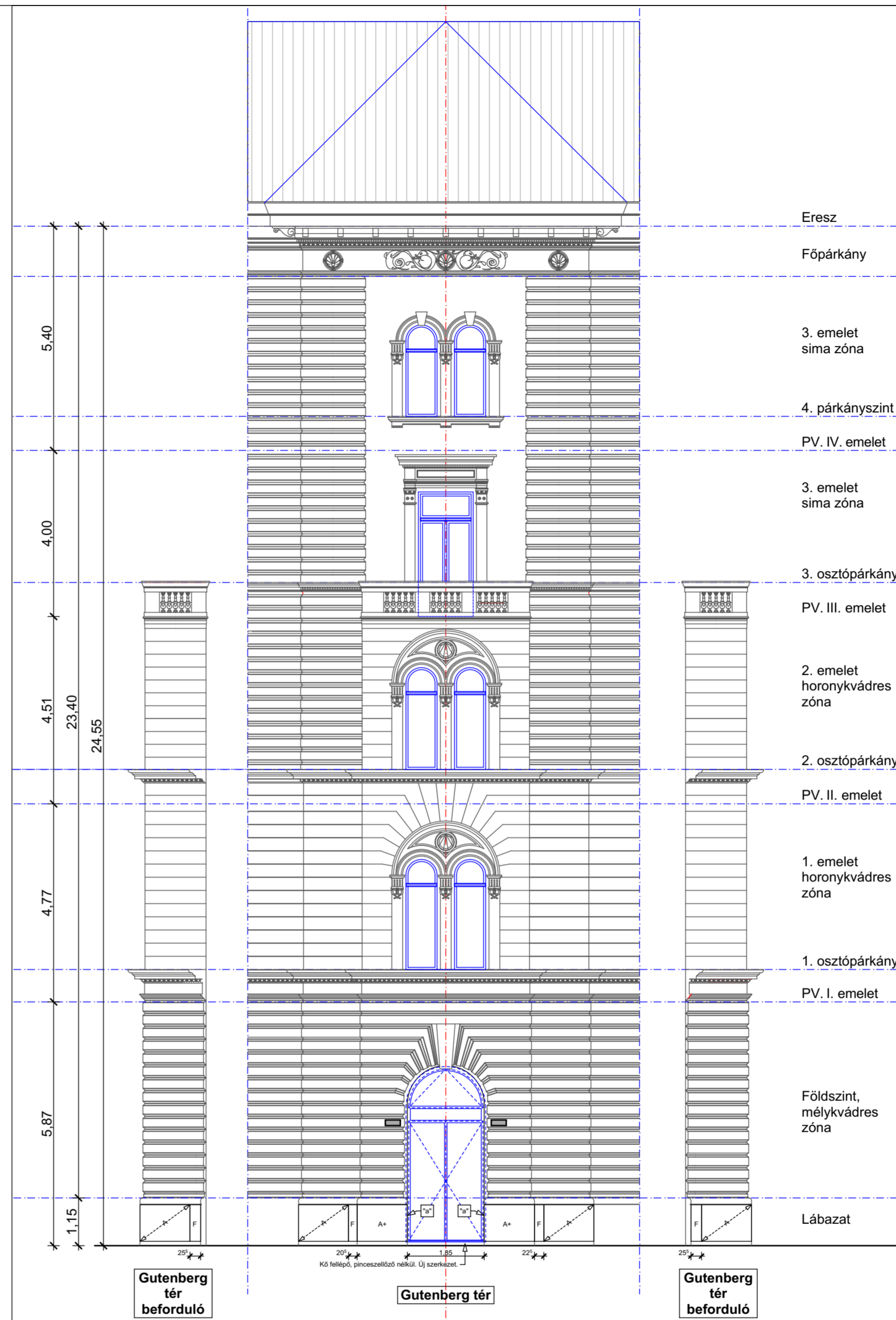



E.01	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:100	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	József körüti (és a beforduló) homlokzatok vonalas rajza
	2025. január 8.

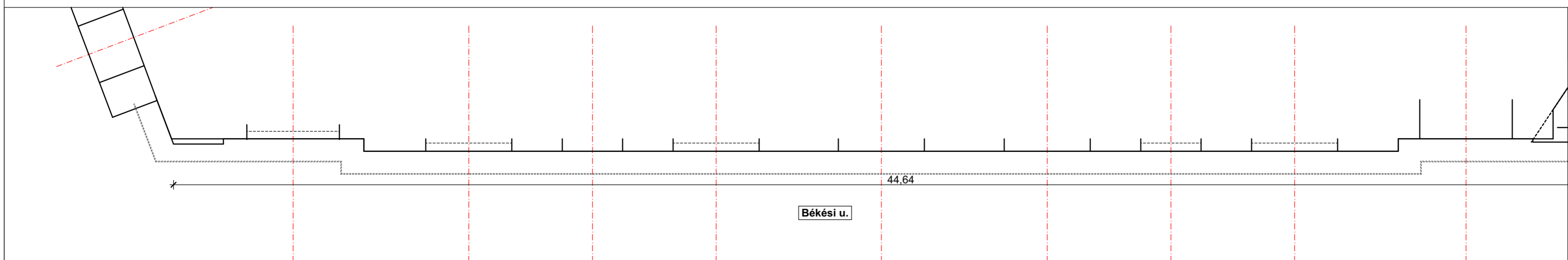
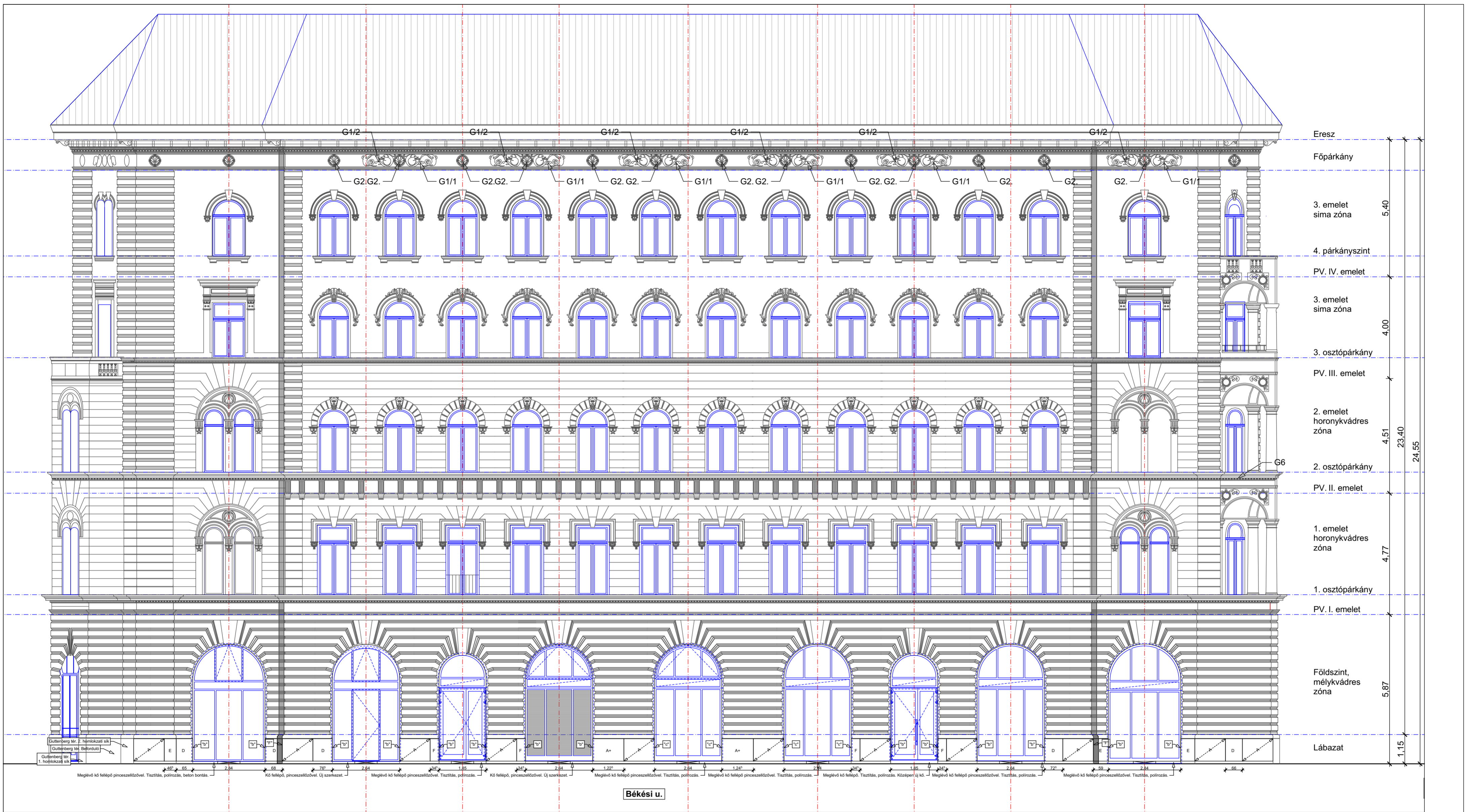



1.21	Eresz
5.40	Főpárkány
7.37	3. emelet sima zóna
4.00	4. párkányszint
22.55	PV. IV. emelet
4.51	3. emelet sima zóna
4.28	3. osztópárkány
33.33	PV. III. emelet
4.77	2. emelet horonykvádrés zóna
4.49	2. osztópárkány
70.70	PV. II. emelet
4.80	1. emelet horonykvádrés zóna
1.15	1. osztópárkány
	PV. I. emelet
	Földszint, mélykvádrés zóna
	Lábazat

E.02	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:100	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Kölcsey utcai homlokzat vonalas terve
	
2025. január 8.	



E.03	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:100	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Gutenberg téri (és beforduló) homlokzatok vonalas rajza
	
2025. január 8.	



E.04 1:100  2025. január 8.	Teljes homlokzatfelújítás Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Békési utcai homlokzat vonalas rajza



A süttői édesvízi eredtű keménymész-kő lábázat "használatban".
A környéken fotózott mintafelület

Színkódok



- Süttői mészkő lábázat
- Általános (egységes) homlokzati szín.
TRILAK NCS: S 1005-G80Y
- Tagozatok, gipsz ornamentika Törtfehér,
RAL:9001 / TRILAK NCS: S 0804-Y10R
- Utcai portálok, acél nyílászárók.
Sötétbarna fedőmáz RAL:8011
- Lakószintek, fa nyílászárók. Fehér,
RAL:9016
- Bádogos szerkezetek (horganyzott
acéllemez)
- Mázolt acélszerkezetek. Fekete, RAL:9011

A színezés javaslatoknál a RAL skála és a TRILAK NCS skála színeit használjuk, de halványabb árnyalatban, alacsonyabb telítettségű mutatókkal fog megvalósulni a végleges színezés.

