



**Király utcai lakóépület – utcai homlokzat felújításának tervezése**

2024. június 17.

1075 Budapest, Király utca 11., 34201/3 hrsz.

Műemléki törzsszám (azonosító): 15592 [839]

Építész tervező: CUBO Építészcsoport Kft. 1113 Budapest, Vincellér utca 18. [zsolt@cubocsoport.hu](mailto:zsolt@cubocsoport.hu)

Tolnai Zsolt építész, vezető tervező, Kiss János építész, Terbe Rita DLA okl. építészm. vezető tervező

# Örökségvédelmi tervdokumentáció

## 01 ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS É-0

**Király utcai lakóépület – utcai homlokzat felújításának tervezése** 2024. június 17.  
1075 Budapest, Király utca 11., 34201/3 hrsz. Műemléki törzsszám (azonosító): 15592 [839]  
Építész tervező: CUBO Építészcsoport Kft. 1113 Budapest, Vincellér utca 18. zsolt@cubocsoport.hu  
Tolnai Zsolt építész, vezető tervező, Kiss János építész, Terbe Rita DLA okl. építészm. vezető tervező

# Örökségvédelmi tervdokumentáció

## 01 ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS É-0

## 2. Tartalomjegyzék

1.	Címlap	1-2.	oldal
2.	Tartalomjegyzék	3.	oldal
3.	Építészeti műszaki leírás dokumentáció - felmért	4-14.	oldal
4.	Építészeti műszaki leírás dokumentáció – tervezett	15-16.	oldal
5.	Utcánézetek	16.	oldal
6.	Fotó dokumentáció	17-23.	oldal
7.	1.sz melléklet: Tervtanácsi Állásfoglalás (2024.06.06.)	24-25.	oldal

### 01\_Építészeti tervdokumentáció (lásd külön mellékelve):

#### É-0      Építészeti műszaki leírás

##### Építészeti tervdokumentáció

É-1	Helyszínrajz	M=1 :500
É-2	Geodéziai homlokzati felmérés	M=1 :100
É-3	Utcái homlokzat felmérési terve	M=1 :50
É-4	Kapualj felmérési terve	M=1 :50
É-5	Utcai homlokzat változási terve	M=1 :50
É-6	Utcai homlokzat – nyitott zsalu	M=1 :50
É-7	Utcai homlokzat – zárt zsalu	M=1 :50
É-8	Tervezett utcakép – nyitott zsalu	M=1 :100
É-9	Tervezett utcakép – zárt zsalu	M=1 :100
É-10	Portál részletrajza	M=1 :10
É-11	Ablak részletrajza	M=1 :10

### Dokumentációk (lásd külön mellékelve):

#### 02\_Aláírólap

#### 03\_Tervezői nyilatkozat

#### 04\_Eseti meghatalmazás

#### 04\_Tulajdonosi hozzájárulás

**05\_Budapest VI. Király utca 11. sz. lakóház – Építéstörténeti dokumentáció** és részleges értékleltár  
Dr Janotti Judit okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

**06\_Szakértői vélemény** a Budapest VII. kerület, Király utca 11. szám alatti ingatlanon lévő épületben tapasztalható **vizesedési problémák** szakértői vizsgálatáról – Muszely Péter okl. építészmérnök, műemléki épületdiagnosztikai szakértő, Szutor Tamás okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök

**07\_Kiviteli Terv** 1077 Budapest VII. ker., Király utca 11 szám (hrsz.: 34201/3) alatti ingatlan földszinti **falszerkezeteinek utólagos talajnedvesség elleni szigetelése** – Aganor Építész Stúdió Kft.

### 3. Építészeti műszaki leírás dokumentáció - felmért

#### 3.1. Előzmények, a dokumentáció célja

1. EVIN Nonprofit Zrt. (képviseli: Dr Halmai Gyula vezérigazgató) 2024 április elején megbízta a CUBO Építészcsoporthat Kft.-t (képviseli Terbe Rita DLA és Tolnai Zsolt), hogy a **Budapest VII. kerület Király utca 11.** (HRSZ: 34201/3) szám alatt található **épület utcai homlokzatának felújításához szükséges örökségvédelmi engedélyezési- és kiviteli tervek elkészítésére.**
2. Az ingatlan a Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 100%-os tulajdonában van.
3. A megbízó a tervezők rendelkezésére bocsátotta a Dr Janotti Judit által készített Építéstörténeti dokumentációt és részleges értékleltárt. (lásd mellékletben csatolva)
4. A tervezők megbízták Muszely Péter és Szutor Tamás épületszigetelő és épületdiagnosztikai szakembereket a vizesedése problémák kivizsgálására. (lásd mellékletben csatolva)
5. 2024.06.06-án a Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács számára a terv bemutatásra került. A tervtanácsi Állásfoglalást lásd 1.sz Mellékletben. ÉTDR azonosító: 202400042756, Iratazonosító: IR-000237397/2024.

#### 3.2. Adatok:

**Beruházás tárgya:** **Király utcai lakóépület – utcai homlokzat felújításának tervezése**

1075 Budapest, Király utca 11., 34201/3 hrsz.

Műemléki törzsszám (azonosító): 15592 [839]

**Tulajdonos:** **Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat - 100%-os tulajdon**

1073 Budapest, Erzsébet krt.6.

**Megbízó:** **EVIN Nonprofit Zrt.**

1071 Budapest, Damjanich u. 12.

képviseli: Dr Halmai Gyula vezérigazgató

**Építész tervező:** **CUBO Építészcsoporthat Kft.** 1113 Budapest, Vincellér utca 18.

**Tolnai Zsolt** építész, vezető tervező É/1 01-4120,

**Kiss János** építész É 03-0280

**Terbe Rita DLA** okl. építészmérnök vezető tervező É/1 01-4815, BÉ 01-4815,

#### 3.3. Műemléki védelem

Védett örökségi érték neve: ház, védettség jogi jellege: műemlék, törzsszám: 15592, azonosító: 839.

