

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
kerületi védettség alá helyezés és módosítás iránti kezdeményezésről**

I. Tartalmi összefoglaló

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyrajzi szám szerint rögzíti a kerületi védettség alá tartozó értékeket, a védett egyedi és területi értékek körét, amelyek között 28. nyilvántartási számon védett egyedi értéként szerepel a Gyömrői út 46-48. szám alatti, 42154 helyrajzi számú ingatlanon álló, két épületből álló bejárati épületegyüttes. Az 1890-ben épült épület a helytörténeti jelentősége miatt védett érték, mivel eredetileg a Magnezit Ipari Művek bejárati épülete volt, jelenleg a Richter Gedeon Nyrt. telephelyének egyik bejáratát alkotja. Az épületegyüttes két épületből tevődik össze: a Gyömrői út 48. szám alatti földszintes, íves homlokzatú, eklektikus stílusú, téglarchitektúrájú egykori portaépületből és a hozzá kapcsolódó Gyömrői út 46. szám alatti egyemeletes, kevésbé karakteres épületből. A két épületrészt egy összekötő szárny és az ebben lévő egykori gyárkapu kapcsolja össze. A kapu felett egy gyári munkás szobra áll.

A védett érték tulajdonosa, a Richter Gedeon Nyrt. kezdeményezte a Gyömrői út 46-48. szám alatti védett egyedi érték védettségi típusa módosítását védett egyedi érték részleges védelmére. Az indoklásuk szerint a Gyömrői út 46. szám alatti épület rövidesen megüresedik, műszaki állapota miatt gazdaságosan más célra nem alakítható át, a cég fejlesztési terveibe nem illeszkedik. A védettség módosítását követően az épület bontásával megvalósulhatna a mögötte lévő területtel együtt tervezett területrendezés. Ennek részeként a továbbra is megmaradó Gyömrői út 48. szám alatti egykori portaépületet és annak környezetét is felújítanák. A kezdeményező levél az előterjesztés 2. mellékletét alkotja. A kezdeményezés alátámasztására a Richter Gedeon Nyrt. megküldte az értékvizsgálatot és a tervezett területrendezés koncepció szintű tanulmánytervét, amely az előterjesztés 3. mellékletét alkotja.

A fenti kezdeményezéssel párhuzamosan a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló, Füzér utca 23. szám alatti 439051/1 helyrajzi számú ingatlan részletes értékvizsgálati dokumentációja is elkészült, amely megalapozhatja az ingatlan védett egyedi értéké nyilvánítását. A vizsgálat szerint nemcsak az ingatlan utcai oldalán álló Zsolnay-kerámiával fedett téglakerítés, hanem az 1878 körül épült és 1903-ban bővített, historizáló eklektikus és szecessziós stílusjegyeket mutató épület is érdemes a kerületi védettség alá helyezésre. Az értékvizsgálati dokumentáció az előterjesztés 4. mellékletét alkotja.

A kerületi védettség megállapítására, illetve módosítására vonatkozó eljárási szabályokat a Rendelet 5. fejezete határozza meg. Az eljárás megindításáról a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a helyi értékvédelemért felelős bizottság, a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt.

Jelen előterjesztés a fenti kezdeményezések alapján a védettség módosítására, illetve megállapítására vonatkozó eljárás megindítására vonatkozik.

Amennyiben a Bizottság úgy dönt, hogy a védettség módosítására, illetve megállapítására vonatkozó eljárást megindítja, az elkészült részletes értékvizsgálatok megállapításai alapján készített javaslatoknak a Rendelet 8. § (1) bekezdése szerinti közhírré tételét követően, a beérkezett észrevételek alapján kerülhet sor a Rendelet módosítására.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyvéről szóló 318/2017. (IX. 21.) KÖKT határozat és a településképi védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosítási eljárásának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárási rendre történő áttéréséről szóló 61/2024. (II. 22.) KÖKT határozatával a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyvéről szóló 318/2017. (IX. 21.) KÖKT határozat és a településképi védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló 217/2022. (VI. 23.) KÖKT határozatában foglaltakat megerősítette azzal, hogy a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti eljárási rend szerint történik, és az egyeztetési eljárást a Korm. rendelet 78/D. § (1) bekezdésében meghatározott, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével folytatja le. A jelen előterjesztés szerinti kezdeményezések ezen eljárás részeként valósulhatnak meg.

A védettség módosításával kapcsolatos eljárás során szükséges tisztázni, hogy a Gyömrői út 46-48. szám alatti védett egyedi érték esetében indokolt-e a kerületi védettség módosítása, milyen módon biztosítható a helytörténeti jelentőségű védett épület értékeinek megőrzése, valamint, hogy a Füzér utca 23. szám alatti ingatlan esetében indokolt-e a kerületi védettség alá helyezése.

II. Hatásvizsgálat

A Gyömrői út 46-48. szám alatti ingatlanon álló bejárati épületegyüttes védettségének módosítását követően az épület bontásával megvalósulhat a mögötte lévő területtel együtt tervezett területrendezés, amelynek részeként a továbbra is megmaradó Gyömrői út 48. szám alatti egykori portaépület és annak környezete is megújulhat.

A Füzér utca 23. szám alatti ingatlan védettség alá helyezésével az utcai oldalon álló Zsolnay-kerámiával fedett téglakerítés és a historizáló eklektikus és szecessziós stílusjegyeket mutató épület védett értékhez méltó megőrzése biztosított.

III. A végrehajtás feltételei

Amennyiben a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 30. sorában meghatározott Gyömrői út 46-48. szám alatti, 42154 helyrajzi számú ingatlanon álló bejárati épületegyüttes védettségének módosítására vonatkozó, valamint a Füzér utca 23. szám alatti, 439051/1 helyrajzi számú ingatlan kerületi védettség alá helyezésére vonatkozó eljárás megindításáról dönt, az eljárást a Rendeletben meghatározott módon kell lefolytatni, amelyet követően a Rendelet módosításáról a Képviselő-testület dönthet.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2024. április „M”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2024. (IV. 16.) határozata

kerületi védettség alá helyezés és módosítás iránti kezdeményezésről

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 30. sorában védett egyedi értéként meghatározott Gyömrői út 46-48. szám alatti, 42154 helyrajzi számú ingatlanon álló bejárati épületegyüttes védettségének módosítása, valamint a Füzér utca 23. szám alatti, 439051/1 helyrajzi számú ingatlan kerületi védettség alá helyezése iránti eljárást megindítja.

Határidő: 2024. május 15.
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



RICHTER GEDEON

Alapítva 1901-ben

D. Kovács Róbert Antal
Kőbánya polgármestere
Kőbányai Önkormányzat
1102 Budapest,
Szent László tér 29.

Richter Gedeon Nyrt.
L.sz: 01/2024 - MSzT
1103 Budapest,
Gyömrői út 19 - 21.

Tárgy: Gyömrői út 46 - 48. szám alatti védett egyedi érték védettségi típusa módosításának kezdeményezése védett egyedi érték részleges védelmére

Tisztelt D. Kovács Róbert Antal Polgármester úr!

Társaságunk ingatlanfejlesztési stratégiája alapján, a folyamatban lévő fejlesztéseink eredményeként a tulajdonukat képező, és a tárgyi *védett egyedi érték* részét képező Gyömrői út 46. alatt lévő irodaépület rövid időn belül megüresedik.

A több ütemben épült, részben alagsoros és rossz állapotú épület a fejlesztési terveinkbe nem integrálható, az gazdaságosan más célra nem alakítható át, így a közeljövőben elbontani, a bontást követően pedig a területet – több ütemben - rendezni tervezzük.

A fentiek alapján ezúton kezdeményezzük és kérjük a tárgyi épületegyüttes védettségének módosítását.

A kérelmünk elfogadását követően a Gyömrői 48. épület helyi védelme továbbra is fennmaradna.

A Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztályával előzetes egyeztetéseket folytattunk a Gyömrői 46. épület bontását követően kialakuló helyzet rendezésére, a megmaradó Gyömrői út 48. alatti épületnek a tervezett területrendezésbe történő integrálására. A koncepció szintű tanulmánytervet jelen kérelmünkhöz mellékelten csatoljuk. Igény esetén a fejlesztési koncepciót személyesen is bemutatjuk.

Kérjük Polgármester urat kérelmünk szíves támogatására!

Köszönettel és üdvözlettel,

Tárnoki Gábor
Műszaki szolgáltatási terület
igazgató-helyettes

Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyilvánosan Működő Rt.

Benke Csaba
Létesítmény üzemeltetési és fenntartási osztály
osztályvezető

Melléklet: Gyömrői út 46-48. épületek építészeti vizsgálata

Budapest, 2024. március 28.

Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyilvánosan Működő Rt.


Budapest, X., Gyömrői út 19-21. ♦ 1475 Budapest, 10. Pf. 27. ♦ Telefon: 431-4000 ♦ Fax: 260-6650, 260-4891 ♦ www.richter.hu
Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-10-040944 ♦ EU közösségi adószám: HU 10484878 ♦ K&H Bank 10200971-20103088-00000000

Megrendelő: Richter Gedeon Nyrt. 1103 Budapest, Gyömrői út 19-21.		Tervező, kivitelező, megbízott: Oroszváry Építész Stúdió Kft. 1013 Budapest, Döbrentei utca 8.
-------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Projekt megnevezése:	Gyömrői út 46-48. sz. épületek, helyi védelem vizsgálata
Projekt helye:	1103 Budapest, Gyömrői út 8-48.
Projekt száma:	042221
RG Nyrt. szerződés (SAP) száma:	4700244654



Dokumentum címe:	Műszaki leírás		
Dokumentum száma:	1314-GEN-0-C12-0001		
Tervszint:	Tanulmányterv	Verzió:	1.0
Tervezési szakág:	Építészet	Kötetjel:	

Készítette	Aláírás	Dátum
Oroszváry László		2024.03.27.

Ellenőrizte	Aláírás	Dátum
Márton Mira		2024.03.27.

Jóváhagyta	Aláírás	Dátum

Verzió	Dátum	Módosítás megnevezése
0.1	2024.03.22.	Bírálati tanulmányterv
1.0	2024.03.27.	Javított tanulmányterv

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 2 / 9	
	Műszaki leírás				

TARTALOMJEGYZÉK

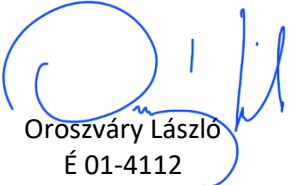
1	ELŐZMÉNYEK	3
2	A TERVEZÉSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA	3
3	TERVEZETT BONTÁSOK	3
4	TÉRALAKÍTÁSI KONCEPCIÓ	4
5	A TERVEZETT ÁLLAPOT	4
6	A MEGMARADÓ 48.SZ. ALATTI ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KIALAKÍTÁSA	4
7	ÉRTÉKVÉDELEM	5
8	A PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA	7
9	JAVASOLT SZERKEZETEK	7
10	A MEGVALÓSÍTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ FELADATOK	7
11	A MEGVALÓSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEK ÉS BEJELENTÉSEK	7

MELLÉKLETEK:

1. melléklet: **Építészeti értékvizsgálati dokumentáció**
(előzmény, készítette 2003-ban a BMGE Építészettörténeti Tanszék, Dr. Simon Mariann)
2. melléklet: **Építészeti műszaki dokumentáció**

KÉSZÍTETTÉK:

építészet




 Oroszváry László
 É 01-4112

OÉS Kft.

építész munkatárs

Márton Mira

OÉS Kft.

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 3 / 9	
	Műszaki leírás				

1 ELŐZMÉNYEK

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. központi telephelyén, a Gyömrői út 42. és 48. sz. között a következő években több, rossz állapotban lévő épület bontását tervezi a jelenlegi formájában esetlegesen beépített területen. A bontásra szánt épületek nem hasznosíthatók a gyógyszergyár számára, fenntartásuk indokolatlan költségekkel jár.

A bontandó épületek között található a Gyömrői út 46. sz. alatt a megszűnt MAGNEZIT művek egykori székháza, mely épüleategyüttest alkot a szomszédos Gyömrői út 48. sz. alatti földszintes épülettel. A korábbi székház a szomszédos Gyömrői út 48. sz. alatti épülettel együtt jelenleg helyi védelem oltalma alá esik. A Richter Gedeon Nyrt. megbízásából a BME Építészettörténeti tanszéke megvizsgálta, és egy tanulmányban értékelte a tárgyi épüleategyüttes építészeti értékeit, és összefoglaló értékelésében úgy ítélte meg, hogy az épület nem képvisel kiemelkedő építészeti értéket, ezért az épület védelme önmagában nem indokolt.

A helyi védelem fenntartását a terület helytörténeti jelentősége indokolja, melynek középpontjában az egykori MAGNEZIT művek bejárata áll. A Richter Gedeon Nyrt. a tervezett bontások megvalósításához a helyi védelem céljának meghatározása alapján a helyi védelem olyan megváltoztatását kéri, mely lehetővé teszi a Gyömrői út 46. sz. alatti épület bontását.

2 A TERVEZÉSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA



A Gyömrői út ezen szakaszán az út két oldalán jellemzően zárt sorúan épített földszintes vagy kis szintszámú épületek alkotják a határoló térfalakat. A Gyömrői út 46. sz. előtt egy jelenleg csekély forgalmú buszmegálló található. Az út két oldalán párhuzamos parkolósáv van kialakítva, mindkét oldalon több behajtóval megszakítva. A járda és az úttest között keskeny, fásított zöldsáv található.

A Gyömrői út 46-48. sz. alatti épüleategyüttes több ütemben épült. Az eredeti, a 48.sz. alatti épület 1894-ben épült, majd több ütemben átépítették, illetve kibővítették. Ezek a beavatkozások nem egy átgondolt, nagyobb ívű koncepció mentén valósultak meg, a tulajdonos az épületet reprezentáció szempontjából nem tartott elsődlegesnek. Az épületet és annak történetét a mellékletként csatolt értékvizsgálati dokumentáció részletesen taglalja.

3 TERVEZETT BONTÁSOK

A Gyömrői út 42-46. számok alatti területen található épületeket a Richter Gedeon Nyrt. a jövőben nem kívánja hasznosítani. Az épületek mérete, kialakítása, az épületekben található belső terek jellege illeszkedik a tulajdonos irodai infrastruktúrájába, nem felel meg az irodákkal szemben támasztott követelményeknek, valamint a hatósági előírásoknak. Az épületek műszaki állapota, és funkcionális kialakítása avult. Mindezek mellett az érintett épületek állagmegóvása költséges, fenntartásuk és üzemeltetésük hatékonyan nem megoldható, ezért a tulajdonos az épületek bontása mellett döntött.

Az érintett területen található összes épület és építmény bontásra kerül az elkövetkező években, azonban a Gyömrői út 48. sz. alatti épületet, és a hozzá szervesen csatlakozó kapuáthajtót annak helytörténeti jelentősége miatt, összhangban a helyi védettséggel, megtartandó. A bontások nyomán a megmaradó épület bütőfalát önmagában álló torzóként meghagyni nem lenne méltó környezetéhez, ezért az

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 4 / 9	
	Műszaki leírás				

alábbiakban részletezett módon, építészeti eszközökkel kívánjuk a környezetbe integrálni.

4 TÉRALAKÍTÁSI KONCEPCIÓ

A bontásokkal megszűnik a Gyömrői út ezen szakaszának esetleges vonalvezetésű térfala. A Richter Gedeon Nyrt. új irodaháza által elkezdett térrendezést a bontások után kialakított új téralkotó elemekkel folytatjuk. A látogatóközpont bejárata, a KKI épület és az új irodaház által körülölelt városi tér folytatása/felvezetése alkotja koncepciónk alapját. Az új irodaháztól a városból kifelé haladva folytatjuk a hangsúlyos zöldfelületekkel kialakított teret, melyet a Gyömrői őt 48-hoz érve egy törtvonalú térhatároló elemmel zárunk le.

A tervezési területen a Gyömrői út mentén három egymásra épülő réteget különböztetünk meg:

- . zöldfelületek,
- . gyalogos útvonalak,
- . teresedések.

Célunk egy rendezett városi tér kialakítása, mely a fenti három réteg rendezett egységéből épül fel.

5 A TERVEZETT ÁLLAPOT



A tervezett bontások és a terület fejlesztése több év alatt valósulhat meg azt követően, hogy az érintett épületek funkciói megszűnnek, vagy áttelepítésre kerülnek, és a terület felszabadul. Ha megvalósultak a bontások, akkor a felszabaduló terület nagy részét zöld területként kívánja a beruházó kialakítani. A Gyömrői út mentén kialakítandó zöldsáv mögött megfelelően fásított parkolót alakítanánk ki, melyet a zöldsávban kialakított terepplasztikákkal (dombokkal) takarnánk, hasonlóan a KKI épület előtt jelenleg is látható megoldáshoz.

Távlati opciós lehetőség a KKI épület előtt lévő felszíni szgk. parkoló megszüntetése, helyén gyalogos passzázs/sétány létrehozása, így szerves kültéri kapcsolat alakulhatna ki az új központi irodaház és a látogatóközpont között.

6 A MEGMARADÓ 48.SZ. ALATTI ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KIALAKÍTÁSA

A Gyömrői út 48. sz. alatti épület az eredeti állapotában is részét képező kapuzattal együtt, a helyi örökségvédelmi követelményekkel összhangban történő kisebb átalakításokkal megmaradna. A szomszédos épületrészek bontása építészeti szempontból szükségesszerűvé teszi az 1941-ben épület előtető bontását is. A kocsíáthajtó feletti, az épülettel egyidős tetőszerkezetet is megtartandónak ítéltük meg. Színezésében visszanyúlunk a korábbi állapothoz, és sötétszürke vakolt felületet alakítunk ki. A MAGNEZIT művek bejáratát, mint helytörténeti emléket mai építészeti eszközökkel, egy új betonszerkezetű előtetővel idézzük meg. Az előtető oldalfalát a kocsíáthajtó mellé épített elleníves homlokzatszakasz helyén alakítjuk ki.

Az előtető folytatásában az új központi irodaház felé haladva egy, az irodaház felől növekvő magasságú, törte vonalú vasbeton támfalat építünk. A támfal előtt annak nyomvonala miatt kis városi tér alakul ki. A támfal elé az épület homlokzatáról áthelyezett dombormű immár közelebből megsejmelhető lesz, fehér alakját a vasbeton támfal sötétszürkére festett szakasza emeli ki. A szürke festés a kapuzat oldalfalán is visszaköszön.



	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 5 / 9	
	Műszaki leírás				

A vasbeton támfal mögött kialakított mesterséges dombról a betonfal oldalára lefutó növényzet kellemes környezetet teremt, és csökkenti nyáron a betonfal felmelegedését.

Távlati cél lehet, hogy a területen utcabútorok és egy utasváró fülke is létesüljön, hogy a kialakult térrész a városi környezet élő terévé váljon. Későbbi fázisban valósulhatna meg az utca szintjére helyezett dombormű mellett emlékhely jelleggel információs felület kialakítása is.

7 ÉRTÉKVÉDELEM

A Richter Gedeon Nyrt. hangsúlyt fektet arra, hogy a telephelyein meglévő építészeti és helytörténeti értékeket és emlékeket megőrizze, és gondozza. Az alábbi fényképeken két példával illusztráljuk a Richter Gedeon Nyrt. elkötelezettségét. A Bio I. épület fejpületei részén található domborművet, valamint a törzsgyári területen elhelyezkedő, ma már használaton kívüli hűtőtornyot, és a mellette található géppuska bunkert is fontos ipari emlékként kezelik.



	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 6 / 9	
	Műszaki leírás				



Bio-I. fejépület dombormű



Törzsgyári hűtőtorony és géppuska bunker

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 7 / 9	
	Műszaki leírás				

8 A PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

Az új irodaház építése kapcsán meg kellett szüntetni egy felszíni parkolót, melyet korábban épp a projektterületen alakítottak ki. A fentebb részletezett, tervezett bontások kapcsán a Gyömrői út 48. sz. alatti épület mögött kialakított parkoló megszüntetése is tervezett. Helyettük kerülne kialakításra a mellékelt tervdokumentációban bemutatott új parkoló. Ez az új terület pótolhatja a KKI épület előtt opcionálisan megszüntethető parkolót is, melynek helyén az új irodaépülethez és a látogatóközpont bejáratához is kapcsolódó gyalogos és zöldfelületi zóna alakítható ki.

9 JAVASOLT SZERKEZETEK

A tervezett bontások után a Gyömrői út 48. sz. alatti épülethez kapcsolódóan két szerkezeti elem épülne:

- a régi előtetőt megidéző új előtető, valamint
- a támfal,
- térburkolat.

Az előtető monolit vasbeton falszerkezettel, és monolit vasbeton lemez alkotta födémmel készül. A látszóbeton felületeket a látszóbeton készítésére vonatkozó kivitelezési előírások szigorú betartásával kell elkészíteni. A födémszakaszon lapostetős vízelvezetést alakítunk ki, mely fogadni tudja a magastető épületrészről érkező ereszcsontra csapadékvizeit is. Az előtető konzolos kialakítású, két oldalán teljes hosszon alátámasztott szerkezet. A bejárati rész melletti szakaszon, a terven jelölt részen a ház eredeti színezését megidézően sötétszürkére festett. A Gyömrői út felőli oldalon házsámot és utcanevet megjelenítő feliratot tervezünk.

A tört vonalú, növekvő magasságú támfal monolit vasbeton szerkezetű. A támfal mögött kialakított domb és a beton támfal között szivárgó réteget kell kialakítani. A kapu áthajtó felőli végén a támfal sötétszürkére festett. A látszóbeton felületeket a látszóbeton készítésére vonatkozó kivitelezési előírások szigorú betartásával kell elkészíteni.



A támfal előtti területet térkővel burkoljuk.

10 A MEGVALÓSÍTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ FELADATOK

- Részletes geometriai felmérés,
- részletes talajvizsgálati jelentés fúrásokkal és laborvizsgálattal,
- építészeti és szakági tervdokumentációk készítése.

11 A MEGVALÓSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEK ÉS BEJELENTÉSEK

- Bontási engedély,
- parkolóhoz tervezett új behajtó kialakításának engedélyezése,
- új beton támfal építési engedélye,
- Gyömrői út 48. sz. alatti épület előtető építési engedélye.

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 8 / 9	
	Műszaki leírás				

1. melléklet

Építészeti értékvizsgálati dokumentáció

AZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT CÉLJA

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Rt. 2000-ben megvásárolta a volt Magnezit Művek területét, s 2002-ben elkészítette annak szabályozási tervét, mely ugyanez évben TRT/X/38 nyilvántartási szám alatt jóváhagyást nyert. A szabályozási terv a területen lévő, Gyömrői út 46-48. szám alatti, a telek utcafrontján álló volt irodaépületet helyi védelemre javasolja. Ugyancsak szerepel az épület abban az anyagban, melyet Perczel Anna 2002-ben Kőbánya épített és természeti települési értékeiről készített.

A tanulmány arra keresi a választ, hogy a Gyömrői út 46-48. szám alatti épület alapos építészet értékvizsgálat után is javasolható-e a helyi értékvédelem alá helyezésre.

A TELEK TÖRTÉNETE

Egy épületnek nem csak önmagában vett építészet (építőművészeti) értéke lehet, megtartását indokolhatja történeti és dokumentumértéke, netán egyedülálló volta, kuriózum értéke. Ezen értékek feltáráshoz érdemes röviden áttekinteni a telek és a hozzá kapcsolódó építkezések történetét.

Kőbánya-Óhegy (Óhegyalja) területének a Gyömrői út eleje és az Alsó vaspálya utca közötti részére az egyesítést követően készült szabályozási terv az addig beépítetlen terület felparcellázásával számolt. Kőbánya általános ipari jellege, s az adott terület szállítási szempontból különösen kedvező helyzete miatt azonban elsősorban ipari üzemek települtek ide. Mansfeld Pál vállalkozó 1894-ben alapította meg *Chamotte és magnesit téglagyárát* a Gyömrői úton, a 8512-8513 hrsz-ú telkeken. A két telek együttes szélessége ekkor kb. 32 méter volt, s bár a Gyömrői úttól az Alsó vaspálya utcáig húzódtak, a szabályozási terv szerint három, majdan megnyitandó utca is átvágta őket.¹ Budapest 1908-as átnézet térképén már a 8511 hrsz-ú telek is a gyár részeként szerepel, bár a mai Diósgyőri utca tervezett meghosszabbítása még átvágja azt. A 8510-es hrsz-ú telek (Gyömrői út 46.) 1910 körül került a vállalkozáshoz.² A huszadik század elejére nyilvánvalóvá vált, hogy a Gyömrői út és az Alsó vaspálya utca közötti terület ipari övezetté vált, ezért „a Gyáriparosok Országos Szövetsége beadványt intézett a Tanácshoz, amelyben kifejtette, hogy a Gyömrői-út környékén lévő gyártelepek működését és fejlesztését igen hátrányosan érintené, sőt megbénítaná a Gyömrői úttal párhuzamosan tervezett utcák megnyitása, tehát kéri, hogy a városszabályozási tervből a Tanács ezeket törölje.”³ A szabályozást módosították, s a területet ipari övezetté minősítették.⁴ A jelenleg a 42208 helyrajzi számot viselő telek a fenti négy telek (8510-8513) egyesítéséből alakult ki a Gyömrői út 46-48 szám alatt.

Mansfeld Pál Chamotte és magnesit téglagyára virágzó üzemenként működött. Sikerében nagy része volt a jól megválasztott profilnak: a tűzálló magnezit téglát itthon is kevés helyen gyártották, de exportcikknek is alkalmas volt.⁵ A vállalkozás 1900-ban részvénytársasággá alakult Magnezit-Ipar Részvénytársaság néven, s ebben a formában működött egészen az államosításig.⁶ Az építési iratok tanúsága szerint a gyár területén szinte folyamatos építkezés zajlott, a pénz azonban leginkább a technológia fejlesztésére, illetve az újabb és újabb üzemi épületek építésére fordítódott. A Gyömrői úti utcafrontra a bejárati és irodaépületek kerültek, amelyek a termelés szempontjából nem voltak fontosak, a cég reprezentációját pedig a tulajdonosok másodlagosnak tekintették. A vizsgált épület első elemének 1894-es megépítését követően csak annak folyamatos átalakítására és bővítésére tellett.

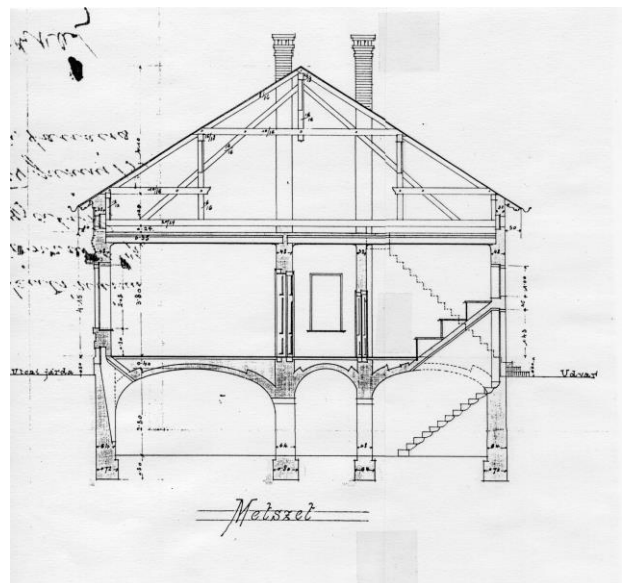
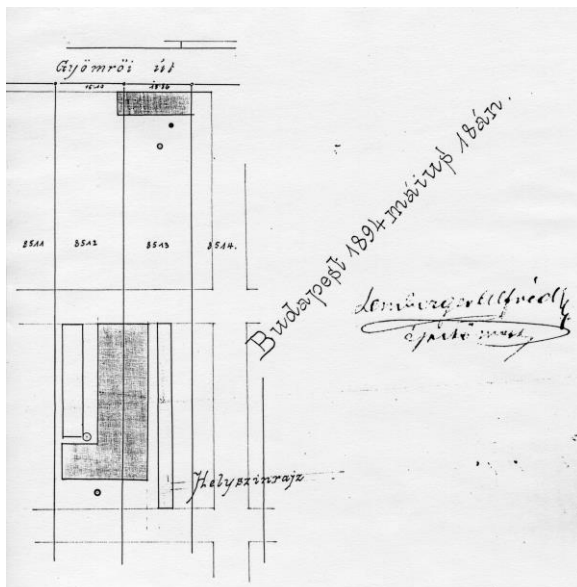
A GYÖMRŐI ÚT 46-48. LEÍRÁSA

A 42208 helyrajzi számú telek utcafrontján ma két különálló épület található. A vizsgált – Gyömrői út 46-48. számmal jelzett – épület a tulajdonképpeni 48. szám, az egykori 8511-13 telkek területén, míg a 8510-es telken a század elején épült 46. szám nem tartozik a helyi védelemre javasolt épülethez. A vizsgált objektum a Gyömrői út 50-hez zárt sorúan csatlakozik, s többszöri hozzáépítéssel terjed keleti irányban. Az első ránézésre is megkülönböztethető, mert formájukban és tömegükben elváló épületrészeket építésük időrendjében mutatjuk be és elemezzük.