E.05

1:100



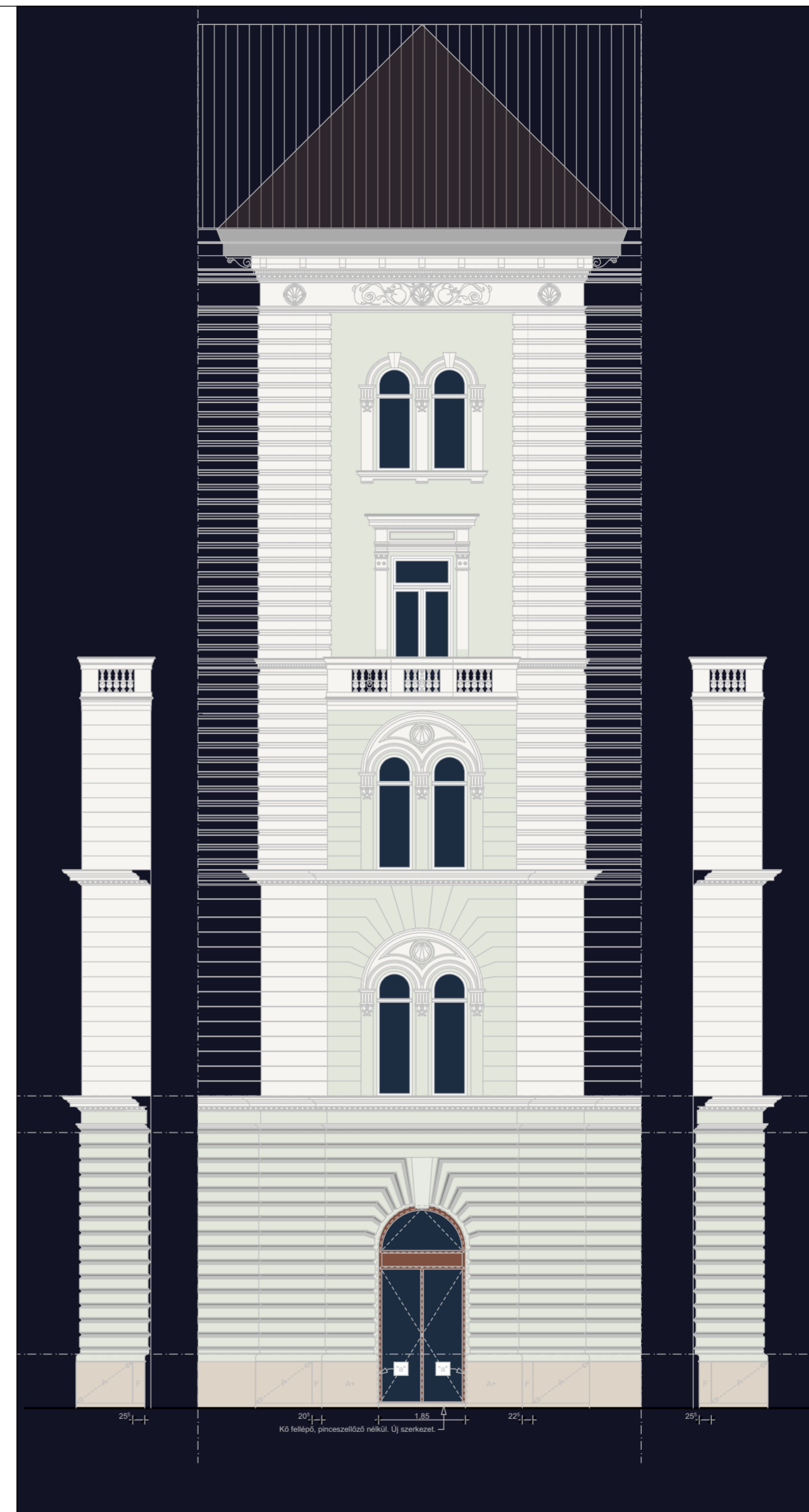
2025.
január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

**József körüti (és a beforduló)
homlokzatok. Szinterv.**



A süttői édesvízi eredtű keménymész-kő lábazat "használatban".
A környéken fotózott mintafelület

Színkódok	
	Süttői mészkő lábazat
	Általános (egységes) homlokzati szín. TRILAK NCS: S 1005-G80Y
	Tagozatok, gipsz ornamentika Törtfehér, RAL:9001 / TRILAK NCS: S 0804-Y10R
	Utcai portálok, acél nyílászárók. Sötétbarna fedőmáz RAL:8011
	Lakószintek, fa nyílászárók. Fehér, RAL:9016
	Bádogos szerkezetek (horganyzott acéllemez)
	Mázolt acélszerkezetek. Fekete, RAL:9011

A színezés javaslatoknál a RAL skála és a TRILAK NCS skála színeit használjuk, de halványabb árnyalatban, alacsonyabb telítettségű mutatókkal fog megvalósulni a végleges színezés.

E.07
 Budapest, VIII. kerület,
 József körút 31/b. Hrsz.:36683
 BEMUTATÓ TERV
 (településképi bejelentési eljárás)
**Guttenberg téri (és beforduló)
 homlokzatok, egyéb részletek. Színterv**

1:100,
1:30



2025.
január 8.



A sütői édesvízi eredtű keménymész-kő lábázat "használatban". A környéken fotózott mintafelület

Színkódok



- Sütői mész-kő lábázat
- Általános (egységes) homlokzati szín.
TRILAK NCS: S 1005-G80Y
- Tagozatok, gipsz ornamentika Törffehér,
RAL:9001 / TRILAK NCS: S 0804-Y10R
- Utcai portálok, acél nyílászárók.
Sötétbarna fedőmáz RAL:8011
- Lakoszintek, fa nyílászárók. Fehér,
RAL:9016
- Bádogos szerkezetek (horganyzott
acéllemez)
- Mázolt acélszerkezetek. Fekete, RAL:9011

A színezés javaslatoknál a RAL skála és a TRILAK NCS skála színeit használjuk, de halványabb árnyalatban, alacsonyabb telítettségű mutatókkal fog megvalósulni a végleges színezés.

E.08

1:100



2025.
január 8.

Teljes homlokzatfelújítás

Budapest, VIII. kerület,
József körút 31/b. Hrsz.:36683

BEMUTATÓ TERV
(településképi bejelentési eljárás)

Békési utcai homlokzat. Szinterv



A süttői édesvízi eredtű keménymész-kő lábazat "használatban".
A környéken fotózott mintafelület

Színkódok	
	Süttői mészkő lábazat
	Áltános (egységes) homlokzati szín. TRILAK NCS: S 1005-G80Y
	Tagozatok, gipsz ornamentika Törtfehér, RAL:9001 / TRILAK NCS: S 0804-Y10R
	Utcai portálok, acél nyílászárók. Sötétbarna fedőmáz RAL:8011
	Lakószintek, fa nyílászárók. Fehér, RAL:9016
	Bádogos szerkezetek (horganyzott acéllemez)
	Mázolt acélszerkezetek. Fekete, RAL:9011

A színezés javaslatoknál a RAL skála és a TRILAK NCS skála színeit használjuk, de halványabb árnyalatban, alacsonyabb telítettségű mutatókkal fog megvalósulni a végleges színezés.