Védett örökségi érték neve: Budapest műemléki jelentőségű területe, védettség jogi jellege: műemléki jelentőségű terület, törzsszám: 15001, azonosító: 217.

Védett örökségi érték neve: palota ex-lege műemléki környezete, védettség jogi jellege: műemléki környezet, azonosító: 24546.

Régészeti védelem

Védett örökségi érték neve: Rákóczi út - Kazinczy utca - Király utca - Károly krt., védettség jogi jellege: régészeti lelőhely, azonosító: 66172.

Világörökségi védelem

Védett örökségi érték neve: Budapest - a Dunapartok, Budai várnegyed és az Andrássy út védőövezet védettség jogi jellege: világörökség, azonosító: 30480.

#### 3.4. Örökségvédelmi engedély tárgya

Az épület tulajdonosa az épület felújítását tervezi. A felújítás ütemezése több lépcsőben zajlik. Első ütemben az épület utcai homlokzata kerül felújításra. Jelen tervdokumentáció ezen első ütem tevéit

tartalmazza. Az építési munkákat az engedélyek és tervek elkészülte után, a közeljövőben tervezi az önkormányzat.

Következő ütemben a kapualj, belső homlokzat, közös terek lesznek, de ezek most nem részei jelen Örökségvédelmi engedély kérelemnek.

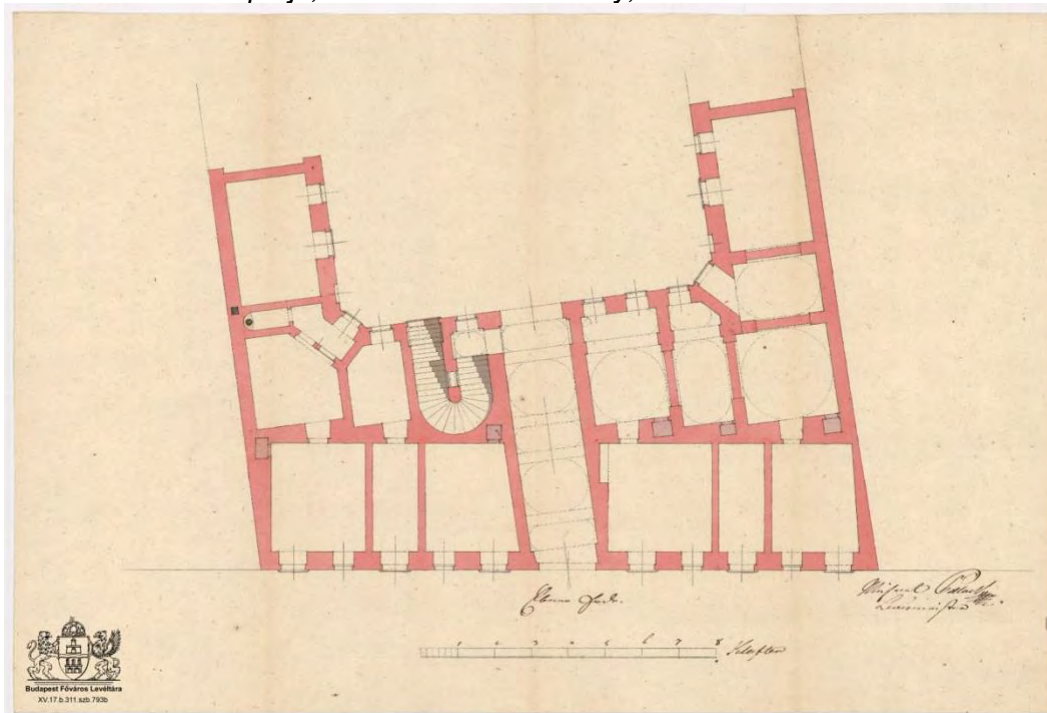
### 3.5. Rövid építéstörténet

Forrás: Dr Janotti Judit: Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár

„...a térképek és a levéltárban található tervek tanúsága szerint a Király u. 11. sz. telken ma álló kétemeletes kora-klasszicista ház előtt már volt beépítés. A korábbi épületek még a 18. sz. közepe táján épülhettek. Miután az ingatlant Prandtner József ötvös- és ezüstműves megvásárolta, a telken álló épületet lebontatta, és **Pollack Mihály építőmesterrel 1812-ben a ma is álló kétemeletes, U alaprajzú, kora-klasszicista épületet építtetett.** Ezek az építéskori tervek Budapest Főváros Levéltárában ma is meg vannak. A földszinti boltnyílások fölötti tükrökben lévő domborműveket a szakirodalom szerint minden valószínűség szerint Dunaiszky Lőrinc szobrász készítette.