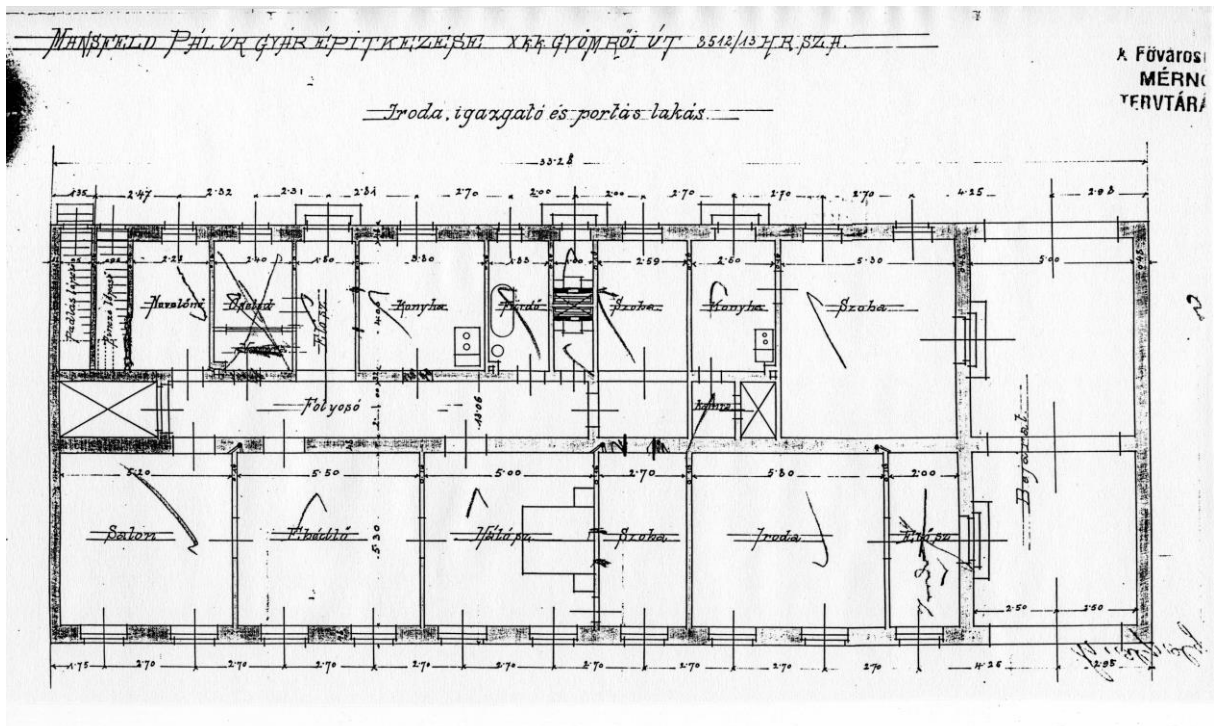
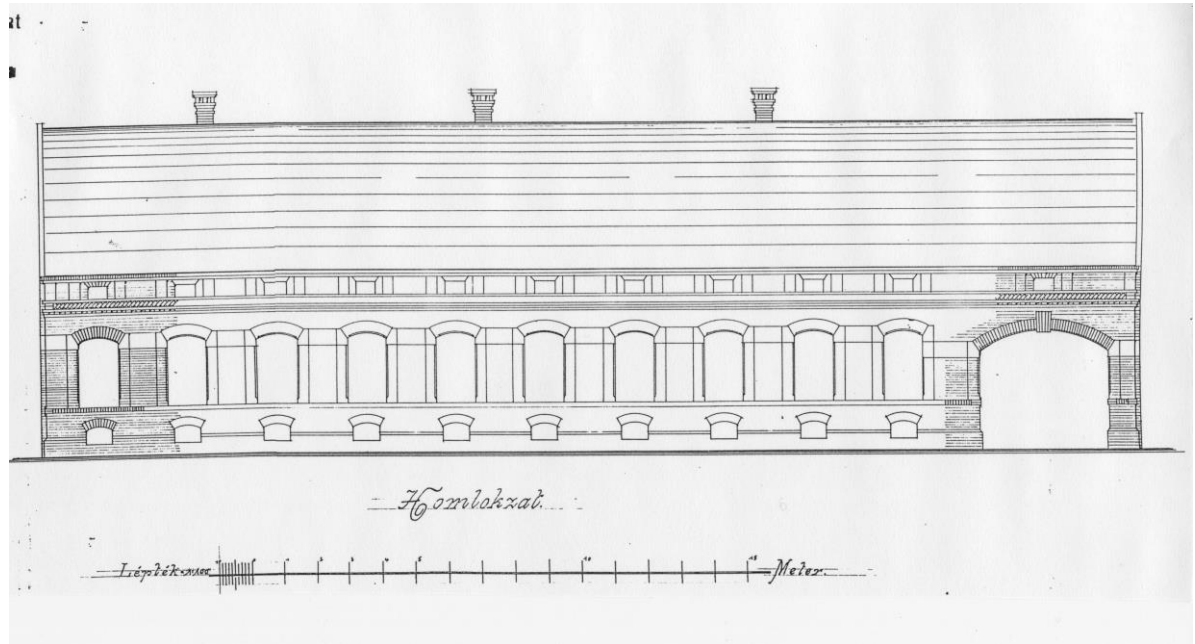
1. A TÉGLAÉPÜLET



A Gyömrői út 50-hez csatlakozó földszintes nyerstégla burkolatú épület az épület-konglomerátum legrégebbi része. A Fővárosi Önkormányzat tervtárában 22578/1894-III. ügyirat számon található eredeti tervek alapján az épületet 1894-ben tervezte Lemberger Alfréd építőmester Mansfeld Pál úr gyárépítkezéséhez. Az épület funkciója iroda, igazgatói és portás lakás volt. A tíz plusz egy tengelyes épület csak a szomszéd felőli első két tengely szélességében volt alapincézve, a valamennyi ablak alatt megjelenő pincenyílások vakablakok voltak. Az épület utolsó, szélesebb tengelyébe került a kocsibehajtó, erre nyílt az iroda és a portáslakás is. A kocsibehajtó kaputengelye egybeesett az ekkor a vállalkozás tulajdonában lévő telkek (8513 és 8512) középtengelyével, ami a kocsibehajtó oromfalas lezárásával együtt arra utal, hogy az utcai épület szimmetrikus továbbépítését tervezték.



Az épületre hagyományos ácsszerkezetű, az utcával párhuzamos nyeregtető került, viszonylag magas mellvédfallal, amely lehetővé tette szellőzőnyílások beépítését. Az épület homlokzatkialakítása – a szegmensíves ablakok, a síkban tartott, egyszerű ablakkeretezések, a kétszínű téglafalazat és a hangsúlyos, a téglamintázatából kialakított párkány alatti fríz – a korszak ipari építkezéseinek jellegzetes, közvetlenül már egyik történeti stílushoz sem kapcsolható stílusát képviseli.



Az épület belsejét többször átalakították, a tömeget és a homlokzatot is érintő átalakítás 1941-ben történt. A gyártelep bejáratának átalakítási terveit Hajós Miklós okleveles építészmérnök készítette.⁷ A meglévő kocsibehajtó reprezentatívabbá tétele érdekében a tervező erősen visszabontotta a téglaeépületet. A homlokzat az első nyolc ablaktengely hosszában maradt az utcával párhuzamos, attól kezdve ívben fordult rá a behajtóra. Az íves homlokzatra visszakerült egy ablak, a tetőszerkezet pedig kúpalakban, a fal ívét követve futott rá az épület felmagasított középfőfalára. A gyárkapu tervei közül csak az alaprajz lelhető fel, de valószínűleg ugyanekkor alakították át a téglaeépület teljes tetőszerkezetét és pincéjét is. A tető gerincmagasságát csökkentették, így a párkány alatti fríz magassága is csökkent, elmaradtak a szellőzők. A pincét újabb két tengellyel bővítették, s egyúttal átalakították a pinceablakokat is. A négy használatban levő ablakon túli vakablakokat eltüntették, s az egész épület új, a korábbi téglaméretektől különböző klinkertégla burkolatú lábazatot kapott. Az új bejárat kapcsán átalakították az egykori portáslakást és irodát is, helyet teremtve a katonai parancsnokságnak és az orvosi rendelőnek. Ekkor készültek a kapualjban, illetve az épület udvari homlokzatán ma is látható körablakok.



Négy különböző pinceablak



A fal és a lábazat minőségi és méretbeli különbsége



A párkány alatti téglafríz már nem az eredeti

Az épület külső homlokzata – a tervekben nem szereplő kiskaputól eltekintve – az 1941-es átalakítás utáni állapotot őrizte meg. A téglaburkolatot – talán kevesellve annak színgazdagságát, s megspórolandó a korszerű tisztítást – teljes felületén lefestették. Az udvari homlokzatot szinte minden nyílását érintően átépítették, találhatóak itt befalazások, felfalazások és újabban nyitott nyílások is, de egy kitérkedő bővítmény is. Az épületet legutolsó üzemeltetője teljesen „kibelezte”, s az udvari traktusban kialakított vizesblokkokon kívül valamennyi belső válaszfalát eltávolította.



Az épület falának utólagos „meghajlítása”, s ennek hatása a tetőfedésre

Az épület belső, udvari homlokzata





Egy körablak 1941-ből az udvari homlokzaton, eléfalazással és szögletes ablaktokkal



A volt Las Vegas diszko udvari terme

ÉRTÉKELÉS

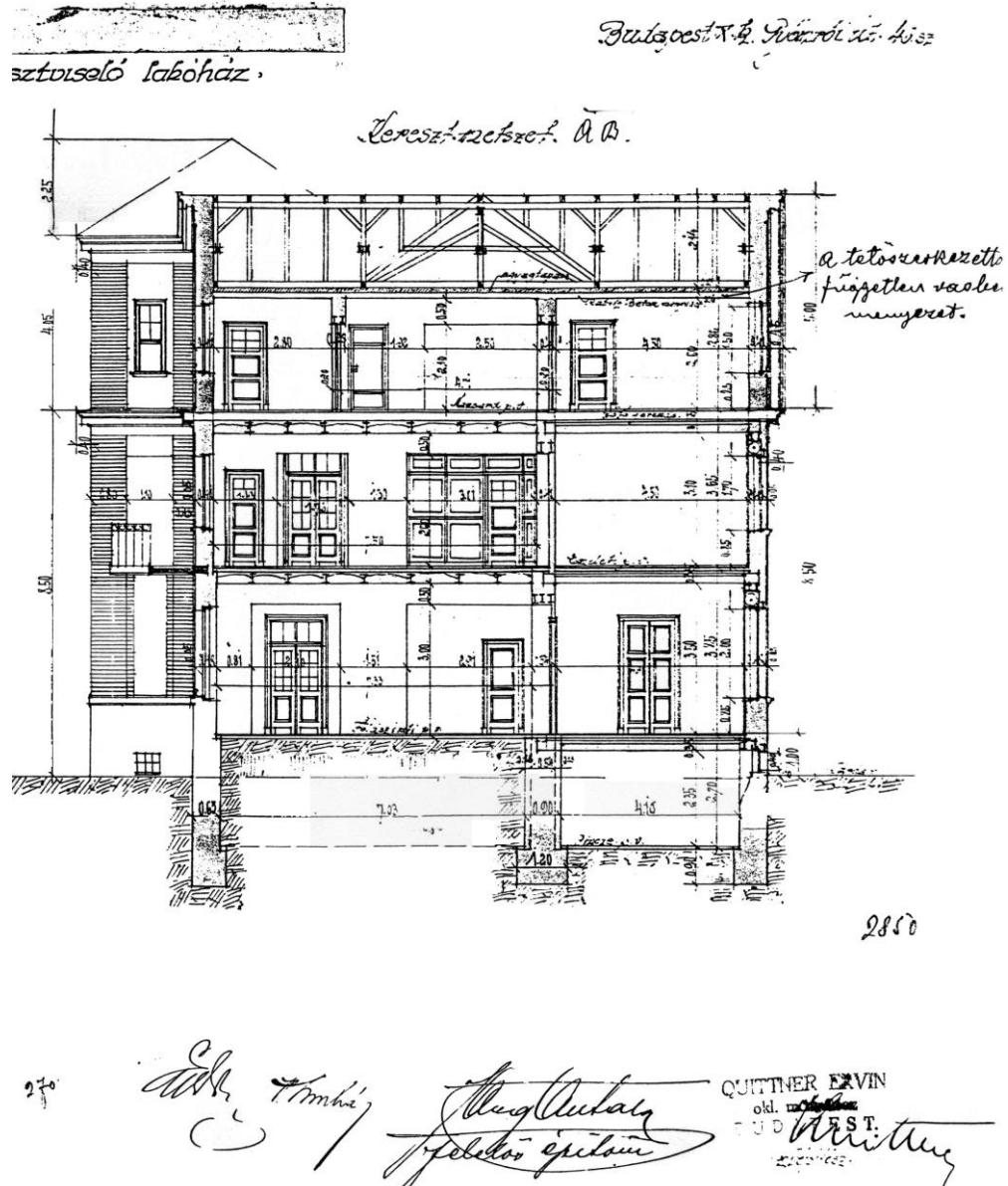
A téglaeépület eredeti formájában a 19. század vége gyárépítkezései során készült szociális épületek jó közepes minőségű példája. A tervező Lemberger Alfréd nem volt korának jegyzett építőmestere. A teljes (szimmetrikus) formájában soha el nem készült épület az idők során annyi változtatást szenvedett el, hogy mára sem egészében, sem részleteiben nem képvisel építészeti értéket.

2. A TISZTVISELŐ LAKÓÉPÜLET



A Magnezit Ipar Rt. bejárati épületének bővítésére először 1924-ben került sor.⁸ Mivel azonban időközben a Gyömrői út szabályozási vonalát módosították, s a beépítési vonal hátrébb került, az 1894-es épületet nem lehetett annak homlokzati síkjában folytatni. A tulajdonosok – a lebontás és teljesen új épület építése helyett az olcsóbb megoldást választva – a tégláépületet úgy bővítették, hogy ahhoz közvetlenül hozzáépítve, de az előírt beépítési vonalat megtartva, vagyis más homloksíkkal emeltek egy új épületet. Az új épület ráadásul emeletes volt, nem véletlen, hogy a hatósághoz benyújtott tervekben szabadon álló épületként szerepel. A Quittner Ervin, okleveles műépítész által készített tervekből az alaprajzok és egy metszet található meg a tervtárban. A tisztviselő lakóépületként jegyzett épület magasföldszintjén, emeletén és beépített tetőterében szintenként két-két, összesen hat lakás kapott helyet. A részben alapincézett épület két, közel négyzetes alaprajzú, hasáb alakú tömegből állt, melyek sarkukon egymásba haraptak. A lépcsőházat tartalmazó kisebb tömeg a másik fölé magasodott, és sátozott fedése belemetszett a nagyobb tömegnek a kétirányú nyeregvetős lefedésébe. A szomszédos földszintes épület felé a tisztviselő lakóház tűzfalal csatlakozott, lépcsőházának bejárata az átellenes oldalra került. Az épület eredeti külső megjelenéséről ma már csak a metszet és a tervező egyéb munkái adnak képet. A metszet alapján az épület részben téglaburkolatot kapott, hangsúlyos koronázó, illetve övparkánya lehetett, a nyílások pedig könyöklőparkánnyal készültek. A harmincas években néhány modern épülete okán jegyzett Quittner Ervin a húszas években jellemzően ipari megbízók részére dolgozott, s erre az időre „egyszerű, kissé romantikus architektúrájú” épületei a jellemzőek.⁹





A tisztviselő lakóépület nem sokáig maradt meg eredeti formájában. Első átépítésére 1933-ban került sor. Ekkor Hajós Miklós alakította át a földszintjét irodákká.¹⁰ Az emeleten és a tetőtérben megmaradtak a lakások, valamint a lépcsőház eredeti bejárata is, de a földszinti lakás teraszát a lépcsőház falsíkjáig kihúzva beépítették, s innen közelítették meg az irodákat. A következő átépítés, illetve toldás már sokkal radikálisabb beavatkozást jelentett. Ennek időpontját – tervek híján – a harmincas évek végére tehetjük, pontosabban az 1937 és 1941 közötti időszakra.¹¹ Az épülethez ekkor a lépcsőház bejárata felől egy hosszú irodaszárnyat toldottak, amely – megszüntetve az épület eredeti bejáratát – nyilvánvaló átalakításokat követelt a tisztviselő lakóházon. A gyárbejárat 1941-es kialakítása volt a tisztviselő lakóépületre is kiható következő építkezés, valószínűleg ennek során tűnt el az épület homlokzatáról a téglaburkolat és a párkányok, a könyöklők. Az épület lakásfunkciója idővel megszűnt, az egyik földszinti lakáshoz vezető külső lépcsőt elbontották. Az épületet – a következő fejezetben tárgyalt irodaépülettel együtt – utoljára már a Richter Gedeon Rt. újította fel 2003-ban, s irodákat helyezett el benne.



Udvari homlokzat



A külső folyosó korlátja még eredeti



Az irodaszárny csatlakozása és egy újabb előtető



A tisztviselő lakóépület lépcsőháza



Tulipános lépcsőkorlát

ÉRTÉKELÉS

Az egykori tisztviselő lakóépület irodaként használt épülete ma műszakilag jó, felújított és korszerűsített állapotban van. Tervezője, Quittner Ervin a két háború közötti építészet második vonalbeli, néhány, főleg későbbi munkája okán jegyzett alakja.¹² A tisztviselő lakóépület azonban már alig emlékeztet egykori állapotára: homlokzati díszeit eltávolították, nyílászáróit átépítették és hőszigetelő üvegezésű, osztatlan táblájú ablakokra cserélték. Az első emeleti külső folyosó fölé acélszerkezetű, üvegezett előtető került. A belső válaszfalakat áthelyezték, ma már csak néhány eredeti ajtó található – azok viszont nem egyedi tervezésűek, hanem a korszak típustermékei. A lépcsőház eredeti bejáratát megszüntették, a húzott lépcsőkar és az épület romantikus-modern tömegformálásához és homlokzathoz illő, tulipánmintás korlát viszont megmaradt. Ez utóbbitól eltekintve az épület csak anyagi értéket képvisel.

3. AZ IRODASZÁRNY



A Gyömrői út 46-48. harmadik elemét alkotó irodaszárnyról nem maradtak fenn tervek. Az 1937 és 1941 között épült ház tervezőjét nem ismerjük. Közvetett adatok mégis az ebben az időben közösen dolgozó Hajós Miklós és Horváth László Elemér építészmérnökök valamelyikének, esetleg együttes szerzőségükre utalnak. Az építési iratok szerint Hajós Miklós 1933-ban és 1941-ben is dolgozott a Magnezit Ipari Részvénytársaságnak (a tisztviselő lakóépület átalakítási terveit és a gyár kapubejárat kialakítását készítette), Horváth László Elemér pedig 1939-ben készített munkásöltöző és étkező épületet a gyár számára.¹³ A vasbeton vázas szerkezetű, a tetősíkban szelemenként kifuttatott vasbeton gerendás párkányú, és a függőleges irányban nyújtott ablakok monoton ismétlésével képzett homlokzatú öltözőépület terve mind szerkezetében, mind formálásában feltűnően hasonlít a vizsgálatunk tárgyát képező irodaházra.

A kétszintes (alagsor és földszint) épület alaprajzilag funkcionális szerkesztésű: a részben bazilikálisan kiemelt középfolyosóról kétoldalt nyílnak a helyiségek. A folyosó nem fut végig az épületen, azt a nyugati oldalon egy kereszt szárny zárja le nagyobb méretű helyiségekkel. Az irodaszárny épülete keleti oldalán szinte teljes szélességében a tisztviselő lakóépületre tapad, s bejárata is ugyanide került, ami nem kedvez a tiszta szerkesztésnek. A csatlakozásnál kialakított előcsarnokba – a tisztviselő épület mellett elhaladva – a sarkon lehet bejutni, az épület feltárása csak többszöri irányváltással történhet meg. Az előcsarnok ugyanakkor a lehetőségekhez képest igényes építészeti kialakítású.



Homlokzatrészlet



Az előcsarnok az udvarról



Kapubélletes bejárat



Szintváltás az előcsarnokon belül



Az előcsarnok belseje



Korlát részlet



Kőpad az előcsarnokban



A bazilikális középfolysó

ÉRTÉKELÉS

A 2003-as felújítás következtében az irodaszárny épülete ma műszakilag jó állapotban van. Átalakítások természetesen ebben az épületben is történtek. A külső nyílászárók mérete ugyan megmaradt, de az ablakokat hőszigetelő üvegezésű, osztatlan táblákra cserélték ki. A feltehetően eredetileg is vakolt homlokzat téglaburkolatú lábazata az épületnek mintegy a felén hiányzik, s ahol megmaradt, ott is lefestették. Az előlépcső burkolatát lecserélték, fölé acélszerkezetű, üvegezett előtető került. A belső nyílászárók már nem az eredetiek, és a tér szerkezetében is történtek változások (például a középfolysó teréből elkerítették egy részt). Az utólagos változtatások ugyanakkor egy építészeti eredeti állapotában sem túl értékes épületet érintettek. A látszólag tiszta funkcionális szerkesztés több helyen megbicsaklik (a bejárat helyének adottságából következő bonyolult épületfeltárás, a középfolysó nem teljes hosszában alkalmazott bazilikális kiemelés, vagy a tisztviselő épülettel való bizonytalan tömegkapcsolat). A előcsarnokhoz kapcsolódó egy-két elem – a kapubéllet, a kőpad és talán a lépcsőkorklát – kivételével az épület csak anyagi értéket képvisel.

4. A GYÁRKAPU



A vizsgált épület utolsó, s egyben legfeltűnőbb eleme az 1941-ben készült gyárkapu. Nem véletlen, hogy a Kőbánya épített és természeti települési értékeiről készült jegyzék is a kapu képét közli. A jegyzékbe való felvételnél fontos indok lehetett, hogy a kapu szerepel a *Pest építészete a két világháború között* című könyvben.¹⁴ A könyvbéli szöveg azonban a kapu leírását, nem annak értékelését adja. „Balról korábbi földszintes téglalapú épület, jobbról egyemeletes, jellegtelen vakolt irodaépület közé, illetve elé épített gyárkapu és összekötő

szárny. Az ívesen beforduló téglapépület és a szintén ívesen beforduló klinkertégla kerítés között, rézsűs klinkertégla béllet és alulbordás vasbeton lemez keretezi a négyszárnyú kazettás acélkaput. A kapu fölött az irodaház falsíkját folytatta a tervező, majd följebb a fal hátrább lép, és fagerendás ereszpárkány zárja le. A falsík váltása éppen derékban kapja a kapu középtengelyébe helyezett szoboralakot. Tőle balra fém zászlótartó rúd. A párkány alá tervezett körablaksorból csak néhány van meg. A baloldali épület íves falán élére állított burkolótéglából kirakott „Magnezitipar Rt.” felirat.”



Gyárkapu és előtetővel

A kapu külső kialakítása – a leírásban is említett hiányos körablaksortól és az utólag behelyezett kiskaputól eltekintve – a tervek szerinti állapotban van. Az áthajtó belsejéről ugyanez nem mondható el: a nyílászárók nagyfokú összevisszaságot mutatnak, a téglaburkolatot rózsaszínre festették, s a faburkolatú betétek sem eredetiek. A már jó ideje használaton kívüli bejárat műszaki állapota rossz.



Kiskapu kis előlépcsővel



Összemetsződések



Fiatalki munkás domborműve



A kapuáthajtó belső állapota ma

ÉRTÉKELÉS

A kapubejárat ma főként lendületes vonalvezetésű téglafalaival, s azok harsány színezésével vonja magára a figyelmet. Az eredeti tervektől, illetve állapottól eltérő épület azonban legjobb formájában sem volt kiemelkedő építészeti értéknek tekinthető. A két különböző léptékű és karakterű épület összekapcsolása már a kiindulásnál megoldhatatlan feladat elé állította a tervezőt, aki egyébként is korának közepszerű építészete volt. A kapu kialakításánál Hajós Miklós a nemzetközi modern építészet számos divatos elemét bevetette (körablakok, kívül-belül íves téglafal, íves kontúrú előtető, látszó, alulbordás vasbeton szerkezettel), mégsem sikerült egységes épületet létrehoznia. A szimmetrikus és az aszimmetrikus elemek keverednek, s végül nem alakul ki egyensúly: a bejáratra vezető téglafalak kontúrja szimmetrikus, de az egyik oldalon épület van, a másikon csak egy téglakerítés; a munkásszobor a kapu szimmetriatengelyébe került, de a háttérét képező falsík megtörik, s a bádогоzástól hangsúlyossá váló vonal a két irányban két különböző módon szűnik meg stb. A kapu kialakítása nem képvisel építészeti értéket, a részét képező munkásszobor megtartását is legfeljebb történeti értéke indokolhatja, hiszen mára Kőbánya emlékei között jegyzik.¹⁵

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A Gyömrői út 46-48. szám alatti épület egyetlen tömegbe összefogott, de számos elemre bomló épület-konglomerátum. A ma egy tömegként jelentkező épület három fő lépésben alakult ki, három különböző időben (1894, 1924 és 1937-1941) emelt épület „összeragasztásával” jött létre. Az együttes negyedik eleme az 1941-ben kialakított kapuépítmény, mely a korábbi három elem összefogását is szolgálta.

Az egyes épületelemeket kívül-belül többször átalakították, eredeti formájukat csak részben őrzik, így önmagában egyik épületelem sem képez építészeti értéket. Az épületegyüttes ugyanakkor nem szerves növekedés eredménye, az egyes elemek az utolsó, 1941-es nagyobb beavatkozás, a kapukialakítás következtében sem tudtak építészeti egységes megjelenésű épületté válni.



Fentiek alapján megállapítható, hogy a Gyömrői út 46-48. sem elemeiben, sem összességében nem képvisel kiemelkedő építészeti értéket, így helyi védelem alá helyezése nem indokolt.