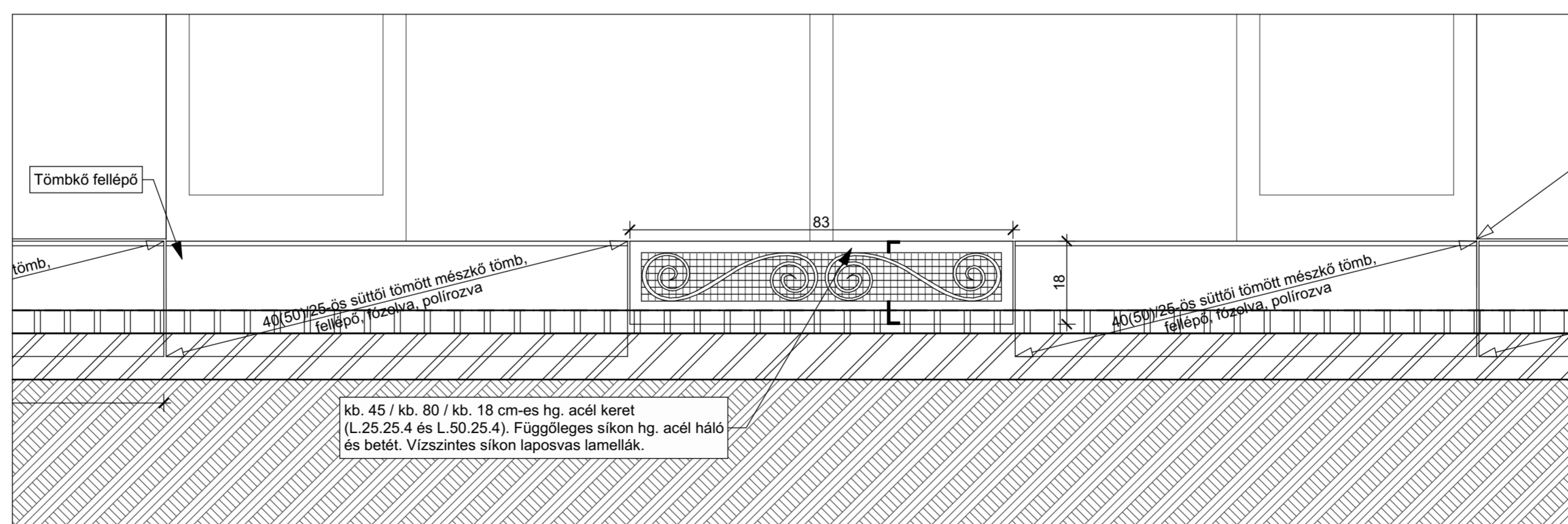
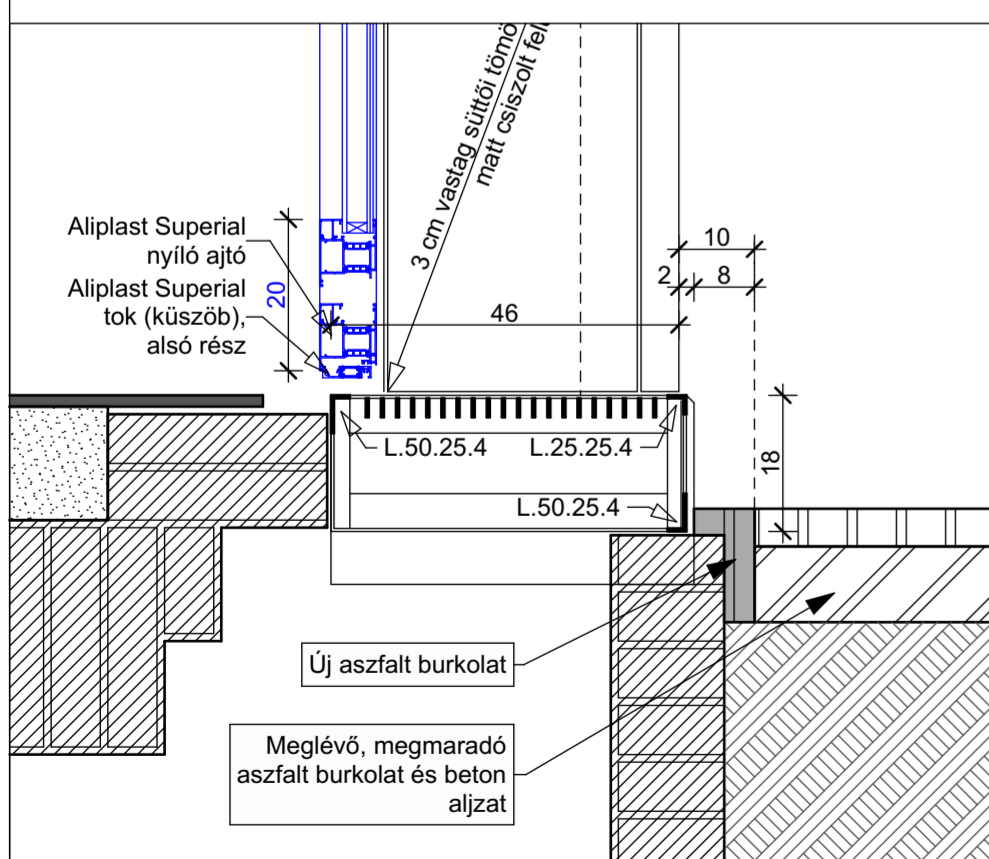
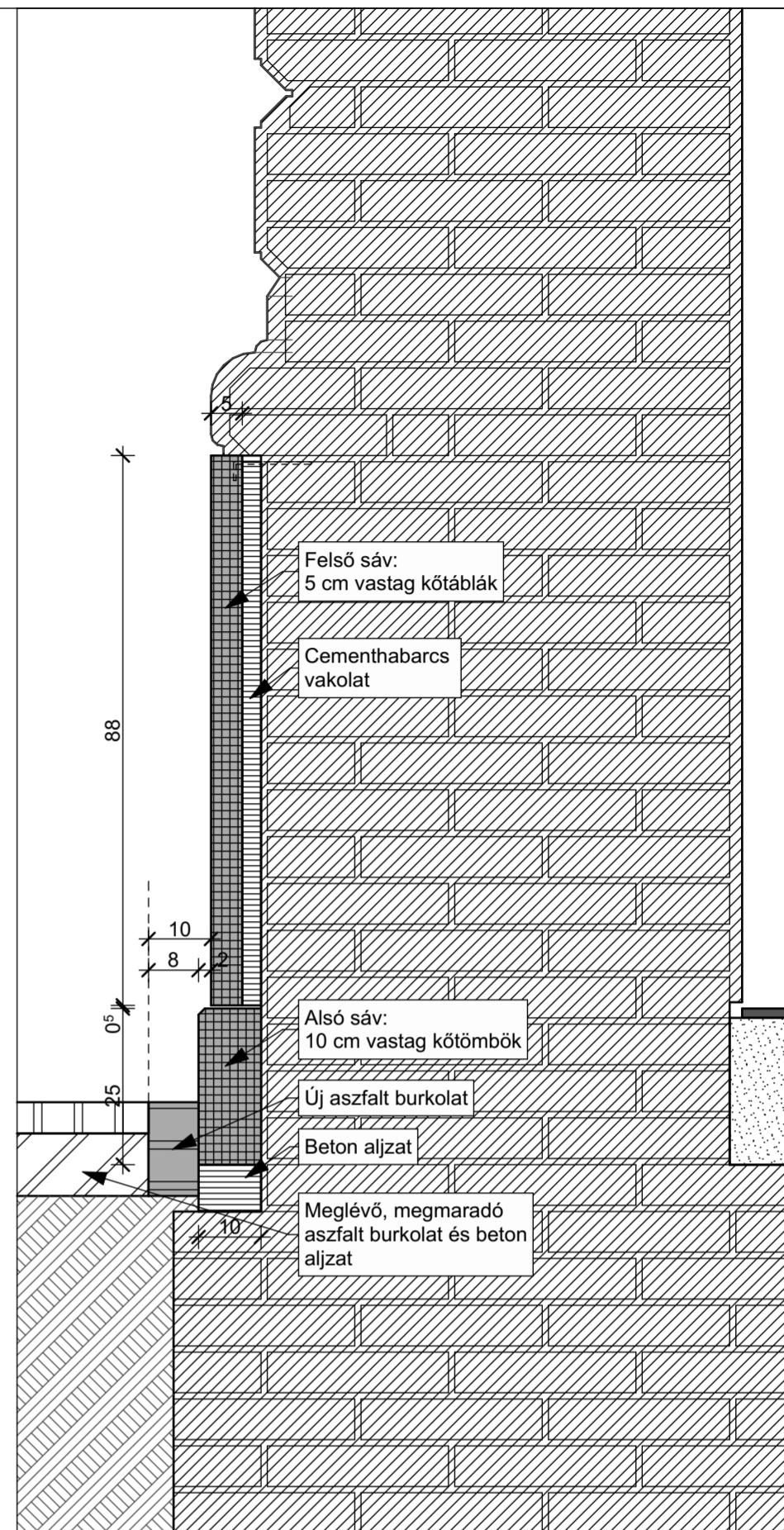
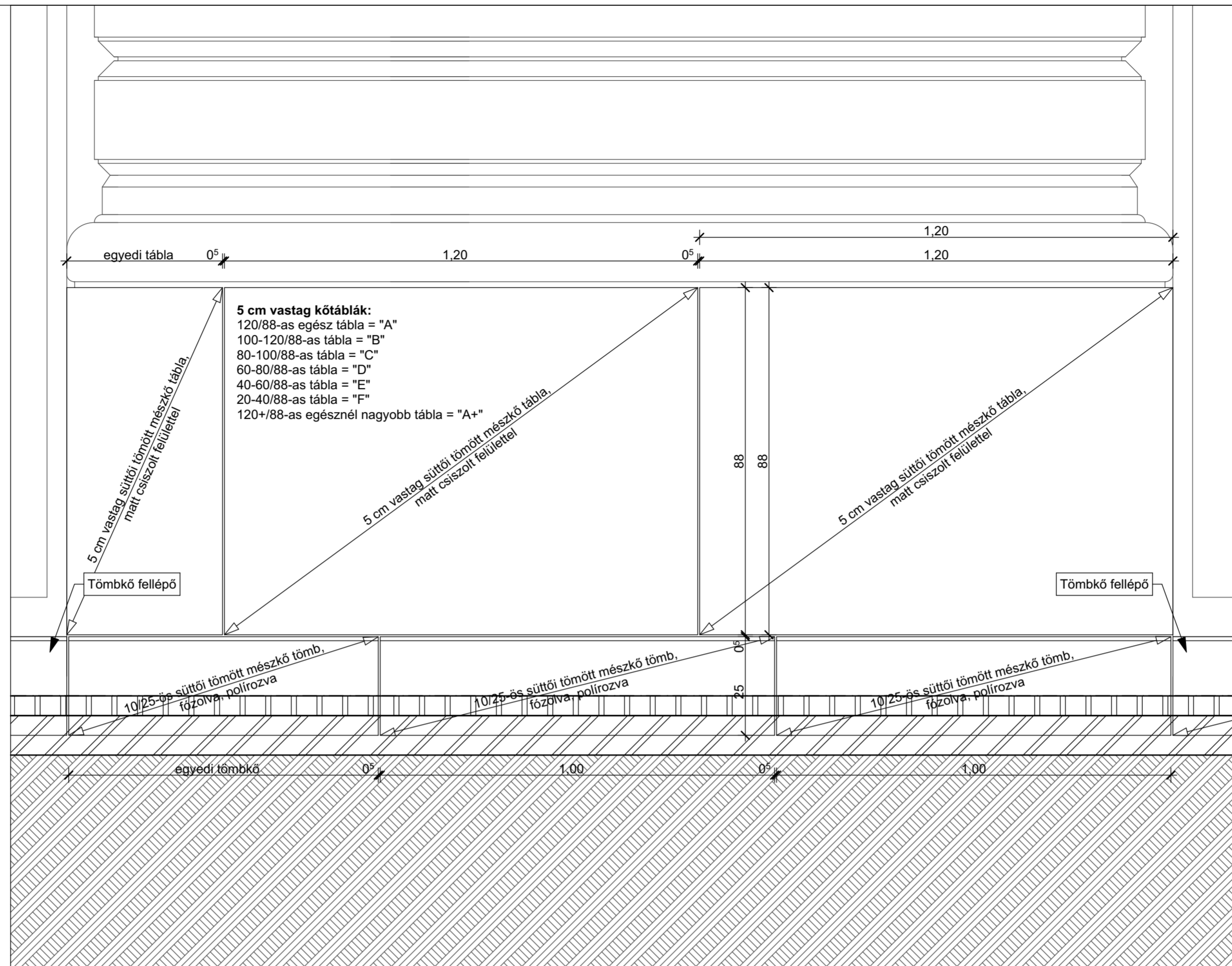
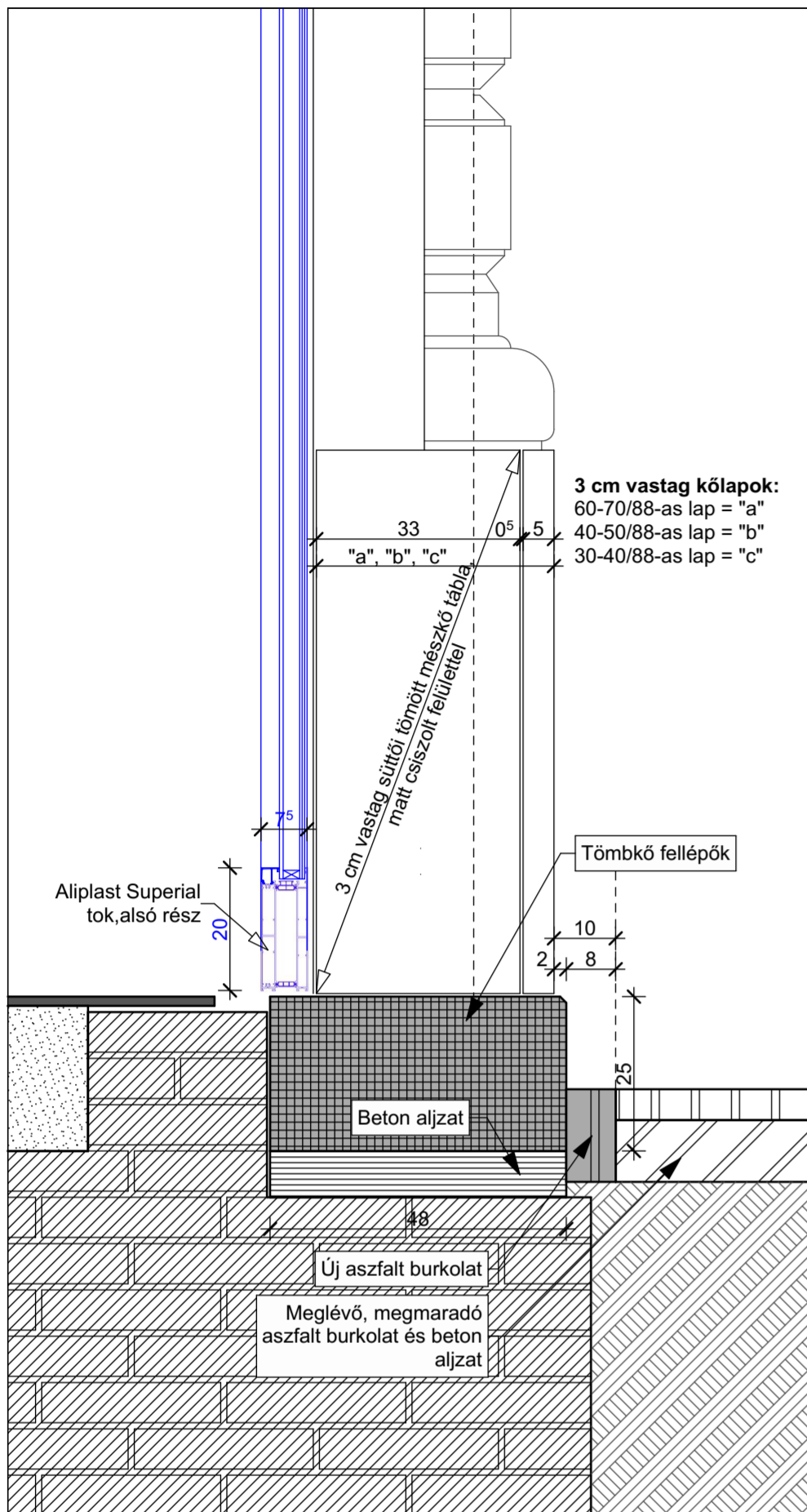
E.09/1	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:30	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Utcai homlokzatok, szinterv, részletek
2025. január 8.	