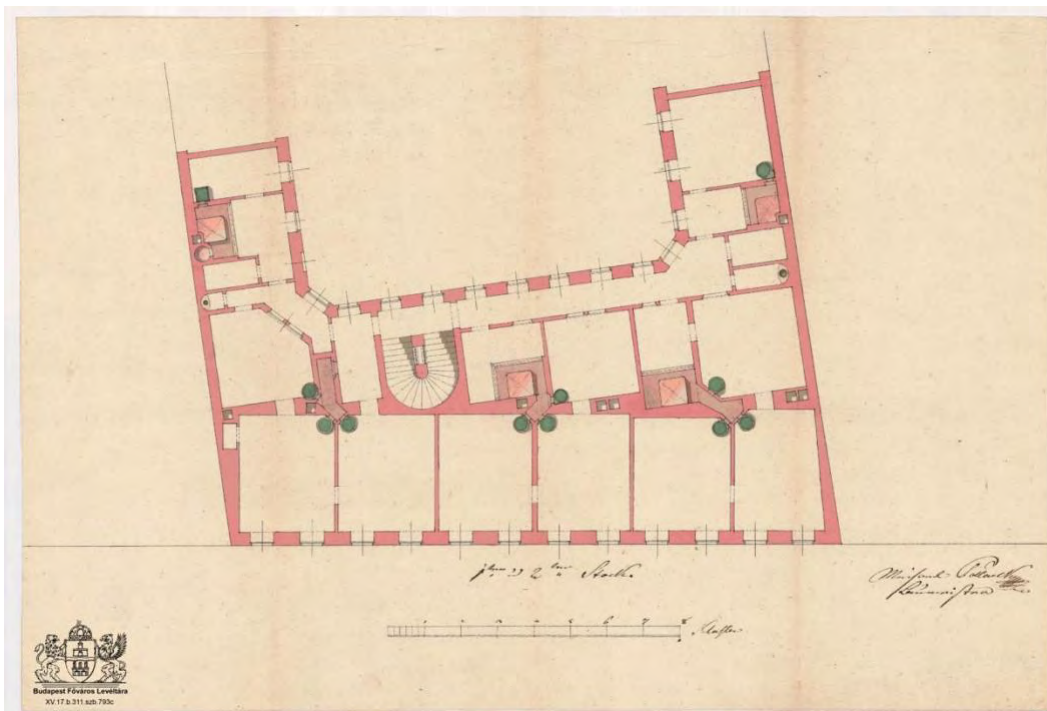
A Pollack Mihály által 1812 körül felépült kétemeletes U alaprajzú házhoz a következő években földszintes, egytraktusos, hosszú szárnyakkal rendelkező mellékszárnyakat építettek, aminek a következtében a téglalap alakú udvar körbeépült. Ez a bővítmény az árvízi térképen ábrázoltak szerint 1838-ban már meg volt. (A földszintes mellékszárnyak ma már nem állnak, fokozatosan bontották le őket.)

Lent: Földszinti alaprajz, tervező: Pollack Mihály, 1812 Forrás: TUDDOK



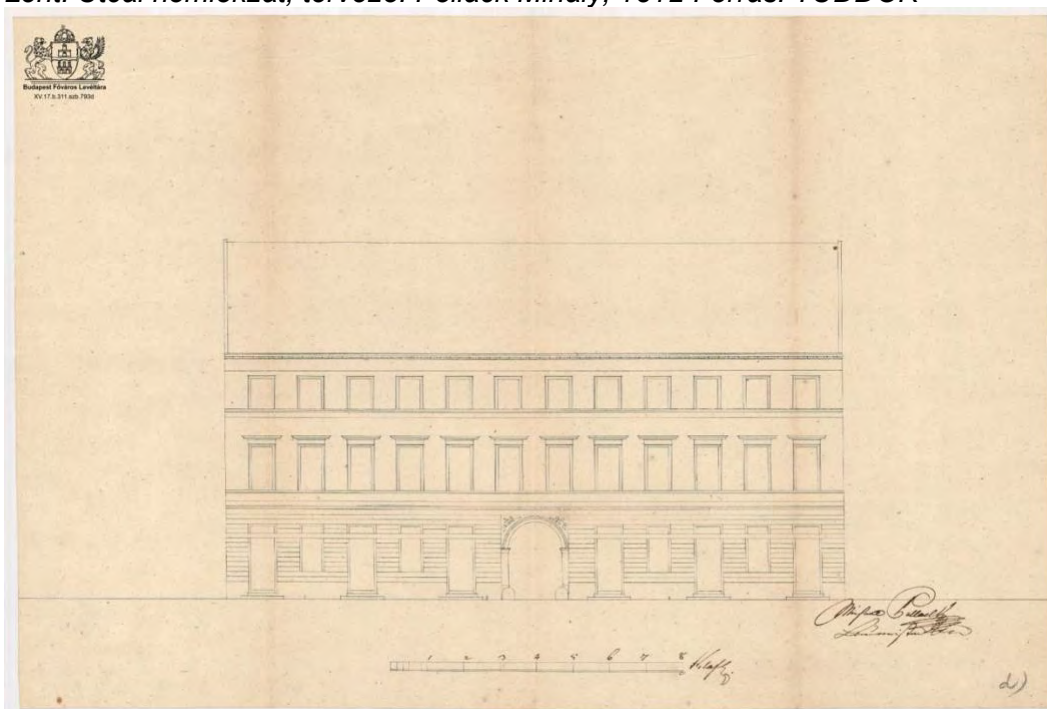
A szakirodalom eddigi megállapításai szerint a **19. sz. végén vagy a 20. sz. elején bővítették a kétemeletes klasszicista épületet egy harmadik emelettel és utcai homlokzatát új szecessziós architektúrával díszítették.** Az újabb emelet ráépítésének az ideje nem ismert. Bibó István szerint a bővítés a 19. sz. végén történhetett, de Rozsnyai József művészettörténész ezt az építkezést inkább a 20. sz. első évtizedeire teszi. „Ez a homlokzati architektúra...inkább a 20. század első évtizedeire volt jellemző, amikor egyszerre hatott a szecesszió és a késői historizmus. A 14 Zádor Anna: Pollack Mihály. Bp. 1960.12 homlokzaton azonban az Art Deco barokkos ágának jellemző vonásai is feltűnnek, így talán az 1920-as években is készülhetett....

