

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

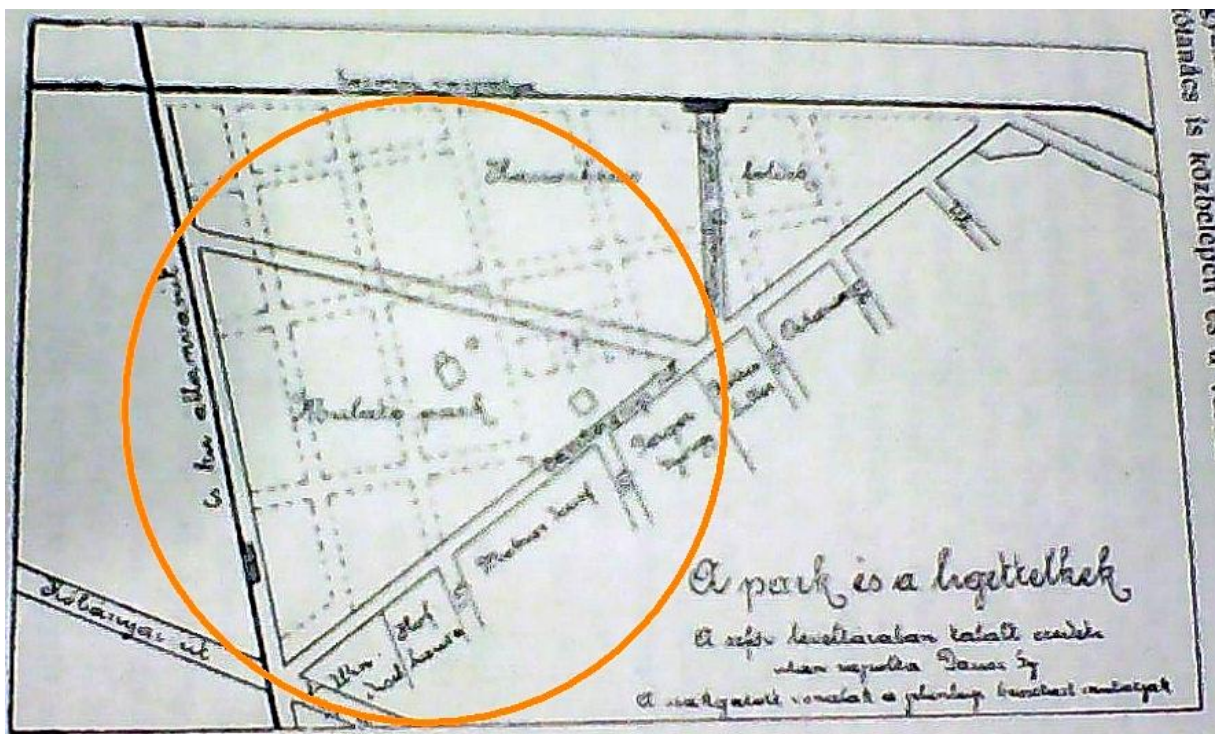
A releváns felhasznált források másolatai:

- 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.



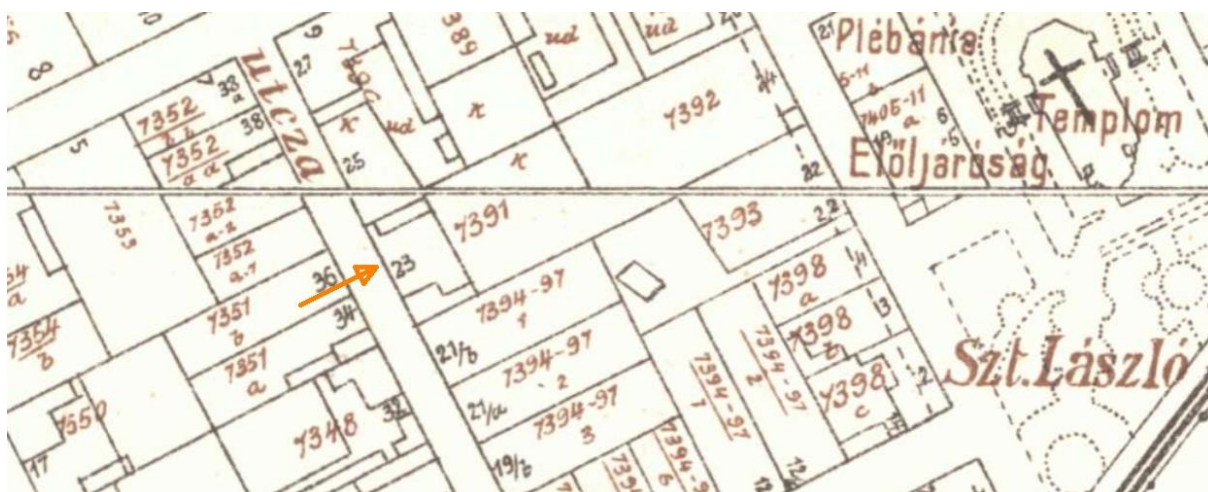
6. kép: Budapest topográfiai térképsorozata 1882 – Arcanum

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

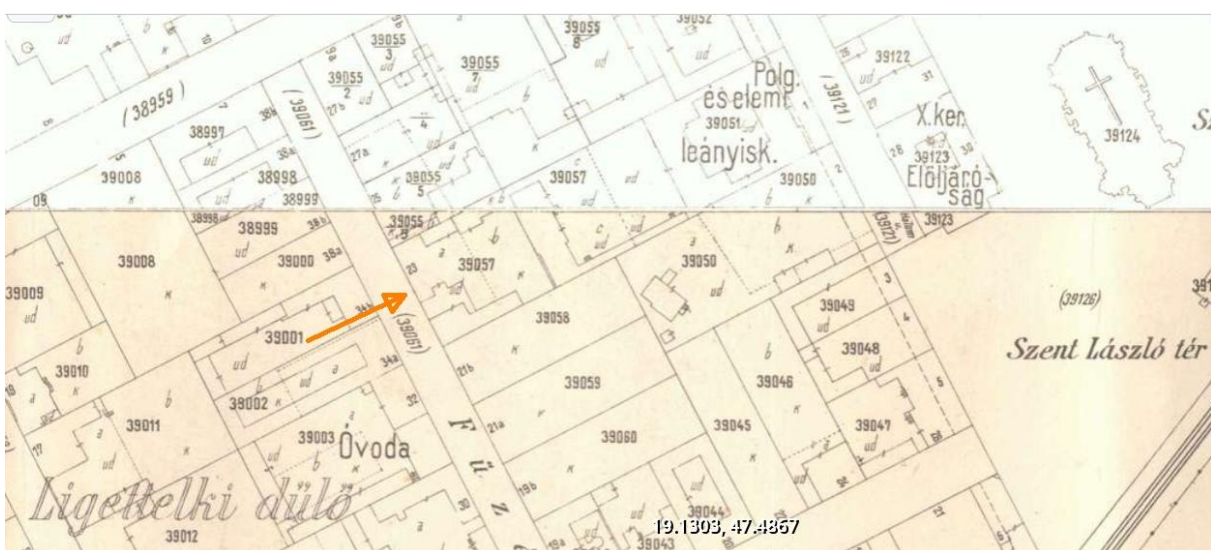
*Tudjuk, hogy 1908-ban már bővítették a Füzér utca 23. épületeit, de ezek a változások az 1908-as térképen még nincsenek feltüntetve.
A telkek még a 7391 és 7392 hrsz-on szerepelnek.*



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.