Dr. Simon Mariann
tudományos főmunkatárs



JEGYZETEK

- ¹ Helyszínrajz. Mansfeld Pál úr gyár építkezése, X.k.k. Gyömrői út 8512/13 Hrsz. Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Tervtára, 42208 Hrsz/22578/1894-III.
- ² A budapesti cím- és lakjegyzékben 1911-től szerepel a Gyömrői út 46. a Magnezit Ipar Rt. tulajdonaként.
- ³ Siklóssy László: *Hogyan épült Budapest*. Fővárosi Közmunkák Tanácsa, Budapest 1931, 547. old.
- ⁴ Győztek a gyáriparosok. *Vállalkozók Lapja* 1915, No29
- ⁵ „Nagyobb reményeket fűzhetünk egy budapesti cég által kezdeményezett magnezittégla-iparhoz, mely gyártmányait a gömörmezei tiszta magnezitből állítja elő. Ez az 1894. évben alapított gyár e téren máris szép sikereket ért el, a mennyiben magnezittégláit tetemes mennyiségben külföldre is szállította.” Szerényi József szerk: *A magyar korona országainak gyáripara az 1898. évben VII. füzet: Mész-, magnezit-, gipsz- cement- és agyagárúgyártás*. Kereskedelmi m. kir. miniszter, Budapest 1901, 98. old.
- ⁶ *A „magnezit-ipar részvénytársaság” alapszabályai*. Károlyi György, Budapest 1903
- ⁷ Magnezit Ipar Rt. Gyömrői út 48. Gyártelep bejárat és iroda átalakításának, illetve iroda és gépkocsiszín építésének terve. Tervező: Hajós Miklós, okl. építészmérnök, kivitelező: ifj. Sorg Antal. Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Tervtára, 42208 Hrsz/307441/1941-III.
- ⁸ Magnezit Ipar Rt. építkezés. Emeletes tisztviselő lakóépület terve. Tervező: Quittner Ervin, okleveles műépítész, kivitelező: Sorg Antal. Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Tervtára, 42208 Hrsz/549/1924-III.
- ⁹ Ferkai András Quittner Ervinnek a Gyömrői út 88. alatti, a Kammerer testvérek textilgyára részére 1923-ban készült lakóépületét értékeli így. Ferkai András szerk: *Pest építésze a két világháború között*. Modern Építészetért KHT, 2001. 289. tétel.
- ¹⁰ Magnezit Ipar Rt. tisztviselő lakóépület földszintjének irodákká való átalakítási terve. Tervező: Hajós Miklós, okleveles építészmérnök, kivitelező: ifj. Sorg Antal. Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Tervtára, 42208 Hrsz/56981/1933-III.
- ¹¹ Az építési idő behatárolásában támpont Budapest Főváros Átnézeti Térképe 1937-ből, melyen még nem szerepel a bővítés, míg a gyártelep bejáratának 1941-es kialakítására benyújtott terveken már ott látható.
- ¹² A Ferkai András szerkesztésében készült *Pest építésze a két világháború között* Quittner Ervin három munkáját említi (90, 202 és 289 számok alatt), míg Ferkai András: *Buda építésze a két világháború között*. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest 1995 című könyve négy általa tervezett épületet mutat be. (202, 211, 336 és 461 számok alatt)
- ¹³ Munkásöltöző és étkező terve. Építész: Horváth László Elemér. Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Tervtára, 42208 Hrsz/304390/1939-III.
- ¹⁴ Ferkai András szerk: *Pest építésze a két világháború között*. Modern Építészetért KHT, 2001. 288. tétel
- ¹⁵ „A Magnezitipari Művek gyárépületének főkapubejárata felett levő kiugró félköríves széles párkánya fölél helyezték el az épület falához simultan a gipszből készített, sötétszürkére festett álló helyzetben lévő munkást ábrázoló domborművet. A gyári dolgozóktól szerzett felvilágosítás szerint a már elhalálozott Nóthi Antal mintakészítő az üzem műhelyében készítette. A dombormű magassága 250 cm.” Kőbányai utcák, utak, terek, parkok története. Budapest Főváros X. kerületi Tanács VB, 1985

	Dátum: 2024.03.27.	Dokumentumazonosító: 1314-GEN-0-C12-0001	Verzió: 1.0	Oldal: 9 / 9	
	Műszaki leírás				

2. melléklet

Építészeti műszaki dokumentáció



RICHTER GEDEON

1103 Budapest, Gyömrői út 46-48



AGNEZIT









MIM ALAPITVA

AGNEZITIPAR
MUVER

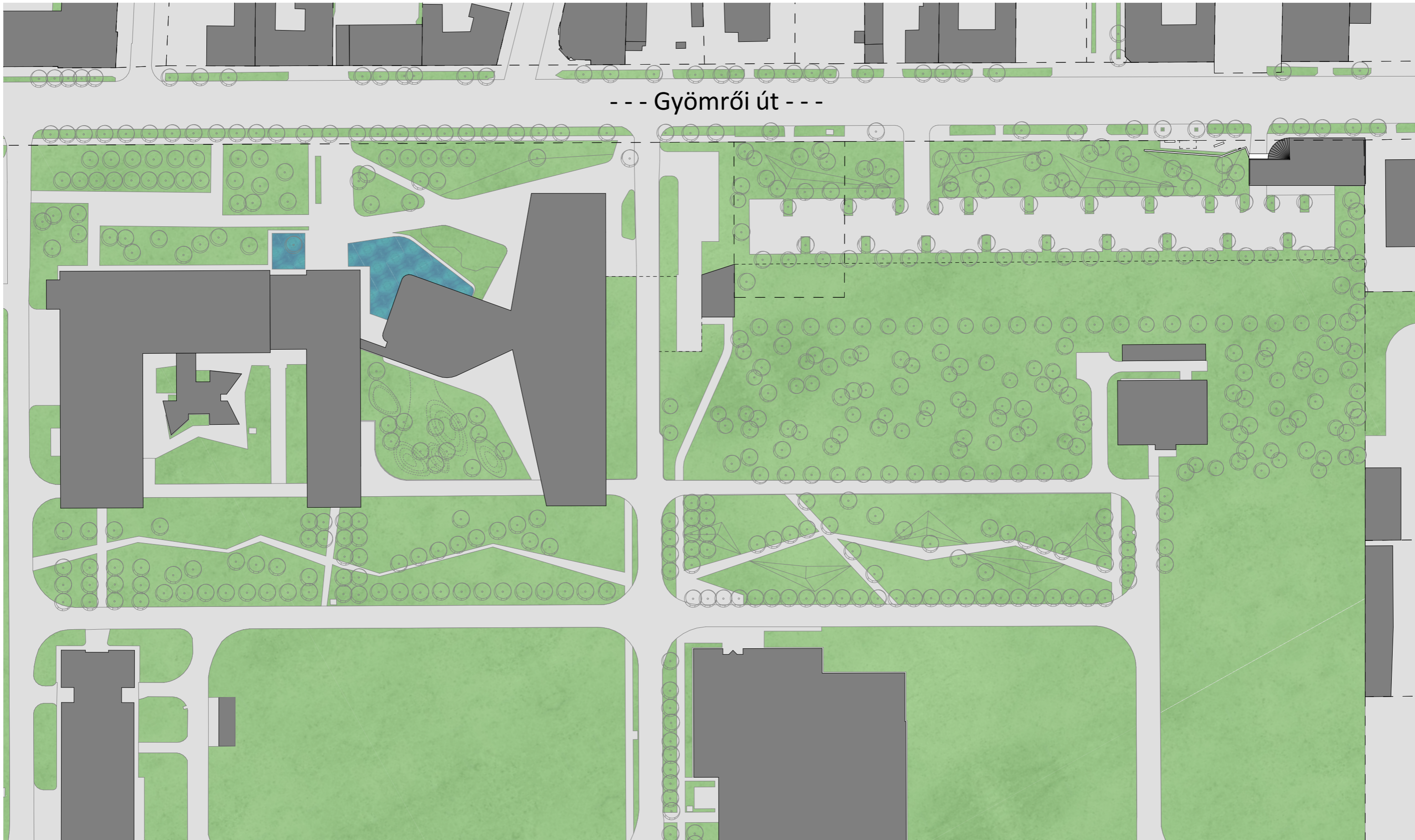










--- Gyömrői út ---



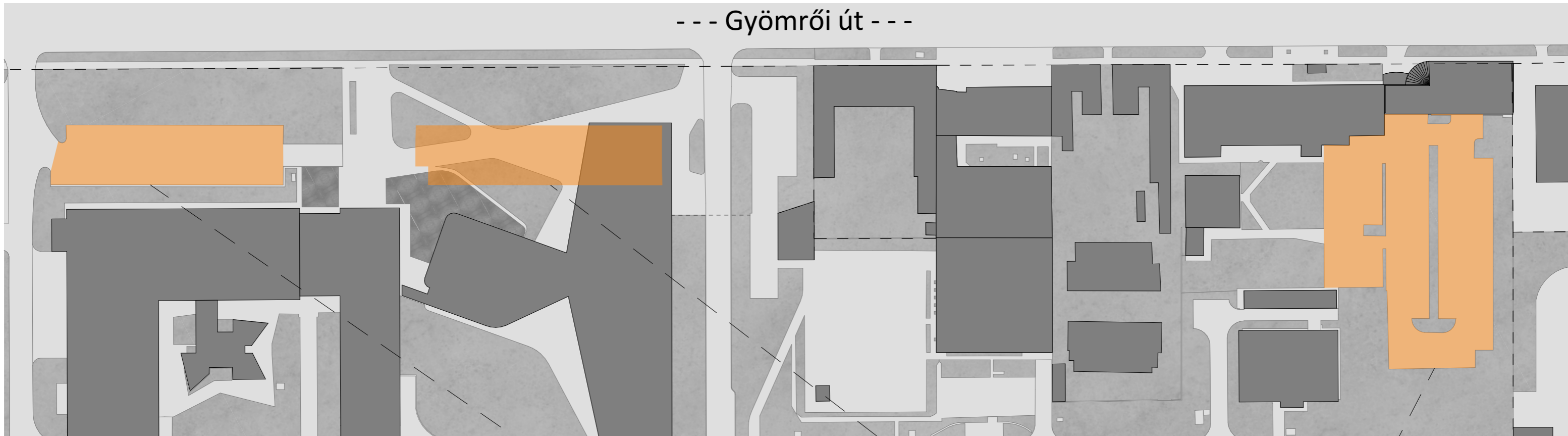
	bontandó épületek		zöldterület
	megtartandó épületek		út
	telekhatár		járda
	kerítés		vízfelület

--- Gyömrői út ---

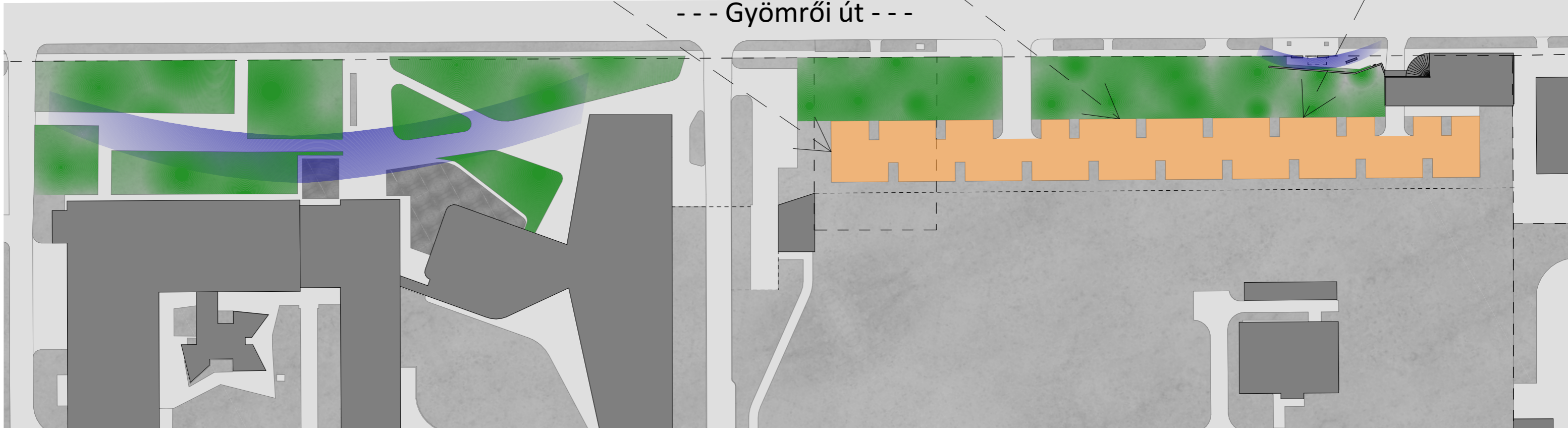


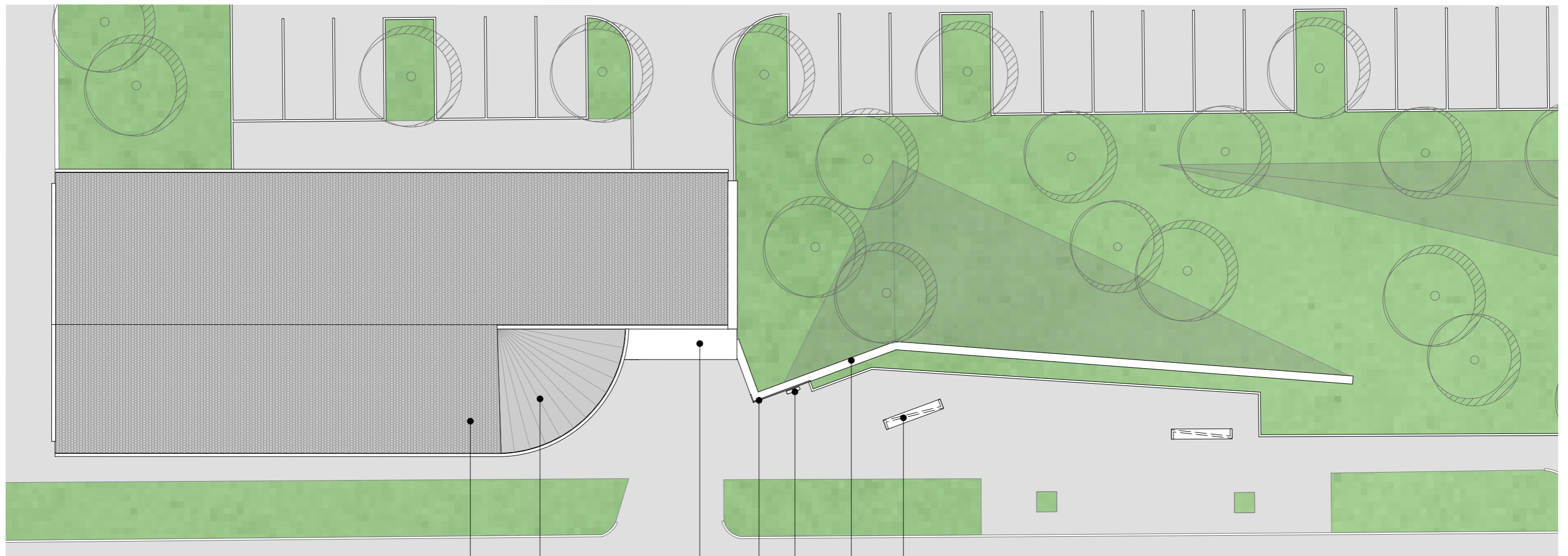
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | meglévő épületek |  | zöldterület |
|  | új rész |  | út |
|  | telekhatár |  | járda |
|  | kerítés |  | vízfelület |

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

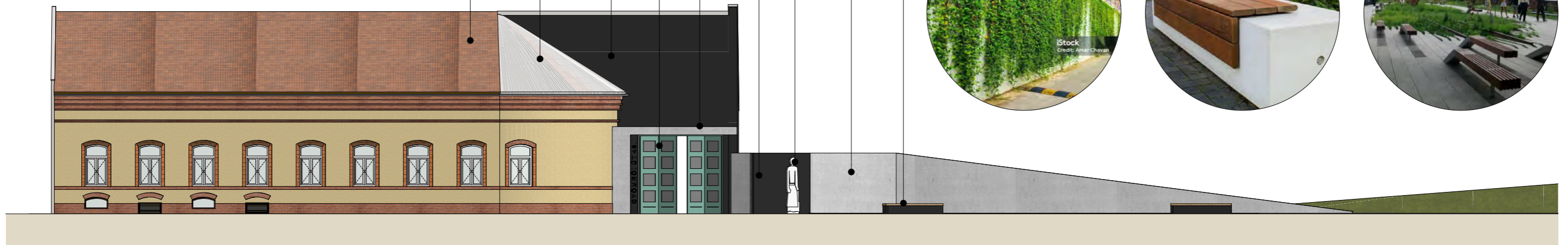


TERVEZETT ÁLLAPOT





cserépfedés
 fémlemez fedés
 antracit színű vakolt felület
 meglévő kapu
 nyersbeton előtétő
 antracit színű beton támfal áthelyezett dombormű
 nyersbeton támfal
 pad

















ÉRTÉKVIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ

1102 BUDAPEST, FÜZÉR U. 23.

hrsz.: 39051/1

ingatlan

főépület, melléképület, utcai kerítés



Készítette: Partiné Samu Viktória

építész

szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen

ny. sz. 21-0210

PP-VIPA Bt.

2024. február

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés (az ingatlan azonosító adatai, a védettség, a tulajdoni és kezelési viszonyok ismertetése)
2. A vonatkozó szakirodalom ismertetése
3. Forráskutatás (releváns írott források, térképek, tervek, fényképek, ábrázolások)
4. Építéstörténet
5. Az ingatlan leírása, műszaki állapota
6. Az ingatlan értékelése, jelentősége
7. Fotódokumentáció - Értékleltár
8. Szakértői javaslat védelemre, fenntartásra, helyreállításra

1. BEVEZETÉS

(az ingatlan azonosító adatai, védettség, tulajdoni és kezelési viszonyok ismertetése)

A Kőbányai Önkormányzat tervei között szerepel, hogy az ingatlant kerületi helyi védettség alá vonja, melyhez az azt megalapozó értékvizsgálati dokumentáció elkészítése szükséges. A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tervezi továbbá a kerítés felújítását is, amelynek tervezéséhez jelen értékvizsgálati dokumentáció szintén információt szolgáltat.

Jelen Értékvizsgálati dokumentáció a védett épített örökségre vonatkozó 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet irányutatója szerinti tartalommal készül.

Azonosító adatok	
1. Helyszín megnevezése	Budapest-Kőbánya Ligettelek
2. Település, településrész; megye	Budapest X. kerület
3. Cím	1102 Budapest, Füzér u. 23.
4. Helyrajzi szám(ok)	korábbi: 7931, 39057 mai: 39051/1
5. Adatfelvétel dátuma	2024. 02.

1. Épület alapadatai	
1.1. Épület/építmény megnevezése	Budapest X. ker. Füzér u. 23, az iskolához tartozó egykori igazgatói villa
1.2. Építményfajta	lakóépület
1.3. Típus	hézagosan zárt sorú, magastetős épület
1.4. Jellemző stílus	historizáló eklektika, szecesszió
1.5. Jellemző datálás	építés: 1873-1878 között bővítés: 1902-1903
1.6. Eszmei értékek	településképi, építészettörténeti érték
1.7. Jelentőség	helyi jelentőségű
1.8. Védelem (országos, helyi védelem)	jelenleg nincs védettsége

Védettség:

Az ingatlan jelenleg semmilyen védettséggel nem rendelkezik.

Tulajdoni viszonyok:

Tulajdonos: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

Kezelő: Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A főépületben jelenleg 3 db, a melléképületben 1 db lakó-bérlemény van.

Helyszínrajz a tárgyi ingatlan jelölésével:



2. A VONATKOZÓ SZAKIRODALOM ISMERTETÉSE

Az ingatlanra vonatkozó szakirodalmi dokumentációk listája (válogatás):

- Salamon Ferenc: Budapest története I., II.,III. 1878.
- Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene, 1913.
- Buzás Kálmán: Kőbánya oda és vissza – mesék ihlette emlékezet, 2017.
- Magyar Építőművészet folyóirat 1909. 10. szám p.30-32
- Építési Ipar folyóirat 1882. 6. évf. 20. sz. p.163
- Magyar Üveg- és Agyagipar folyóirat 1902. p.322
- Perczel Anna: Építészeti értékkataszter, 1999.

3. FORRÁSKUTATÁS

(releváns írott források, térképek, tervek, fényképek, ábrázolások)

A felhasznált források jegyzéke:

- Térképek:

Arcanum Térképek

- Pest-Buda-Óbuda és tágabb környezetének topográfiai térképe 1852
- Pest áttekintő szabályozási térképe 1873
- Pest kataszteri térképsorozata (1867-1872) az 1872 és 1920 közötti változások utólagos jelölésével
- Budapest méter rendszerben készült kataszteri jellegű térképe 1878
- Budapest topográfiai térképsorozata 1882
- Budapest közigazgatási térképsorozata 1895
- Budapest közigazgatási térképsorozata 1908
- Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel 1912
- Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból

- Tervek:

Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltár

- HU.MNL.OL-X 10872-39051 X 7437, 1790 (Mf: tekercs)
 - releváns információt nem tartalmaz
- HU.MNL.OL-T-11 No.3a/13 Feszl Frigyes hagyatéka
 - Plan über ein Wohnhaus für Herrn Leopold von Hies, in Steinbruch

Feszl Frigyes hagyatékában található meg az a terv, melyet ő készített Hiesz Lipótnak egy, a telken már meglévő lakóépület bővítésére, illetve a szemközti oldalhatárra építendő melléképület és kerítés, továbbá az utcai falazott kerítés építésére vonatkozóan (11. kép).

A tervlap a teljes ingatlanra kiterjesztett alaprajzot, utcai homlokzatot és metszetrajzokat tartalmaz. Dátum nélküli, 1882-es készítési dátumát csak egyéb iratokból következtethetjük ki.

A terv érdekessége, hogy az alaprajzon a kerítés mögötti területre is felvázolta egy -talán későbbi ütemben megvalósítható- épületrész alaprajzát.

A tervből a főépület utcai szárnyának bővítése nem valósult meg, az udvari szárny meghosszabbítása és a melléképület azonban feltehetően elkészült. (A következő bővítési terv ezeket a részeket már meglévőként ábrázolja.)

Budapest Főváros Levéltára

HU.BFL XV.17.d.329.39051/1

Építési ügyosztályok tervtára

1902-ből való az a terv, amely a telken már álló L-alaprajzú, az utcai homlokzaton 4 tengelyes, de a Feszl Frigyes 1882-es terve szerint már meghosszabbított udvari szárnyú főépület bővítésére vonatkozóan (**12. kép**). A tervanyagban a pince- és földszinti alaprajz, egy helyszínrajz, valamint egy metszet és az utcai homlokzat rajza szerepel.

1903-ból származik a 39055 hrsz-ú telekkel (Füzér u. 25) közös oldalhatáron álló melléképület/istálló bővítésének a tervlapja (**13. kép**): alaprajzzal, metszettel és a fő nézettel, továbbá az árnyékszék alaprajzával és metszetével, valamint a falazott oldal- és hátsó kerítés metszetrájzával. A tervlap tartalmazza még a főépületnek az 1902-es tervhez képest módosított alaprajzát is.

A tervek Dr Apáthy Gyula részére készültek. A főépület bővítésére vonatkozó 1902-es tervet Landherr Gyula építész készítette és a Székes Főváros Mérnöki Hivatala részéről Devecis Ferenc szignálta. Az 1903-as terven csak Devecis Ferenc aláírása látható.

A tervtári anyagban megtalálható még a fenti bővítések elkészültét igazoló „használhatági” engedély 1903-as dátummal (**17. kép**).

- **Fotók:**

A kutatott gyűjtemények:

- Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár - Fényképgyűjtemény
- BTM Kiscelli Múzeum – Fényképgyűjtemény
- Kőbánya Helytörténeti Gyűjtemény

Az épületről sajnos egyik gyűjteményben sincs archív fotó.

Javasolható még az épület korábbi lakóinak családi fotógyűjteményeiben történő kutatás. Jelen dokumentáció elkészítése során ebben nem jártunk sikerrel.

- **Iratok:**

Budapest Főváros Levéltára

HU.BFL XV.17.d.329.39051/1

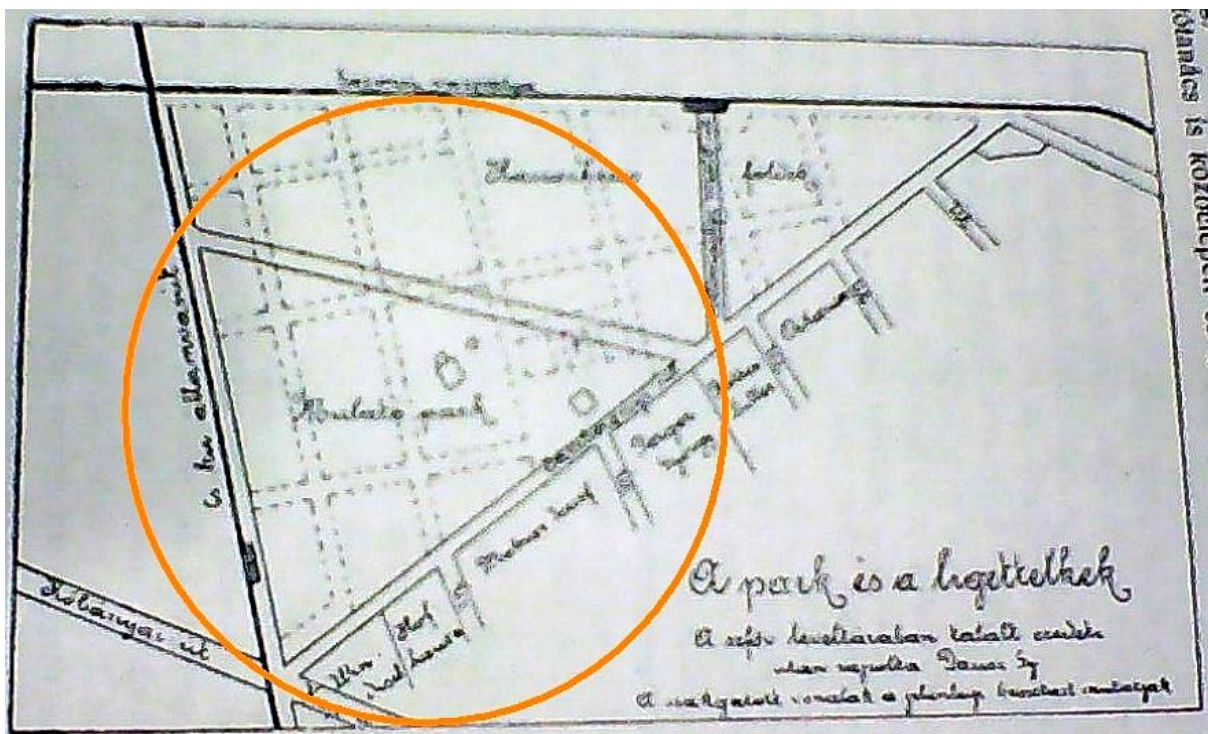
Telekkönyvi betét

A releváns felhasznált források másolatai:

- Térképek:



1. kép: Pest-Buda-Óbuda és tágabb környezetének topográfiai térképe 1852 – Arcanum
A megjelölt rész a Ligettelek területe – még a mulatónegyed látszik promenádokkal, kevés épülettel



2. kép: A Mulató park Dausz Gyula rajzán – in Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene (1913)

Szaggatott vonalakkal feltüntetve a Mulató park helyén a felparcellázott telkek, utcák.



3. kép: Pest áttekintő szabályozási térképe 1873 – Arcanum

*A Mulató park területe a felparcellázás után
A Füzér utca 23 és a Halom utca között átmenő telket alakítottak ki.*



4. kép: Pest kataszteri térképsorozata (1867-1872) az 1872 és 1920 közötti változások utólagos jelölésével – Arcanum

A terület már parcellázott, a Füzér u. és a Halom utca közötti –a szabályozási terv szerint és később is átmenő- telek itt két külön helyrajzi számon szerepel (hrsz-ok: 7391 és 7392). 1872-ben még mindkettő feltehetően beépítetlen, a Füzér utcai telken lévő lakó- és melléképület jelölése utólagos lehet.



5. kép: Budapest méter rendszerben készült kataszteri jellegű térképe 1878 – Arcanum

A Füzér utcai telken az eredeti L-alaprajzú lakóépület már látható.