Lent: Emeleti alaprajz, tervező: Pollack Mihály, 1812 Forrás: TUDDOK



... Az utcai homlokzat szecessziós jellegű kialakítása a 20. század elejére tehető, az 1911-től birtokba lépett Ledermann Mór nevéhez fűződik.

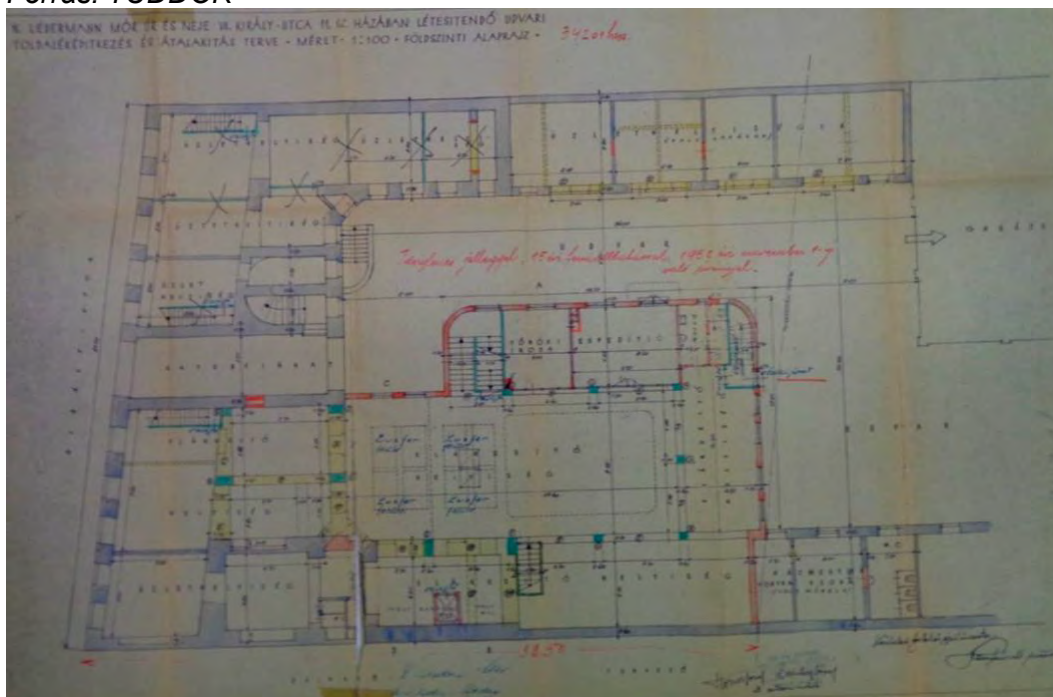
Lent: Utcai homlokzat, tervező: Pollack Mihály, 1812 Forrás: TUDDOK



1937-ben egy jelentős építkezés történt az ingatlanon. Ledermann Mór és neje, Holzer Eszter háztulajdonosok megbízásából egy **új modern, lekerekített sarkú, egyemeletes, lapostetős épület épült az udvarban**. A terveket Körner József és Rosenberg József okl. építészmérnökök készítették.



**Lent: Udvari bővítmény engedélyezési terve, tervező: Körner József és Rosenberg József, 1937,  
Forrás: TUDDOK**



1956-ban egy kirakat lebontása során fedezték fel az épület **földszinti klasszicista korban készült domborműveit**. A 20. század elején átépített homlokzat elfalazott klasszicista földszinti szakaszát és domborműveit 1956-57-ben Komárik Dénes tervei szerint rekonstruálták, illetve restaurálták. Budapest Főváros Levéltárában a Komárik Dénes által készített tervezett földszinti homlokzati terv és a bejárat kapu rekonstrukciójának a terve, valamint a kibontott három reliefnek a restaurálás közbeni állapotot ábrázoló fotója található. Több jobb minőségű fénykép maradt fenn a Magyar Művészeti Akadémia - Műemléki Dokumentációs Központjának Fotótárában (MMA-MDK, volt Műemléki Fotótár) közvetlenül a kibontás utáni és a már restaurált állapotról.<sup>31</sup> Érdekesség, hogy a domborművekről a fényképeket Seidner Zoltán fotóművész egy történelmi napon, 1956. október 23-án készítette. A feltárt rossz állapotú, de helyreállítható földszinti homlokzat terveit 58/VII./467/1956. számon 1956. szeptember 12-én engedélyezték.<sup>32</sup> A rekonstrukciós kivitelezési munkák 1957-58-ra készültek el. A helyreállítás során az eredeti domborműveket kibontották és kiegészítették, majd a BTM Kiscelli Múzeumában helyezték el. Az épületre az eredeti reliefek alapján készült gipszmásolatok kerültek. A restaurálást és a rekonstrukciókat Gáldi Gyula szobrászművész készítette....