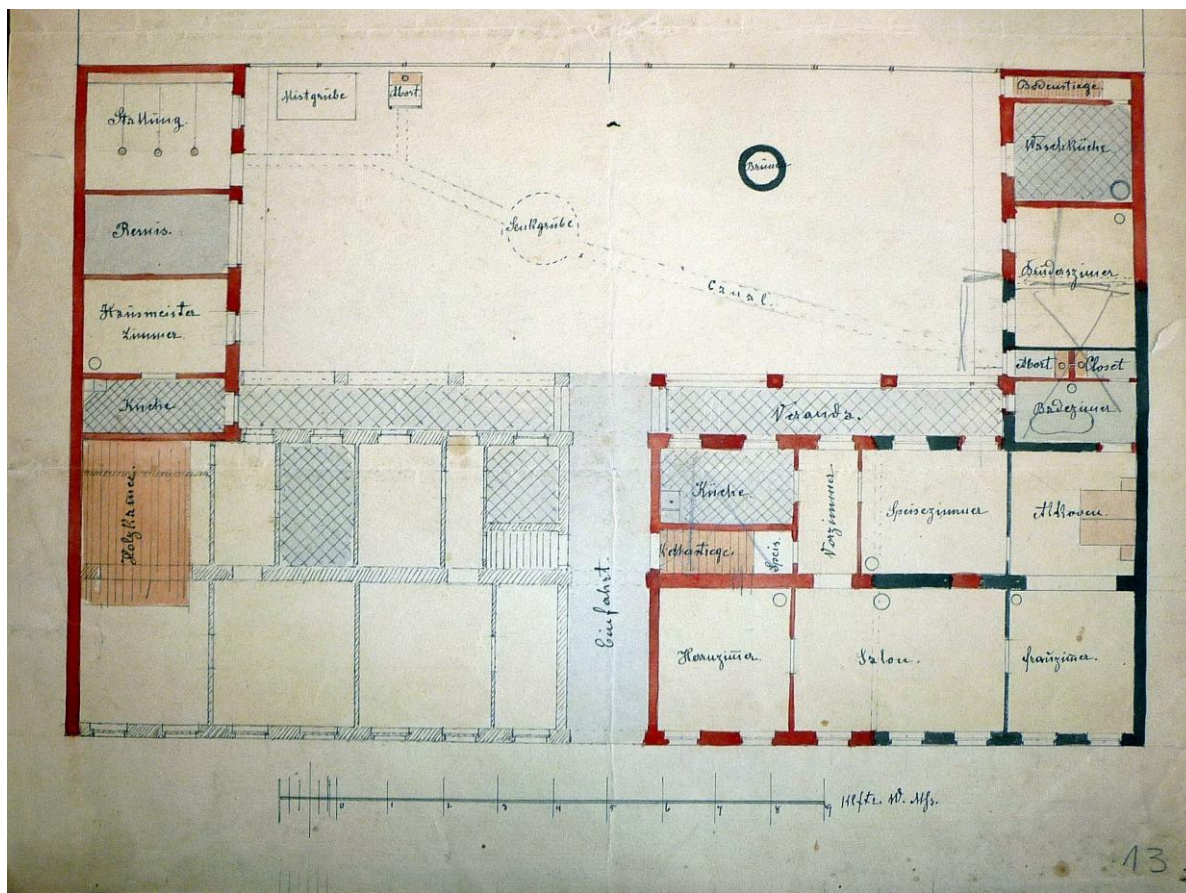
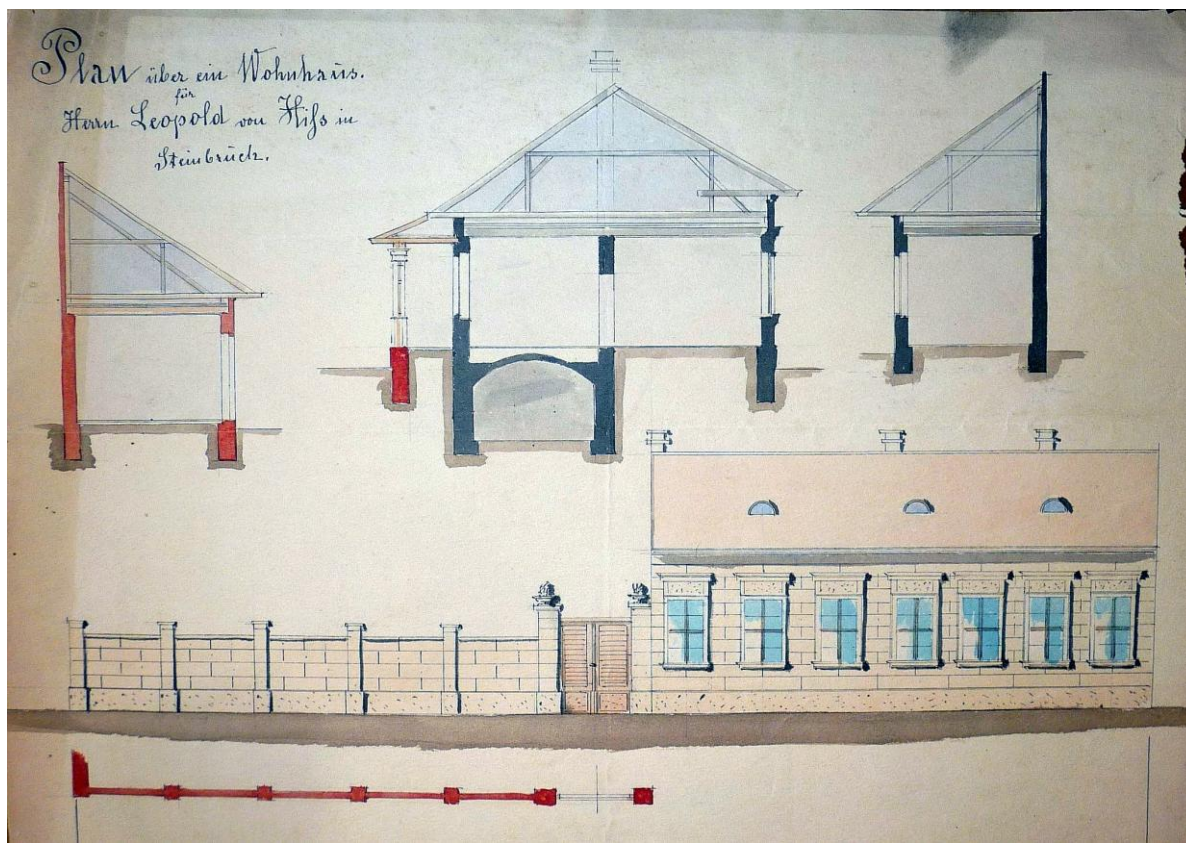
A Halom utca felőli telek 39051, a Füzér utca felőli telek 39057 új helyrajzi számon szerepel.