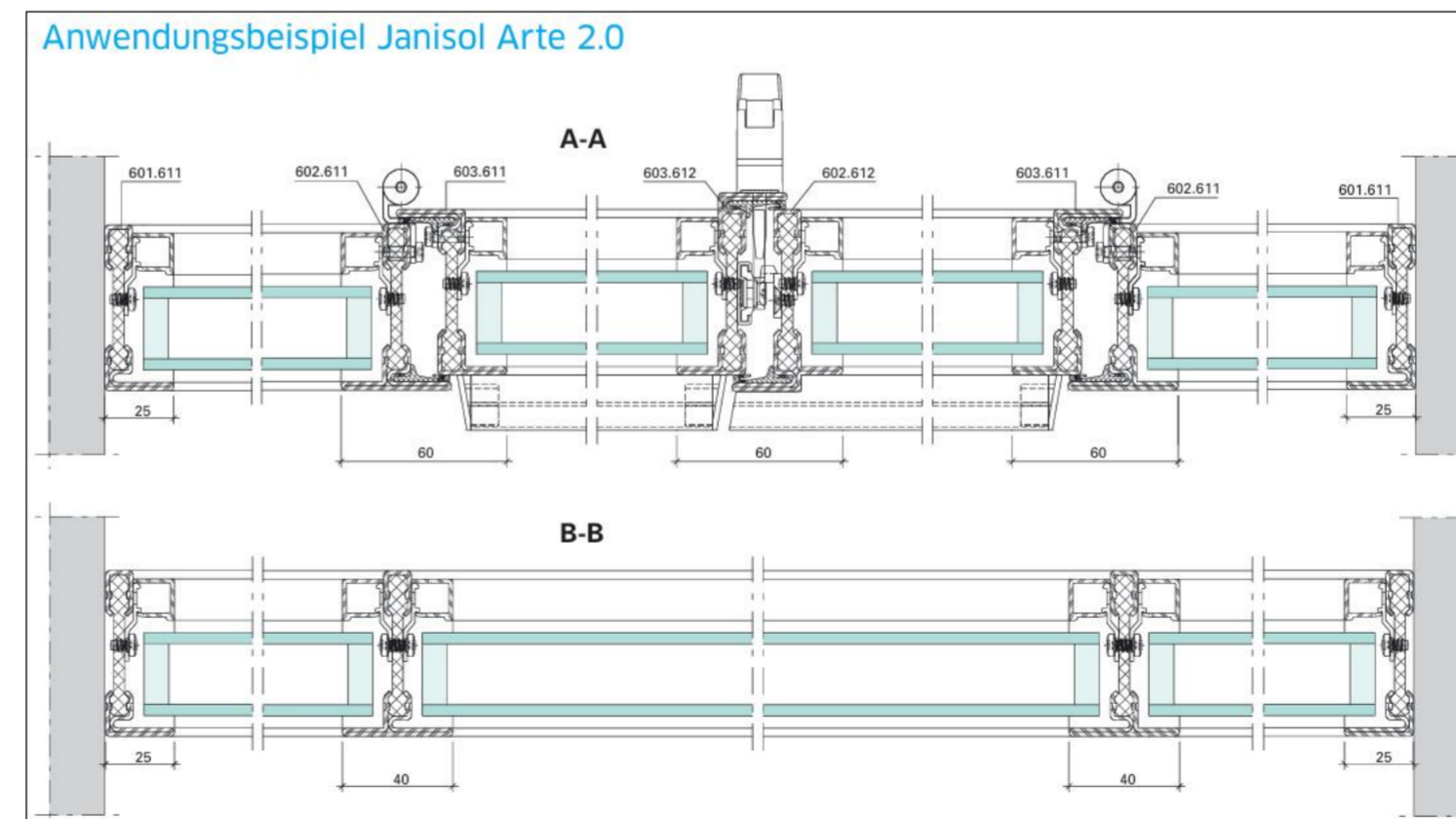
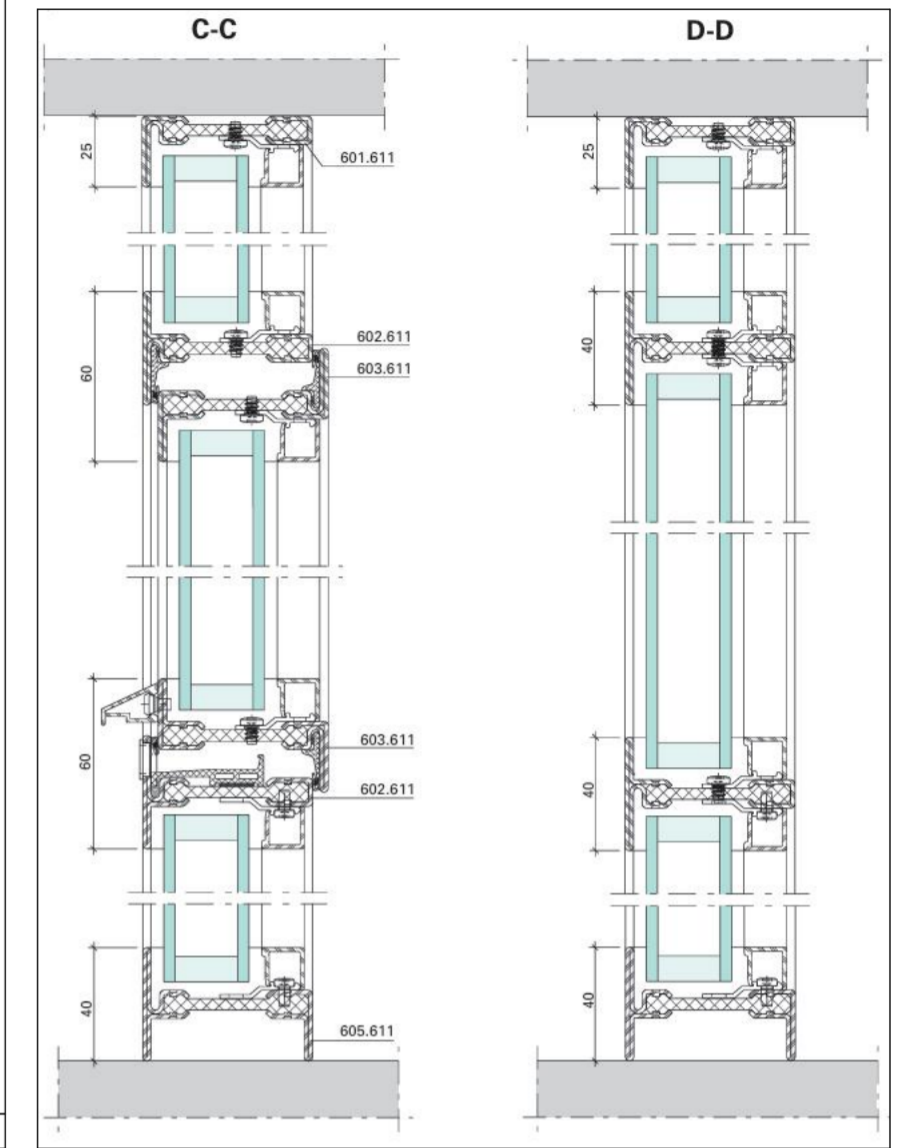
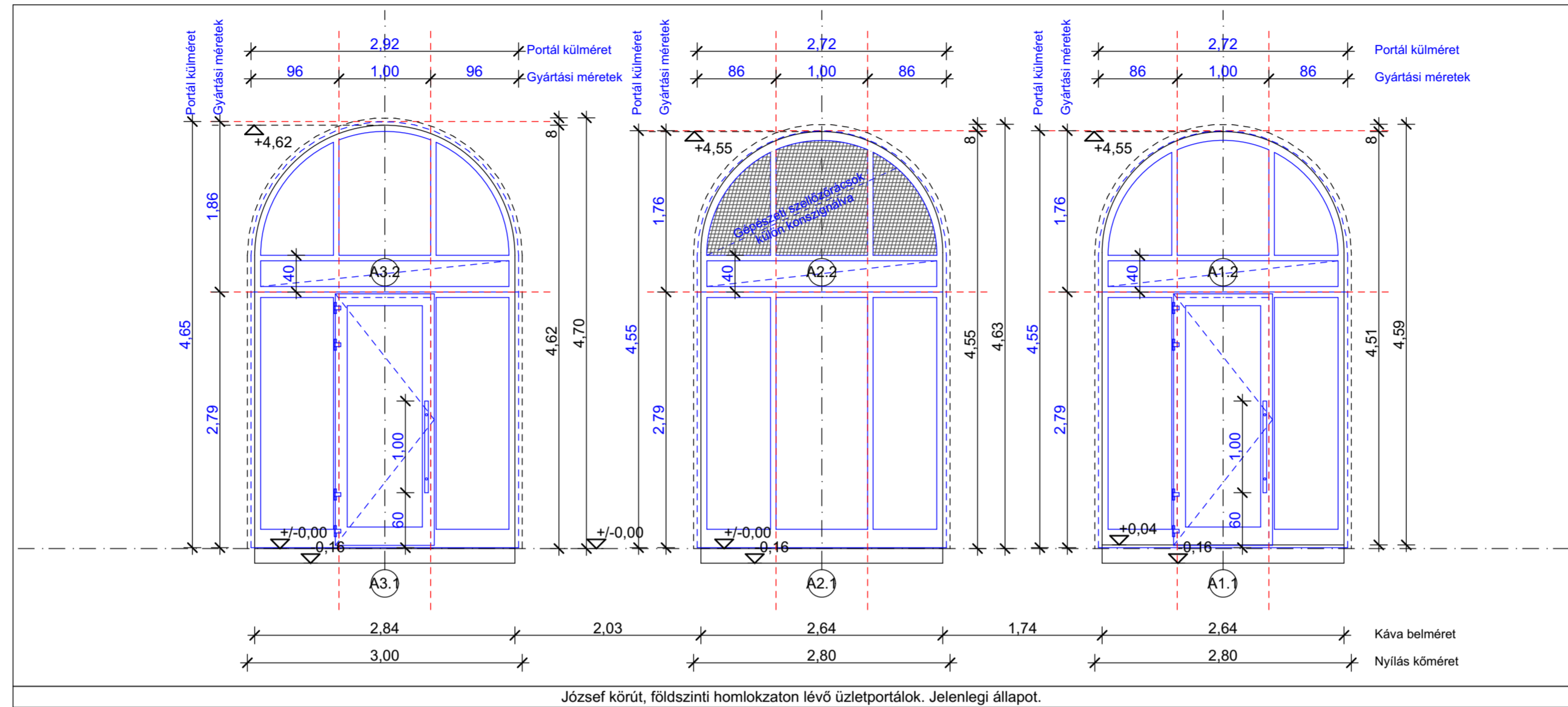
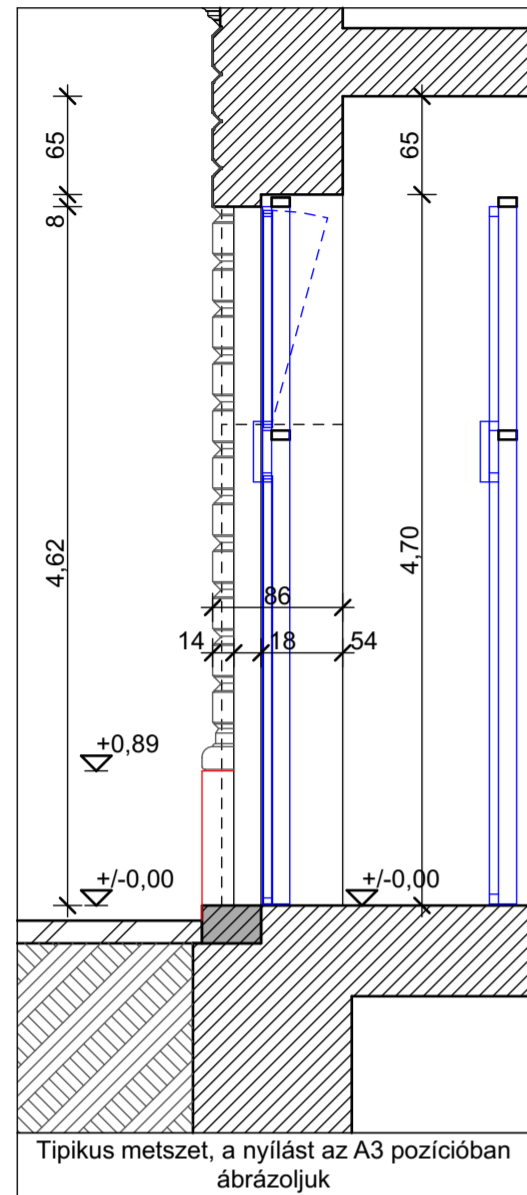
József körút, földszinti homlokzaton lévő üzletportálok. Tervezett állapot. Szinterv.


Színkódok	
	Süttői mészkő lábazat
	Általános (egységes) homlokzati szín. TRILAK NCS: S 1005-G80Y
	Tagozatok, gipsz ornamentika Törtfehér, RAL:9001 / TRILAK NCS: S 0804-Y10R
	Utcai portálok, acél nyílászárók. Sötétbarna fedőmáz RAL:8011
	Lakószintek, fa nyílászárók. Fehér, RAL:9016
	Bádogos szerkezetek (horganyzott acéllemez)
	Mázolt acélszerkezetek. Fekete, RAL:9011
A színezés javaslatoknál a RAL skála és a TRILAK NCS skála színeit használjuk, de halványabb árnyalatban, alacsonyabb telítettségű mutatókkal fog megvalósulni a végleges színezés.	

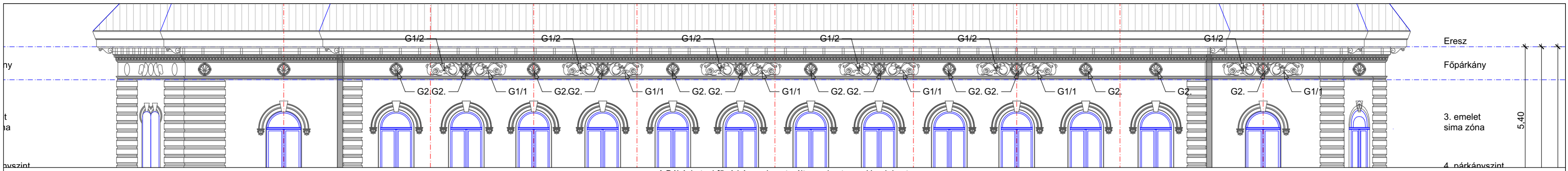
E.09/2	
Teljes homlokzatfelújítás	
Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683	
BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)	
Utcai homlokzatok, szinterv, részletek	
1:30	
2025. január 8.	