*Lent: Helyreállított földszinti homlokzat nézetei a rekonstruált dombormű-másolatokkal, 1957-58,  
Forrás: TUDDOK*



lsz. 031.698



lsz. 227.879P



... Az 1990-es évekre az észak-keleti udvari szárny tűzfala megdőlt, ezért ahhoz egy támfalat építettek két támpillérrel. Ez a megerősítés ma is áll....

1990-ben a VII. kerületi IKV megrendelésére lebontották a telek hátsó részén álló földszintes szárnyakat. A bontási tervet Varga Livia építész tervező készítette.45 (VI. 78. és 98. kép) A lebontott épületek helyén, a Király utca 11. sz. telekhatár beljebb tolásával a Madách sétányi irodaház áll.

Az 1990-es évek derekán az épület **tetőszerkezetét és tetőhéjalását felújították.**

2005 óta a földszinti udvari épületben a K11 Művészeti és Kulturális Központ működik. Programját a sokszínűség jellemzi: koncertek, kiállítások, előadások, workshopok, filmvetítések, tanfolyamok és gyermekprogramok helyszíne.  
2014-ben az egyik Király utcai földszinti helyiségben a korábbi fogászati rendelő helyén lángos és palacsintasütő üzletet alakítottak ki Debreczeni László építész tervező tervei szerint....”

### **3.6. Az épület (főként a homlokzat) kialakítása**

Forrás: Dr Janotti Judit: Építéstörténeti dokumentáció és részleges értékleltár

„....Zárt utcasorban álló U alaprajzú, eredetileg kétemeletes, majd három-emeletessé alakított klasszicista lakóház, a 20. sz. elején szecessziós utcai homlokzatot kapott. A két világháború között modern udvari épülettel bővítették. A kétemeletes kora-klasszicista lakóház 1812-ben épült Prandtner József ötvös- és ezüstműves megbízásából, Pollack Mihály tervei szerint. A földszinti boltnyílások fölötti tükrökben lévő domborműveket a szakirodalom szerint minden valószínűség szerint Pollack Mihály kortársa és gyakori munkatársa, Dunaiszky Lőrinc szobrász készítette.



*A Király u. 11. sz. lakóház szintjei: pince + földszint + három-emelet + magastető.  
Bejárata és kapualja a Király utcai főhomlokzat közép-tengelyében nyílik.*

*Lent: Utcai homlokzat, 2024.01, Forrás: TUDDOK*



*A félköríves alaprajzú, csigalépcsős főlépcsőház a kapualjból balra nyílván, a Király utcai szárny udvari traktusában helyezkedik el. A földszinten üzlethelyiségek, az I., II. és III. emeleten lakások helyezkednek el. Az emeleti lakások a főlépcsőház pihenőjéről és az udvari homlokzat előtt futó függőfolyosókról közelíthetők meg. A pince jelenleg egy udvari lépcsőn keresztül érhető el. A lakóépület jelenleg lakatlan. A földszinti udvari épületben a K11 Művészeti és Kulturális Központ működik. Az épület utcai szárnya kéttraktusos, nyeregtetős, az udvari épületszárnyak egytraktusosak, félnyereg-tetősek. A tető héjalása vörös kerámia cserép. Az épület Király utcai főhomlokzata észak-nyugati tájolású.*

*A pince és a földszint fölötti földem dongaboltozatos. Az I. és II. emelet fölötti földemek nagy részben ma is csapos-gerenda faföldemek. A III. emelet fölötti záróföldem szintén csapos-gerenda faföldem, amelyet utólagosan megerősítettek.*

### **Utcai homlokzat**

*A három-emeletes Király u. 11. sz. épület utcai homlokzata a földszinten 11, az emeleten 12 tengelyes. Az utcai homlokzat egységesen vakolt, a földszinti szakaszt vízszintesen nűtázott vakolat-architektúra borítja, amelyet a nyílások fölötti tükrökben elhelyezkedő domborműves betétek díszítenek. A lábazat kőből készült, de több helyen vízzáró vakolattal javították. A szecessziós megjelenésű emeleti homlokzati felület ablakok közötti függőleges szakaszait szintén vízszintes nűtázott vakolat-architektúra borítja, amit szecessziós stukkók díszítenek. A földszinti szakasz halványsárgás színre, az emeleti részek okkeres, sötét sárgás-barnás színre vannak festve. Az épület homlokzati megjelenése és a vakolat műszaki állapota nagyon elavult.*

*Lent: Utcai homlokzat, 2024.01, Forrás: CUBO*



*Az eredetileg kétemeletes, majd háromemeletes épület a 20. sz. elején teljes utcai homlokzatán a századfordulós ízlésnek megfelelő historizáló-szecessziós formavilágot kapott. Az épület emeleti homlokzati része ma is ezt a kialakítást és megjelenést őrzi, a földszinti klasszicista kialakítás az 1956-57-ben történt műemléki helyreállítás (rekonstrukció) eredménye.*

*A 11 tengelyes földszinti homlokzati szakasz középső tengelyében a homlokzati síktól kissé hátrahúzott mezőben nyílik a félköríves záródású kapu. A kapu két kő szárkőve fejezetes, alsó részükön egy-egy kerékvetővel. A kapu félköríves archivoltjában az egykor itt működő LAKÓTERV RT tervező cégnek a felirata olvasható. A kapu két oldalán öt-öt egyenes záródású boltnyílás sorakozik, amelyek közül három-három boltajtó, kettő-kettő pedig boltablak. Az ajtók és ablakok egyenletesen váltakozó ritmusban helyezkednek el. A falfelület vakolata vízszintesen sávozott.*