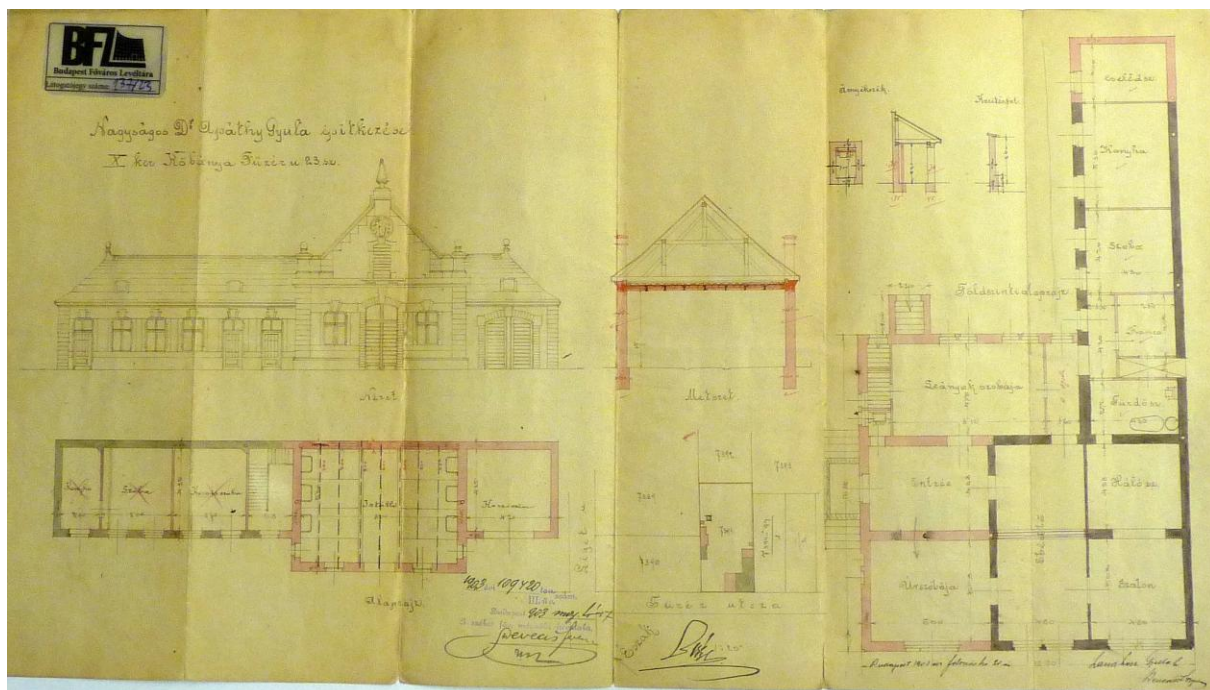
10. kép: Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból – Arcanum

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

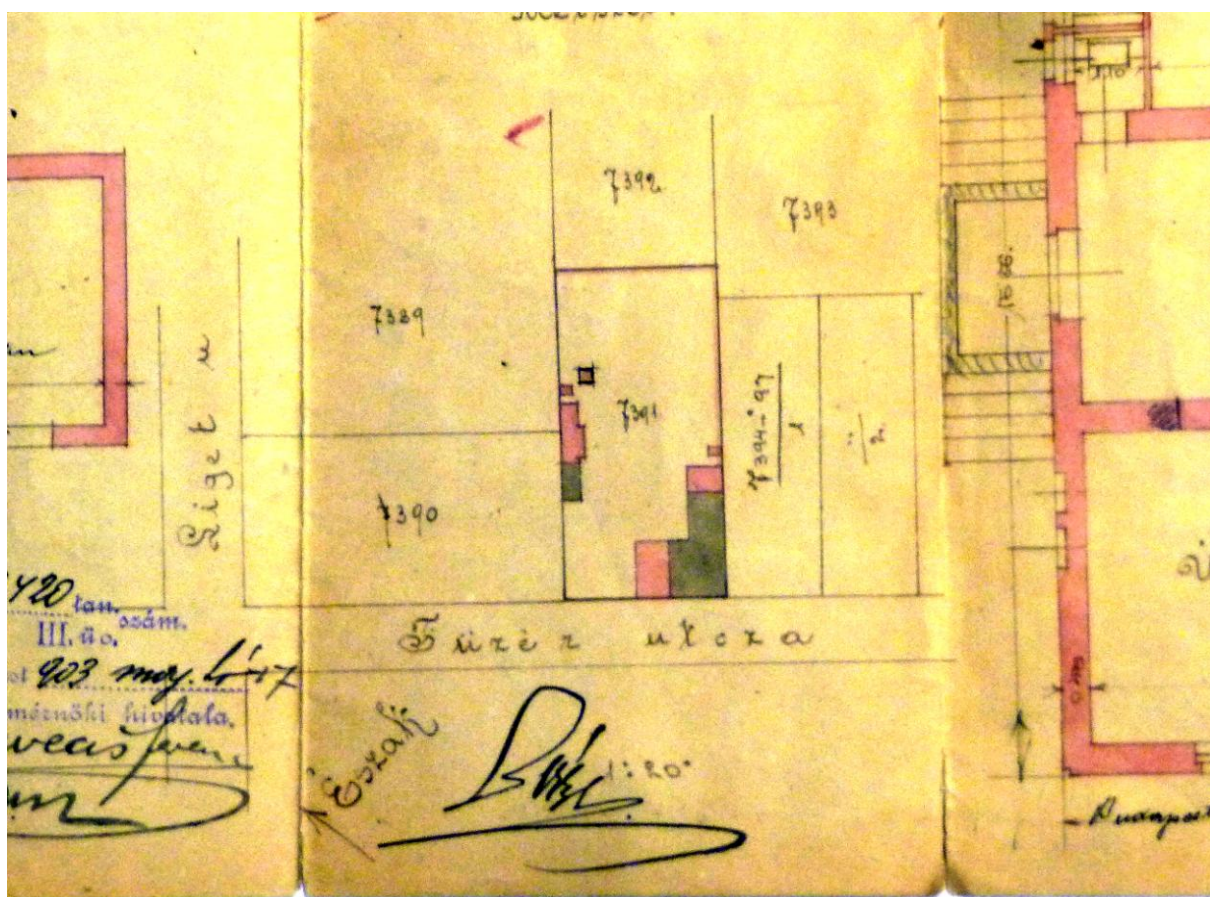
- Tervek, engedélyek:



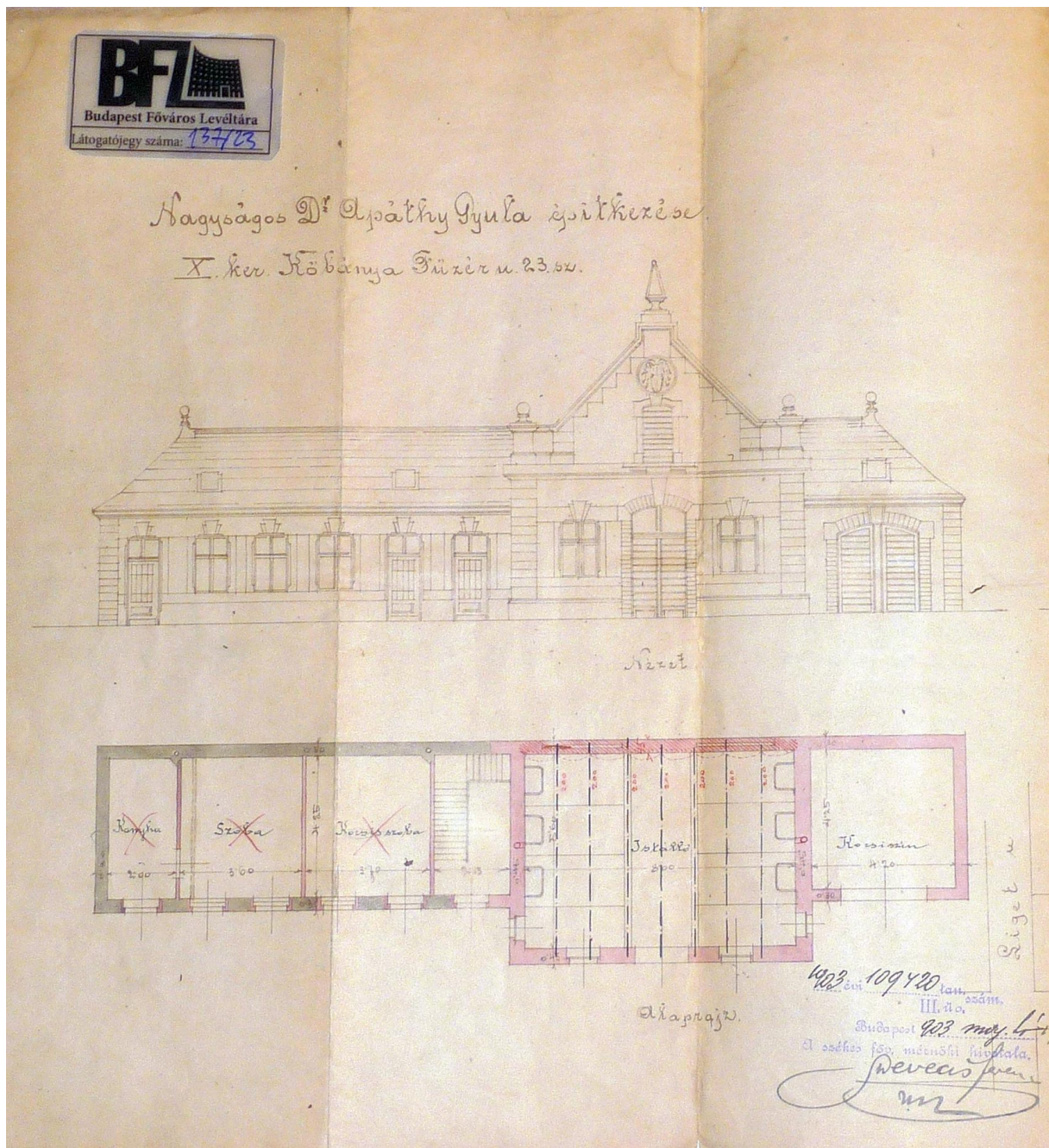
11. kép: HU.MNL.OL-T-11 No.3a/13 - Feszl Frigyes hagyatéka – feltehetően 1882
Lakóház terve Hiesz Lipót úr részére Kőbányán



13. kép: HU.BFL XV.17.d.329.39051/1 - Landherr Gyula és Devecsis 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



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 Fürdő utca 739 szám alatt
fekvő telken az 1903 évi 109420 engedély alapján teljesített új építkezésre
a használati illetőleg lakhatási engedély kiadása iránt.

Használhatási engedély.

Dr. Apáthy Gyula háztulajdonosnak a X ker.
Fürdő utca 739 hr. sz. a. fekvő telken az 1902 évi
10706 és 1903 évi 109420 sz. a. kiadott építési engedély alapján felépített földsz. toldalék
ház és istálló építés és átalakítás szabályszerűen megvizsgálatván, a vizsgálat
f. sz. 109420 sz. a. kiadott építési engedély alapján felépített földsz. toldalék
ház és istálló építés és átalakítás szabályszerűen megvizsgálatván, a vizsgálat
eredményéhez képest föntnevezett háztulajdonosnak ezennel megengedtetik, hogy a telke
ra háza aranyon épült Hető szoba, Hető előszoba, egy csobdószoba a
pincében egy mosókonyha és két házi pincze helyiséget to
vábbá átalakított három szoba, egy fülké egy fürdő szoba,
egy átjáró, egy kamra és egy konyha helyiséget a pincze
helyiségeket azonnal használatba vehesse és a szabályok szerint
megengedett célokra minden további kifogás nélkül használhassa.

Az esedékes 24 kor. 50 fill. haszn díj a kerületi pénztárnál folyó
évi június 27-ig 676 sz. alatt bevételeztetett.

Miről folyambó, a székesfőváros mérnöki hivatala a tervek visszaadásával,
továbbá a t. főorvosi hivatal, vízvezetési igazgatóság, a székesfővárosi X ker.
adófelügyelő úr és a X ker. adószámveteli hivatal felzeten értesítetnek.

Budapest, 190 3 évi július hó 4 n.

Felben pedig Hető átalakít
tott házi pinczét regül
az istálló épületben újra
nan épült egy istálló
és egy kocsi sínt átalakít
tott Hető szoba és egy
konyha.