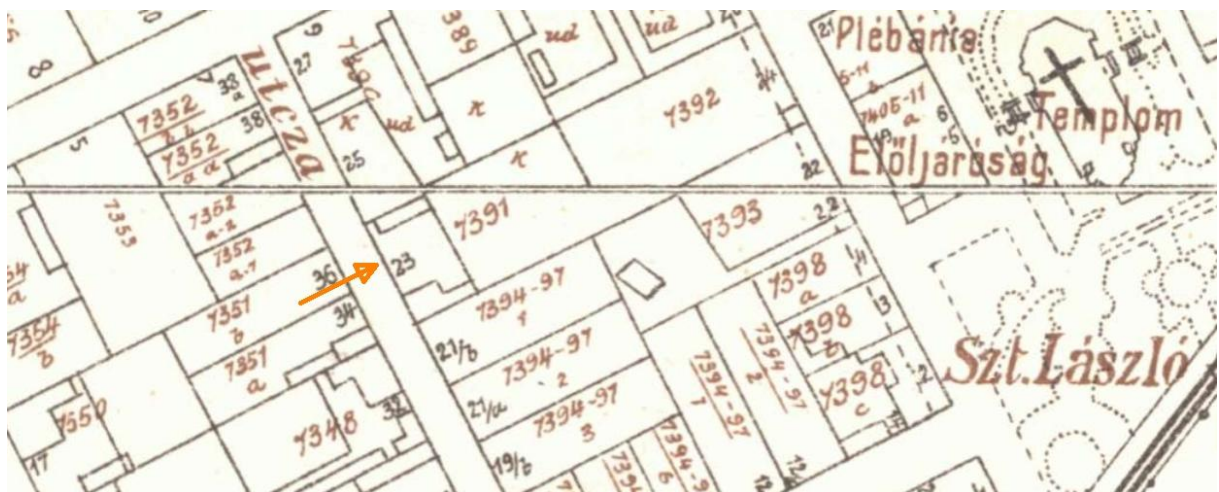
6. kép: Budapest topográfiai térképsorozata 1882 – Arcanum

A telkeken a beépítés változatlan.



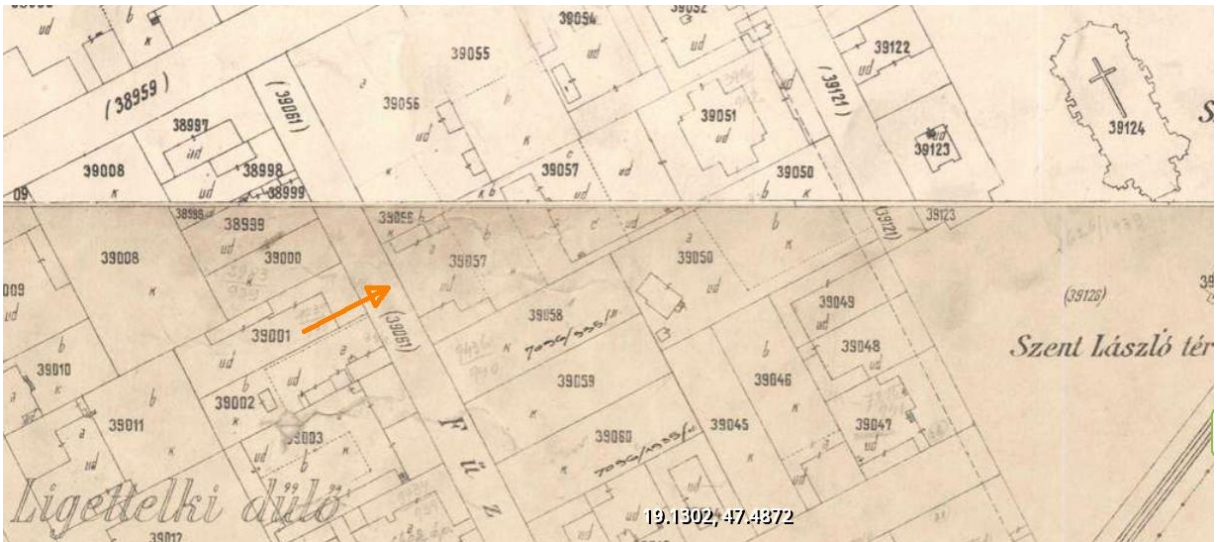
7. kép: Budapest közigazgatási térképsorozata 1895 – Arcanum

A főépületen kívül már a melléképület is egyértelműen fel van tüntetve.



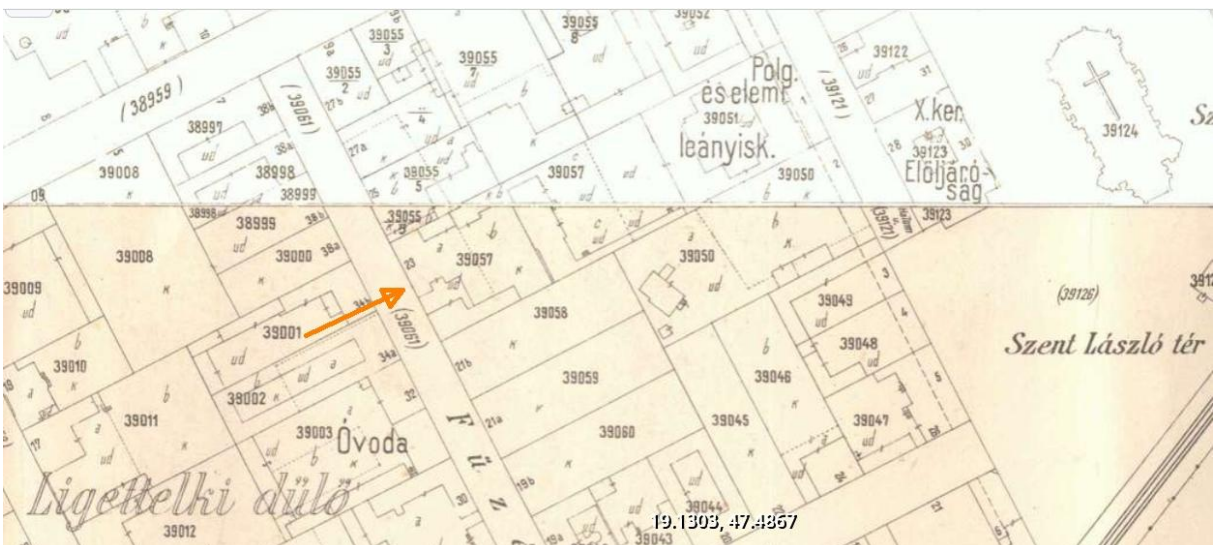
8. kép: Budapest közigazgatási térképsorozata 1908 – Arcanum

*Tudjuk, hogy 1908-ban már bővítették a Füzér utca 23. épületeit, de ezek a változások az 1908-as térképen még nincsenek feltüntetve.
A telkek még a 7391 és 7392 hrsz-on szerepelnek.*



9. kép: Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel 1912 – Arcanum
Ezen a térképen már szerepel az 1909-1910-ben épült Iskola, a Füzér utcai bővítéseket még ez a térkép sem mutatja.

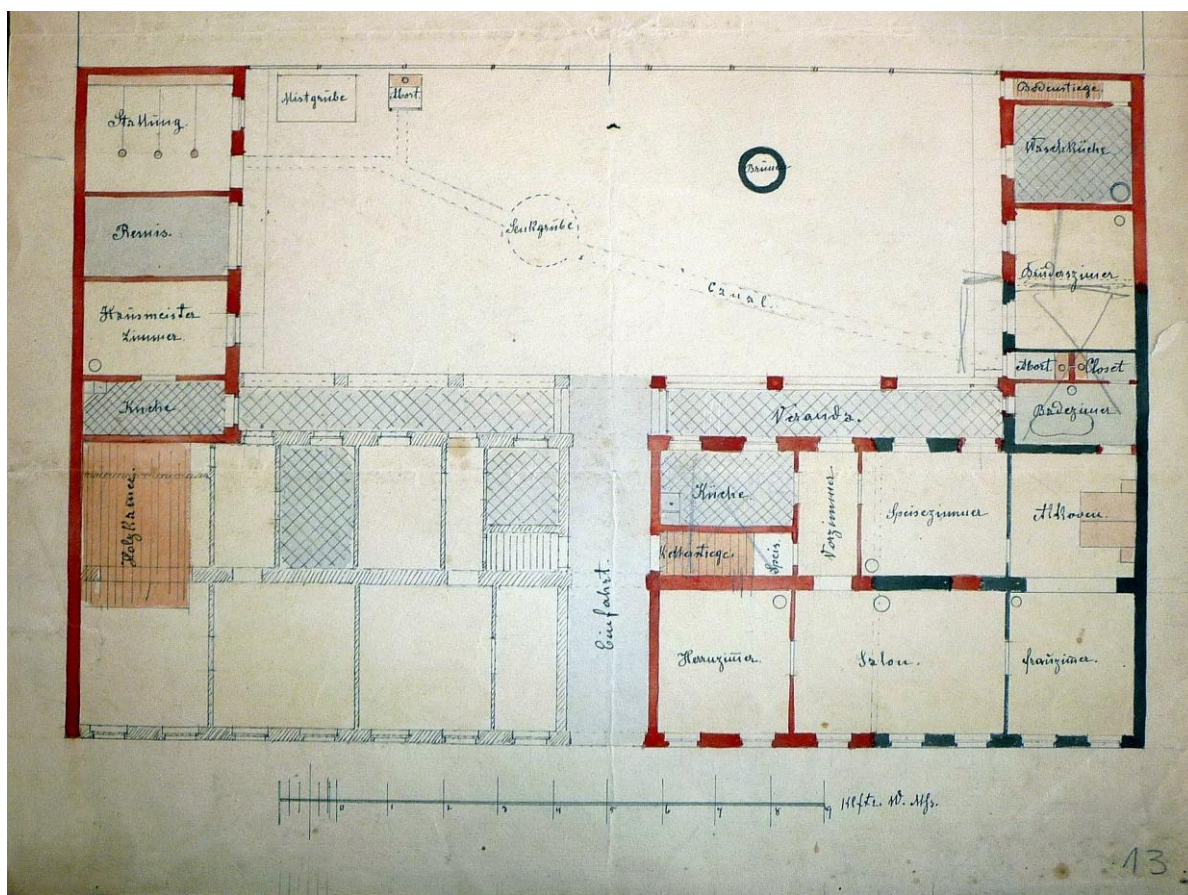
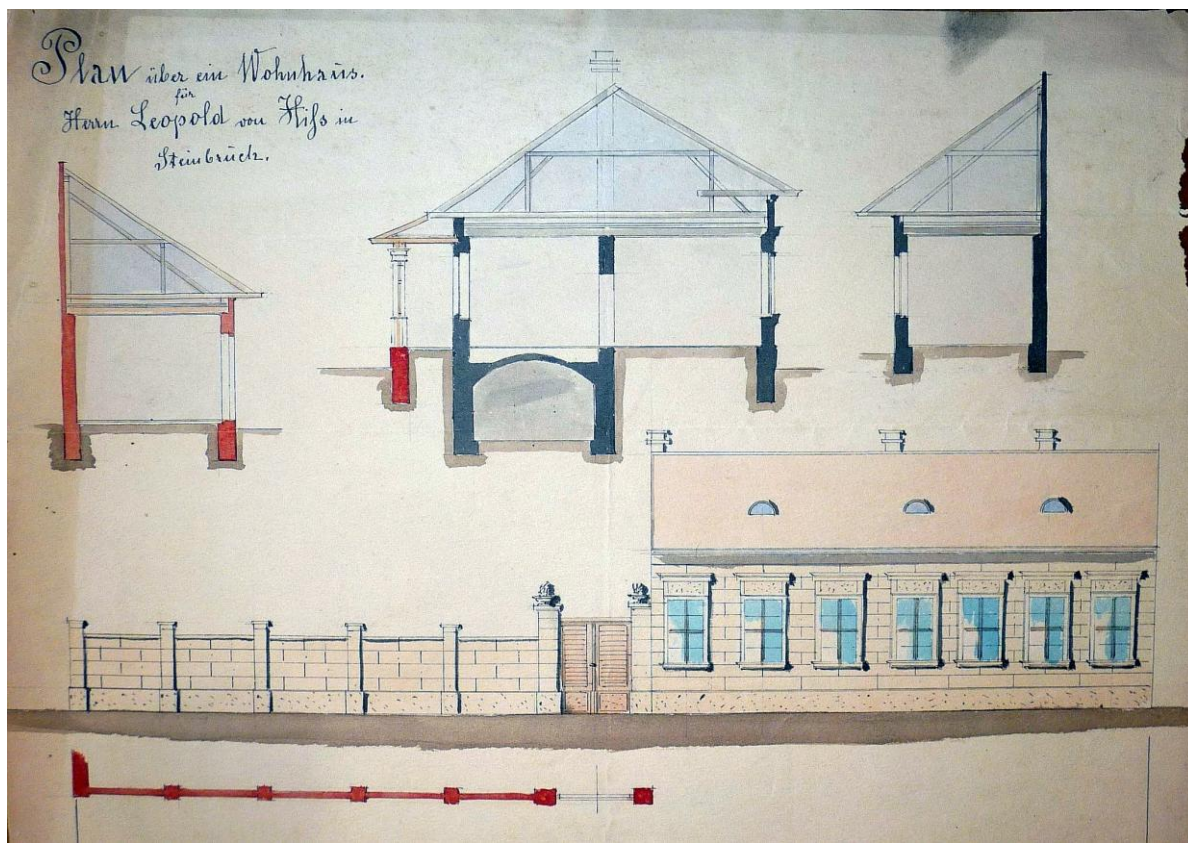
A Halom utca felőli telek 39051, a Füzér utca felőli telek 39057 új helyrajzi számon szerepel.



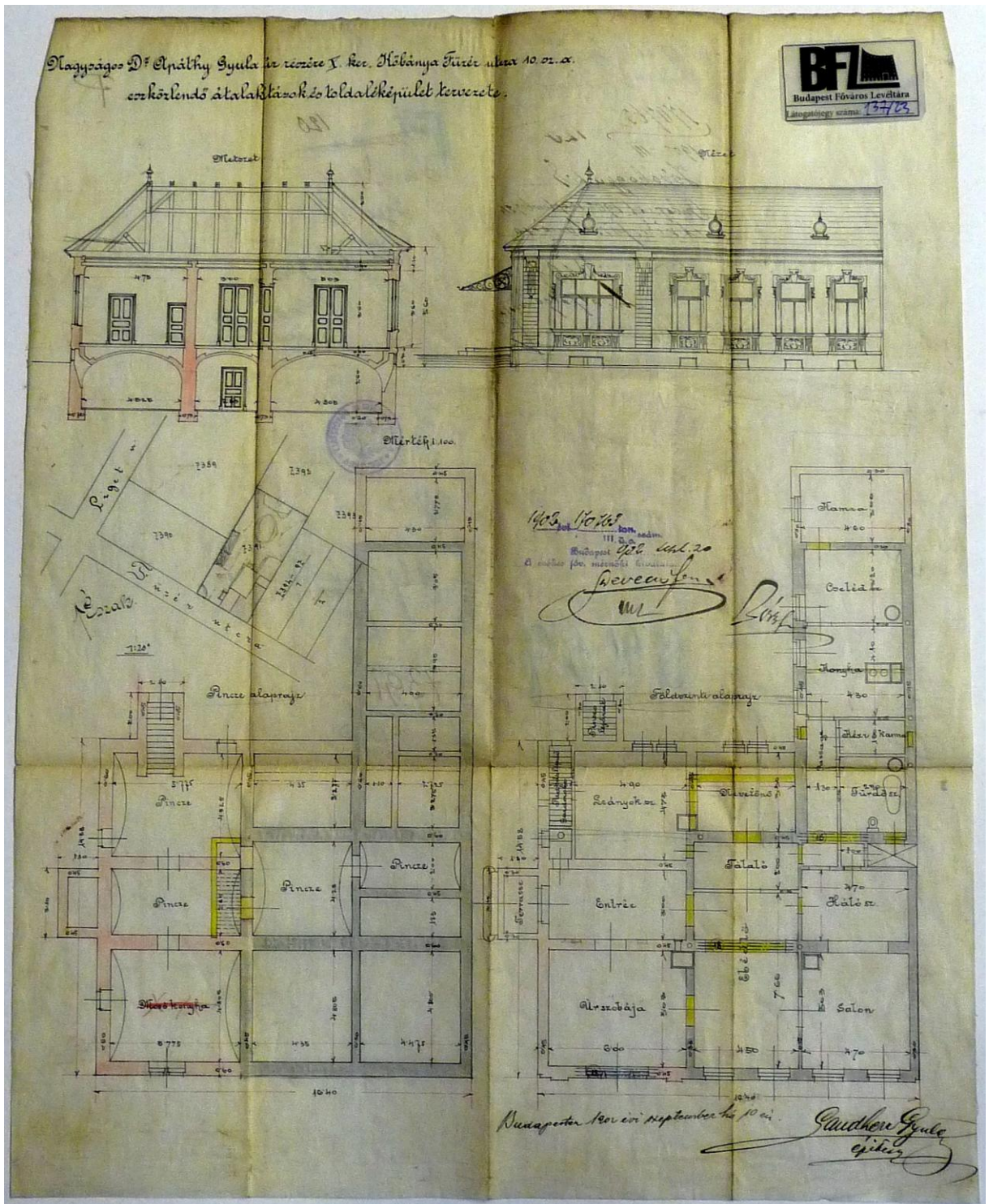
10. kép: Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból – Arcanum

Ezen a térképen már szerepelnek a Füzér utca 23. fő- és melléképületének bővítései is.

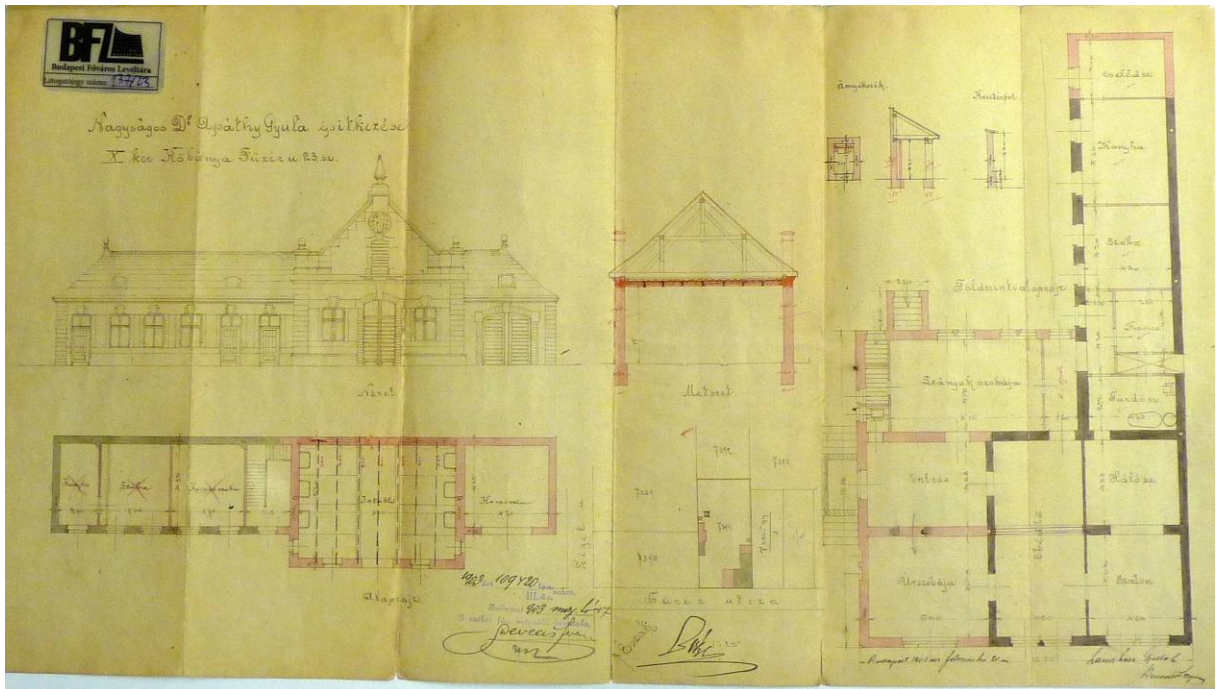
- Tervek, engedélyek:



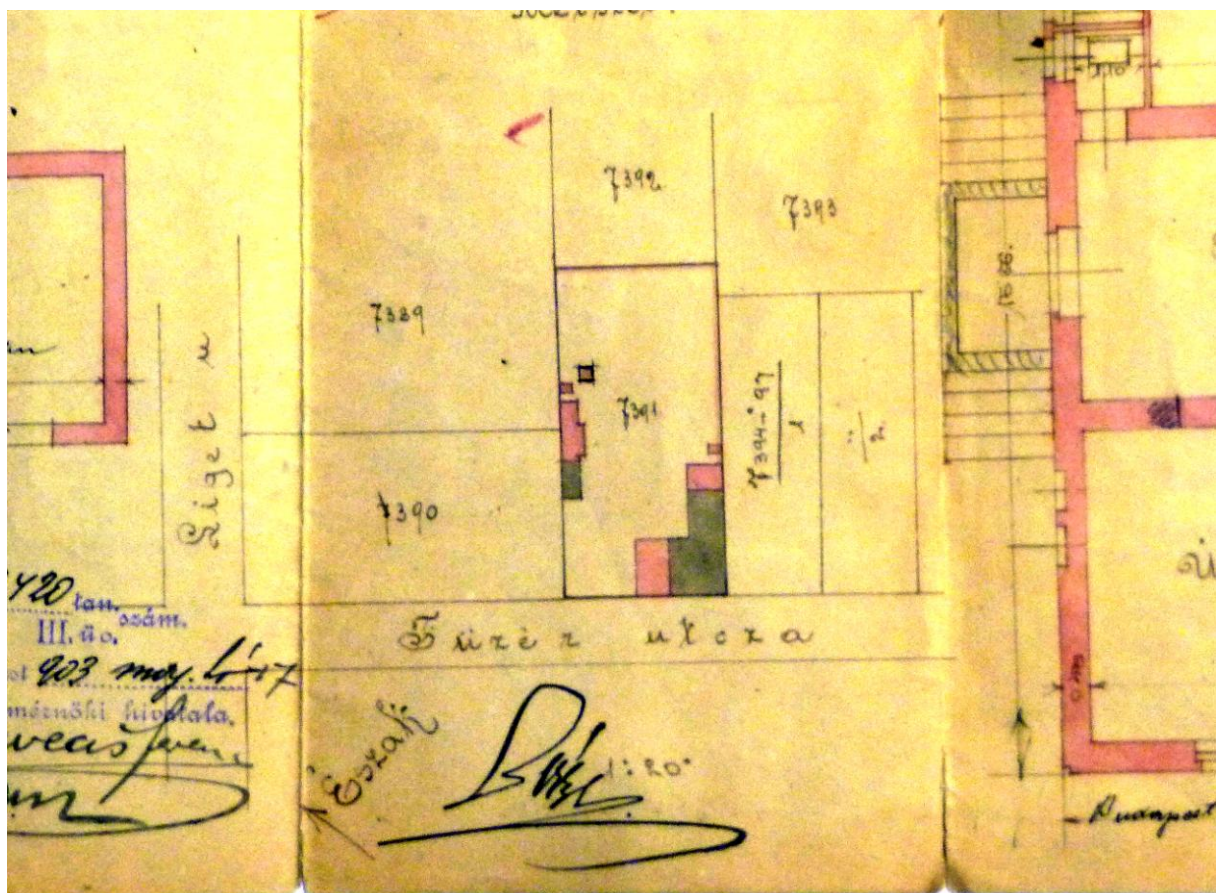
11. kép: HU.MNL.OL-T-11 No.3a/13 - Feszl Frigyes hagyatéka – feltehetően 1882
Lakóház terve Hiesz Lipót úr részére Kőbányán



12. kép: HU.BFL XV.17.d.329.39051/1 – Landherr Gyula terve– 1902
 Dr. Apáthy Gyula részére Füzér u. 10.(!) sz. átalakítások és toldaléképület tervezete



13. kép: HU.BFL XV.17.d.329.39051/1 - Landherr Gyula és Devecis Ferenc terve – 1903 Nagyságos Dr. Apáthy Gyula építkezése X. ker. Kőbánya Füzér u. 23.



14. kép: Részlet a HU.BFL XV.17.d.329.39051/1 jelzetű tervlapról (13. kép) Helyszínrajz - 1903

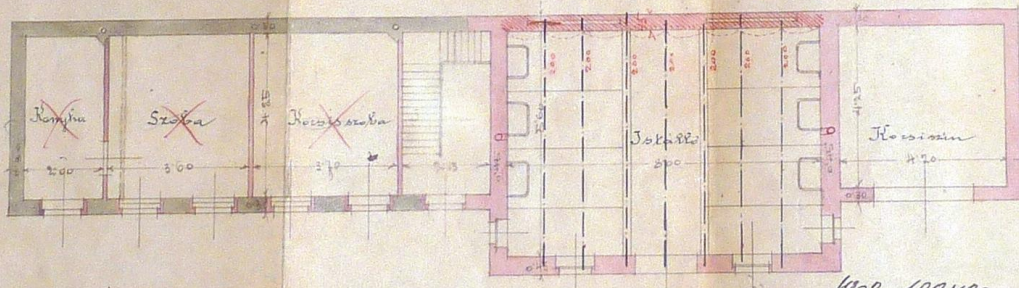


Nagyságos D^o Apáthy Gyula gyűjtkezése.

X. ker. Köbánya Szűz u. 23. sz.



Nézet



Alaprajz.

1903. évi 109420. tan. szám.
III. sz. a.

Buda pest 923. máj. 6.
A szerkesztő mérnök: *Devecseri János*

16. kép: Részlet a HU.BFL XV.17.d.329.39051/1 jelzetű tervlapról (13. kép)
Melléképület alaprajz, nézet - 1903

Budapest székesfőváros X kerületének előljárósága.

11331 szám.
1. 203



Tárgy.

Dr. Apáthy Gyula háztulajdonos
kérvénye a X kerületben Fürész utca 739 szám alatt
fekvő telken az 1903 évi 109420z engedély alapján teljesített új építkezésre
a használati illetőleg lakhatási engedély kiadása iránt.

Használhatási engedély.

Dr. Apáthy Gyula háztulajdonosnak a X ker.
Fürész utca 739 hr. sz. a. fekvő telken az 1902 évi
10760z és 1903 évi 109420z sz. a. kiadott építési engedély alapján felépített földsz. toldalék la-
kás és istálló építés és átalakítás szabályszerűen megvizsgáltván, a vizsgálat
f. sz. 1903 évi 109420z sz. a. kiadott építési engedély alapján felépített földsz. toldalék la-
kás és istálló építés és átalakítás szabályszerűen megvizsgáltván, a vizsgálat
eredményéhez képest föntnevezett háztulajdonosnak ezennel megengedtetik, hogy a lakó-
háza az újonnan épült kettő szoba, kettő előszoba, egy csobdászoba a
pincében egy mosókonyha és kettő hármi pincere helyiséget to-
vábbá átalakított három szoba, egy fürdő szoba,
egy átjáró, egy kamra és egy konyha helyiséget a pincé-
helyiségeket azonnal használatba vehesse és a szabályok szerinti
megengedett czélokra minden további kifogás nélkül használhassa.

Az esedékes 21 kor. 50 fill. haszn díj a kerületi pénztárnál folyó
évi június 27. i. 1903 sz. a. alatt bevételeztetett.

Miről folyambó, a székesfőváros mérnöki hivatala a tervek visszaadásával,
továbbá a t. főorvosi hivatal, vízvezetéki igazgatóság, a székesfővárosi X ker.
adófelügyelő úr és a X ker. adószámviteli hivatal felzeten értesítettnek.

Budapest, 1903 évi július hó 4 n.

Felben pedig kettő átalaki-
tott hármi pincrét régről
az istálló épületben újon-
nan épült egy istállót
és egy kocsiszínt s átalaki-
tott kettő szoba és egy
konyha.