*A földszinti nyílások fölötti faltükrökben domborműves táblák láthatók. A domborművek az épülettel egyidős, klasszicista elemek, amelyek a ház építtetőjének, Prandtner Józsefnek a foglalkozására – az ötvös mesterségre – utalnak. A reliefeken puttók tevékenykednek az ötvösműhelyekben (vésnek, cizellálnak, rajzolnak, nemesfémeket öntenek, stb.), illetve kereskednek az elkészült*



*tárgyakkal. A puttós jelenetek között csendélet-szerűen bemutatott ötvöstárgyakból álló kompozíciók láthatók. A kölabazat fölött a homlokzat földszinti felülete vízszintesen sávozott, a földszintet képszékes, könyöklős övpárkány zárja.*

*Lent: Utcai homlokzat domborművei, 2024.01, Forrás: TUDDOK*



Az épület földszintje feletti szecessziós és historizáló megjelenésű három emeleti szint 12 tengelyes. Az ablaknyílások álló téglalap alakúak és egyenes záradékúak. Az I. és II. emeletet óriás pilasztersor kapcsolja össze. A pilaszterek tagozott lábazattal és fejezettel rendelkeznek, a törzsük alsó része kannelúrázott, a felső részük vízszintesen sávozott. Az I. emeleti ablakok a földszint fölötti övpárkányon ülnek. Az I. és II. emeleti ablaknyílások közötti mellvédmezőkben barokkos kartus-szerű motívumok helyezkednek el. A II. emeleti ablaknyílások fölött félköríves lunetták láthatók, amelyekben füzéres kosárdíszek helyezkednek el. Az I. és II. emeleti ablaknyílások két oldalát függőleges fonatmintás vakolat szegélyezi. A II. és III. emeletet között tagozatos övpárkány fut, ezen helyezkednek el a III. emeleti ablakok. A III. emeleti ablaknyílások kisebb méretűek az I. és II. emeleti nyílásoknál, az alsóbb szintű ablakokhoz hasonlóan e ablaknyílások két oldalát is 23 függőleges fonatmintás vakolat szegélyezi. Az ablakok közötti falfelületeket nyolcszögű faltükrök díszítik. A homlokzatot a III. emelet fölött húzódó háromrészes, képszékes, gyöngysorral és konzolsorral díszített főpárkány zárja.

Az épület félköríves záradékú, felülvilágító bejárati kapuja váztaablázatos, vésett, tömör fabetétes nyílászáró. A felülvilágító és az alsó nyíló szárnyak között tagozatos vízszintes tokosztó helyezkedik el. A felülvilágítóban a kazetták sugárirányban helyezkednek el, ezért szabálytalan kialakításúak. A három-osztatú alsó kapuszárnyak is kazettás kialakításúak. A kapu feketére van festve, a kazettás betétek tagozatos keretei pedig zöldre mázolva. A földszinti üzletek ablakaiban és bejárati ajtóiban egyszerű kialakítású, osztott vagy

*osztatlan, újabb fa nyílászárók vannak. Az emeleti ablakokban kétrétegű, befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, szecessziós megjelenésű fa nyílászárók vannak. A 2 x 2 szemes ablakokat a felső 2/3-os magasságban tagozatos kialakítású vízszintes tokosztó tagolja, az oldalt nyíló felső és alsó ablakszárnyak a tagozatos függőleges tokosztóra záródnak. A felső ablakszárnyakat a keskeny üvegosztó lécek további négy szemre osztják, ami a szecessziós jelleget biztosítja....”*

*Lent: Bejárati kapu, 2024.05, Forrás: CUBO*



### 3.7. Az épület jelenlegi állapota

Az épület a földszinti K11 Művészeti és Kulturális Központot leszámítva lakatlan. Erősen elhanyagolt és leromlott állapotban van. Belső terei rendkívül szennyezettek (helyenként fekáliával).

Falai kissé és közepesen nedvesek talajnedvesség és utcai csapóeső következtében. A sótartalom közepesen, erősen és kiemelkedően magas. A minták több helyen fekáliás szennyeződést mutatnak ki. Szerkezetét tekintve több megerősítés látható, amellyel korábbi évek megerősítését mutatják. A harmadik emeleti földem ideiglenes acélszerkezettel került megerősítésre.

A tervezett homlokzati felújítást követően mindenképpen javasolt az épület átfogó, generál felújítása.

*Lent: Belső udvar, 2024.05, Forrás: CUBO*



Részlet az épületdiagnosztikai vizsgálatból:

*„...a vizsgált épület nem elégíti ki az épületekkel kapcsolatban támasztott állagvédelmi, tartóssági, szárazsági, egészségügyi, energetikai, gazdaságossági, használati és esztétikai szempontokat. A kialakult műszaki állapot megszüntetése az épület rendeltetésszerű és biztonságos, az elvárható használati komfortot biztosító feltétele miatt elengedhetetlen.”*



*Lent: Lépcsőház, 2024.04, Forrás: CUBO*



*Lent: utcai lábazat bejáratnál, 2024.04, Forrás: CUBO*



## 4. Építészeti műszaki leírás dokumentáció - tervezett

### 4.1. tervezési terület

Jelen munka tervezési határa az utcai homlokzatra vonatkozik.

### 4.2. Az épület műemléki értékű elemei:

„... fő tömegkialakítás és a tetőforma, a rekonstruált klasszicista földszinti homlokzati szakasz és a domborművek, valamint a szecessziós, historizáló emeleti homlokzat és annak tagozatai (övpárkányok, főpárkány, szecessziós vakolati díszek) a földszinti és emeleti nyíláskiosztások és az emeleti szecessziós megjelenésű ablakok nyílászárói.” Forrás TUDDOK.