A mérnöki hiv

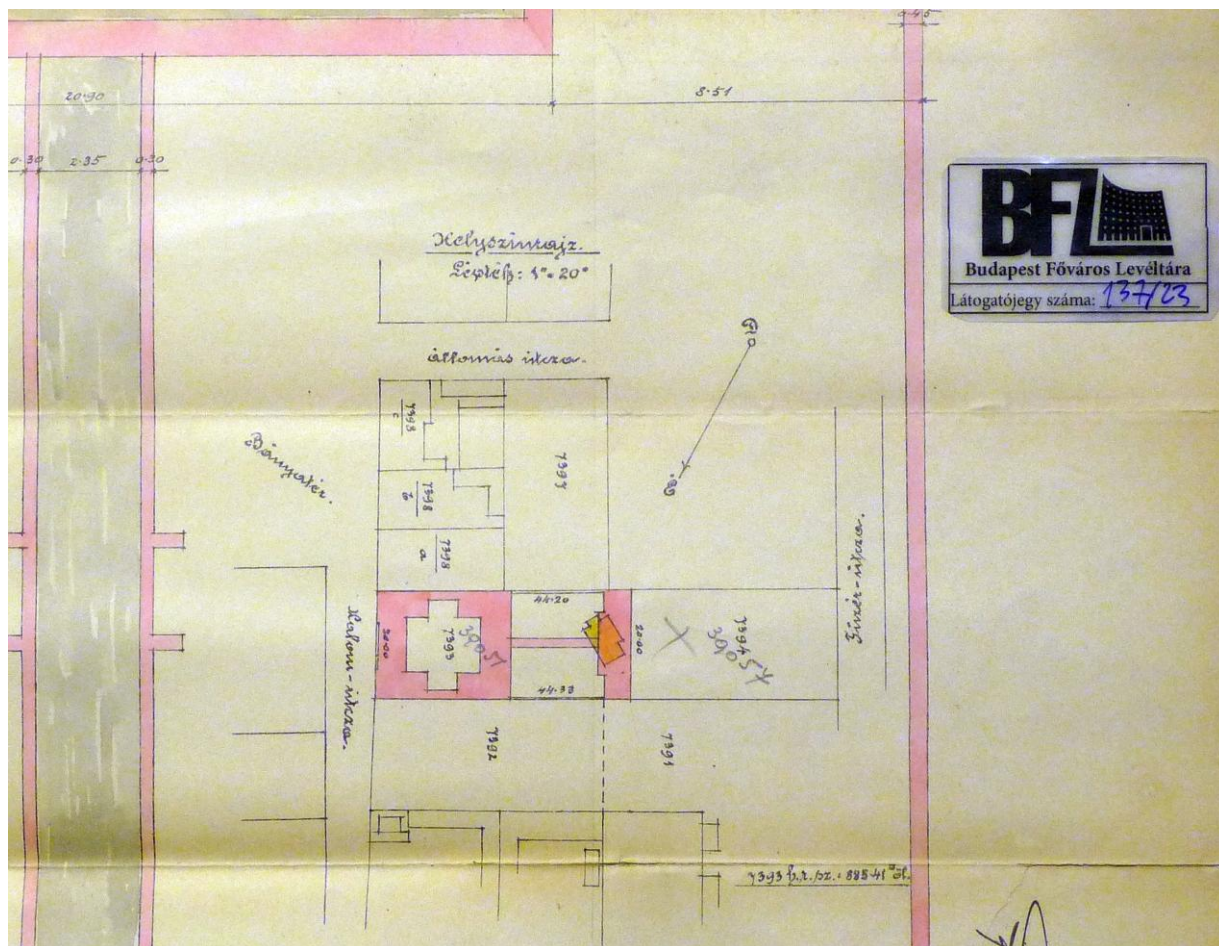
Az előj. szolg. ut. 201/6 sz. mintája.

A X ker. előljáróság.

Apáthy Gyula

székesfővárosi mérnök

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.
1911.

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
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
az 1910. évi 6633 tan. sz. a kiadott építési engedély alapján
főlépített három emeletes iskola épületet
szabályszerűen megvizsgálván, a vizsgálat eredményéhez képest
főtnnevezett háztulajdonosnak az elöljáróság ezzel megengedi, hogy ezen ujonnán épült
iskola épület összes

helyiségeit f. évi február hó 1. é n használatba vehesse és a
jövőhagyott terveken megjelölt célokra minden további kifogás nélkül használhassa.
Bármely helyiséget a jövőhagyott 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. é.
napitételt alatt bevételzte.

E véghatározat ellen a kézbesítést követő naptól számított 15 napon belül fölébbe-
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.

Budapesten, 1911. évi február hó 21. é n.

A X. ker. elöljáróság:

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 Hölgý 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).

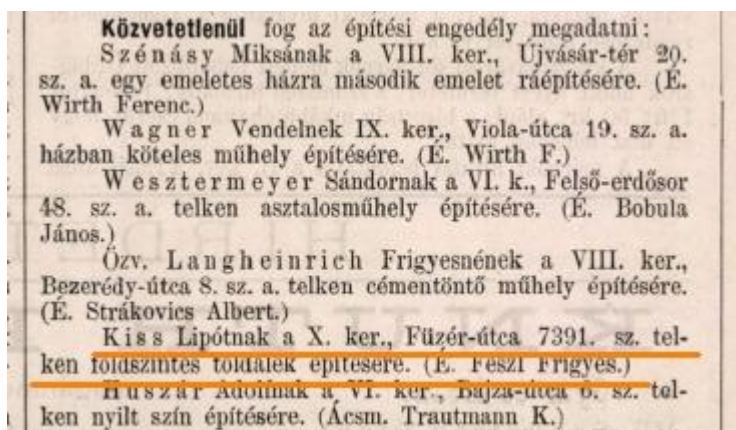
Később, ismeretlen időpontban a telkeket 39051 hrsz-on újra összevonták, átmenő telekké alakították. A telek újbóli megosztása a 2010-es évek elején történt meg: a Füzér utcai telek a 39051/1, a Halom utcai telek a 39051/2 helyrajzi számot kapta.

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 kéttraktusos, 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 Feszl 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 Feszl Frigyes 1882-es tervén is látható. Az L hosszabb szára az udvari egytraktusos szárny, amely szintén hosszfalas, az 1882-es Feszl-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 nűtolt lizénákkal hangsúlyozták, közéjük 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 kocsisínt illesztettek. Az egész homlokzat egységes architektúrát kapott: a sarkokon sávozott lizénákkal, zárókővel díszített keretezésű nyílásokkal, az oromzat szélein és csúcsán kő-gömbökkel/díszekkel, a hosszú épülettömeg kontyolt tetején csúcsdíszekkel (16. kép). A tervlapon lévő helyszínrajz (14. kép) szerint 2 árnyékszék 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 Községe 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 Községe 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.