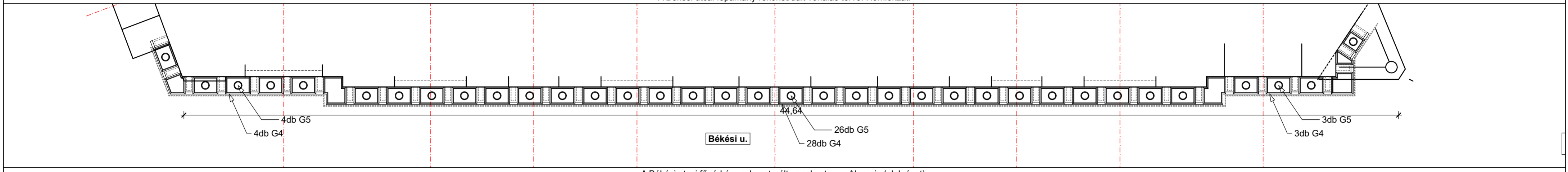
E.10	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:10	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A lábazat és az előlépcső terve
	
2025. január 8.	



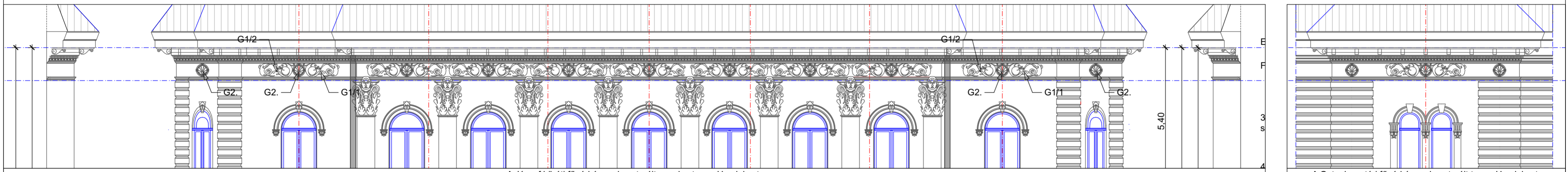
E.11	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:50	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Portáletterv
 2025. január 8.	



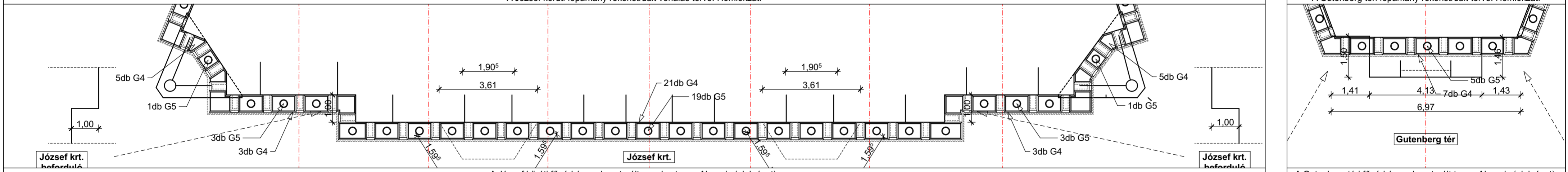
A Békési utcai főpárkány rekonstruált vonalas terve. Homlokzat.



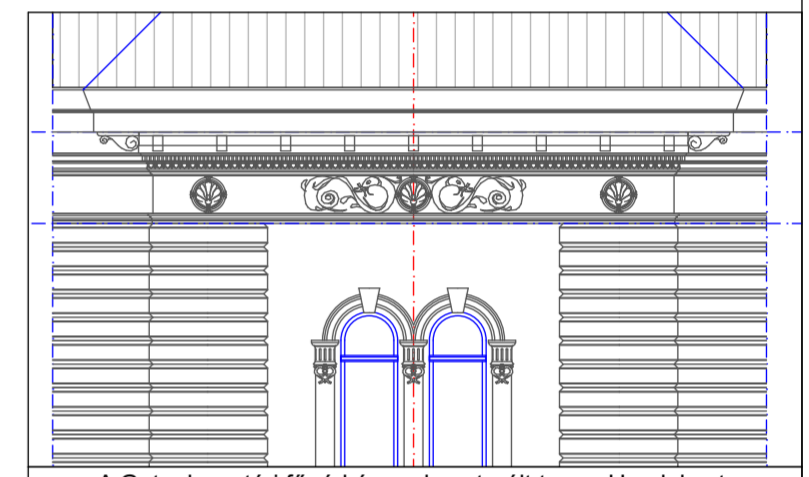
A Békési utcai főpárkány rekonstruált vonalas terve. Alaprajz (alulnézet).



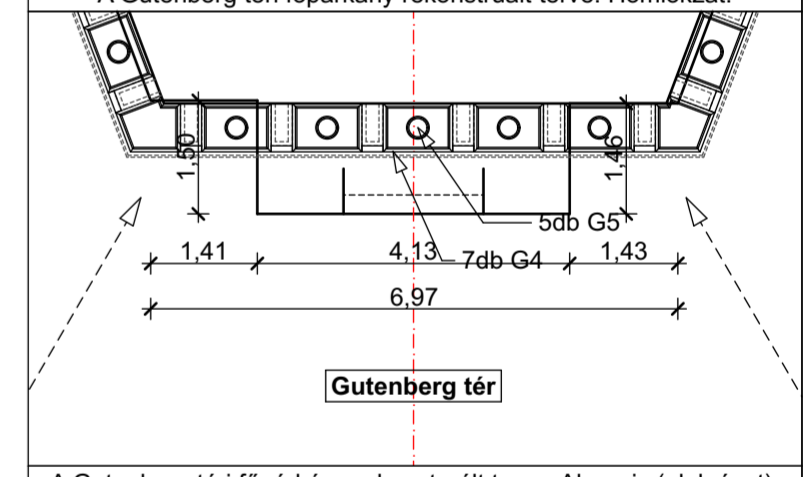
A József körúti főpárkány rekonstruált vonalas terve. Homlokzat.



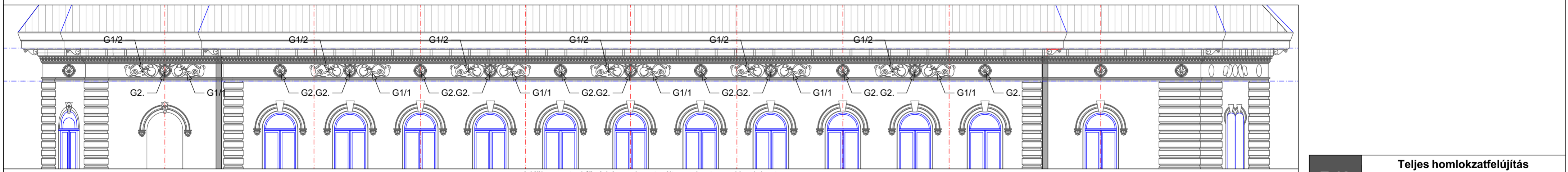
A József körúti főpárkány rekonstruált vonalas terve. Alaprajz (alulnézet).



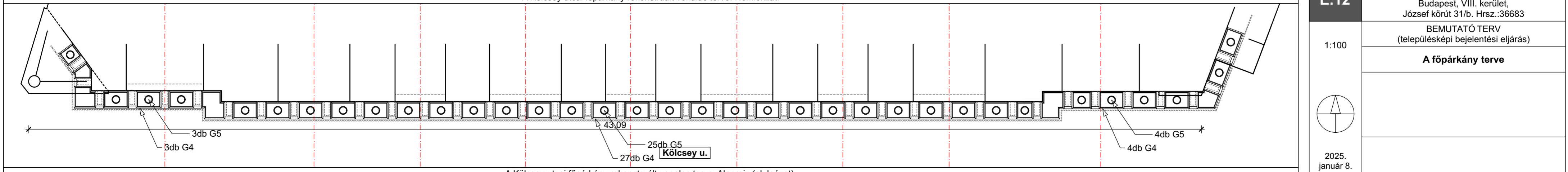
A Gutenberg téri főpárkány rekonstruált vonalas terve. Homlokzat.




A Gutenberg téri főpárkány rekonstruált vonalas terve. Alaprajz (alulnézet).

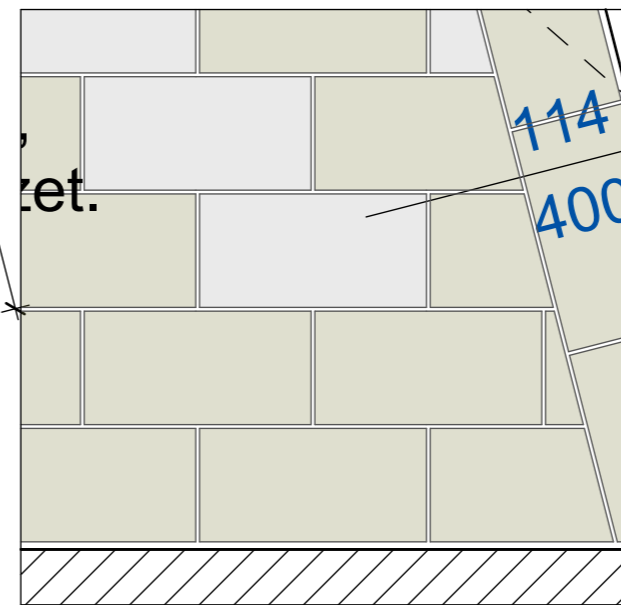
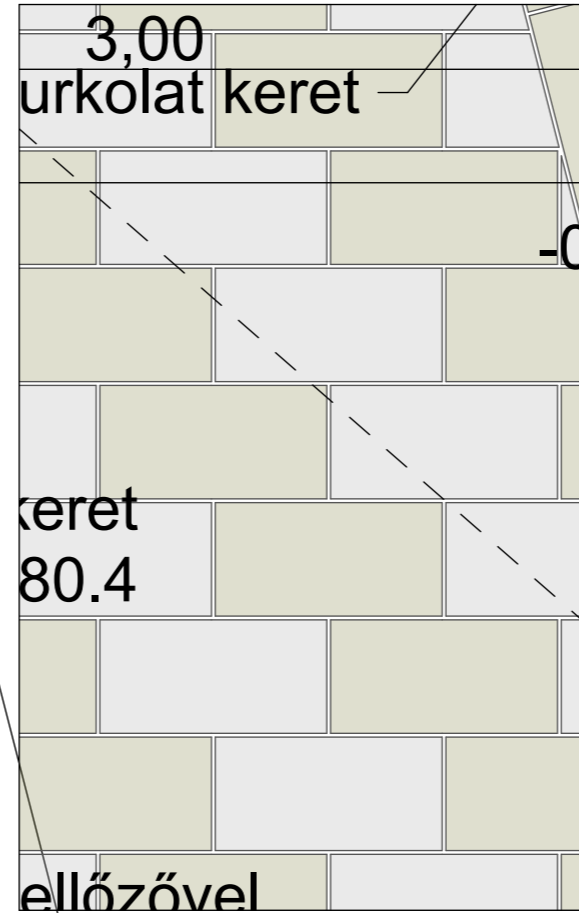
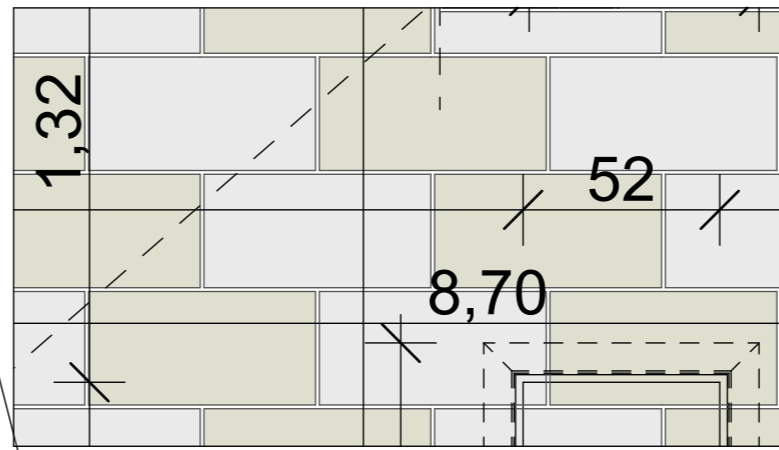
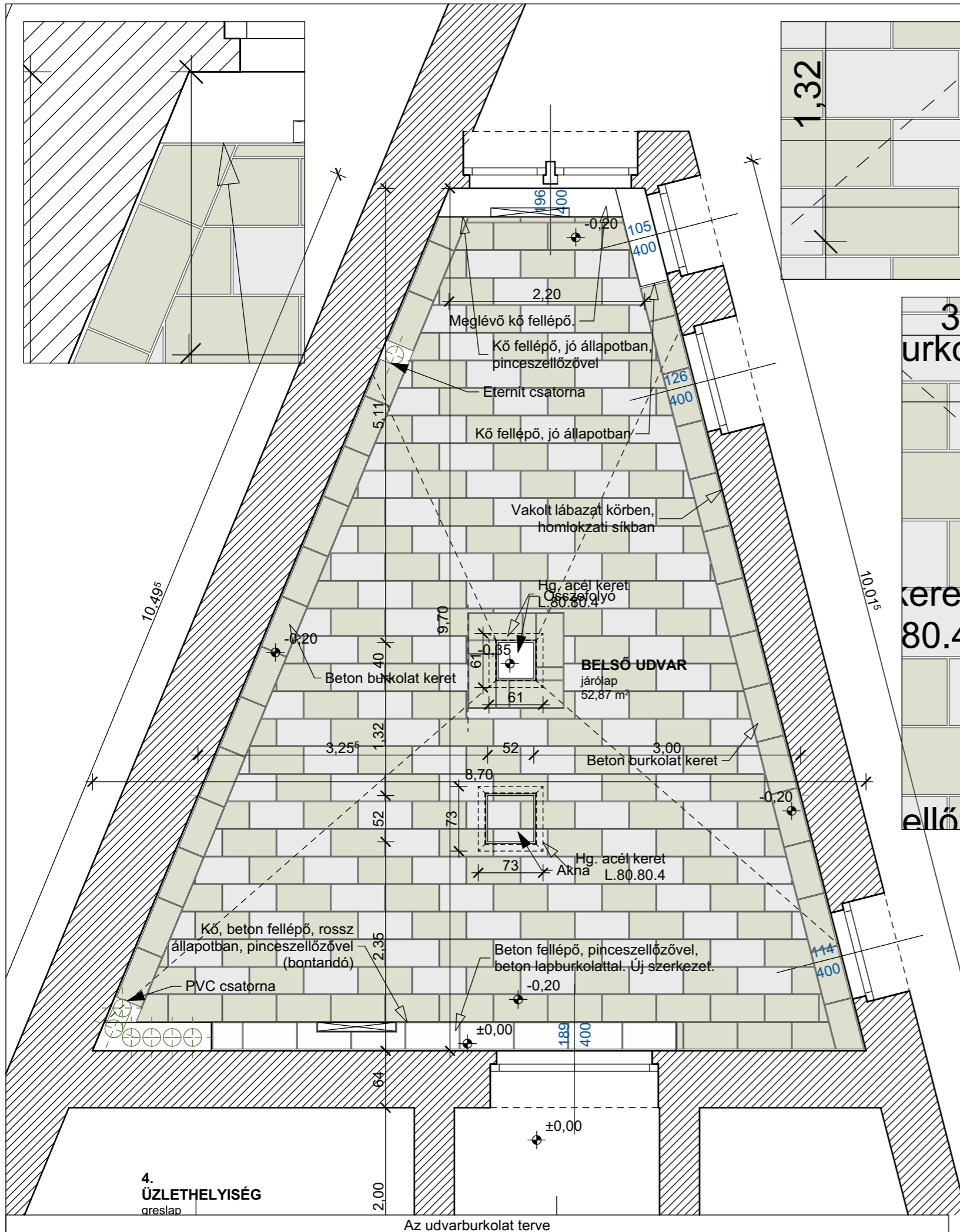