### 4.3. A homlokzati felújítás fő területei:

Tudományos dokumentáció szerinti védett elemek felújítása (pl: bejárati kapu, emeleti ablakok...). A nem védett elemek cseréje (portálok). Épületdiagnosztika szerinti műszaki felújítás elvégzése úgy, hogy a Tudományos dokumentáció szerinti értékek ne sérüljenek.

#### 4.3.1. Bontandó fő tételek

- utcai portál ablakok- és ajtók mindegyik cserélve lesz.
- a portálok felett jelenleg levő árnyékolók, rácsok megszűnnek
- portál magasságig a teljes vakolat bontásra kerül, épületdiagnosztikai szakvélemény szerint
- homlokzati lábazat ideiglenes bontása vízszigeteléshez
- földszinti helyiségek padozatának bontása vízszigeteléshez

#### 4.3.2. Felújítandó tételek

- bejárati tömör fa kapu műemlékileg védett, felújítandó. Felülete tisztítva, tagozatai, profiljai javítva lesz, majd új színű felületkezelést kap. Részlet a TUDDOK-ból: „A félköríves záradékú, felülvilágító, vésett betétes kétszárnyú bejárati kapu asztalos-szerkezete és vasalatai 1958-ban Komárik Dénes tervei szerint készült elemek. Bár a kapu nem eredeti építéskori, de klasszicizáló megjelenésével és igényes kialakításával történeti értékű nyílászáró. A feketére festett kapuszárnyakon lévő vésett betétek tagozatainak jelenlegi zöld színezése azonban zavaró, a kapu felületét egységes színre javasolt festeni.”

- emeleti ablakok nem eredeteiek, de értéket képviselnek, felújítandók. Felületük tisztítva, tagozatai, profiljai javítva lesznek, majd új színű felületkezelést kapnak. Részlet a TUDDOK-ból: „Az apró osztású, szecessziós megjelenésű emeleti homlokzati ablakok nyílászárói a 20. század elején történt homlokzati kialakításkor készültek, ma már e nyílászárók is műemléki értéket képeznek. Lehetőség szerint a kétrétegű, befelé nyíló szárnyú ablakok megtartása és felújítása javasolt, de ha műszaki állapotuk ezt nem engedi, akkor az új nyílászárók a meglévő szerkezet és osztásrend figyelembevételével készüljenek.”

- portálszerkezetek körüli kőkeretek felújítandók. A kereteken levő festés eltávolítása, a kövek felújítása készül. A kövek felújítását kőrestaurátor szakvéleménye és jelenléte mellett kell végezni. Részlet a TUDDOK-ból: „A földszinti üzletek ablakaiban és bejárati ajtóiban vegyes kialakítású, osztott vagy osztatlan, újabb fa nyílászárók vannak, amelyek vagy 1958-ban és a későbbi üzlet- átalakításokkor készültek. E nyílászárók nem képviselnek műemléki értéket. A homlokzati felújítás során e nyílászárók egységes cseréje javasolt, akár modern kivitelben.”

#### 4.3.3. Új tételek

- földszinti portálok. Kialakításukra két változat készül.
- fal keresztmetszetében vízszintes falszigetelés
- lábazaton függőleges lábazati szigetelés
- injektált vízszintes vízzár kialakítása
- padlószigetelés
- új földszinti vakolat

#### 4.3.4. Tervezett új homlokzati színezés

- TUDDOK szerint:

„Az épület korabeli klasszicista, ill. szecessziós építészeti színezésének a megállapítása végett a tervezett homlokzati felújítás előtt, az elkészült állványozáskor a földszinten és az emeleti részeken egy szondázó festőrestaurátori kutatás elvégzése javasolt. Amennyiben ez a kutatás nem járna eredménnyel, úgy a homlokzat színezéséhez a földszinti szakaszon a klasszicista stílusban épült homlokzatokra jellemző világos színek – halvány drappos homokszín, drappos kőszín - alkalmazása javasolt. Az emeleti szakaszon a földszinhez igazodó, szintén világosabb, drappos monokróm színvilágot javaslunk. Nagyon fontos, hogy a homlokzati vakolat mindenképpen sima felülettel készüljön, különösen a tagozatok estében. A szecessziós tagozatokat és díszeket restaurátori módszerrel szükséges megtisztítani, javítani, a szükséges helyeken a pótlásokat elvégezni. A kivitelezés megkezdése előtt a homlokzati színmintákat a helyszínen fel kell festeni és a tervezővel és a műemléki hatósággal egyeztetni.”

- a Tervtanácsi Állásfoglalással elfogadott, tervezett színeket lásd a homlokzati tervlapokon.

### 5. Tervezett utcanézetek

A homlokzati színezés a tervtanácsi dokumentációban még két színárnyalatban készült. Jelen Örökségvédelmi dokumentációban már csak egy változat szerepel. Lásd mellékelt tervdokumentációban és lent.

Lent: Tervezett utcakép nyitott földszinti portál zsáluval (fent), zárt portálzsáluval (lent).