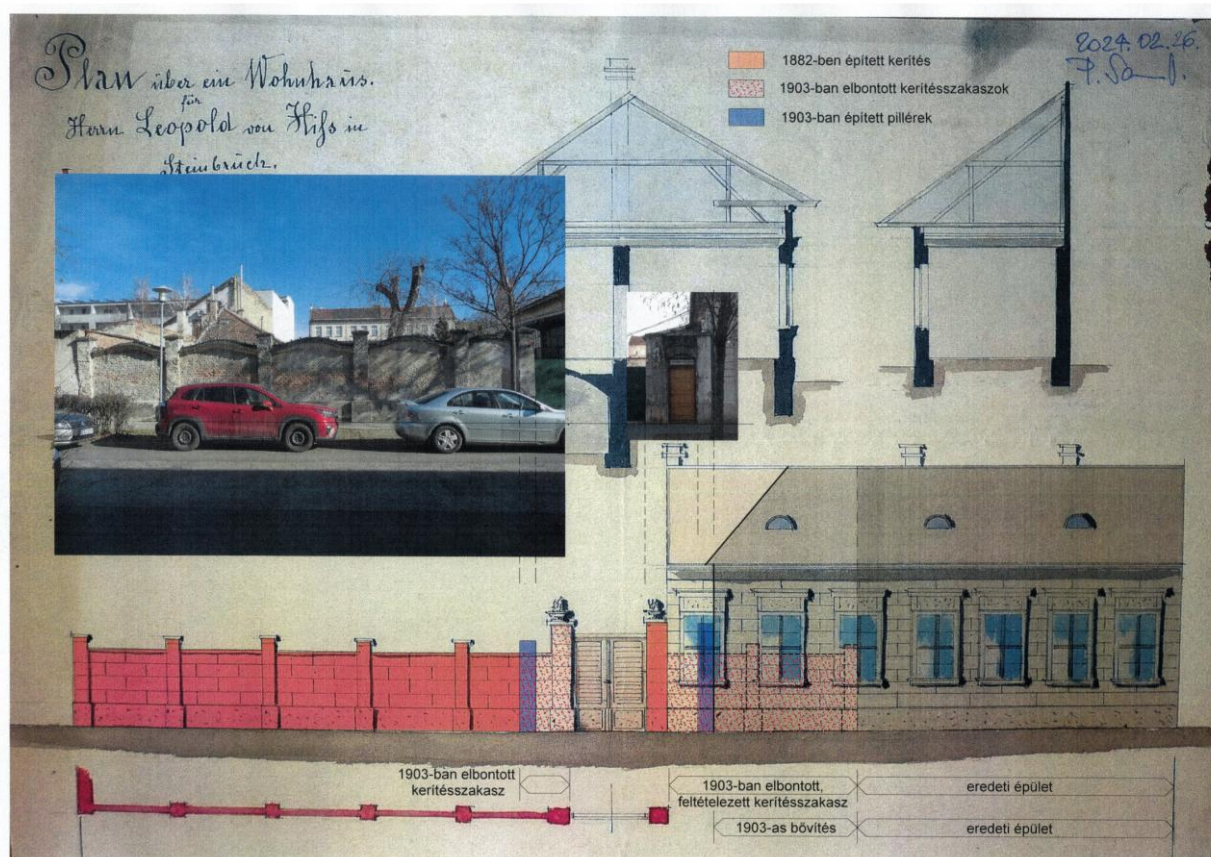
Az utcai kerítés:

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-Értéktár 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 záróköveket leverték. A zárókövek az utcai szárny hátsó homlokzatán és az udvari szárny homlokzatán lévő nyíláskereteknél 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 –egyor feltehetően gazdagon díszített- kötények 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 válaszfallal kettéosztották és a hálósoba alternatív megközelítésére egy közlekedőszávot 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 építéskor, 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 alappincézve, a bővítmény alatti rész teljes alapterületén alappincézett. 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 nyeregvető és az udvari szárny feletti félnyeregvető 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 szigeteletlenek, a lábazati falak ennek következtében felnedvesedtek.

5.2 Melléképület:

A melléképület földszintes, félnyereg tetővel fedett, magastető 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 redőnytökös 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-kétszög keresztmetszetű pillérek között a kapu mellett 1 keskenyebb, utána egyenesen 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 „fedő” 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 kűpcserép az egyik hajlat irányában nem rátaak az alatta lévő cserépre, hanem aláfut, így a bejutó víz a falkoronát károsítja.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE, JELENTŐSÉGE:

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

Egyes részei a neves építész, Feszl Frigyes 1882-es bővítési terve szerint épűltek.

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 elengedhetetlenűl szükséges, nagyméretű istállót/kocsiszínt magába foglaló melléképűlet nagy hangsúlyt kapott a használat és az ingatlan beépítése során - máig reprezentálja.

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

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

Homlokzatai a historizáló eklektika stílusjegyeit mutatják, egyes részleteiben szecessziós elemekkel/formákkal. Az épűlet homlokzati architektűrája a szakszerűtlen felűjítások következtében erősen sérűlt, de a fennmaradt részletek alapján részben rekonstrűálható.

A villa belső kialakítása iparművészeti igényességgel történt. Ólomkeretes színes üvegablakok, acélszerkezetű, üvegtetővel fedett veranda és télíkert, vörösmészű előlépcsű és lábazat, igényes kovácsoltvas és asztalosmunka található itt.

Kerítése különleges kialakításű.

Az épűlet telepűlésképi, építészettörténeti jelentűséggel bír, egyedi kerűleti helyi védelmet érdemel.

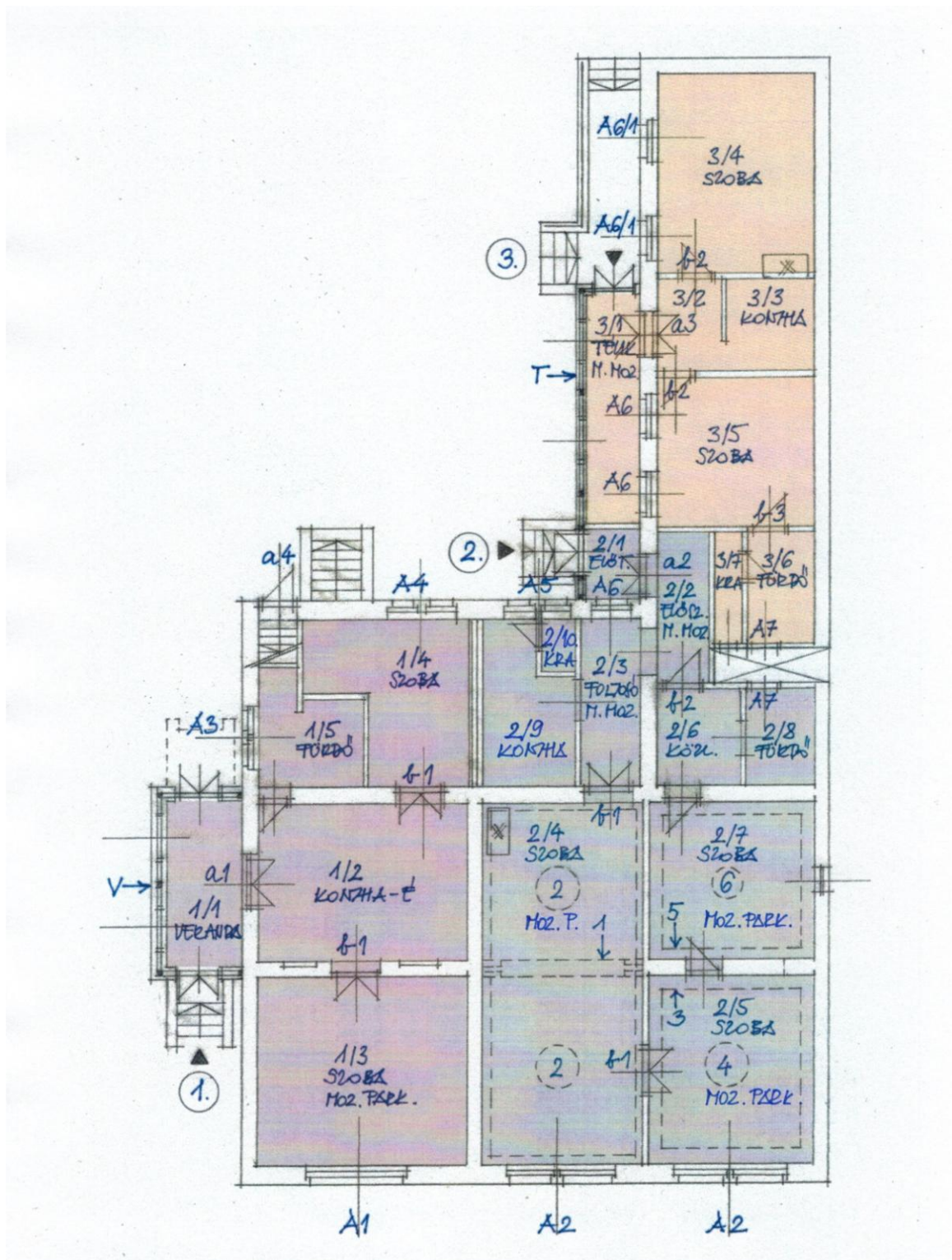
7. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - ÉRTÉKLELTÁR