A Kőlcsey utcai főpárkány rekonstruált vonalas terve. Homlokzat.

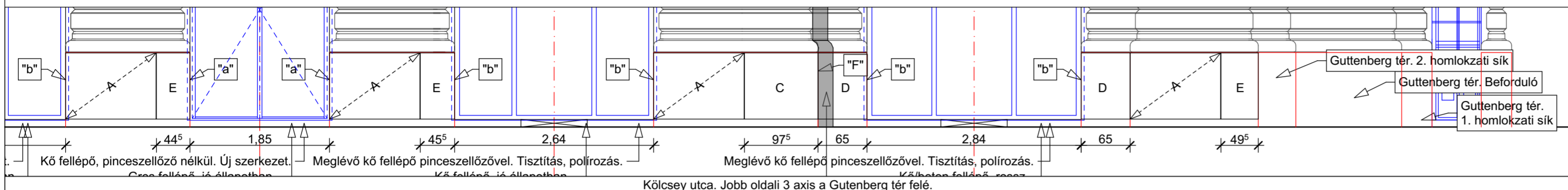
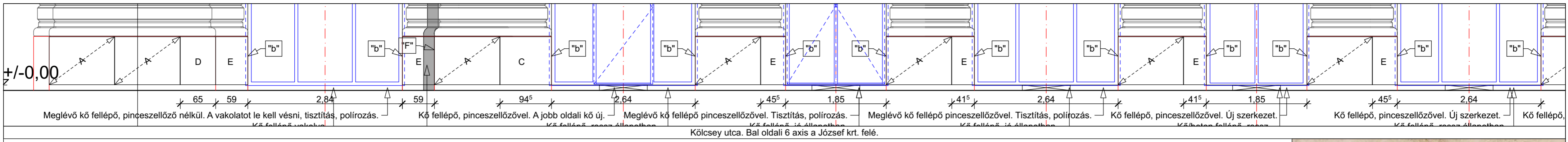


A Kőlcsey utcai főpárkány rekonstruált vonalas terve. Alaprajz (alulnézet).

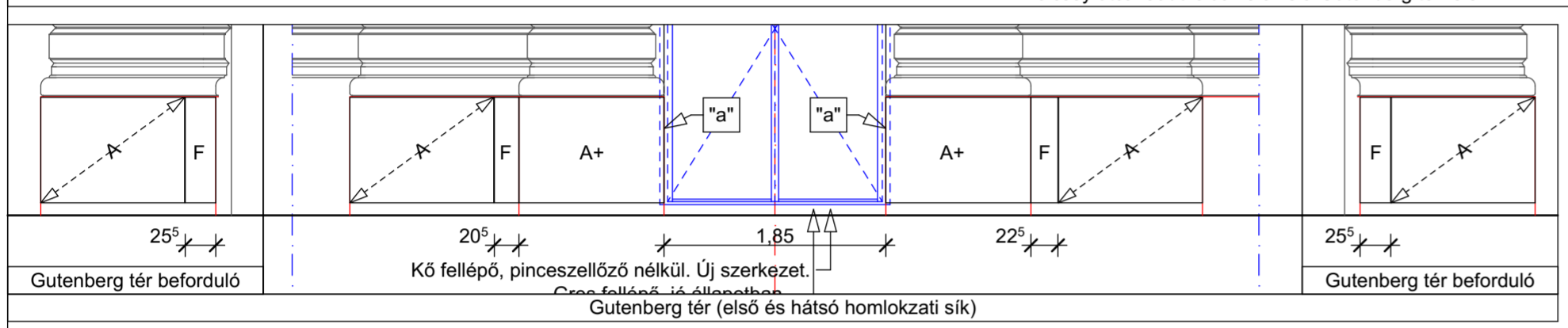
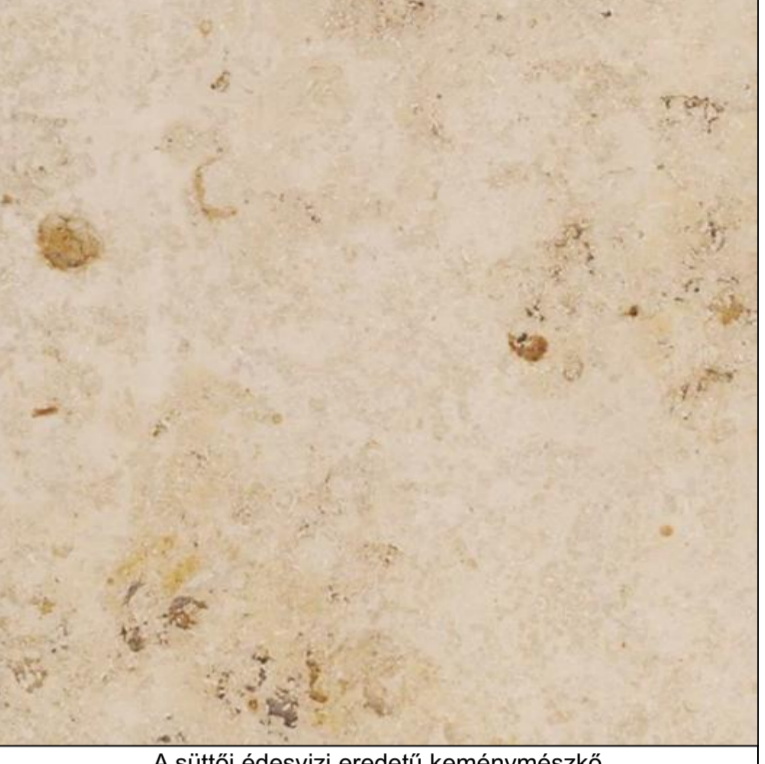
E.12	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	A főpárkány terve
1:100	
	
2025. január 8.	



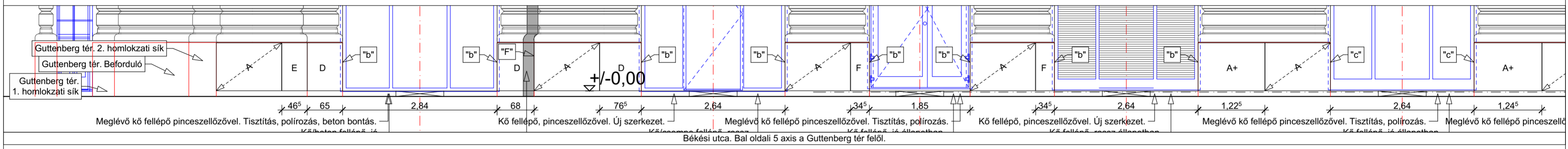
E.13	Teljes homlokzatfelújítás	
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683	
	BEMUTATÓ TERV (településköpi bejelentési eljárás)	
	Az udvarburkolat terve	
1:50, 1:20, 1:250		
2025. január 8.		



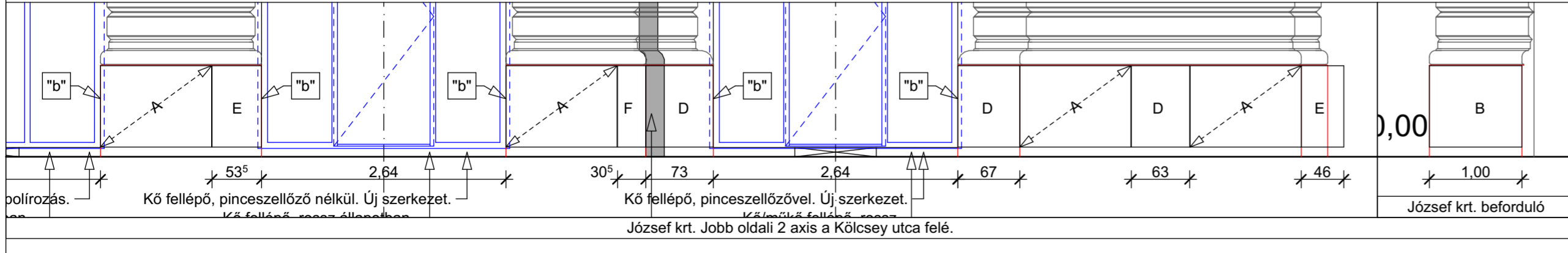
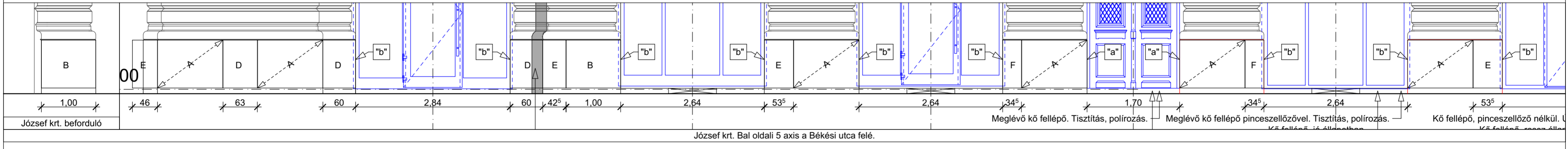
Kőcsény utcai homlokzat
 5 cm vastag kőtáblák:
 120/88-as egész tábla ("A") = 11 db
 80-100/88-as tábla ("C") = 2 db
 60-80/88-as tábla ("D") = 3 db
 40-60/88-as tábla ("E") = 9 db
 20-40/88-as tábla ("F") = 2 db
 3 cm vastag kőlapok:
 60-70/88-as lap ("a") = 2 db
 40-50/88-as lap ("b") = 16 db
Tömbkő fellépők:
 - Tisztítás, polírozás = 9,9 fm
 - Új tömbkő = 5,7 fm
 - Új, acél szellőző = 8 db