## 6. Fotó dokumentáció 2024.04-05.

Utcai nézet a deák tér felől



Utcai nézet a Deák tér felé nézve



Lezárt homlokzati portál



Portál ablak





Portálajtó



Bejárati kapu



Kapu kökeret és kerékvető

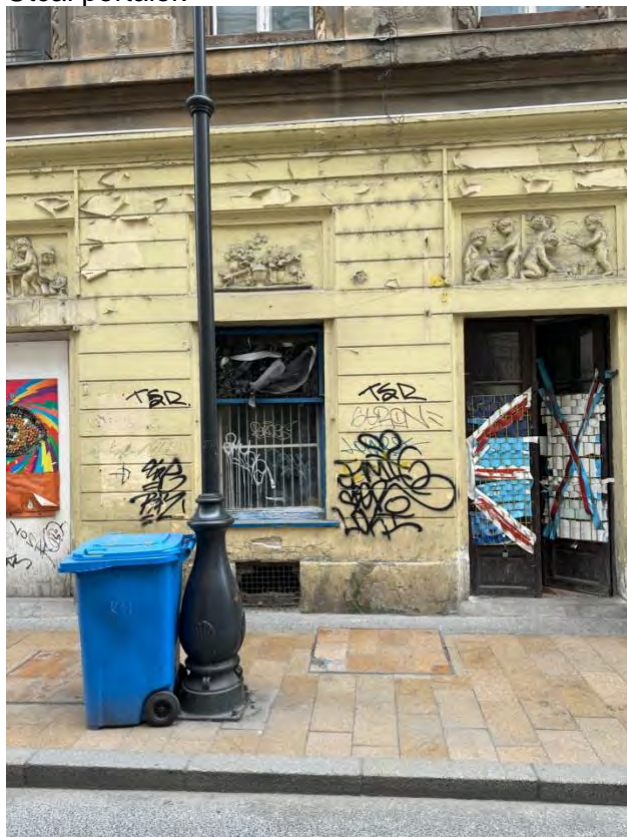


Kapu kökeret és kerékvető





Utcai portálok



Utcai portálok



Emeleti ablak



Emeleti ablakok és homlokzati díszek, tagozatok



### Emeleti ablakok és homlokzati díszek, tagozatok





## 7. Tervtanácsi Állásfoglalás 2024.06.06.



### BUDAPESTI VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS KONZULTÁCIÓS TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

vélemény sorszáma: 070/2024  
iktatószám: BP/ÉTDR-1703/41-3/2024

A Tervtanács neve:	<b>Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács,</b> mint területi tervtanács
A Tervtanács székhelye:	Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítész iroda 1139 Budapest Teve utca 1/A-C.
A tervtanácsi ülés helye:	Konferenciaterem
A tervtanácsi ülés időpontja:	2024. június 06. 11.00 óra
A megtárgyalt tervdokumentáció tartalmának megnevezése:	<b>Utcai homlokzat felújítása</b>
A tervezett építési tevékenység helye:	<b>Budapest VII. ker. Király utca 11.</b>
Helyrajzi szám:	34201/3
Védettség fajtája:	Műemlék, Mjt, Mk, Világörökség
A tervező:	Terbe Rita (É1 01-4815), Kis János (É 03-0280), Tolnai Zsolt (É1 01-4120), CUBO Építészcsoport Kft.
A tervező címe, illetve székhelye:	1113 Budapest, Vincellér utca 18.
A Megbízó:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
A Megbízó címe:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.

A Tervtanács 6 fővel határozatképes.

#### **A Tervtanács a tervet az alábbi feltételekkel ajánlja továbbtervezésre:**

- Tervtanács a bemutatott színváltozatok közül az elsőt (világosabbat) tartja jobbnak, de a domborművek színét túl erősnek érzi. A végleges szín meghatározásához falkutatás szükséges.
- A Tervtanács a portálszerkezetek közül a kapuhoz legközelebbit (3. sz. változat) javasolja betervezni.
- Átgondolandó a spaletta használata, nem feltétlenül szükséges. Amennyiben mégis betervezésre kerül, legyen végigrajzolva a homlokzat a spaletta nyitott és csukott állapotában, a rajta elhelyezhető reklámfeliratok helyének jelölésével.
- Helyszínen anyagminta egyeztetése és színminta felfestése szükséges a homlokzati felületek kialakítása előtt a Tervező, a Kerületi Főépítész, az illetékes Műemlék-felügyelő és a Kivitelező részvételével
- Tervtanács javasolja, hogy a felújítási programba kerüljön be az összes közös használatú terület.

Felhívom Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- a jelen döntésem nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 16/A.§ alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

**Indokolás:**

A Tervtanács a 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 15. § (2) bekezdése szerint vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül a településképibe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének, a helyi építési és településképi előírásoknak, valamint műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak, és a világörökségi területre vonatkozó követelményeknek.

A Kormányrendelet 9. § (5) szerint előzetesen bekértem az illetékes Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata polgármestere véleményét a településképi követelményeknek való megfelelésről. A polgármester határidőben a csatolt véleményt adta.

Tervtanács a véleményét a 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet vonatkozó előírásainak megfelelően alkotta meg, tárgyi terv véleményezésének jogalapja a 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 9. § (5) bek. a) pont ab) alpontjában, b) pont bb) alpontjában és c) pont ca) alpontjában meghatározott eset.

*Dátum – digitális aláírás szerint*

Iványi  
Gyöngyvér  
Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész  
a tervtanács elnöke

Digitálisan aláírta:  
Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2024.06.07  
12:46:16 +02'00'

Budapest, 2024.06.17.

**Tolnai Zsolt** építész, vezető tervező  
É/1 01-4120, +36 20 973 4048, zsolt@cubocsoport.hu