Jelhasználát az értékleltárban:

É = védendő érték

0 = nem érték

Az értékleltárban szereplő tételek helyének jelölése a földszinti alaprajzi vázlaton:

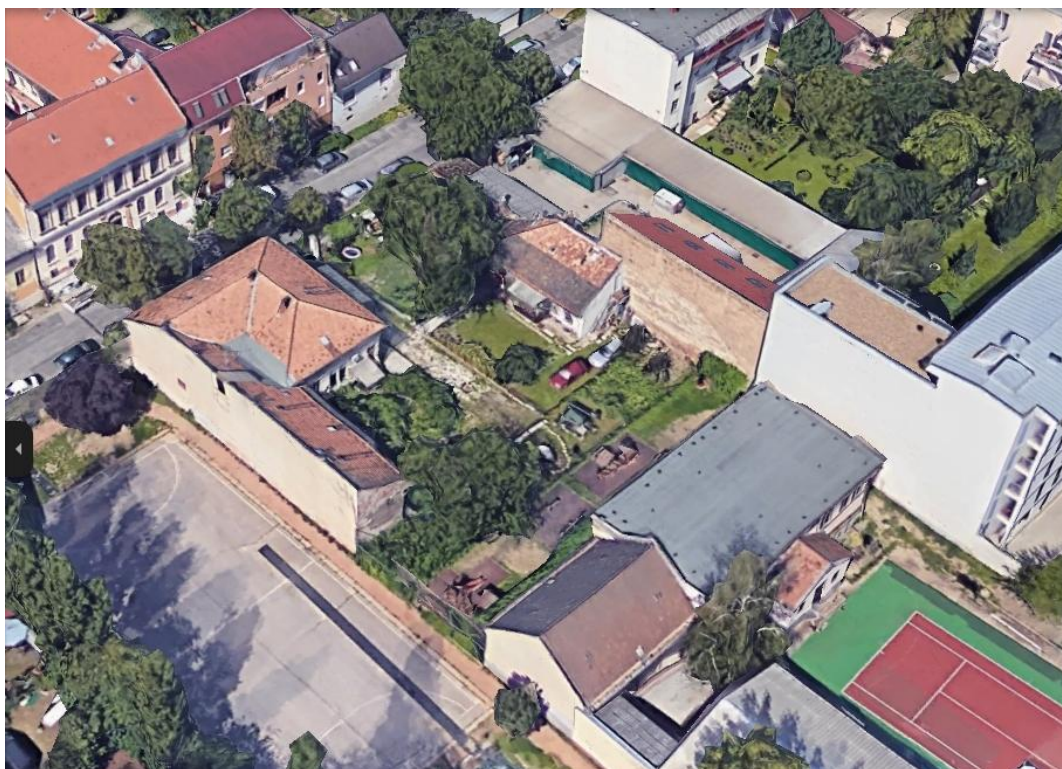


22. kép: Jelenlegi földszinti alaprajz - vázlat

7.1 Főépület

Főépület - beépítés, épülettömeg, teherhordó szerkezetek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Az épület beépítése és tömege gyakorlatilag az 1903-as bővítés-kori állapotát őrzi. Utcavonalon álló, hézagosan zárt sorú, L-alaprajzú, részben alápincézett, földszintes, magastetős épület. Az épület mai kiterjedése megegyezik az 1903-as állapottal, teherhordó szerkezetei építéskoriak, illetve 1903-ból valók. 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. Az épület tömegének meghatározó eleme az utcai szárny oldalhomlokzatához csatlakozó acélszerkezetű-üvegezett veranda és az udvari szárny előtt húzódó üvegezett télikert.	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
	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. A bővítés során ezeket a tetőszerkezeteket teljes egészében megtartották, és ezekhez csatlakoztatva, illetve ezekre részben ráépítve bővítették az új részek feletti ácsszerkezetekkel. A fedélszerkezetet a vápacsatorna alatt valamikor megerősítették. A tető héjalása hornyolt cserép fedés.	1873-1878 közötti és 1903	É anyagában cserélhető 0 héjalás cserélhető

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
Általános jellemzők
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. 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. 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. Az utcai szárny hátsó homlokzata és az udvari szárny homlokzata egyszerűbb kialakítású, csak a felső profilozott párkány és az ablakkeretezések díszítik a homlokzatokat.

Utcai homlokzat			
Homlokzattagolás: A homlokzat felső sávján profilozott párkány, alul vöröskő lábazat fut körbe. 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.		É 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. <i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések és a kötények lehetőség szerinti, részleges rekonstrukciója.</i>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Tardosi vöröskő lábazat	1903	É
	Profilozott párkány a homlokzat felső sávjában, a nőtolt 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			
Homlokzattagolás: A homlokzat felső sávján profilozott párkány, alul vakolt lábazat fut körbe. 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. 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. A páros ablakokon szecessziós rácsok.		É 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. <i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések és a kötények lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója.</i>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Kiülő vakolt lábazat	forma 1903 anyagában cserélt	É 0
	Profilozott párkány a homlokzat felső sávjában, a nőtolt 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 ütközőlécen 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 bejáratí ajtó