A mérnöki hiv

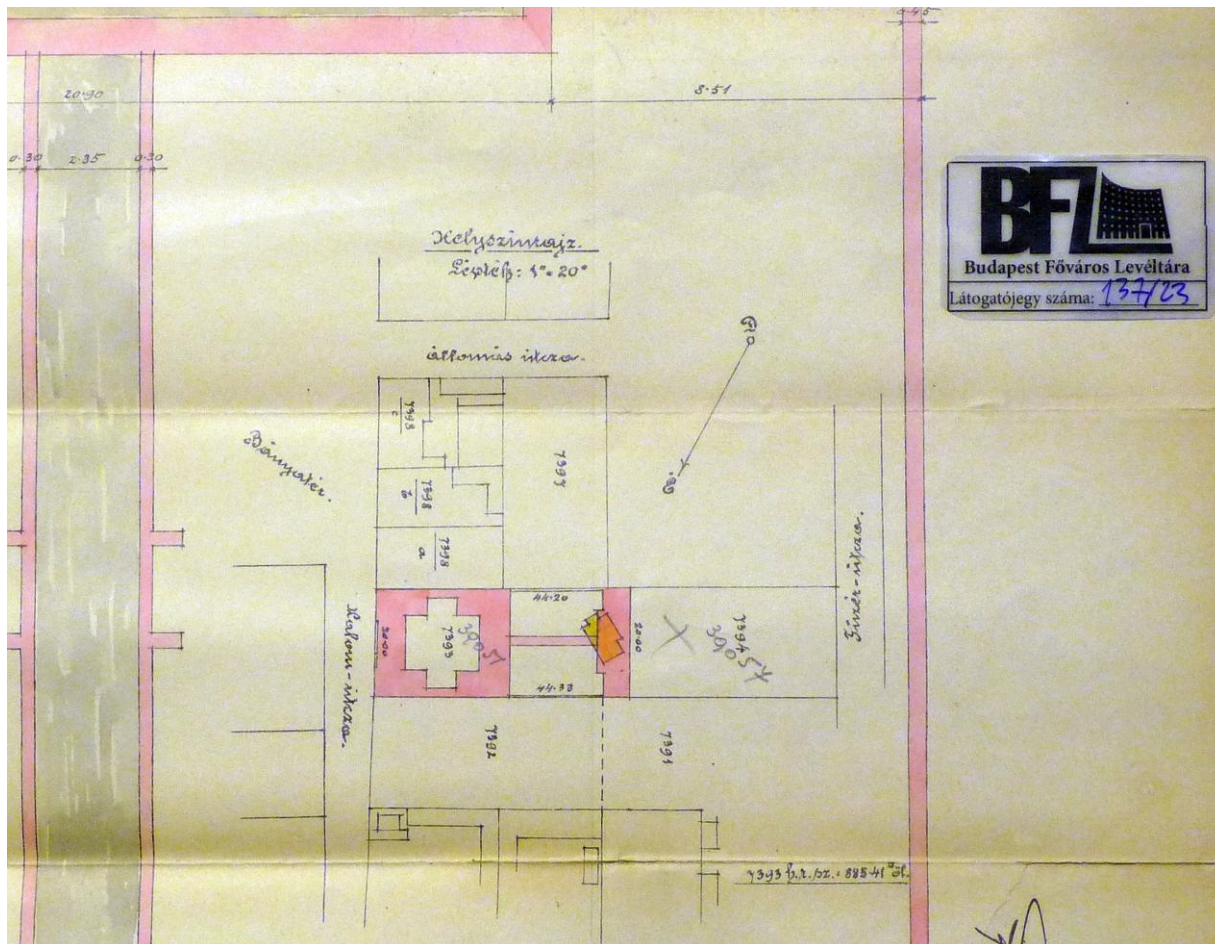
Az előj. szolg. ut. 201/6. sz. mintája.

A X ker. előljáróság.

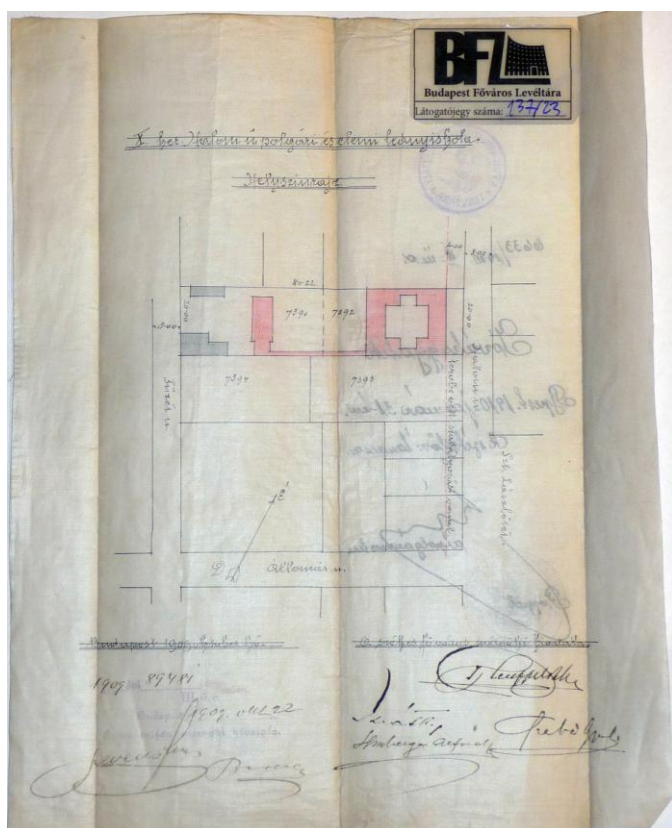
[Handwritten signature]

székesfőv. mérnöki

3



18. kép: HU.BFL XV.17.d.329.39051/2 – 1905 – Leányiskola terve – részlet:helyszínrajz



19. kép: HU.BFL XV.17.d.329.39051/2 – 1909 – Leányiskola terve –helyszínrajz

Budapest székesfőváros X. kerületének elöljárósága.

2349 szám.
1917.

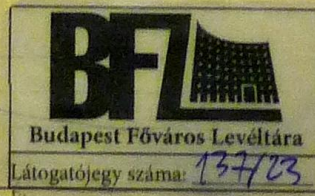
Tárgy:

Budapest szék. főv. községe háztulajdonos
kérvénye a X. kerületben Halom utca 7391-7392 szám alatt
fekvő telken az 1910. évi 6633 sz. engedély alapján teljesített új építkezés
970. m. műszaki és orvosrendőri szempontból leendő megvizsgálása és a használati engedély
megadása iránt.

Véghatározat:

Budapest székesfőváros községe
háztulajdonosnak a Halom utca 7391-7392 hr. sz. a fekvő
sz. 1910. évi 6633 tan. sz. a kiadott építési engedély alapján
főlépített három emeletes iskola épületet
szabályszerűen megépült, a vizsgálat eredményéhez képest
főntnevezett háztulajdonosnak az elöljáróság ezzel megengedi, hogy ezen ujjonnan épült
iskola épület összes

helyiségeit f. évi február hó 1. n használatba vehesse és a
jóváhagyott terveken megjelölt célokra minden további kifogás nélkül használhassa.
Bármely helyiséget a jóváhagyott tervektől eltérő célokra csak az elöljáróság engedé-
lyével szabad használni, mely engedélyért a mindenkori háztulajdonos előzetesen folya-
modni tartozik.



Az esedékes K díjat a kerületi pénztár f. e.
napjától alatt bevételezte.

E véghatározat ellen a kézbesítést követő naptól számított 15 napon belül fölebbe-
zésnek van helye.

Erről a ker. elöljáróság a folyamodót, a székesfőváros mérnöki hivatalát a tervek
visszadásával, továbbá a t. főorvosi hivatalt, a vízművek igazgatóságát, a székesfővárosi
X. ker. kir. adófelügyelő helyettes urat és a X. ker. adószámviteli osztályt
felzeten értesíti.

Budapest, 1917. évi február hó 21. n.

A X. ker. elöljáróság:

Lucy
ker. elöljáró.

4. ÉPÍTÉSTÖRTÉNET

Telektörténet:

A Ligettelek, a mai Kőbánya városközpontja. A hely elnevezése egy valódi kőbányai ligetet takar a XIX. század közepén. A Pest-Vác vasútvonal átadását követően a kőbányai kereskedők és vállalkozók a Kőbánya-alsó vasútállomáshoz közel, a konjunktúra érdekében egy ligetet álmodtak meg -a Rákospalotán már meglévő hasonló mulatónegyed mintájára-, remélve, hogy a kiránduló vendégek életet lehelnek a Pesten kívüli területbe.

1847-ben egy társulat alakult Pest-Kőbányai Szórakoztató Liget-részvénytársaság néven, mely célját így körvonalazta:

"Ezen társaság oly célra egyesült, hogy a szabad királyi Pest városától a kőbányai szőlők nyugati részén fekvő s árverés útján szerzett telken ligetet, mint nyilvános mulatóhelyet létesítsen, ott a bormérési, kávéházi és egyéb jogokat gyakorolja, valamint a megkívántató vendéglő épületeket is felállítsa; emellett azonban egyszersmind a társaságnak anyagi hasznot is eszközöljön."

Az egész területet (1. kép - 1852-es térkép) fákkal ültették be, két kisebb házat is építettek, a park különböző helyein kutakat fúrattak, sőt nagy költséggel még csónakázásra alkalmas tavat is ásattak. Kialakították a sétányokat. Volt benne "Herren" promenád és "Damen" promenád. A Hölgly utca a mai napig viseli a nevet, az Úri utcát az 1870-es évek elején fővárosi rendelet alapján átkeresztelték Füzér utcára.

A mulatókert elkészült ugyan, de a részvénytársaságnak több problémával kellett szembesülnie. Ha valaki nem vasúton érkezett, a parkot nehéz volt megközelíteni a város felől a rossz karban lévő Kőbányai úton. Ezt tetézte, hogy a Windisch Ferenc nevű szállodás és sertéskereskedő az udvarában összegyűlt szennyet a park mellett húzódó árokba vezette, és a park közvetlen szomszédságában lévő sertésólak felől is iszonytató bűz nehezítette a levegőt. Így a vendégek nem látogatták a parkot, az üzlet nem lendült fel, a kultúra halódott. 1855 novemberében a részvénytársaság feloszlott. A terület 1864-ben újból visszakerült a város tulajdonába, amely most már a terület értékesítésére törekedett. 1866-ban kijelölték az utcákat és a területet parcellázva áruba bocsátották (2. kép).

Az 1873-ban egyesült Pest, Buda és Óbuda - új nevén Budapest város a sertésszállások építését ezen a környéken megtiltotta. Az olcsó telkek mind egy szálig elfogytak, és egyre-másra "modern" lakóházak és paloták emelkedtek a valahai liget területén.

A mai Füzér utca 23. és Szent László tér 1. sz. (korábban Halom utca 10.) telkének alakulása a parcellázás óta összefonódott, hol átmenő telekként, hol két külön telekként tartották nyilván. A helyrajzi számok is folyamatosan változtak.

Az 1873-as szabályozási terven a területet átmenő telekként jelölték ki (3. kép), majd hamarosan megosztották: a további térképeken már két telek szerepel, a Füzér utcai 7391, a Halom utcai 7392 hrsz-on. Később változtak a helyrajzi számok: az 1912-es kataszteri térképen a Halom utca felőli telek 39051, a Füzér utcai telek 39057-es új helyrajzi számon látható (9. kép).

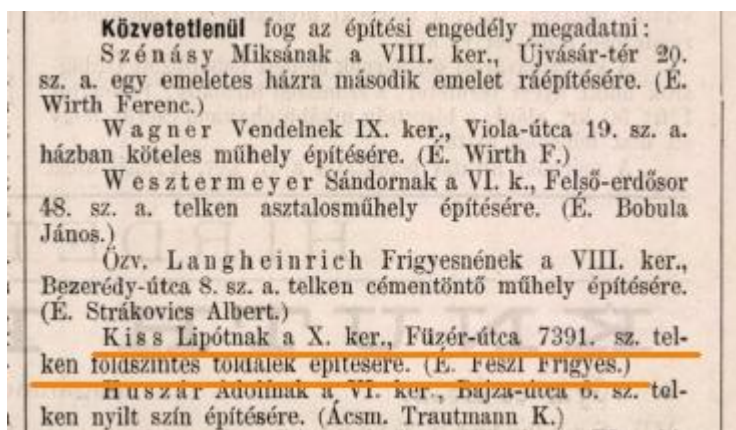
Később, ismeretlen időpontban a telkeket 39051 hrsz-on újra összevonták, átmenő telekké alakították. A telek újbóli megosztása a 2010-es évek elején történt meg: a Füzér utcai telek a 39051/1, a Halom utcai telek a 39051/2 helyrajzi számot kapta.

Építéstörténet:

Az ingatlanra vonatkozó eredeti terv és az első épület pontos építési ideje nem ismert.

A telek első beépítésére csak a korabeli térképek és iratok adnak közvetett támpontot. Ezek alapján a főépület **építési ideje 1873-1878 közé tehető**. 1873-ban még nem áll ház a telken (4. kép), az 1878-as térképen viszont már látható az első L-alaprajzú épület (5. kép). 1882-ben már az épület bővítéséről van adatunk.

A telekkönyvi betét 1877-től rögzíti a tulajdonosokat. Eszerint az ingatlan tulajdonosa 1877-től Kafka sz. Kiprich Terézia, aki talán az eredeti épület építtetője volt. Tőle vásárolta meg az ingatlant 1882-ben Hiesz Lipót sertéskereskedő, aki az ingatlanvásárlást követően szinte azonnal tervet készíttetett. **1882-ben** az Építési Ipar 1882. 6. évf. 20. sz. 163. oldalán hír jelent meg arról, hogy „**közvetlenül fog az építési engedély megadatni „Kiss Lipótnak a X. ker. Füzér utca 7391. sz. telken földszintes toldalék építésére”**.



Hiesz Lipót neve -tévesen- Kiss Lipótként szerepel

Az építész Feszl Frigyes, a vonatkozó dátum és cím nélküli terv az MNL Országos Levéltárában őrzött Feszl Frigyes hagyatékban megtalálható (11. kép).

Feszl Frigyeset ifjúkora óta erős kapcsolat fűzte Kőbányához. Innen került ki klientúrájának sajátos struktúrájú része, melynek jelentős hányadát a Kőbányára települt sertéskereskedők tették ki. Tervhagyatékában több tervet és vázlatot találunk kisebb szállodákhoz, fogadókhöz, melyek csaknem teljes bizonyossággal Kőbányára, a sertésszállások tulajdonosai részére készültek. A tervezett szállodák helye - egy sorozat, illetve egy vendéglő kivételével - nem ismeretes, valamint egyelőre az sem, hogy megépültek-e.

Feszl élete utolsó éveiben Kőbányán élt, cukorbetegsége szövődményeiben hunyt el 1884. július 25-én.

A bővítési terv tanúsága szerint ekkor a telek utcavonalán és a délkeleti oldalhatárán már állt egy ház (az 1873-1878 között épült eredeti ház). A meglévőnek ábrázolt L-alaprajzú épület utcai kétraktusos, 4 tengelyes épületrészét oldalirányba kívánták bővíteni a hátsó udvar felé verandával kiegészítve, az udvari rövid szárnynak pedig a hátrafelé történő meghosszabbítását tervezték.

A telek másik oldalhatárára az építész házmesteri lakást, kocsiszínt és istállót befoglaló melléképületet és egyszerű falazott kerítést, az utcavonalon pedig pillérekkel erősített falazott kerítést tervezett. A telek középtengelyében két erőteljes kapupillér közötti fakapu szerepel a terven, a pillérek fedkövére állított vázakkal/tálakkal.

A terv érdekessége, hogy Feszli az alaprajzon a kerítés mögötti területre is felvázolta egy - talán későbbi ütemben megvalósítható- épületrész alaprajzát.

A tervből a főépület utcai szárnyának bővítése nem valósult meg, **az udvari szárny meghosszabbítása, a melléképület és a falazott kerítések azonban feltehetően elkészültek.** (A következő bővítési terv ezeket a részeket már meglévőként ábrázolja.)

1885-ben elárverezték az ingatlant, amely Hiesz Lipóttól Baumann Antal tulajdonába került.

Tőle 1893-ban Fischer Sándor vásárolta meg, majd **1897 februárjában vétellel Dr Apáthy Gyula ügyvéd tulajdonába került.**

Az ő megbízásából készültek tervek 1902-ben a meglévő főépület átalakítására (12. kép). A tervlapon szereplő helyszínrajz szerint a melléképület meghosszabbítását is tervbe vették. A tervet Landherr Gyula építész készítette és a székes főváros mérnöki hivatala részéről Devecis Ferenc írta alá. A tervlapon szereplő meglévő épület ekkor egy kis részben alapincézett, L-alaprajzú épület. Az L rövidebb szára az utcai szakasz, amely hosszfalas, kéttraktusos, az utcai fronton 4-tengelyes -ahogy már Feszli Frigyes 1882-es tervén is látható. Az L hosszabb szára az udvari egytraktusos szárny, amely szintén hosszfalas, az 1882-es Feszli-terv szerint meghosszabbított épületrész. A pincelejárát a kéttraktusos épületrész udvari oldalhomlokzata mentén vezet le a pincébe. A földszinten a kéttraktusos rész mögött egy vékonyabb fallal jelölt, az átalakítás során bontandó veranda szerepel.

Az 1902-es terv szerint az épületet oldalirányba és hátrafelé egyaránt bővíteni kívánták. Az utcai szárnyat az utcavonal mentén egy traktussal megtoldták a pinceszinten és a földszinten egyaránt. A meglévő pincelépcsőt bontásra javasolták és áthelyezték a hátsó homlokzatra, a bővített földszinti lakás bejáratát –felette igényes előtetővel- az oldalhomlokzatra helyezték át. Az utcai kéttraktusos épületrészt hátrafelé bővítve háromtraktusossá alakították. Az udvari hosszú szárnyat tovább bővítették, a végéhez még egy helyiséget terveztek. Az utcai épületrész belső tereiben a főfalakba tervezett nagy kiváltásokkal vonták össze az egyes traktusokat a kívánt alaprajzi elrendezés érdekében. A terv szerint az utcai homlokzaton megtartották a meglévő ablakok egyenletes kiosztását/tengelytávolságait, a bővítmény határait az utcai homlokzaton nútolt lizénákkal hangsúlyozták, közülük nagy méretű ablak beépítését tervezték. A homlokzatot historizáló eklektikus elemekkel díszítették.

Ez a terv nem valósult meg, a terveket 1903-ban módosították, illetve kiegészítették. A módosított terveket szintén Landherr Gyula és Devecis Ferenc jegyzik.

Az 1903-ban készült újabb terv a melléképület átalakítására/istálló építésére, továbbá a főépület bővítésének kissé módosított földszinti alaprajzára vonatkozik (13. kép).

A főépület bővítésének módosított alaprajzán a korábbi tervhez képest csak kisebb változtatásokat eszközöltek: a bővítés mértéke nem változott, csak a belső terek átszervezésével egyszerűbb/tisztább alaprajzot alakítottak ki. A lakás bejárata ebben a tervben is az utcai szárny oldalhomlokzatán nyílt, előtetővel fedett pihenőről. A nagy előtérből a korábbi épület két helyiségének összevonásával impozáns ebédlő-helyiséget alakítottak ki, amelyhez az utcai oldalon az úr szobája és a szalon, az udvari oldalon a leányok szobája csatlakozott. A szalonhoz nagyméretű nyílással ablaktalan háló kapcsolódott, onnan fürdőszoba nyílt. Az udvari szárnyban még egy szoba, a konyha, a kamra és a cselédszoba kapott helyet. A tervezett alaprajzon a veranda és a télikert a ma álló formájában még nem szerepelt. A meglévő utcai homlokzaton megváltoztatták az utcai

ablakok kiosztását, az eredeti épület eddigi 4 különálló ablaka helyett 2db párosan összevont ablakot terveztek (15. kép).

A melléképület bővítésénél -az 1882-es terv szerint megépült- meglévő részhez egy nagyobb fesztávú, előreugró, díszes oromzatú istállót és az épület folytatásaként egy kisebb fesztávú kocsiszínt illesztettek. Az egész homlokzat egységes architektúrát kapott: a sarkokon sávozott lizénákkal, zárókövel díszített keretezésű nyílásokkal, az oromzat szélein és csúcán kő-gömbökkel/díszekkel, a hosszú épülettömeg kontyolt tetején csúcsdíszekkel (16. kép). A tervlapon lévő helyszínrajz (14. kép) szerint 2 árnyékszékét is terveztek, továbbá a hátsó- és a főépület-oldali telekhatáron létesítendő falazott kerítés metszetét is ábrázolták. Az utcai kerítésre vonatkozóan nincs információ a tervlapon.

Az 1903-as tervek alapján **mindkét építkezés, vagyis a főépület és a melléképület bővítése is megvalósult**, az építkezések után 1903-ban „Használhatási engedélyt” adott ki a X. kerületi Elöljáróság (17. kép).

Nem tudható, hogy a terveken még nem szereplő veranda és télikert megépítése pontosan mikorra tehető. Feltételezzük, hogy a bővítés 1903-ban ezek nélkül valósult meg (pl. a főbejárat melletti lizénákat a veranda tetőzete „kettévágja”, tehát a veranda későbbi), de a bővítést követően hamarosan megépülhettek, hiszen funkcionálisan indokoltak. A veranda az elegáns megérkezést, a télikert az udvari szárny zsákhelyiségeinek önálló megközelíthetőségét biztosítja.

1904-ben az ingatlant Dr Apáthy Gyuláné nevére átírták, majd **1908 júliusában kisajátítás jogcímén a tulajdonjog Budapest Székesfőváros Közönsége számára bekebelezett.**

A Füzér utca 23 sz. alatti épület a 7392 hrsz-ú telken 1909-1911-ig épülő Halom utcai Leányiskolához tartozó szolgálati lakásként, **igazgatói villaként működött tovább.**

A Halom utcai Leányiskola első terveit Szabó Gyula készítette 1905-ben. A terven lévő helyszínrajz szerint az első terv nem a 7392 hrsz-ú telekre, hanem a szomszédos 7393 hrsz-ú telekre készült. A terven a főépület a Halom utcai utcavonalon álló két egymás felé fordított U-alaprajzú egységből áll, amelyhez a hátsó udvar felőli oldalon középtengelyben csatlakozó folyosó vezet el a telek hátsó telekhatárára telepített tornateremhez (18. kép). Ez a terv nem valósult meg.

1909-ben a tervet módosították, a tervező ismét Szabó Gyula. Eszerint az iskolát már a 7391 és 7392 hrsz-ú telkekre telepítették. A főépületet a Halom utcai utcavonaltól hátrahúzza helyezték el, a tornateremhez vezető folyosót a délkeleti telekhatár mellé tették, hosszan elnyújtották, így a tornaterem a Füzér utcai épülethez közel került elhelyezésre (19. kép). Erre feltehetően az adott lehetőséget, hogy 1909-ben már mindkét telek (7391 és 7392 hrsz.) Budapest Székesfőváros Közönsége tulajdonában volt, így a telkeket funkcionálisan összevonva, átmenő telekként használták. Az iskola építése 1909-1911 között zajlott, a használhatósági véghatározat 1911. februárjában kelt (20. kép).

A Füzér utcai épületet 1950-ben államosították, de továbbra is tanári szolgálati lakásként funkcionált.

Később több részre osztva önkormányzati bérlakásokat alakítottak ki benne.

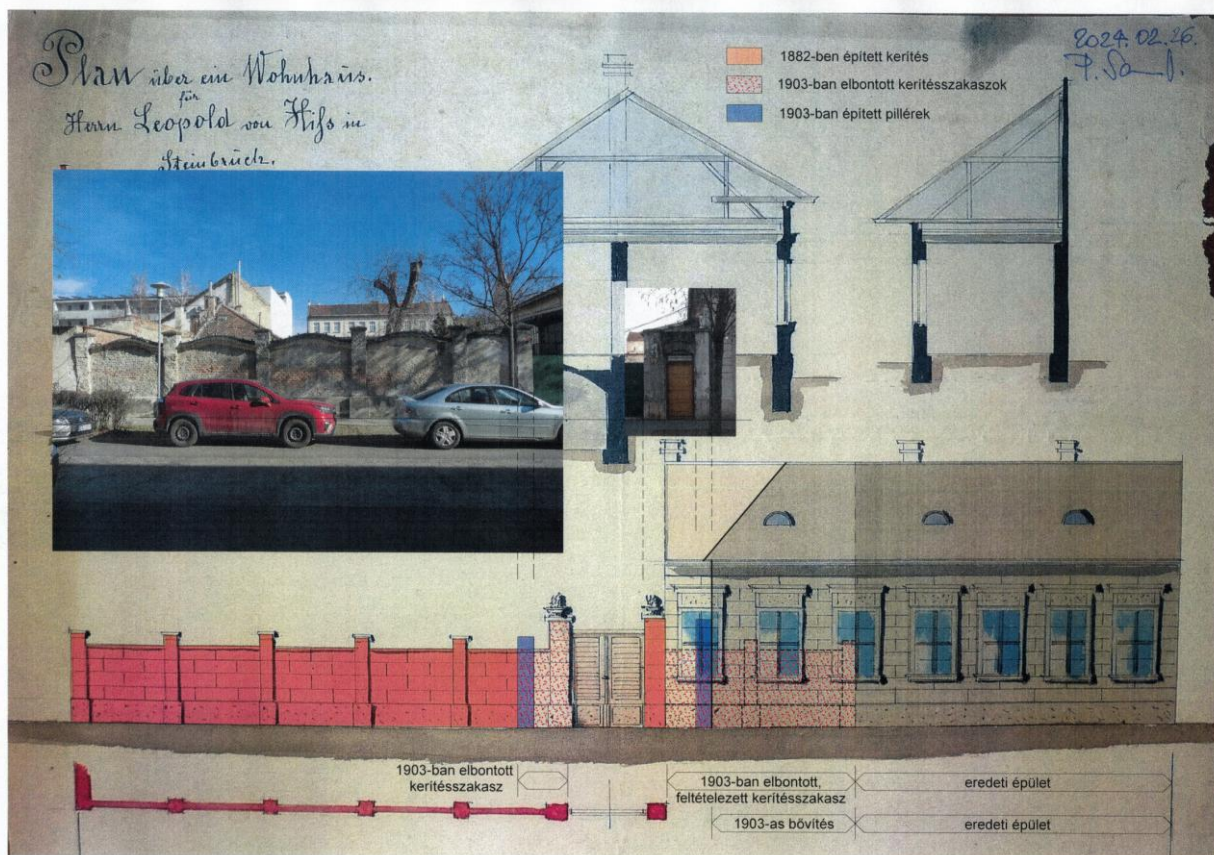
Az utcai kerítés:

A falazott utcai kerítés a melléképület oldalhatárán álló falazott kerítéssel együtt Feszl Frigyes 1882-es tervén szerepel, a kerítések feltehetően meg is épültek. Az 1903-as bővítéskor tehát valószínűleg a már adottságként álló utcai kerítést kellett átalakítani a bővített főépülethez csatlakozó kapuk és kapupillérek megépítésével. Ez adhat magyarázatot a nagykapu melletti kisebb szélességű kerítésmező egyébként indokolatlan kialakulására.

Feltételezésünk szerint 1882-ben megépült a telek tengelyébe tervezett kapunyílás melletti két karakteres (nyolcszögű) pillér és attól balra az 5 azonos szélességű kerítésmező. Mivel a főépület bővítése ekkor még nem valósult meg, feltehetően a kaputól jobbra is falazott kerítés állhatott, pillérekkel és két kerítésmezővel. Ekkor a kerítés lezárása -a melléképület oldalhatárán meglévő egykorú kerítésen még meglévővel azonosan- egyenes vonalú lehetett. A kapu melletti nagyobb pillérek tetejét vázák díszíthették.

Az 1903-as bővítéskor feltételezésünk szerint a kerítést úgy építették át, hogy megtartották a kaputól balra eső kerítés nagy részét és a kapu jobb oldali pillérét. A kapu bal oldali pillérét elbontották és a csatlakozó kerítésmezőt részben visszabontva nagyobb kapunyílást alakítottak ki a szélső mező szélességének csökkentésével és egy új pillér építésével. A megtartott kapupillér és a bővített épület közé, az épületsarok mellé egy kisebb (fél-nyolcszög) keresztmetszetű pillért falazva alakították ki a személybejárat nyílását.

Feltételezhető az is, hogy a falmezők eredetileg egyenes lezárását is 1903-ban alakíthatták át a ma látható, hullámvonalas formává.



21. kép: Az utcai kerítés feltételezett periodizációja

5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA, MŰSZAKI ÁLLAPOTA

A vonatkozó fotókat a Fotódokumentáció-Értékleltár rész tartalmazza: 1.-104. számozással.

Az ingatlan leírása:

Az ingatlan hézagosan zárt sorú beépítésű, a főépület a Füzér utcai utcavonalon és a jobb oldali telekhatáron álló, L-alaprajzú lakóház.