Gutenberg tér homlokzat
 5 cm vastag kőtáblák:
 120/88-as egész tábla ("A") = 4 db
 20-40/88-as tábla ("F") = 4 db
 120+/88-as egésznél nagyobb tábla ("A+") = 2 db
 3 cm vastag kőlapok:
 60-70/88-as lap ("a") = 2 db
Tömbkő fellépők:
 - Új tömbkő = 1,8 fm



Békési utcai homlokzat
 5 cm vastag kőtáblák:
 120/88-as egész tábla ("A") = 11 db
 60-80/88-as tábla ("D") = 5 db
 40-60/88-as tábla ("E") = 3 db
 20-40/88-as tábla ("F") = 6 db
 120+/88-as egésznél nagyobb tábla ("A+") = 2 db
 3 cm vastag kőlapok:
 40-50/88-as lap ("b") = 14 db
 30-40/88-as lap ("c") = 4 db
Tömbkő fellépők:
 - Tisztítás, polírozás = 12,4 fm
 - Új tömbkő = 3,2 fm
 - Új, acél szellőző = 8 db



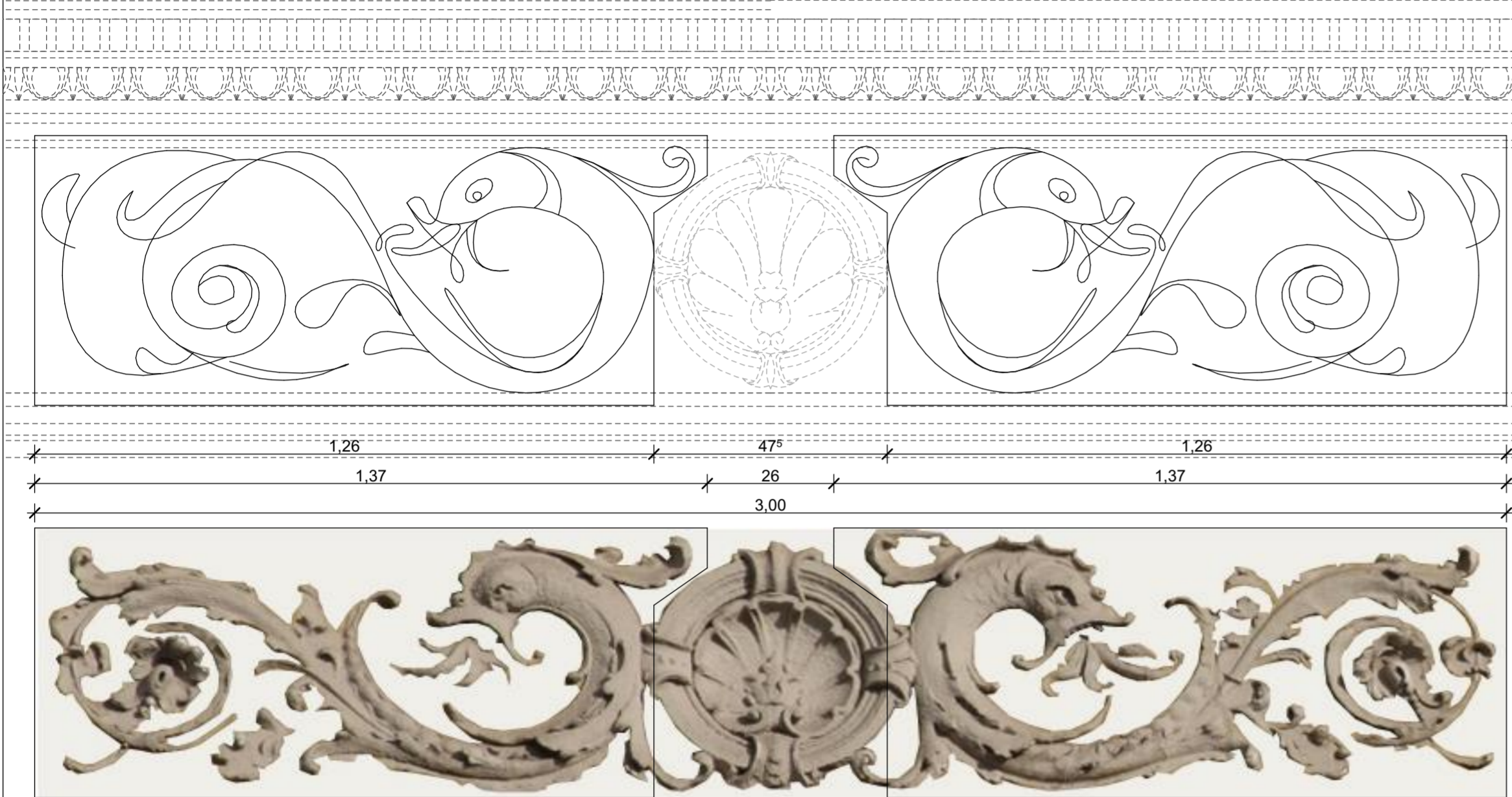
József körüti homlokzat
 5 cm vastag kőtáblák:
 120/88-as egész tábla ("A") = 9 db
 100-120/88-as tábla ("B") = 3 db
 60-80/88-as tábla ("D") = 6 db
 40-60/88-as tábla ("E") = 5 db
 20-40/88-as tábla ("F") = 3 db
 3 cm vastag kőlapok:
 60-70/88-as lap ("a") = 2 db
 40-50/88-as lap ("b") = 12 db
Tömbkő fellépők:
 - Tisztítás, polírozás = 3,5 fm
 - Új tömbkő = 9,9 fm
 - Új, acél szellőző = 4 db

E.14	Teljes homlokzatfelújítás	
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683	
	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)	
	Lábazat konszignáció	
1:50		
 2025. január 8.		

G1/1 és G1/2 A főpárkány képszékében lévő összetett tábladisz.

Egyoldalas gipsz öntvény a homlokzati vakolatsíkba visszásüllyesztett tábla és a belőle kiemelkedő, lángot okádó sárkány motívum. A 3 méter hosszú tábla 1 jobbos (G1/1) és 1 balos (G1/2) motívumból áll, közte a kagylós rozetta külön tétel. Az egyik meglévő (talán a Gutenberg tér felőli, legjobb állapotban lévő alapján kell újragyártani). Az új öntvény tömör, polyester hálós szerkezeti erősítéssel.

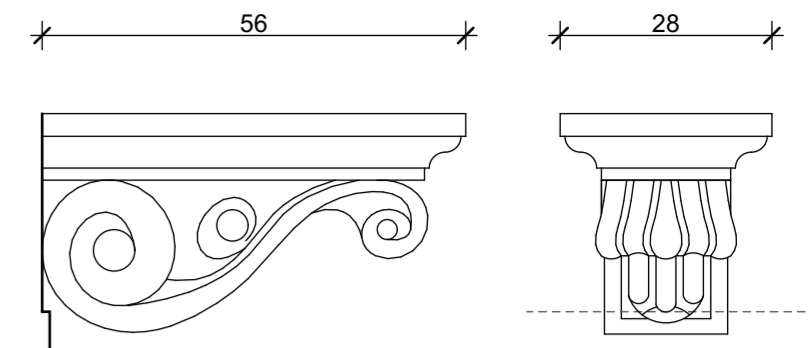
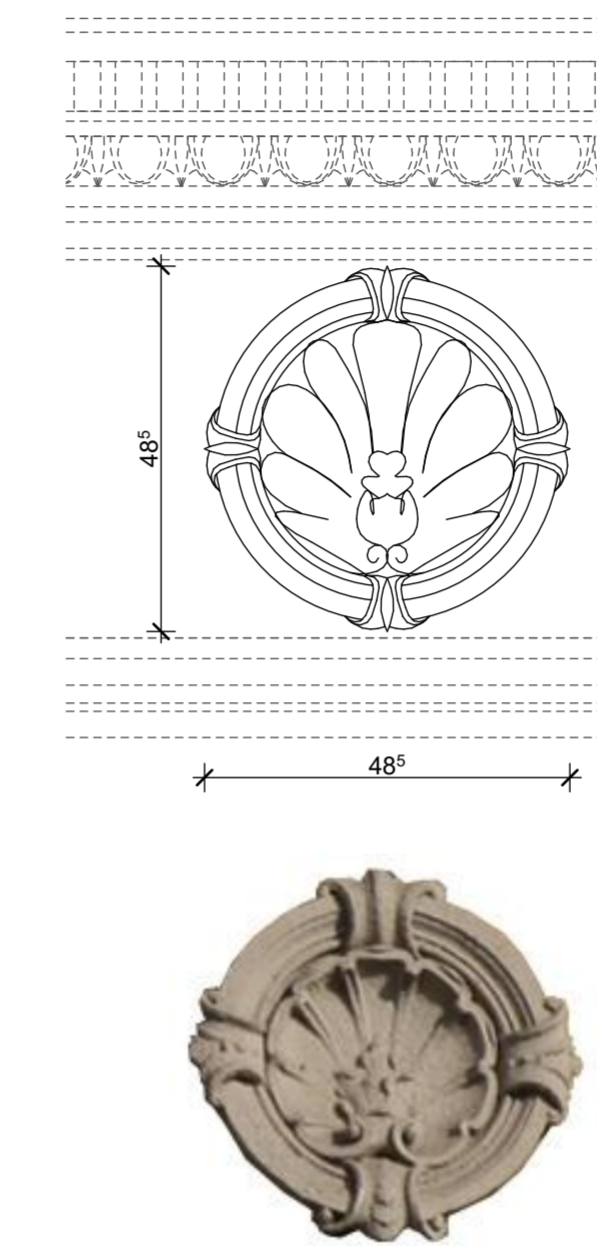
Készül: 14 db G1/1 (0,7m2 / db), és 14 db G1/2 (0,7m2 / db)
Összesen 19,60 m2



G2 A főpárkány képszékében lévő rozetta.

Egyoldalas gipsz öntvény a homlokzati vakolatsíkra helyezve. Kagyló motívumos rozetta. Az egyik meglévő (talán a Gutenberg tér felőli, legjobb állapotban lévő alapján kell újragyártani). Az új öntvény tömör, polyester hálós szerkezeti erősítéssel.

Készül: 14 db a sárkányok között és 15 db mezőben
Összesen: 29 db



G3 Az ereszt tartó konzol.

Háromoldalas gipsz öntvény a vakolt ereszeszkázzra rögzítve. Az egyik meglévő, legjobb állapotban lévő alapján kell újragyártani. Az új üreges, polyester hálós szerkezeti erősítéssel.

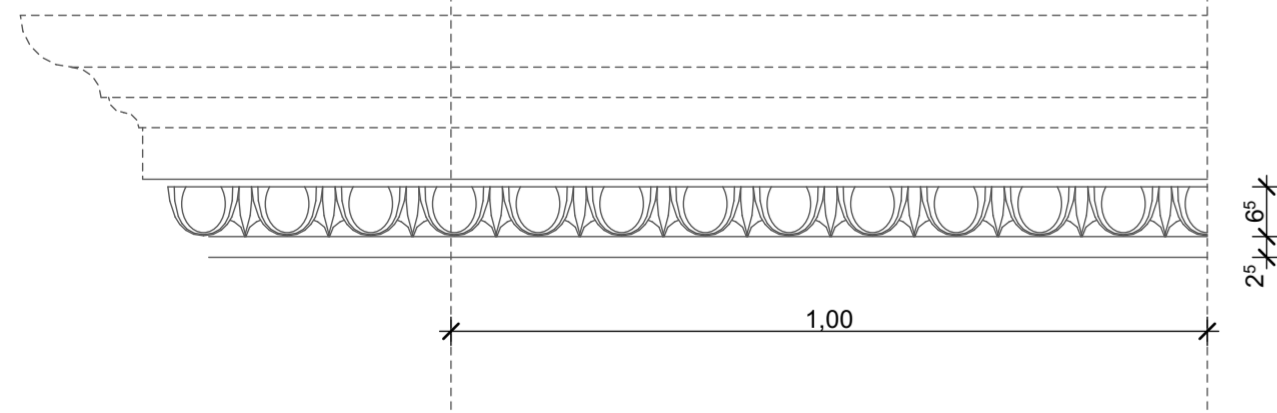
Készül: 12 db (előirányzat)




G6 Tojásléc a 2. osztópárkányban.

10 cm magas tojásléc a 2. osztópárkány József körút / Békesi utca és József körút / Kőlcsey utcai sarokerkélyeknél. A meglévő vakolt felületre rögzítve. Új gipsz öntvény omamens polyester hálós szerkezeti erősítéssel. Mintavételezés bármelyik ép szakasról.

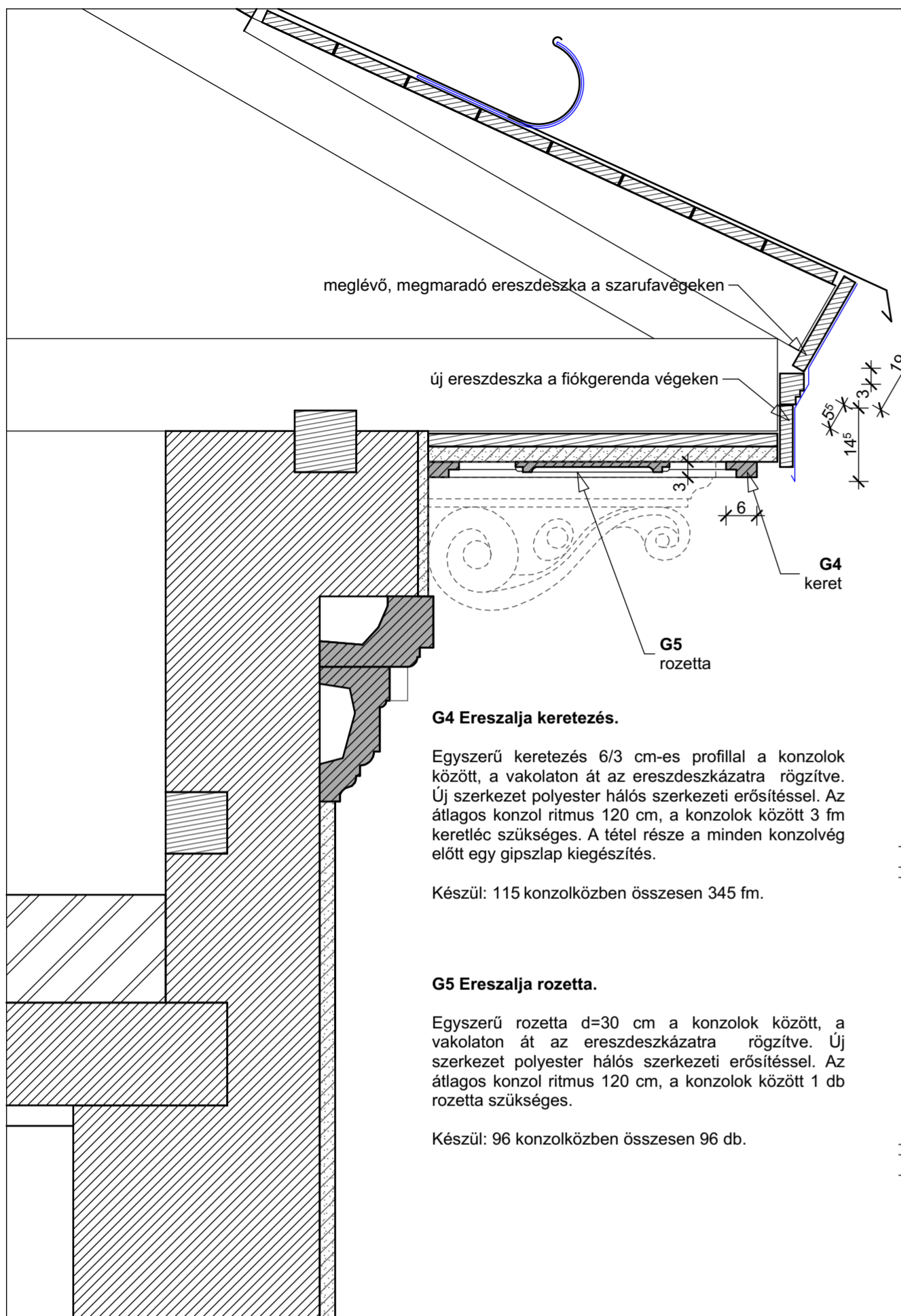
Készül: 4 x 2,5 = 10 fm



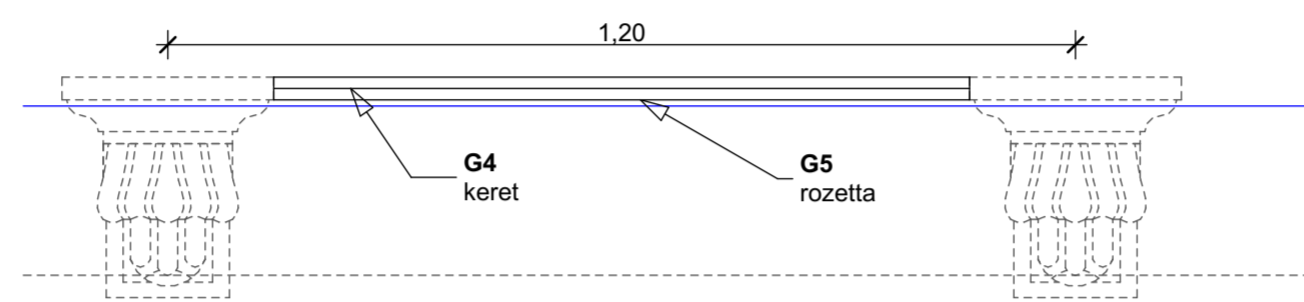
E.1711	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:10	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Főpárkány és egyéb párkányok. Gipsz konzignáció
 2025. január 8.	

meglévő, megmaradó ereszeszka a szarufavégeken

új ereszeszka a fiókgerenda végeken



tagozott, 0.7 mm horganylemez vízcseppentő, kit. szélesség: 44 cm, natur (fémszürkére patinásodó) felület



G4 Ereszalja keretezés.

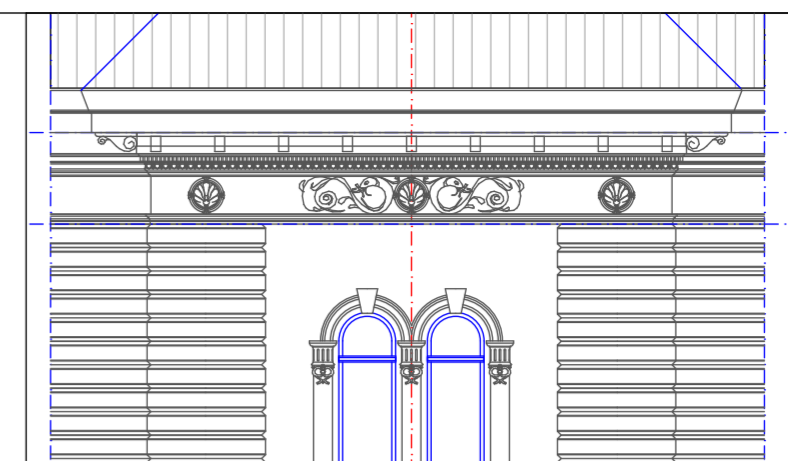
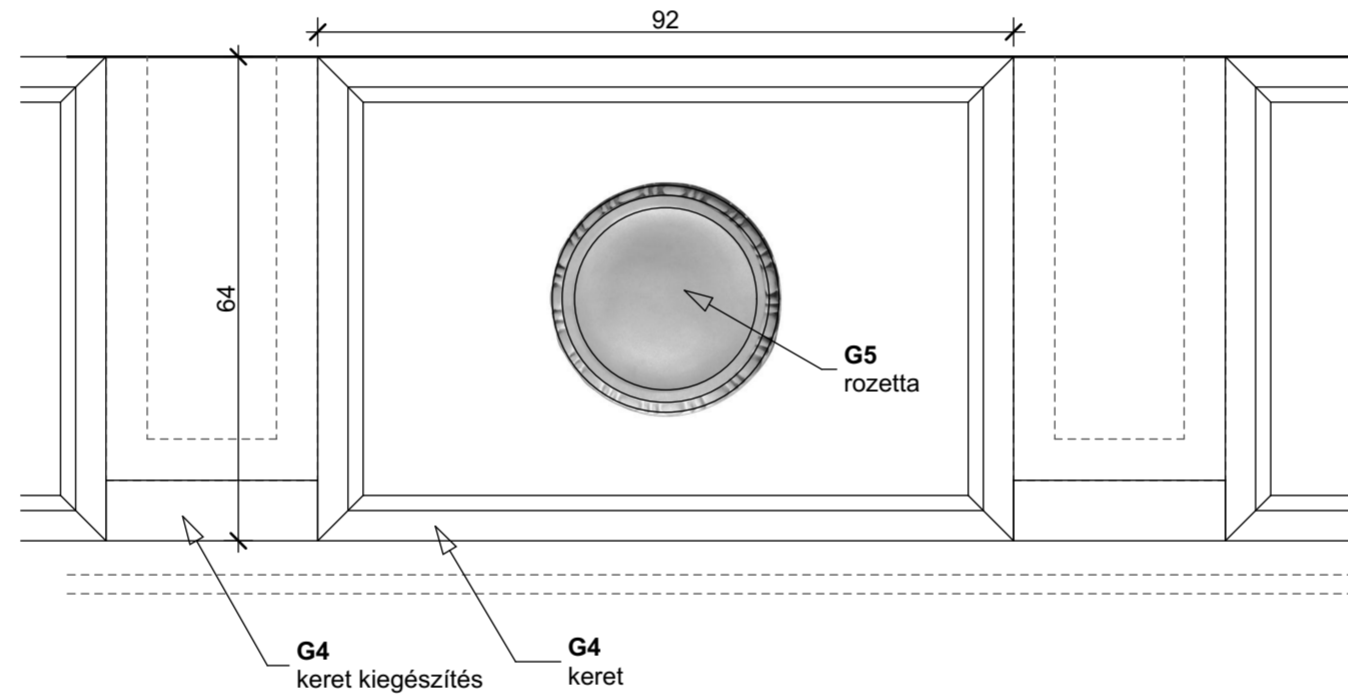
Egyszerű keretezés 6/3 cm-es profillal a konzolok között, a vakolaton át az ereszeszkázatra rögzítve. Új szerkezet polyester hálós szerkezeti erősítéssel. Az átlagos konzol ritmus 120 cm, a konzolok között 3 fm keretléc szükséges. A tétel része a minden konzolvég előtt egy gipszlap kiegészítés.

Készül: 115 konzolközben összesen 345 fm.

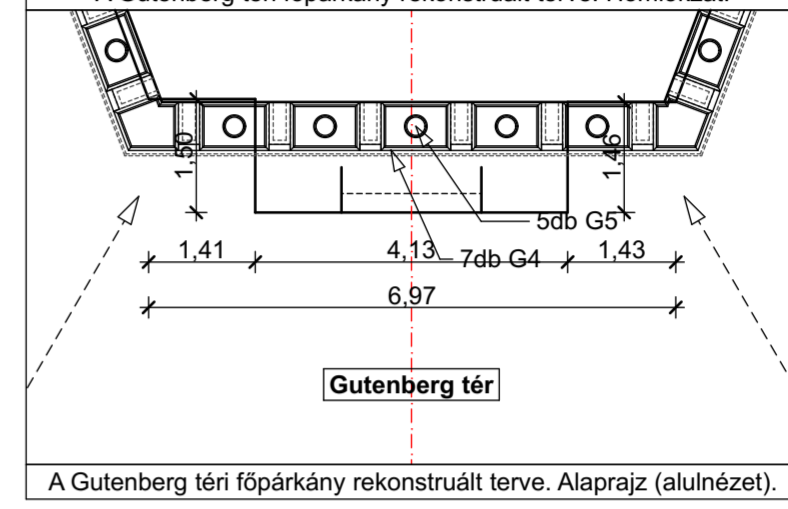
G5 Ereszalja rozetta.

Egyszerű rozetta d=30 cm a konzolok között, a vakolaton át az ereszeszkázatra rögzítve. Új szerkezet polyester hálós szerkezeti erősítéssel. Az átlagos konzol ritmus 120 cm, a konzolok között 1 db rozetta szükséges.

Készül: 96 konzolközben összesen 96 db.



A Gutenberg téri főpárkány rekonstruált terve. Homlokzat.



Gutenberg tér

A Gutenberg téri főpárkány rekonstruált terve. Alaprajz (alulnézet).

E.17/2	Teljes homlokzatfelújítás
	Budapest, VIII. kerület, József körút 31/b. Hrsz.:36683
1:10, 1:100	BEMUTATÓ TERV (településképi bejelentési eljárás)
	Főpárkány. Gipsz konzignáció
	
	2025. január 8.