A telket az utcai telekhatáron a főépület utcai homlokzatának folytatásában falazott tömör kerítés határolja, az épület melletti kapupillérek közötti személy-bejáráttal és mellette a szélesebb nyílásban a nagykapuval. A kapukon belépve az udvarra érkezünk, amelynek jobb felében a főépület, bal oldali telekhatárán pedig falazott kerítés és az utcavonaltól hátrahúzott melléképület áll. A bal oldali oldalhatár hátsó szakaszán az udvart a szomszéd ház tűzfala határolja. A hátsó telekhatár mentén drótkerítés húzódik, ez választja el az ingatlant a szomszédos iskola telkétől (1. fotó).

5.1 Főépület :

A főépület részben alápincézett, földszintes, magastetős épület, hagyományos épületszerkezetekkel. Az utcai szárny háromtraktusos, hosszfalas, az udvari hátranyúló szárny egytraktusos, hosszfalas kialakítású.

Az egykor egyetlen elegáns lakásként funkcionáló házban ma 3 db bérlakás található.

Az épület tömege gyakorlatilag az 1903-as bővítés-kori állapotát őrzi (5. 6. 7. 8. fotók).

Tetőformája viszonylag összetett: az utcai szárnynál az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető az oldalhomlokzat felett átfordul, és egy utcára merőleges gerincű, kontyolt nyeregtetős szakasszal egészül ki. Ez a tetőszakasz az udvari szárny feletti félnyeregtetőhöz hosszú vápacsatornával csatlakozik.

Az épület tömegének két meghatározó eleme az utcai szárny oldalhomlokzatához csatlakozó üvegezett veranda és az udvari szárny előtt húzódó kicsit szerényebb kialakítású üvegezett télikert, amelyek egykorúak, feltehetően még nem az 1903-as építkezéskor, de hamarosan azt követően készültek, azonos stílusjegyekkel. A fém-üveg szerkezetek, amelyekbe mives fém ajtókat és nyitható ablakokat építettek be, a homlokzati falakhoz üvegezett, kishajlású félnyeregtetőkkel csatlakoznak.

Az épület tömegéhez tartozik még a pincelejáró feletti előtető, amely nyilvánvalóan utólagos, értéktelen szerkezet.

Az épület homlokzatai vakoltak. Az utcai szárny falkoronája körben magasabb (térdfalas), az udvari szárny alacsonyabb ereszmagasságú. Kiülő lábazat fut körbe, az utcai homlokzatnál tardosi vöröskő, az udvari homlokzatokon vakolt kivitelben.

A falfelületek mindenütt vakoltak, eredetileg simított kivitelűek voltak. A ma látható felső fröcskölt réteg az utóbbi évtizedek felújításaihoz köthető.

Az ereszek alatt profilozott párkány fut körbe, az udvari szárnyon közvetlenül az ereszdeszkázat alatt, az utcai szárnyon a falkoronánál lejjebb, kb. az udvarival azonos magasságban.

Az utcai homlokzaton és az utcáról azzal együtt látható udvari oldalhomlokzaton a sarkokon és a nyílások között kis kiülésű lizénák láthatók, melyek a lábazatról indulnak és az ereszaljig nyúlnak fel. Sávozott kivitelűek, a felső párkány vonalában „fejezetük” cseppsorral/gömbssorral díszített, felső szakaszaikat növényi ornamentika és gipsz-

öntvények gazdagítják. Az udvari hátsó homlokzat egyszerűbb kialakítású, itt a homlokzat tagolását adó lizénák már hiányoznak, csak a hátsó épületsarkon jelennek meg.

A nyílások körül vakolt „füles” nyíláskeretek láthatók, az ablakok könyöklő-magasságában pedig tagolás nélküli kis kiülésű vakolatsáv fut végig a teljes homlokzaton. Az utcai- és az udvari oldalhomlokzaton lévő nyíláskereteket a többszöri felújítás során mára leegyszerűsítették, a vakolatból lévő egykori záróköveiket levették. A zárókövek az utcai szárny hátsó homlokzatán és az udvari szárny homlokzatán lévő nyíláskeretknél még részben fennmaradtak, sőt az udvari szárny egyes ablakainál a fülek alatti csigás végződésű gipszdíszek is megőrződtek.

Az utcai homlokzaton és az udvari oldalhomlokzaton az ablakok alatti –egykor feltehetően gazdagon díszített- kőtények ma csak síkjukban térnek el a homlokzati síktól, a mély, negatív faltükrök dísztelenek. A hátsó homlokzat és az udvari szárny homlokzatának ablakai alatt nincsenek mélyített tükrök.

A lábazat és az ablakok közötti parapetsávban ma többször javított, az egyes homlokzatokon helyenként megjelenő, eltérő módon sávozott vakolatok láthatók.

Az utcai szárny nyílásai jellemzően páros ablakok, az udvari szárny ablakai egyesével sorakoznak. A nyílászárók többnyire eredeti asztalosszerkezetek.

Az egyes homlokzatokra vonatkozó homlokzattagolás és homlokzati elemek leírását ld. a Fotódokumentáció-Értékleltár munkarészben. (14.-53. fotók)

Az épület belső térosztása az alaprajzi megosztás ellenére nagyban megőrizte eredeti kialakítását és belső nyílásrendszerét. Csak néhány helyen készültek új válaszfalak (22. kép).

Mindhárom lakást az udvarról nyílóan lehet megközelíteni.

Az 1. sz. lakás a verandáról, a 2. sz. lakás a télikert leválasztott sarkából, a 3. sz. lakás pedig a télikertből nyílik.

Az **1. sz. lakás** nagyjából az utcai szárny 1903-as bővítményének alapterületét foglalja el. A verandáról belépve a konyha-étkező térbe érkezünk, ahonnan a két szoba és a részben a hálószoza területéből leválasztott, részben a padlásfeljáró alatt kialakított fürdőszoba nyílik.

A lakásban az eredeti térosztást és nyílásrendszert zömében megőrizték. A homlokzati ablakok az eredeti kapcsolt gerébtokos kialakításukat őrzik, részben megmaradt vasalatokkal. A bejárati ajtó és a belső kétszárnyú ajtók szintén eredeti szépségükben megőrződtek. (54.-60. fotók)

A **2. sz. lakás** túlnyomórészt az eredeti épület utcai szárnyának területét foglalja el. Bejárata az udvari szárny télikertjének utca felőli sarkában nyílik. Ez a bejárati hely nem eredeti, az alaprajz „darabolása” során alakították ki. A télikertből leválasztott kicsi előtérből belépve az előszobába, onnan jobbra tartva egy folyosóra érkezünk. (Mindkét helyiség 1903-as bővítéskori, eredetileg is közlekedőként funkcionált.) E zeg-zugos megközelítést követően tárul fel az a hatalmas lakótér, amelyet 1903-ban a középfőfal teljes helyiség-szélességű kiváltásával –akkor ebédlőnek- alakítottak ki. Az impozáns tér mennyezetén látható a páros konzolokkal aláfogott, gipsz stukkóval díszített áthidaló, amely mutatja az eredetileg két tér összevonását. A mennyezet alatt profilozott párkány fut körbe, az egyes térrészek közepén mennyezeti rozetták adnak helyet a csillároknak. Ebből a helyiségből nyílik az utcai traktusban lévő egykori szalon, amely az épület egyik legdíszesebb szobája, a mennyezet közepén mives rozettával, körbefutó mennyezet alatti párkánnyal, a mennyezet síkján körbefutó profilozott léccel és a sarkoknál gipsz stukkókkal.

Az épület utcai szárnyának belső traktusában/sarkában eredetileg ablak nélküli, az utcafronti szalonhoz nagy falnyílással csatlakozó háló volt. Ez a helyiség ma is hálósobaként funkcionál, de az utcai szobától leválasztva és az oldalhatár felé utólagos, magas parapetű, kis méretű ablakkal megnyitva. Ebben a térrészben a szalonéhoz hasonló mennyezeti díszítés és középen kisebb méretű rozetta található.

A konyha az udvar felőli, a bővítés során létrehozott 3. traktusban helyezkedik el, a sarkából leválasztott kamra helyiséggel. A kamra fala a páros ablakot kettéválasztja.

Az előszobából nyíló egykori fürdőszoba ma is fürdőszobaként funkcionál, melynek alapterületét egy válaszfalal kettéosztották és a hálósoba alternatív megközelítésére egy közlekedősvívet alakítottak ki.

A homlokzati ablakok és a fürdőszoba légudvarra nyíló ablaka mind megőrizték eredeti kialakításukat. A belső ajtók közül a belső hálósoba két ajtaja újabb szerkezet, a többi eredeti állapotában fennmaradt. Megőrződött az előszoba és a folyosó 1903-as mozaiklap burkolata, valamint a szobák keményfa mozaik-parketta burkolata.

Sajnos a bejárat kialakításánál az eredetileg egységes acél-fa-üvegezett télikertnek az érintett szakaszát leválasztották és jelentősen átépítették, osztásában és anyagában eltérő fa szerkezetre cserélték. (61.-74. fotók)

A 3. sz. lakás foglalja el az épület udvari egytraktusos szárnyát. A télikert nagy része ehhez a lakáshoz tartozik, innen nyílik a lakás bejárata.

A lakásba belépve egy előtérbe jutunk, amelyből jobbra-balra nyílik egy-egy szoba. Az utcához közelebb eső szobából közelíthető meg a légudvarra szellőző fürdőszoba és az innen nyílóan leválasztott keskeny kamra. A lakás ablaktalan konyhája a bejárat előtér mögött került kialakításra.

A lakás homlokzati nyílászárói részben az eredeti épület építésekor, részben 1903-ban, a belső szobaajtók az 1903-as átépítéskor kerülhettek az épületbe. Közülük a bal oldali szoba ajtaja áthelyezett válaszfalban, másodlagos helyen van beépítve.

A kiemelt járdához és a télikerthez vezető lépcsők tardosi vöröskő szerkezetek, építéskoriak. A lakáshoz tartozó télikert-rész mozaiklap burkolata is megőrződött. (75.-87. fotók)

A pincébe a hátsó udvar felől, az épületre merőleges járóvonalú széles lépcső vezet le. Az eredeti épület csak kis részben –az eredeti utcai épületszárny udvari traktusa alatt- van alapincézve, a bővítmény alatti rész teljes alapterületén alapincézett. A helyiségeket kosárvezérvívre szerkesztett dongaboltozat fedi, a nyílásoknál fiókboltozatokkal. (88.-91. fotók)

A padláslépcső a pincelejárat mellett, az udvarra néző ajtótól indul. A tetőszerkezetben megfigyelhető az eredeti kisebb épületet lefedő fedélszerkezet: az utcai kéttraktusos szárny feletti nyeregterő és az udvari szárny feletti félnyeregterő ácsszerkezete. A bővítés során ezeket a tetőszerkezeteket teljes egészében megtartották, és ezekhez csatlakoztatva, illetve ezekre részben ráépítve bővítették az új részek feletti tetőszerkezetekkel. (9.-13. fotók)

A főépület műszaki állapota:

Az épület hagyományos téglafalazatokkal, a pincében téglaboltozatokkal, a földszint felett fafödémekkel épült, a tartószerkezetek máig az eredetiek. A falazatokon és a boltozatokon szemrevételezés alapján szerkezeti károsodás nem látható.

Tetőszerkezetét a vápa alatt valamikor a közelmúltban megerősítették, a bádогоzást és a hornyolt cserépfedést javították. Ennek ellenére a lakások mennyezetén több helyen beázás tapasztalható, melyek következtében a zárófödém is nyilvánvalóan károsodik. A tetőfedés hibái az utcai sarkon az ereszdeszkázat leázását eredményezték.

A pincefalak szigetetlenek, a lábazati falak ennek következtében felnedvesedtek.

5.2 Melléképület:

A melléképület földszintes, félnyereg tetővel fedett, magastetős épület. (92.-96. fotók)

A helyszínrajzok pontatlansága miatt nehezen azonosítható be, hogy a ma álló épület az egykori, istállóval és kocsiszínnel bővített hosszú épület mely részét foglalja el. Feltételezésünk szerint a ma álló épület a Feszl Frigyes tervei szerint megépült első, 5-tengelyes melléképület lehet, ami mellől az 1903-as bővítéssel épített nagyobb fesztávú istállót és a tőle jobbra lévő kocsiszínt elbontották.

Az épületben ma a 4. sz. lakás található.

Az épület egytraktusos, hátfalával az oldalhatáron áll. Félnyereg teteje az utca felől kontyolt, a hátsó udvar felé oromfalas. Fedélszerkezete az eredeti, héjalása az alsó szakaszon kettős hódfarkú-, a felső sávban hornyolt cserépfedés.

Az utca felé eső bütühomlokzata őrzi eredeti formáját: a sarkon lévő sávozott lizéna, a sávozott simított vakolat maradványai és az eresz alatti profilozott párkány megőrződtek.

Az udvar felé néző hosszomlokzata teljesen leegyszerűsített, építészeti tagozat nélküli.

5 tengelyes, középső részén fa szerkezetű, faburkolatú, utólagos verandával.

A hátsó udvar felőli végfala mellett külső, értéktelen lépcső vezet fel a padlástérbe.

Alaprajzi kialakításában nem őrzi az eredeti állapotot, zeg-zugos válaszfalazással alakították ki a benne lévő lakás helyiségeit.

Nyílászáróit cserélték, az ablakok külső redőnytokos műanyag ablakok, értéktelenek.

A bejárati ajtó szintén műanyag szerkezet.

A veranda utca felőli ajtaja egy váz-táblázatos belső ajtó, másodlagos helyzetben.

Melléképület műszaki állapota:

Az épület hagyományos téglafalazatokkal, fafödémekkel, hagyományos ácsszerkezettel épült, a tartószerkezetek máig az eredetiek. A falazatokon szerkezeti károsodást nem észleltünk.

A tető héjalása felújításra szorul.

Talán a közelmúltban készült festés/vakolás miatt a falazatokon jelentős nedvesedés nyomai nem láthatók.

5.3 Utcai kerítés:

Az utcai kerítés nagyméretű téglából falazott, tömör kerítés. (97.-104. fotók)

Az épület melletti személykapu egy, az épület sarkához tapadó fél-nyolcszög (nyolcszög 5 oldalával meghatározott) és egy nyolcszög keresztmetszetű pillér között nyílik, mellette a gépkocsiforgalmat biztosító nagykapu. A nagykaputól balra négyszög-keresztmetszetű pillérek között a kapu mellett 1 keskenyebb, utána egyenletesen kiosztott 4 szélesebb tömör mező következik. A pillérek csak az utca felőli oldalon ugranak ki a mezők falsíkjához képest, a hátsó síkjaik azonosak. Kivétel ez alól a kapu melletti nagyobb keresztmetszetű pillér, amely az udvar felé is kilép a falazat síkjából.

A mezők felső íves lezárása egyedülálló a környéken, feltehetően az 1903-as építkezéskor készült, a már meglévő kerítés egyenes lezárásának átalakításával. (A csatlakozó, egykorú oldalkerítés melléképület felőli végén látható a kerítés egyenes lezárása.)

A 4 szélesebb mezőt ferde síkkal vakolt zárópárkány-zóna zárja le, talán valamilyen kiülő párkányt takarhat. A keskenyebb falmező és a személykapu feletti falmező lezárásánál ez a kiülés hiányzik, a falazat síkban csatlakozik a lefedéshez.

A mezők felső lefedése is szokatlan: az általában megszokott, egyirányba lejtő „fedkő” helyett itt kétirányba történő lejtéssel kialakított, közepén gerinccseréppel záródó lefedést láthatunk Zsolnay-cserepekből.

A nyolcszögű pillérek lábazata tardosi vöröskő, a további szakaszoké jelenleg vakolt lábazat. (Korábban a teljes lábazat vöröskőből lehetett. A bal szélső pillérnél ennek töredéke még felfedezhető.)

A kerítés külső felületei vakoltak, belső síkjukon habarcsfröcskölés van.

A nyolcszögű pillérek vakolata valamikor a főépülethez igazodva vízszintes sávzással készült (ennek nyomai még helyenként láthatók), mára ezeket nagyrészt simított felületekre átvakolták. A négyszögű pillérek egyes síkjain is láthatók helyenként összefüggéstelen nűtolások, ezek nyilvánvalóan javítások eredményei.

A pillérek fedkövei egységesen beton fedkövek.

A személykapu értéktelen faajtó, a nagykapu értéktelen acélszerkezet.

Utcai kerítés műszaki állapota:

A kerítés –szinte teljes hosszán- az utca felé kissé megdőlt, a belső oldali sarokban jól látható a rá merőleges kerítésfaltól történő kihúzóda. A dőlés kialakulását a terepviszonyok nem indokolják, és intenzív csapadék/felszíni víz jelenlétét sem tapasztaltuk, ami az alapok alámosását okozhatná. (Az épületek tetőiről lefolyó csapadékvizet zárt rendszerben kivezetik az utcai gerincvezetékbe.) A dőlés okát ki kell vizsgálni.

A kerítés lábazata és alsó szakasza láthatóan erősen felvizesedett, a vakolatok nagy felületeken hiányoznak.

A lefedés Zsolnay-cserepei helyenként lecsúsztak, hiányoznak.

A kúpcserép az egyik hajlat irányában nem rátakar az alatta lévő cserépre, hanem aláfut, így a bejutó víz a falkoronát károsítja.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE, JELENTŐSÉGE:

Az ingatlan a Füzér utca kertes-kisvárosias beépítésének szerves része.

Egyes részei a neves építész, Feszli Frigyes 1882-es bővítési terve szerint épültek.

A telek beépítése a kőbányai borászok/kereskedők ingatlanjaira jellemző beépítési módot - melynél a lakó-funkció mellett a bor tárolását biztosító pince és a gazdálkodás/kereskedelem lebonyolításához elengedhetetlenül szükséges, nagyméretű istállót/kocsiszínt magába foglaló melléképület nagy hangsúlyt kapott a használat és az ingatlan beépítése során - máig reprezentálja.

A főépület napjainkban is őrzi az 1903-as bővítéskor kialakult tömegét.

Az egykor nagyvonalú villa eredeti térosztása és nyílásrendszere az alaprajz későbbi feldarabolása ellenére nagyrészt megőrződött.

Homlokzatai a historizáló eklektika stílusjegyeit mutatják, egyes részleteiben szecessziós elemekkel/formákkal. Az épület homlokzati architektúrája a szakszerűtlen felújítások következtében erősen sérült, de a fennmaradt részletek alapján részben rekonstruálható.

A villa belső kialakítása iparművészeti igényességgel történt. Ólomkeretes színes üveglakok, acélszerkezetű, üvegtetővel fedett veranda és télikert, vörösmésző előlépcső és lábazat, igényes kovácsoltvas és asztalosmunka található itt.

Kerítése különleges kialakítású.

Az épület településképi, építészettörténeti jelentőséggel bír, egyedi kerületi helyi védelmet érdemel.

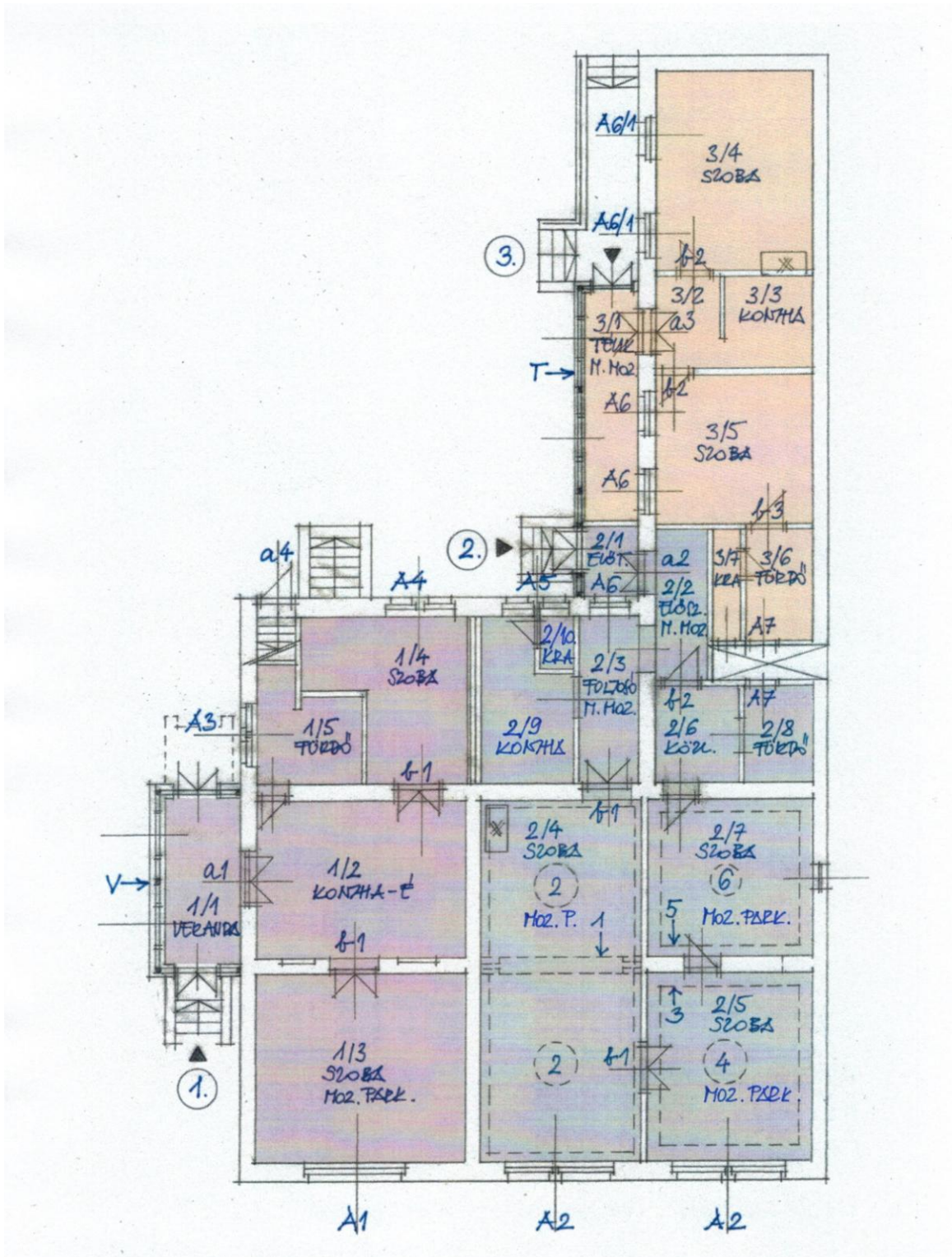
7. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - ÉRTÉKLELTÁR

Jelhasználát az értékleltárban:

É = védendő érték

0 = nem érték

Az értékleltárban szereplő tételek helyének jelölése a földszinti alaprajzi vázlaton:

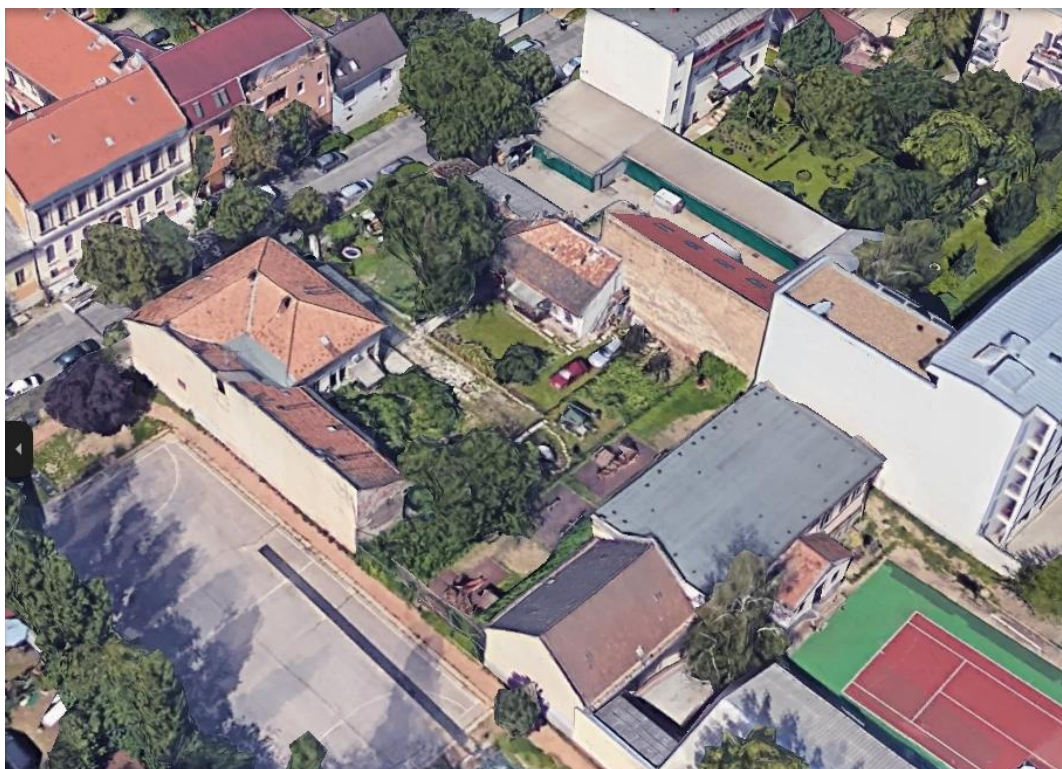


22. kép: Jelenlegi földszinti alaprajz - vázlat

7.1 Főépület

Főépület - beépítés, épülettömeg, teherhordó szerkezetek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	<p>Az épület beépítése és tömege gyakorlatilag az 1903-as bővítés-kori állapotát őrzi. Utcavonalon álló, hézagosan zárt sorú, L-alaprajzú, részben alapincézett, földszintes, magastetős épület.</p> <p>Az épület mai kiterjedése megegyezik az 1903-as állapottal, teherhordó szerkezetei építéskoriak, illetve 1903-ból valók.</p> <p>Tetőformája viszonylag összetett: az utcai szárny az utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel fedett, amely az oldalhomlokzat felett egy utcára merőleges gerincű, kontyolt nyeregtetős szakasszal egészül ki. Ez a tetőszakasz az udvari szárny feletti félnyeregtetőhöz hosszú vápacsatornával csatlakozik.</p> <p>Az épület tömegének meghatározó eleme az utcai szárny oldalhomlokzatához csatlakozó acélszerkezetű-üvegezett veranda és az udvari szárny előtt húzódó üvegezett télikert.</p>	1903	É

Fotók:



1. Légifelvétel



2. Utcai nézet délnyugat felől



3. Utcai homlokzat a kapukkal



4. Utcai kerítés



5. A főépület északnyugat felől



6. A főépület az udvarról, észak felől



7. Udvari nézet északkelet felől



8. Az udvari épületszárny

Tetőszerkezet, héjalás			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	<p>A tetőszerkezetben megfigyelhető a bővítés előtti eredeti épület építéskori tetőszerkezete az utcai kéttraktusos szárny felett: kötőgerendás, két állószékes, szelemenés rendszerű nyeregtető ferde támaszokkal és a megemelt külső falak mentén mellszorítókkal, az udvari szárny felett: kötőgerendás, egy állószékes, szelemenés rendszerű félnyeregtető.</p> <p>A bővítés során ezeket a tetőszerkezeteket teljes egészében megtartották, és ezekhez csatlakoztatva, illetve ezekre részben ráépítve bővítették az új részek feletti ácsszerkezetekkel.</p> <p>A fedélszerkezetet a vápacsatorna alatt valamikor megerősítették.</p> <p>A tető héjalása hornyolt cserép fedés.</p>	1873-1878 közötti és 1903	<p>É</p> <p>anyagában cserélhető</p> <p>0</p> <p>héjalás cserélhető</p>

Tetőszerkezet fotói:



9. Eredeti (1873-1878 közötti) fedélszerkezet az utcai oldalon



10. Eredeti (1873-1878 közötti) fedélszerkezet az utcai oldalon



11. Fedélszerkezet bővítése 1903-ban, megkettőzött főállással



12. A vápacsatorna alatti megerősítés



13. Az udvari szárny eredeti (1873-1878 közötti) fedélszerkezetéhez csatlakozó 1903-as bővítés

Homlokzatok
<p>Általános jellemzők</p> <p>Az épület homlokzatai vakoltak, az utcai szárny körben magasabb, az udvari szárny alacsonyabb ereszmagasságú. Kiülő lábazat fut körbe, az utcai homlokzatnál tardosi vöröskő, az udvari homlokzatokon vakolt kivitelben.</p> <p>Az utcai épületszárny utcai- és udvari oldalhomlokzata díszesebbek: a felső sávban profilozott párkány fut körbe, a homlokzatokat gipszöntvényekkel díszített lizénák tagolják, a nyílások körül vakolt keretelések gazdagítják a homlokzatokat.</p> <p>Az ablakok könyöklő-magasságában az egész épületen kis kiülésű vakolt sáv fut körbe, az utcai és az udvari oldalhomlokzaton az ablakok alatt a parapetsávban mélyített tükrök jelennek meg.</p> <p>Az utcai szárny hátsó homlokzata és az udvari szárny homlokzata egyszerűbb kialakítású, csak a felső profilozott párkány és az ablakkeretezések díszítik a homlokzatokat.</p>

Utcai homlokzat			
<p>Homlokzattagolás:</p> <p>A homlokzat felső sávján profilozott párkány, alul vöröskő lábazat fut körbe.</p> <p>Az utcai homlokzat 1+2+2 tengelyes: a bővítmény középtengelyében széles, fix tokosztókkal tagolt ablak, a bővítés előtti eredeti épületrészen további két páros ablak nyílik. A sarkokon és az ablakok között kis kiülésű lizénák tagolják a homlokzatot, melyek a lábazatról indulnak és az ereszalig nyúlnak fel. Sávozott kivitelűek, a felső párkány vonalában „fejezetük” cseppsorral/gömbssorral díszített, felső szakaszaikat gipsz növényi ornamentika gazdagítja. Az 1 és 2 tengely közötti lizéna lépcsős, 1+fél egység szélességű. Az ablakok körül vakolt, „füles” nyíláskeretek, az ablakok könyöklő-magasságában kis kiülésű vakolt sáv fut végig a teljes homlokzaton. Az ablakok alatti –egyor feltehetően gazdagon díszített- kötények helyén mára csak a mélyített negatív tükrök maradtak fenn, dísztelenek.</p>		<p>É</p> <p>A homlokzat lényegében megőrizte az 1903-as, bővítéskori állapotát. Sok részletében leegyszerűsítették, vagy hiányos, de a homlokzat eredeti állapota a fellelhető maradványok alapján részben hitelesen rekonstruálható, összességében értéket képvisel.</p> <p><i>javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések és a kötények lehetőség szerinti, részleges rekonstrukciója.</i></p>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Tardosi vöröskő lábazat	1903	É
	Profilozott párkány a homlokzat felső sávjában, a nütolt vakolatú lizénák fejezeteinél csepp/gömbdíszekkel, a lizénák felső szakaszain gipsz növényi ornamentikával	1903	É
	Ablakok körüli füles nyíláskeretek, mára leegyszerűsített formában. Hiányzik a zárókő motívum és a fülek alatti csigás végződés. Hiányoznak az ablakok alatti köténydíszek.	eredeti forma: 1903, mára leegyszerűsítve	É <i>részbeni rekonstrukciója lehetséges</i>

Jel	Leírás	Datálás	Érték
A1	Bővítményen lévő széles ablak: befelé-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos ablak, egy vízszintes és két függőleges tokosztóval. A vízszintes tokosztó alatt középen szélesebb, középen felnyíló ablakszárnyak, oldalt egy-egy nyíló ablakszárny. A tokosztó felett középen bukó, oldalt nyíló ablakszárnyak. Eredeti asztalosszerkezet, részben eredeti vasalatokkal, kívül eredeti redőnysínnel, belül redőnytokkal és a parapetfalon faburkolattal. A redőnyöket műanyagra cserélték.	1903 redőny későbbi	É 0
A2	Eredeti épületrészen lévő páros ablak: befelé-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos ablak, egy vízszintes tokosztóval. A tokosztó alatt középen felnyíló ablakszárnyak, felette fekvő, nyíló ablak. Eredeti asztalosszerkezet, részben eredeti vasalatokkal, kívül eredeti redőnysínnel, belül redőnytokkal és a parapetfalon faburkolattal. A redőnyöket műanyagra cserélték.	1903 redőny cserélt	É 0

Utcai homlokzat fotói:



14. Utcai homlokzat



15. Lizéna az 1. és 2. tengely között



16. Lizéna az épület sarkán



17. Növényi ornamentika a lizénán



18. Gipszöntvény a lizénán



19. A1 jelű ablak



20. A2 jelű páros ablak



21. Mélyített tükör az ablak alatti egykori köténydíz számára

Utcai szárny oldalhomlokzat			
<p>Homlokzattagolás:</p> <p>A homlokzat felső sávján profilozott párkány, alul vakolt lábazat fut körbe.</p> <p>2+1+2 tengelyes, középső részét foglalja el a veranda, benne az eredeti főbejárattal. Tőle balra egy páros ablak, jobbra egy páros vakablak helyezkedik el. Homlokzati architektúrája a főhomlokzatéval rokon: a sarkokon 1+fél egységnyi díszítetlen lizénák, a főbejárat mellett 1 egységnyi széles, a főhomlokzaton lévőekkel azonos sávazott lizénák tagolják a homlokzatot. A főbejárat melletti lizénákat a rajta lévő ornamentikával együtt a veranda fém-üveg teteje „kettévágja”. A verandán belül a lizénák és a veranda végfalai közötti felületeket további gipszöntvények gazdagítják.</p> <p>A nyíláskeretek itt is az utcaihoz hasonló, leegyszerűsített vakolt keretek a könyöklő-magasságban végigfutó vakolt sávval, alattuk az egykori kötények részére kialakított dísztelen mélyített tükrökkel.</p> <p>A páros ablakokon szecessziós rácsok.</p>		<p>É</p> <p>A homlokzat lényegében megőrizte az 1903-as, bővítéskori állapotát. Sok részletében leegyszerűsítették, vagy hiányos, de a homlokzat eredeti állapota a fellelhető maradványok alapján részben hitelesen rekonstruálható, összességében értéket képvisel.</p> <p><i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések és a kötények lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója.</i></p>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Kiülő vakolt lábazat	forma 1903 anyagában cserélt	É 0
	Profilozott párkány a homlokzat felső sávjában, a nütolt vakolatú lizénák fejezeteinél csepp/gömbdíszekkel, egyes lizénák felső szakaszain gipsz növényi ornamentikával	1903	É
	Verandán a főbejárat melletti lizénák és a veranda végfalai közötti homlokzati szakaszokon lévő gipsz öntvények	1903 utáni?	É
	Ablakok körüli füles nyíláskeretek, mára leegyszerűsített formában. Hiányzik a zárókő motívum és a fülek alatti csigás végződés. Hiányoznak az ablakok alatti köténydíszek.	eredeti forma: 1903, mára leegyszerűsítve	É <i>részbeni rekonstrukciója lehetséges</i>
A3	Páros ablak: befelé-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos ablak eredeti asztalosszerkezettel, ablakonként vízszintes fix tokosztóval, a tokosztókon profilozott lécekkel, részben eredeti vasalatokkal. Kívül eredeti szecessziós kovácsoltvas rácsok.	1903 1903	É É
	Vakolt páros vakablak	forma 1903 anyagában cserélt	É 0

Jel	Leírás	Datálás	Érték
a1	Bejárati ajtó: eredeti asztalosszerkezet: befelé nyíló kétszárnyú ajtó felülvilágítóval. Díszes tokosztó fogrovattal. Az ajtószárnyak váz-táblázatos szerkezetek, alul tömör betétekkel, felül üvegezett kivitelben. Az ütközőléccen profilozott fejezet és lábazati elem. Az üvegfelületek előtt szecessziós kovácsoltvas rács. Eredeti vasalatok: hosszított diópántok és különösen szép szecessziós rézkilincs.	1903 1903 1903	É É É
	Pinceablakok: páros pinceablakok a földszinti páros ablak és páros vakablak tengelyében a lábazati sávban. A korra jellemző profilált szelvényekből készült sűrű osztású fém ablakok.	1903	É
V	Veranda: üvegezett, acélszerkezetű, üvegtetővel fedett veranda, hosszhomlokzatán 2 db középen felnyíló ablakszárnyal. A sarkokon és a hosszoldal középtengelyében vaslemez borítású pillérek, fejezeteiknél gazdag kovácsoltvas díszítéssel. A pillérek közötti, felül szegmensíves mezők a korra jellemző öntöttas profilált szelvényekkel sűrűn tagolt felületek, a szegmensív feletti felület kovácsoltvas elemekkel és rácsokkal takart. A két végfalon míves kétszárnyú vasajtó. Az utca felőli ajtóhoz vöröskő lépcső vezet fel, az udvari oldali egykori lépcsőt mára elbontották.	1903 után?	É

Utcai szárny oldalhomlokzat fotói:



22. Utcai szárny oldalhomlokzat



23. a1 bejárati ajtó



24. Kovácsoltvas rács az a1 jelű ajtón



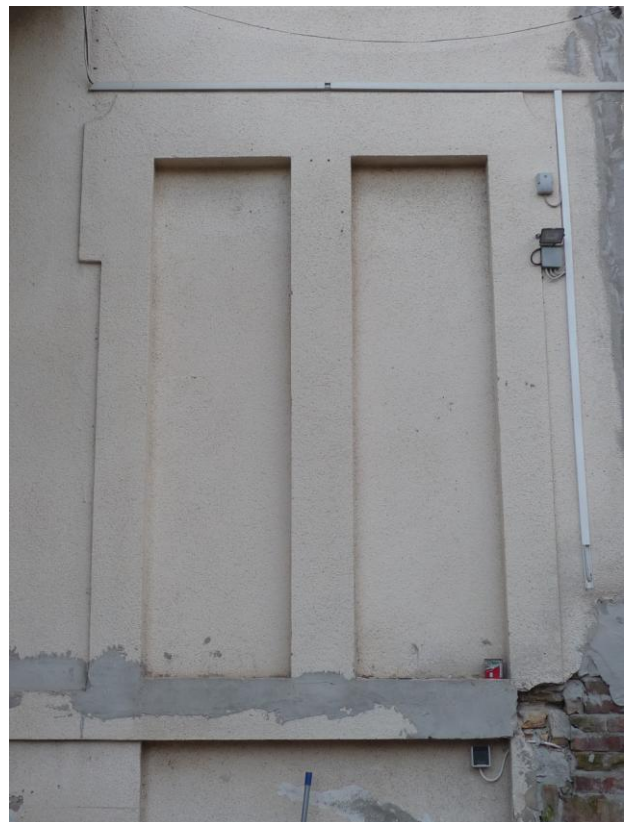
25. a1 jelű bejárati ajtó részletei



26. Az üvegtetővel kettévágott főbejárat melletti lizéna és további gipsz díszítések a lizéna és a veranda végfala között



27. A3 jelű páros ablak kovácsoltvas rácsokkal



28. Páros vakablak



29. Veranda végfala a vöröskő lépcsővel



30. Veranda bejárati ajtaja



31. Veranda hosszomlokzata a nyíló ablakokkal



32. Veranda részlet



33. Veranda részlet



34. Veranda ajtó részlet

Utcai szárny hátsó homlokzat			
<p>Homlokzattagolás:</p> <p>A felső profilozott párkány erre a homlokzatra is átfordul. Lábazata vakolt.</p> <p>A hátsó homlokzat legkarakteresebb eleme a pincelejárát és a felette lévő utólagos, értéktelen előtető. Tőle jobbra a padlásfeljáró eredeti fa ajtaja, tőle balra két páros ablak, amelyek egykor a leányszobához tartoztak, ma az 1. sz. lakás fürdőszobáját, illetve a 2. sz. lakás konyha-kamráját világítják meg.</p> <p>A homlokzat architektúrája egyszerűbb az oldalhomlokzaténál: itt már nem jelennek meg a lizénák és az ablakok alatti mélyített tükrök sem. Viszont díszesebbek az ablakkeretek: középen zárókő-motívum gazdagítja a kereteléseket.</p>		<p>É</p> <p>A homlokzat lényegében megőrizte az 1903-as, bővítéskori állapotát. Sok részletében leegyszerűsítették, de a homlokzat eredeti állapota a homlokzatokon fellelhető maradványok alapján részben hitelesen rekonstruálható, összességében értéket képvisel.</p> <p><i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretek lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója, a pincelejáró feletti előtető elbontása, helyette az eredeti vaslemez ajtók visszaállítása.</i></p>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Kiülő vakolt lábazat	forma 1903 anyagában cserélt	É 0
	Felső sávban futó profilozott párkány	1903	É
	Ablakok körüli füles nyíláskeretek, mára részben leegyszerűsített formában, de ezeknél még fennmaradt a zárókő motívum. Hiányzik viszont a fülek alatti csigás végződés. Az ablakok alatti vakolt könyöklősáv részben fennmaradt.	eredeti forma: 1903, mára leegyszerűsítve	É <i>részbeni rekonstrukciója lehetséges</i>
A4	Páros ablak 1/4 helyiségen: befelé-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos ablak eredeti asztalosszerkezettel, ablakonként vízszintes fix tokosztóval, a tokosztókon profilozott lécekkel. A tokosztó alatt és felett egy-egy osztatlan nyíló szárnyal, részben fennmaradt eredeti vasalatokkal. Belül redőnyszekrény, kívül eredeti redőnysín. A felső ablakszárnyakban az eredeti színes üveglapok helyén itt már síküvegek találhatóak. A parapetfalon eredetileg meglévő faburkolatot elbontották. A redőnyöket műanyagra cserélték.	1903 üvegezés cserélt redőny cserélt	É 0 0

Jel	Leírás	Datálás	Érték
A5	Páros ablak 2/9 és 2/10 helyiségeken: befelé-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos ablak eredeti asztalosszerkezettel, ablakonként vízszintes fix tokosztóval, a tokosztókon profilozott lécekkel. A tokosztó alatt és felett egy-egy osztatlan nyíló szárnyal, részben fennmaradt eredeti vasalatokkal. Belül redőnyszekrénnel, kívül eredeti redőnysínnel, ma redőny nélküli. A parapetfalon eredetileg faburkolat. A felső belső ablakszárnyakban színes üveglablakok.	1903 színes üveg	É É
	Pincelejárát: eredeti helyén lévő, két támfal közötti beton lépcső. Eredetileg a rézsús felső síkkal kialakított mellvédfalak tetején lévő acélajtókkal fedhették, ennek acélkerete és pántjai máig fennmaradtak. A felette lévő igénytelen előtető utólagos, értéktelen.	1903 előtető utólagos	É 0
a4	Padlásfeljáró ajtaja: eredeti asztalosszerkezet vízszintes fix tokosztóval, alul kifelé nyíló váz-táblázatos fa ajtószárnyal, felül középtengelyben lévő függőleges tokosztóra záró 2db felülvilágító ablakszárnyal. Hosszított diópántjai eredeti vasalatok. A kilincs és kilincscím cserélt, értéktelen.	1903 kilincs utólagos	É 0

Utcai szárny hátsó homlokzat fotói:



35. Hátsó homlokzat



36. Padlásfeljáró



37. A5 jelű páros ablak



38. A4 jelű páros ablak



39. Pincelejáró feletti előtető



40. Pincelépcső

Udvari szárny homlokzat			
<p>Homlokzattagolás:</p> <p>Az udvari szárny 6 tengelyes. A homlokzat nagyobb részét a fa-fém szerkezetű, üvegezett télikert takarja, két nyílás a verandán kívül, 4 nyílás a télikerten belül található. (A télikerten belüli nyílásokat a 2. és 3. sz. lakásoknál tárgyaljuk.)</p> <p>A homlokzat kialakítása az utcai szárnyénál egyszerűbb. Az eresz alatt profilizott párkány fut. Nútolt lizéna csak a külső sarkon található, a homlokzat egyébként tagolatlan. Az ablakok alatti könyöklősáv itt is végigfut. A télikerten kívül eső 2db homlokzati ablak füles kerete leegyszerűsített, de záróköveik megvannak (a télikerttel takart homlokzati szakaszon még meglévő, fülek alatti csigás végződések itt már hiányoznak).</p> <p>A homlokzat előtt húzódó kiemelt járdához vöröskő lépcsők vezetnek.</p>		<p>É</p> <p>A homlokzat lényegében megőrizte az 1903-as, bővítéskori állapotát. Sok részletében leegyszerűsítették, de a homlokzat eredeti állapota a homlokzatokon fellelhető maradványok alapján részben hitelesen rekonstruálható, összességében értéket képvisel.</p> <p><i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója.</i></p>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Kiülő vakolt lábazat	forma 1903 anyagában	É 0
	Homlokzati architektúra: eresz alatt futó profilizott párkány, könyöklősáv, nútolt lizéna a sarkon	1903	É
	Télikerten kívül eső homlokzati ablakok körüli füles nyíláskeretek, mára leegyszerűsített formában. Meglévő zárókő és hiányzó fülek alatti csigás motívum.	eredeti forma: 1903, mára leegyszerűsítve	É <i>részbeni rekonstrukciója lehetséges</i>
A6/1	3/4 helyiség (szoba) homlokzati ablakai: befelé-befelé nyíló kapcsolt gerébtokos fa ablakok. Vízszintes tokosztó alatt középen felnyíló ablakszárnyakkal, tokosztó felett fekvő ablakszárnyal. Vasalatai nagyrészt eredetiek.	1903	É
	Kiemelt járda a felvezető vöröskő lépcsőkkel. Korlátja vascső, utólagos.	1903 utólagos korlát	É 0
T	Télikert: fa oszlopokkal 3 mezőre tagolt, acélszerkezetű, üvegezett, üvegtetővel fedett télikert. Az eredeti formájában fennmaradt baloldali 2 mező középtengelyében középen felnyíló ablakszárnyak. A mezők a korra jellemző profilált öntöttvas szelvényekkel sűrűn tagolt felületek. A végfalon míves kétszárnyú vasajtó nyílik, különlegessége a levéldíszes ütközőléc. A télikert formavilága és alkalmazott elemei, díszítései a verandával rokonságot mutatnak, azzal egykorú szerkezet. Hosszhomlokzatának jobb szélső mezője a 2. sz. lakás bejáratával, idegen anyaghasználattal és osztásokkal átalakítva.	1903 után? átalakított rész	É 0

Udvari szárny homlokzat fotói:



41. Udvari szárny homlokzata



42. Télikerten kívül eső homlokzat-szakasz



43. Lizéna és eresz alatti profilozott párkány



44. Ablakkeret a fennmaradt zárókővel



45. Télikert a nyitható ablakokkal



46. Télikert végfala belülről



47. Télikert végfala kívülről



48. Télikert nyitható ablaka



49. Ablak részlete



50. Télikert ajtajának részlete a dobozzárral és az újabb kilincssel



51. Levéldíszes ütközőléc és fejezete az ajtón



52. Télikert átalakított szakasza a sarokban



53. Télikert átalakított szakasza a 2. sz. lakás új ajtajával

1.sz. lakás			
<p>Az 1. sz. lakás nagyjából az utcai szárny 1903-as bővítményének alapterületét foglalja el. A lakáshoz tartozó verandáról belépve a konyha-étkező térbe érkezünk, ahonnan a két szoba és a fürdőszoba nyílik.</p> <p>A lakás nagy részében az eredeti térosztást és nyílásrendszert megőrizték.</p> <p>Új válaszfalazás a lakások leválasztásakor az egykori leányszoba kettéválasztásánál, illetve a későbbiekben az udvari szoba alapterületéből elvett fürdőszoba kialakításánál készült.</p> <p>A homlokzati ablakok nagyrészt az eredeti kapcsolt gerébtokos kialakításukat őrzik, részben megmaradt vasalatokkal. A bejárati ajtó és a belső kétszárnyú ajtók szintén eredeti szépségükben megőrződtek.</p>		<p>É</p> <p>A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, a nyílászárók összességében értéket képviselnek.</p>	
Értékek a belső térben			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Veranda ld. homlokzatnál	1903 után?	É
a1	Verandáról nyíló bejárati ajtó ld. homlokzatnál	1903	É
A1	1/3 helyiség homlokzati ablaka ld. homlokzatnál	1903	É
A3	1/5 helyiség homlokzati ablaka ld. homlokzatnál	1903	É
A4	1/4 helyiség homlokzati ablaka ld. homlokzatnál	1903	É
b1	Kétszárnyú, váz-táblázatos belső fa ajtó, profilozott tokborítással, a bélletben váz-táblázatos borítással. Az ajtószárnyak felső betétében a széleken metszett üvegezés. A vasalatok eredetiek, a hosszított diópántok és a szecessziós rézkilincs megőrződtek.	1903 üvegezés vasalatok	É É É
	Táblás mozaik parketta az 1/3 helyiségben	1903?	É
	Mennyezet alatti párkány az 1/3 helyiségben felülvizsgálandó	1903?	É
	Mennyezet alatti párkány az 1/2 helyiségben és mennyezeti rozetták az 1/2 és 1/3 helyiségekben	1990-es évek	0

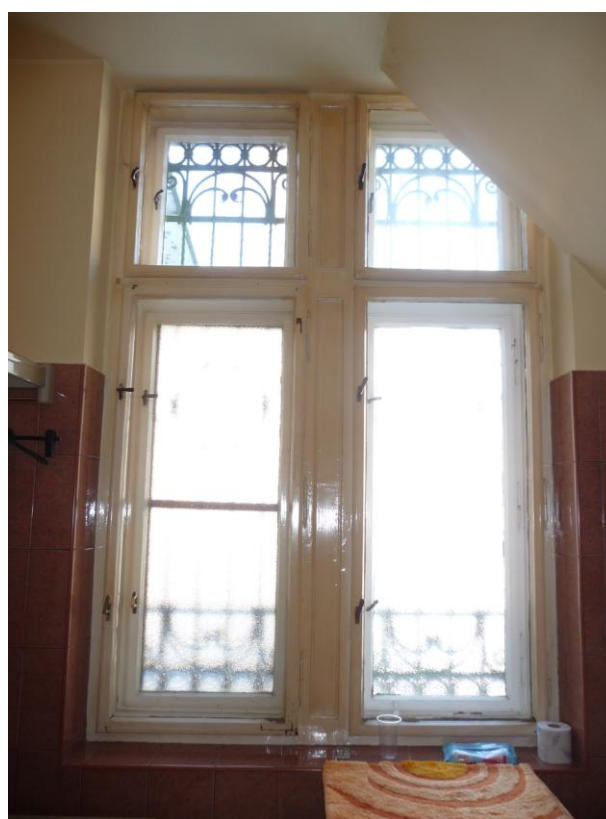
1.sz. lakás fotói:



54. A1 jelű ablak



55. A4 jelű páros ablak



56. A3 jelű páros ablak



57. b1 jelű kétszárnyú ajtó



58. b1 jelű ajtó tokborítása és metszett üvegezése



59. b1 jelű kétszárnyú ajtó rézkilincse



60. hosszított diópánt b1 jelű ajtón

2.sz. lakás			
<p>A 2. sz. lakás foglalja el az eredeti épület utcai szárnyának területét. A lakás bejárata a télikert utca felőli sarkában van. Ez a bejárati hely nem eredeti, az alaprajz „darabolása” során alakították ki.</p> <p>A lakás-alaprajz részletes leírását ld. az épületleírásnál.</p> <p>A régi épületrész utcai traktusának délnyugati oldalán az eredeti térosztás (szalon és háló) teljes egészében megőrződött. Ennek köszönhetően fennmaradtak a korai mennyezet alatti párkányok, a mennyezeten lévő rozetták és a mennyezet gipsz díszítései. Ezek az épület legrégebbi és egyben legértékesebb részletei. Az összevont helyiségekből 1903-ban kialakított impozáns tér konzolokkal aláfogott teljes fesztávú áthidalója, a mennyezeti párkányok és a mennyezeti rozetták szintén jelentős értéket képviselnek.</p> <p>Az előszoba és a folyosó helyiségei is az 1903-as bővítéskor kerültek kialakításra, új válaszfalazás – a 3 db bérlakás különválasztásakor- csak az egykori leányszoba megosztásánál és a konyha-kamra helyiségek kialakításánál készült.</p> <p>A homlokzati ablakok nagyrészt az eredeti kapcsolt gerébtokos kialakításukat őrzik, részben megmaradt vasalatokkal. Az előszobába nyíló bejárati ajtó és a belső kétszárnyú ajtók szintén eredeti szépségükben megőrződtek.</p> <p>Értéket képvisel még az előszoba és a folyosó márvány mozaik burkolata, valamint a szobák táblás mozaikparketta burkolata.</p>		<p>É</p> <p>A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, a mennyezeti gipsz párkányok, díszítések, rozetták, valamint a nyílászárók összességében értéket képviselnek.</p>	
Értékek a belső térben			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Belső térosztás az eredeti épület utcai kéttraktusos szárnyában	1873-1878 között és 1903	É
1	2/4 jelű helyiség mennyezete a gipsz konzolokkal aláfogott áthidalóval, a körbefutó profilozott párkánnyal	1903	É
2	Gipsz mennyezeti rozetták a 2/4 helyiségben	1903	É
3	2/5 jelű helyiség mennyezete a sarkokban lévő gipsz öntvényekkel, a körbefutó profilozott párkánnyal	1873-1878 között	É
4	Gipsz mennyezeti rozetta a 2/5 helyiségben	1873-1878 között	É

Jel	Leírás	Datálás	Érték
5	2/7 jelű helyiség mennyezete a sarkokban lévő gipsz öntvényekkel, a körbefutó profilozott párkánnyal	1873-1878 között	
6	Gipsz mennyezeti rozetta a 2/7 helyiségben	1873-1878 között	É
A2	2/4 és 2/5 helyiség utcai homlokzati páros ablaka ld. homlokzatnál	1903	É
A5	2/9 és 2/10 helyiségek (konyha-kamra) homlokzati páros ablaka ld. homlokzatnál	1903	É
A6	2/3 helyiség (folyosó) egykor homlokzati, ma az előtérre nyíló ablaka: befelé-befelé nyíló kapcsolt gerébtokos fa ablak. Vízszintes tokosztó alatt középen felnyíló ablakszárnyakkal, tokosztó felett fekvő ablakszárnyal. Belső oldalon spalettával. Vasalatai nagyrészt eredetiek.	1903	É
A7	2/8 helyiség (fürdőszoba) légudvarra néző ablaka: kapcsolt gerébtokos fa ablak. Vízszintes és függőleges tokosztóra záródó 4db ablakszárny, eredeti vasalatokkal (hosszított diópánt, kettős félfordító, gomb, kiakasztó kampó).	1873-1878 között vasalatok	É É
a2	A télikert megépülte előtt homlokzati ajtóként funkcionáló, ma a 2. sz. lakás előtere és előszobája közötti ajtó. Eredeti asztalosszerkezet: kifelé nyíló kétszárnyú ajtó felülvilágítóval. Vízszintes tokosztó alatt felnyíló ajtószárnyak, melyek váz-táblázatos szerkezetek, alul tömör betétekkel, felül üvegezett kivitelben. Az üvegfelületek előtt szecessziós kovácsoltvas rács. A vízszintes tokosztó felett középen függőleges tokosztóra záró 2 ablakszárny. Eredeti vasalatok: hosszított diópántok és rézkillincs.	1903	É
b1	Kétszárnyú, váz-táblázatos belső fa ajtó, profilozott tokborítással, a bélietben váz-táblázatos borítással. Az ajtószárnyak felső betétében a széleken metszett üvegezés. A vasalatok részben eredetiek.	1903	É É
b2	Egyszárnyú, váz-táblázatos belső fa ajtó, tömör betétekkel, profilozott tokborítással. A vasalatok részben eredetiek.	1903	É É
	Táblás mozaik parketta a 2/4, 2/5 és 2/7 helyiségben	1903	É
	Márvány mozaik lap burkolat a 2/2 (előszoba) helyiségben	1903	É
	Márvány mozaik lap burkolat a 2/3 (folyosó) helyiségben	1903	É

2.sz. lakás fotói:



61. Kettős konzolokkal aláfogott, gipsz stukkóval díszített áthidaló a 2/4 helyiségben



62. Kettős konzol és mennyezet alatti párkány



63. Mennyezeti rozetta a 2/4 helyiségben



64. 2/7 helyiség mennyezetének részlete



65. Mennyezeti gipsz díszítés a 2/7 helyiség mennyezetén



66. Gipsz rozetta a 2/7 helyiség mennyezetén



67. Gipsz rozetta és gipsz díszítés a 2/5 helyiség mennyezetén



68. Színes üveg az A5 jelű ablak felső szárnyaiban (2/9 és 2/10 helyiségekben)



69. A6 jelű ablak belső nézete, spalettával



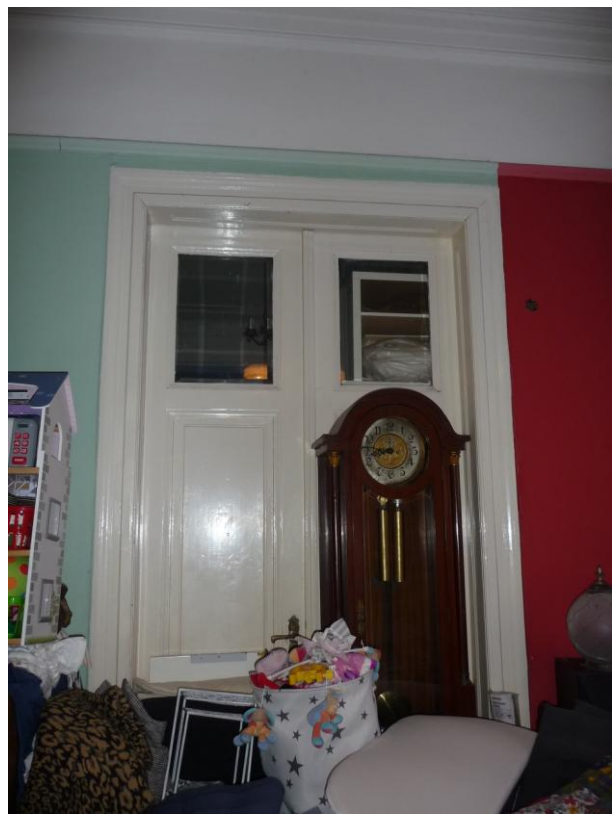
70. A6 jelű ablak külső nézete az előtérben



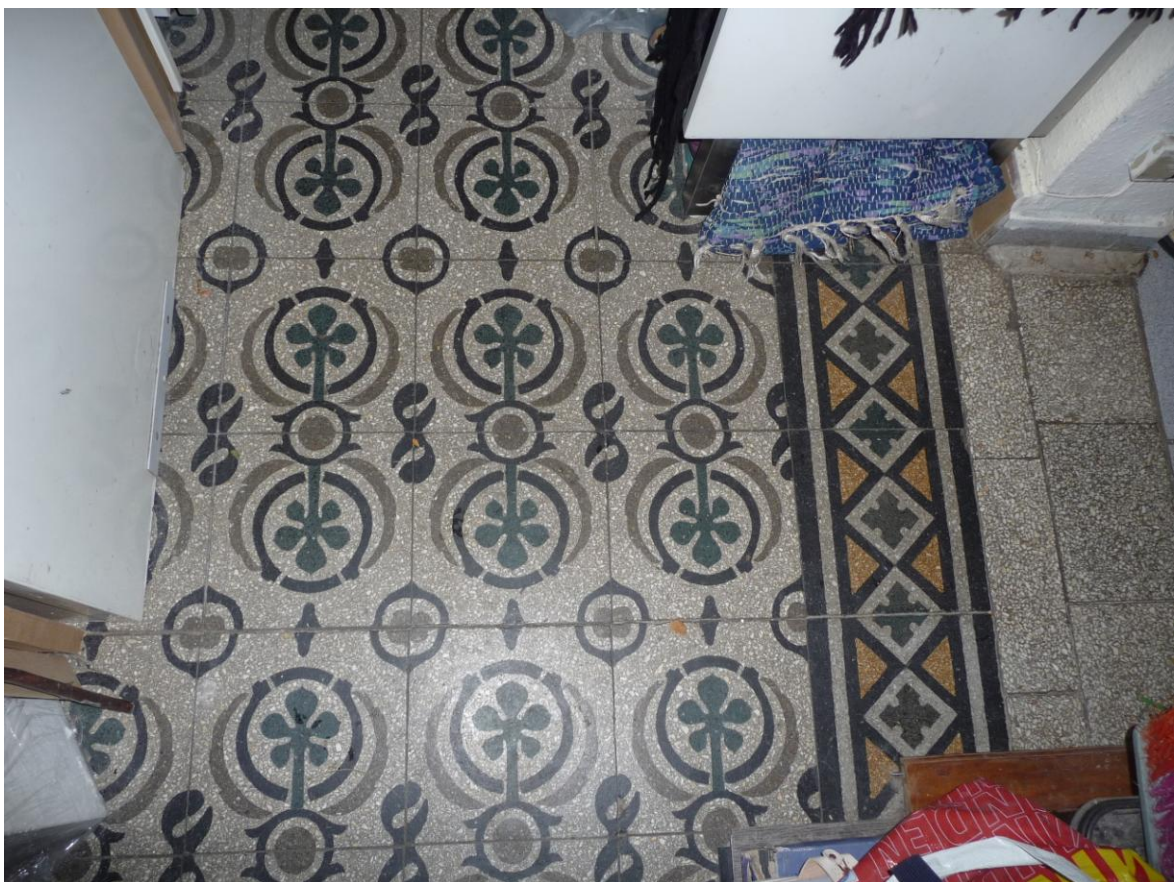
71. A7 jelű ablak részlete



72. a2 jelű, egykor homlokzati ajtó külső nézete a szecessziós rácsokkal



73. b1 jelű belső ajtó



74. Az előszobában és a folyosón fennmaradt márvány mozaik lap padlóburkolat

3.sz. lakás			
<p>A 3. sz. lakás foglalja el lényegében az épület udvari egytraktusos szárnyát. Az épületszárny előtt húzódó fa-fém-üvegezett télikert nagy része ehhez a lakáshoz tartozik, innen nyílik a lakás bejárata.</p> <p>A lakásba belépve egy előtérbe jutunk, amelyből jobbra-balra nyílik egy-egy szoba. Az utcához közelebb eső szobából közelíthető meg a légudvarra szellőző fürdőszoba és innen a leválasztott keskeny kamra. A lakás ablaktalan konyhája a bejárati előtér mögött került leválasztásra.</p> <p>A lakás homlokzati nyílászárói eredeti (1903) szerkezetek, a belső ajtók is az 1903-as átépítéskor kerülhettek az épületbe, közülük több jelenleg másodlagos helyen (fürdőszobánál, bal oldali szobánál) van beépítve.</p> <p>A télikerthez és a kiemelt járdához vezető lépcsők tardosi vöröskő szerkezetek, építéskoriak. A 3. sz. lakáshoz tartozó télikert-rész mozaiklap burkolata is megőrződött.</p>		<p>É</p> <p>A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, valamint a nyílászárók összességében értéket képviselnek.</p>	
Értékek a belső térben			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Belső térosztás részben átalakítva	1903 részben átalakítva	É
T	Télikert fa-fém-üveg szerkezete ld. homlokzatnál	1903 után?	É
	Télikerttel takart homlokzati szakasz: a nyíláskeretések itt maradtak fenn legépebben: a vakolatból kialakított záróköveken kívül fennmaradtak a fülék alatti csigás végződés gipszöntvényei.	1903	É
A6	3/5 helyiség (szoba) egykor homlokzati, ma a télikertre nyíló ablakai: befelé-befelé nyíló kapcsolt gerébtokos fa ablakok. Vízszintes tokosztó alatt középen felnyíló ablakszárnyakkal, tokosztó felett fekvő ablakszárnyal. Belső oldalon spaletta fogadóelemeivel, a spaletták hiányoznak. Vasalatai nagyrészt eredetiek.	1903	É
A7	2/8 helyiség (fürdőszoba) légudvarra néző ablaka: kapcsolt gerébtokos fa ablak. Vízszintes és függőleges tokosztóra záródó 4db ablakszárny, eredeti vasalatokkal (hosszított diópánt, kettős félfordító, gomb, kiakasztó kampó).	1873-1878 között	É

Jel	Leírás	Datálás	Érték
a3	A télikert megépülte előtt homlokzati ajtóként funkcionáló, ma a télikertből nyíló 3. sz. lakás bejárati ajtaja. Eredeti asztalosszerkezet: kétrétegű, külső- és belső síkon lévő, kifelé-befelé nyíló kétszárnyú ajtó felülvilágítóval. Vízszintes tokosztó alatt felnyíló ajtószárnyak, melyek váz-táblázatos szerkezetek, alul tömör betétekkel, felül üvegezett kivitelben. A vízszintes tokosztó felett középen függőleges tokosztóra záró 2 db ablakszárny. Eredeti vasalatok: hosszított diópántok, kettős félfordítók és részben fennmaradt rézkilincsek.	1903	É
b2	Egyszárnyú, váz-táblázatos belső fa ajtó, tömör betétekkel, profilozott tokborítással. Eredeti vasalatok: hosszított diópántok és rézkilincs. A 3/5 helyiségnél eredeti helyén, a 3/4 helyiség áthelyezett válaszfalában másodlagos helyzetben lévő ajtó.	1903 1903	É É
b3	Egyszárnyú, váz-táblázatos belső fa ajtó (fürdőszobánál), tömör betétekkel. A vasalatok közül az újabb diópántok értéktelenek.	1950-es évek?	É 0
	Márvány mozaik lap burkolat a 3/1 helyiségben (télikertben).	1903	É
	csempe burkolat és idom-csempe lezárás a III/3 helyiségben (konyhában)	1950-es évek?	<i>átalakítás esetén bontható</i>

3.sz. lakás fotói:



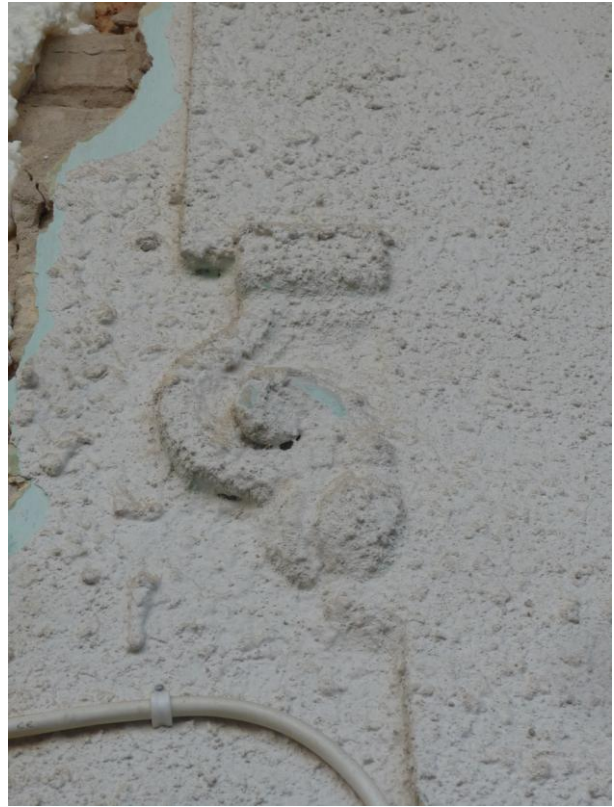
75. a/3 jelű bejárati ajtó külső nézete



76. a/3 jelű bejárati ajtó belső nézete



77. A6 jelű ablak külső nézete a zárókövel



78. A füles keretnél fennmaradt csigás végződés



79. A6 jelű ablak felső részlete az egykori spaletta nyomaival



80. A7 jelű, 1873-1878 közötti ablak belső nézete



81. A7 jelű ablak részlete



82. Kettős félfordító az A7 jelű ablakon



83. Hosszított diópánt az A7 jelű ablakon



84. b2 jelű belső ajtó



85. b3 jelű belső ajtó



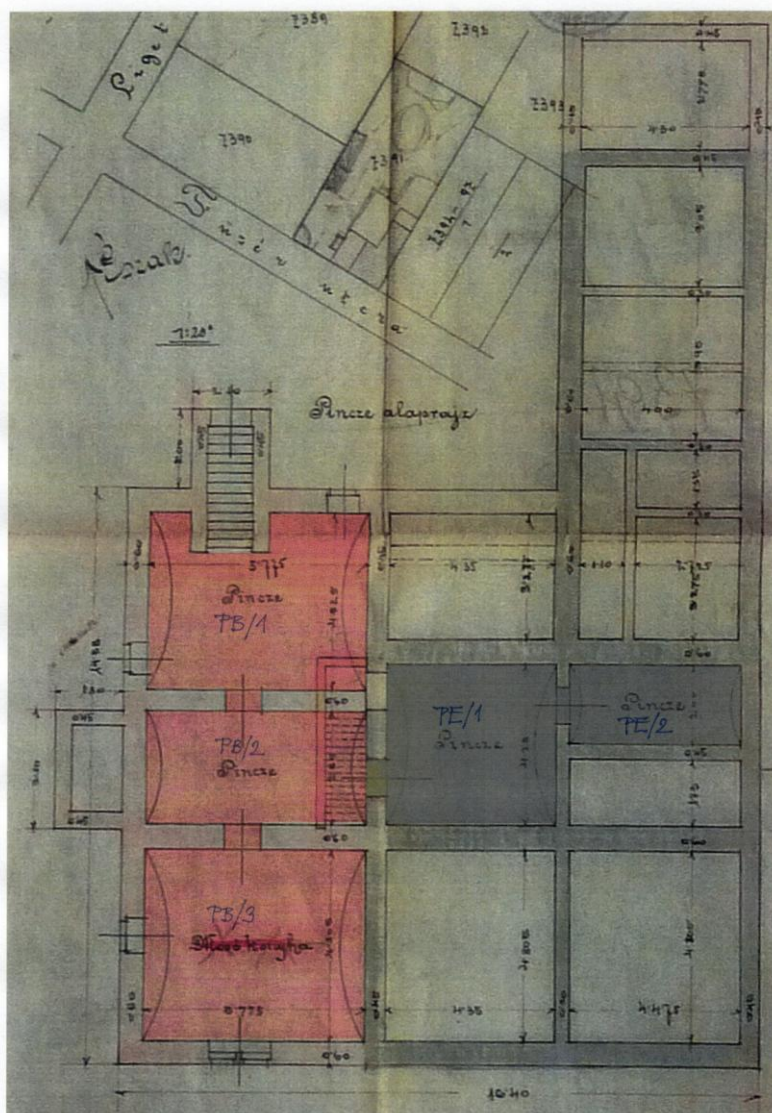
86. Télikert márvány mozaik lap burkolata



87. Falburkolat idom-csempével való lezárása

Pince			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	A pincébe a hátsó kert/udvar felőli, az épületre merőleges járóvonalú lépcső vezet le. Az eredeti épület csak kis részben – az eredeti utcai épületszárny udvari traktusa alatt – van alapincézve (PE/1, PE/2), az oldalirányú bővítmény alatti rész teljes alapterületén alapincézett (PB/1, PB/2, PB/3). A helyiségeket dongaboltozat fedi, a nyílásoknál fiókboltozatokkal. A falazatok és a boltozatok is nagyméretű téglából falazottak. A deszkából készült pinceajtók eredeti szerkezetnek tűnnek.	PE/1, PE/2 1873-1878 közötti	É
		PB/1, PB/2, PB/3 1903	É
		1903?	forma: É anyaga: 0

Pince tájékoztató alaprajza az alapincézett részek jelölésével:



Pince fotói:



88. Pincelépcső és pincaajtó



89. PB/1 helyiség a dongaboltozattal



90. PB/1 helyiség a pinceablakkal



91. Belső pincaajtó, felette fiókboltozattal

7.2 Melléképület

Melléképület - beépítés, épülettömeg, homlokzatok, térosztás			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	<p>A földszintes, egytraktusos, hátfalával az oldalhatáron álló, félnyereg tetővel fedett, magastetős melléképület eredeti formájából nem sokat őriz.</p> <p>Az 1903-ban tervezett és megvalósult bővítést (lépcső+ istálló+kocsiszín) teljes egészében elbontották, a ma álló épület az egykori kocsis szobájának + szoba-konyha lakásnak helyet adó korábbi épületrészt foglalja magába.</p> <p>A szomszéd épület tűzfalán az elbontott épületrész lenyomata még felfedezhető.</p> <p>Az épületben ma a 4. sz. lakás található.</p> <p>Külső falai, födéme, fedélszerkezete építéskori lehet, héjalása többször javított, vegyes rendszerű cserépfedés.</p> <p>Alaprajzát átalakították, nyílászáróit cserélték, az ablakok külső redőnytökös műanyag ablakok, értéktelenek. A bejárati ajtó szintén műanyag szerkezet.</p> <p>Az udvar felé néző homlokzata leegyszerűsített, dísztelen.</p> <p>Az utca felé eső véghomlokzatán maradtak fenn építészeti tagozatok: a sarkon nőtöltés, a homlokzatvakolat nőtöltése, az eresz alatt profilozott párkány.</p> <p>A bejárat előtti utólagos verandán régi belső váz-táblázatos belső ajtószárny, másodlagos helyzetben.</p>	<p>külső falazatok, födém, homlokzati nyílások helye, tetőszerkezet 1882?</p> <p>belső válaszfalak, nyílászárók, burkolatok, udvar felőli homlokzat</p> <p>véghomlokzat 1903</p> <p>1903</p>	<p>É</p> <p>0</p> <p>É</p> <p>itt 0</p>

Melléképület fotói:



92. A ma álló melléképület udvari homlokzata



93. A melléképület lebontott részének lenyomata a szomszéd épület tűzfalán



94. A melléképület bütühomlokzata a sarkon lizénával, sávozott vakolattal



95. Másodlagos helyzetben lévő belső ajtó az utólagos verandán

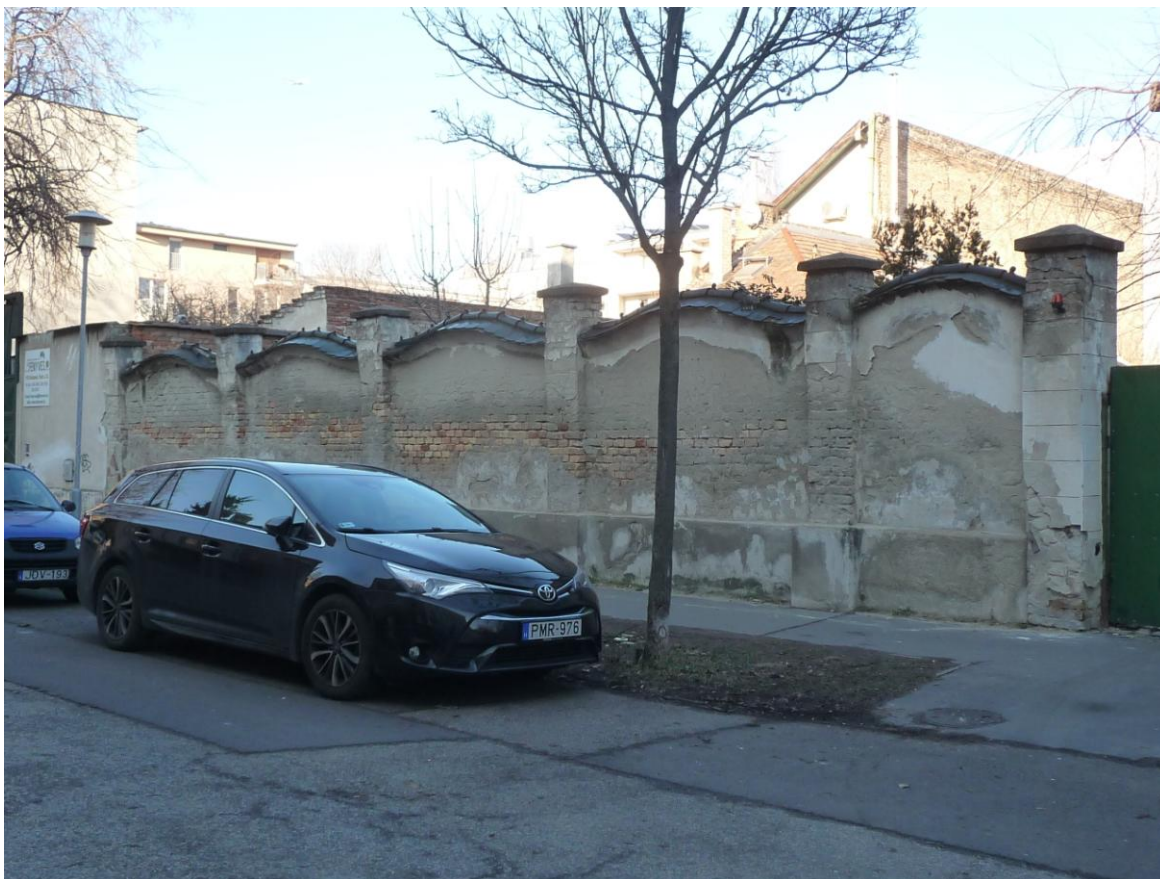


96. A melléképülethez csatlakozó falazott kerítésfal-szakasz az egyenes lezárással

7.3 Utcai kerítés

Utcai kerítés			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	<p>Az utcai kerítés nagyméretű téglából falazott, tömör kerítés. Első változata 1882-ben épült meg, amelyet a főépület 1903-as bővítésekor részben megtartottak, részben átépítettek. A kerítés periodizációjára vonatkozó ábrát ld. az építéstörténetnél.</p> <p>Az épület melletti személykapu egy fél-nyolcszög és egy nyolcszög keresztmetszetű pillér között nyílik, mellette a gépkocsiforgalmat biztosító nagykapu. A nagykaputól balra négyszög-keresztmetszetű pillérek között a kapu mellett 1 keskenyebb, utána 4 egyenletesen kiosztott szélesebb tömör mező következik. A pillérek csak az utca felőli oldalon ugranak ki a mezők falsíkjához képest, a hátsó síkjaik azonosak. A mezők felső íves lezárása egyedülálló a környéken. A mezők felső lefedése is szokatlan: az általában megszokott, egyirányba lejtő téгла „fedkő” helyett itt kétirányba történő lejtéssel kialakított, középen gerinccseréppel záródó lefedést láthatunk Zsolnay-cserepekből. A nyolcszögű pillérek lábazata tardosi vöröskő, a további szakaszoké vakolt lábázat. A kerítés külső felületei vakoltak, belső síkjukon habarcsfröcskölés van.</p> <p>A nyolcszögű pillérek vakolata valamikor a főépülethez igazodva vízszintes nűtolással készült (ennek nyomai még helyenként láthatók), mára ezeket nagyrész simított felületekre átvakolták.</p> <p>A pillérek fedkövei egységesen beton fedkövek.</p> <p>A személykapu értéktelen faajtó, a nagykapu értéktelen acélszerkezet.</p>	<p>4db széles mező és nyolcszögű pillér 1882</p> <p>1db átalakított, keskenyebb kerítésmező, valamint az épülethez csatlakozó fél-nyolcszögű- és a kerítésmezőket a kapu mellett lezáró pillér 1903</p> <p>felső hullámzó lezárás 1903</p> <p>Zsolnay cserépfedés 1903? vizsgálendő</p> <p>utólagos kapuk</p>	<p>É</p> <p>É</p> <p>É</p> <p>É?</p> <p>0</p>

Utcai kerítés fotói:



97. 4db szélesebb és 1 db keskenyebb kerítésmező



98. A kerítésmezők hullámzó lezárása, fedés Zsolnay cseréppel



99. Az 1882-es kerítésből megtartott -akkor jobb oldali- nyolcszögű kapupillér



100. A személykapu melletti pillérek a bal oldali 1882-ből, a jobb oldali 1903-ból



101. Kapuk belső nézete



102. A kerítésfal belső nézete



103. A kerítésfal kifelé dőlése a külső oldalon



104. A kerítésfal kihúzódása a belső falsarokban

8. SZAKÉRTŐI JAVASLAT VÉDELEMRE, FENNTARTÁSRA, HELYREÁLLÍTÁSRA

A telektörténet, valamint az ingatlanon álló épületek és az utcai kerítés építéstörténete és fennmaradt értékei alapján a kerület egyik érdekes, értékes helyszíne a tárgyi ingatlan. A kőbányai kisvárosias beépítés szerves része, építési korának stílusjegyeit a mai napig őrzi.

Fentiek alapján **az ingatlan helyi egyedi védelemre javasolható.**

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban 4 önkormányzati bérlakás található, különösen indokolt a védelem alá helyezés, hogy a beavatkozások kontrolláltan, az értékek figyelembevételével és megőrzésével, egységesen történjenek.

A főépület már sokat veszített eredeti és bővítéskori megjelenéséből, de elegendő részlet maradt fenn ahhoz, hogy szakszerű helyreállítással a homlokzati architektúra korigálható és részlegesen rekonstruálható lehessen. A homlokzathelyreállítás tervezésénél különös figyelmet kell fordítani a nyílászervek, az ablakok alatti könyöklőpárkányok és kötények egykori jellegének visszaállítására, a rendelkezésre álló információk alapján a részletek részleges rekonstrukciójára. Az eredeti állapot részbeni visszaállításával az épület a Ligettelek egyik értékes színtestjévé válhat.

A főépület különös értékét képezik és védendő a megmaradt asztaloskeretek üvegezésükkel és vasalataikkal együtt, a fém-üveg szerkezetű veranda és télikert igényes kovácsoltvas részleteikkel, a homlokzati nyílászárók szecessziós rácsai. A belső tereket gazdagító mennyezeti gipszdíszek és rozetták szintén védendő értéket képviselnek. (Részletesen ld. értékleltárban.)

A főépület esetében ideális megoldást jelentene, ha a –helyenként kompromisszumokkal működő (ld. pl. 2/7 szoba belső fekvését)- több bérlakás helyett egy jól megválasztott közösségi- vagy iroda funkció kerülhetne az épületbe, ami biztosíthatná az épület újbóli egységét, térsztásának minél teljesebb visszaállítását.

A belső térsztás további aprózása mindenképpen kerülendő!

A melléképület olyan mértékben került átalakításra, hogy annak rekonstrukciója már nem lehet reális cél. Evvel együtt fennmaradt tömegét, az utca felőli bütőhomlokzatának építészeti részleteit meg kell őrizni.

Az utcai kerítés rossz műszaki állapota feltétlenül indokolja annak mielőbbi felújítását.

A kerítés egyes részeinél tapasztalható indokolatlan szabálytalanság és sokféleség abból adódhat, hogy az 1903-as bővítéskor a már adottságként álló, 1882-ben épített kerítést kellett részben visszabontani, átépíteni, illetve kiegészíteni (21. kép).

A kerítés tervezett helyreállításának megkezdése előtt javasolt a kerítés periódusainak falkutatással történő vizsgálata és dokumentálása, a jelen dokumentációban feltételezettek igazolása vagy cáfolata.

Javasolt a bal oldali 4 mezőben az utcai oldali felső sáv kutatása a ferdén felhordott vakolat óvatos eltávolításával annak tisztázására, hogy kiülő párkánykifalazás nyomait/maradványait takarja-e a ma meglévő vakolathúzás. A falkoronánál vizsgálandó, hogy a hullámzó lezárás valóban utólagos átalakítás eredménye-e. Vizsgálandó továbbá, hogy a vakolt lábzetek rejtenek-e korábbi kőlabazat-töredékeket, illetve eredeti vakolatok/sávozások maradtak-e fenn a falazatokon.

A kerítésmezők falkoronáinak mára helyenként hiányossá vált, Zsolnay cseréppel történő lefedése különleges és egyedüli az egész Ligettelek területén. Falkutatás során tisztázandó még, hogy ez a lefedés az 1903-as átalakításkor, vagy később került-e beépítésre. Amennyiben a hiányzó Zsolnay cserepek pótlása nehézségekbe ütközik, értékvédelmi szempontból elfogadható a kerítésmezőknek a főépület tetőhéjalásához illeszkedő, natúr cseréppel történő lefedése is.

A kerítés helyreállításának tervezése a fenti kutatások elvégzése, és –tekintettel a kerítésfal utca felé történő megdőlésére- a kerítésre vonatkozó statikai vizsgálat/szakvélemény elkészültét követően javasolható.

Budapest, 2024. február



Partiné Samu Viktória

műemléki szakértő

műemléki érték dokumentálása szakterületen

ny. sz. 21-0210