24. Kovácsoltvas rács az a1 jelű ajtón



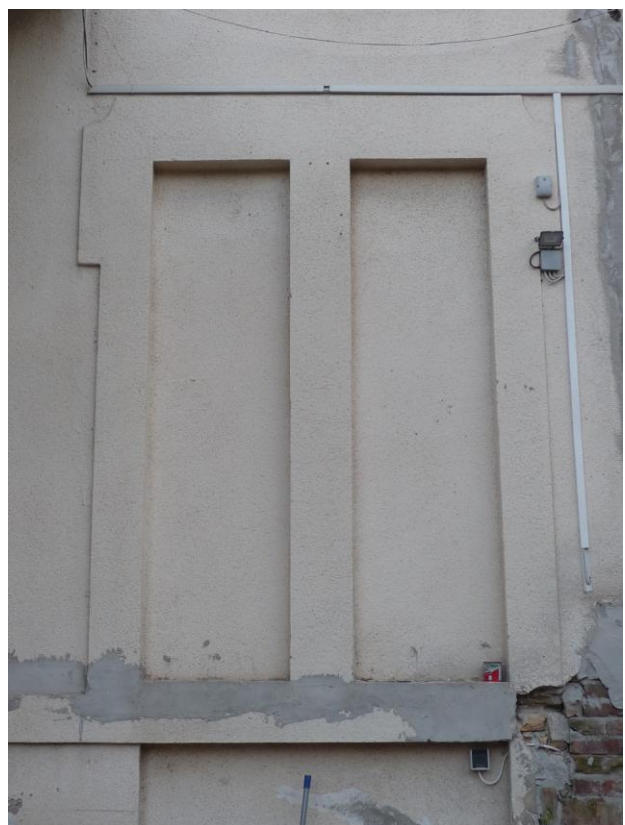
25. a1 jelű bejáratí ajtó részletei



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 bejáratí aijtája



31. Veranda hosszomlokzata a nyíló ablakokkal



32. Veranda részlet



33. Veranda részlet



34. Veranda ajtó részlet

Utcai szárny hátsó homlokzat			
Homlokzattagolás: A felső profilozott párkány erre a homlokzatra is átfordul. Lábazata vakolt. 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. 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.		É 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. <i>Javaslat korrekcióra:</i> <i>A nyíláskeretezések lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója, a pincelejáró feletti előtető elbontása, helyette az eredeti vaslemez ajtók visszaállítása.</i>	
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 üvegablakok helyén itt már síküvegek találhatók. 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 szárnnal, 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 rézsűs 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 ajtószárnnal, 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:



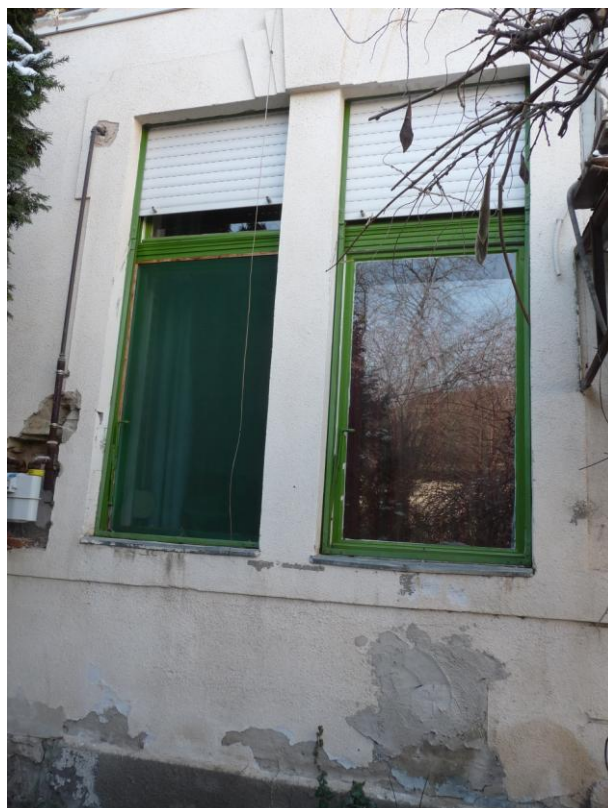
35. Hátsó homlokzat



36. Padlásfeljáró



37. A5 jelű páros ablak



38. A4 jelű páros ablak



39. Pincelejáró feletti előtető



40. Pincelépcső

Udvari szárny homlokzat			
Homlokzattagolás: 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.) A homlokzat kialakítása az utcai szárnyénál egyszerűbb. Az eresz alatt profilozott 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). A homlokzat előtt húzódó kiemelt járdához vöröskő lépcsők vezetnek.		É 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. <i>Javaslat korrekcióra: A nyíláskeretezések lehetőség szerinti részleges rekonstrukciója.</i>	
Homlokzati elemek			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	Kiülő vakolt lábazat	forma 1903 anyagában	É 0
	Homlokzati architektúra: eresz alatt futó profilozott 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			
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. A lakás nagy részében az eredeti térosztást és nyílásrendszert megőrizték. Új válaszfalazás a lakások leválasztásakor az egykori leányszoba kettéválasztásánál, illetve a későbbiekben az udvari szoba alapterületéből elvett fürdőszoba kialakításánál készült. 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.		É A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, a nyílászárók összességében értéket képviselnek.	
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

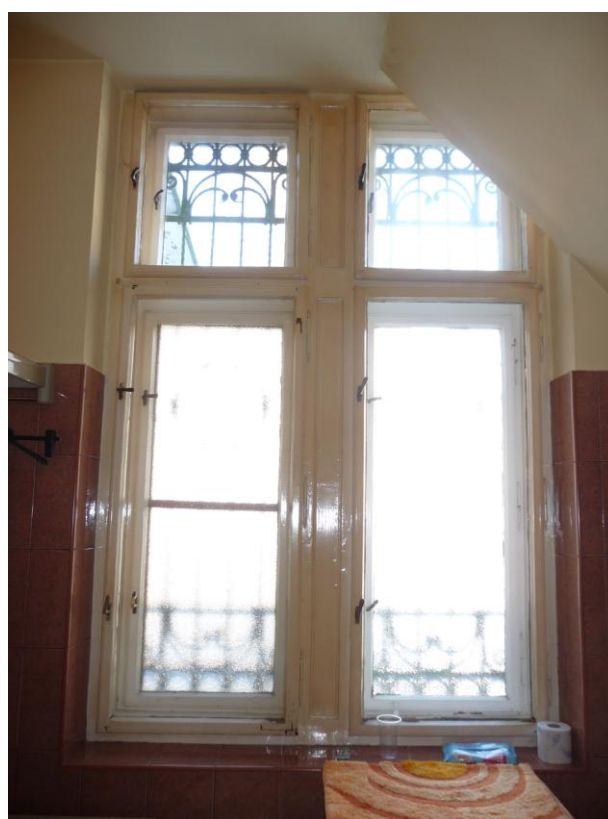
1.sz. lakás fotói:



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			
A 2. sz. lakás foglalja el az eredeti épület utcai szárnyának területét. A lakás bejárata a télikert utca felőli sarkában van. Ez a bejárat hely nem eredeti, az alaprajz „darabolása” során alakították ki. A lakás-alaprajz részletes leírását ld. az épületleírásnál. 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 mennyezetén 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. Az előszoba és a folyosó helyiségei is az 1903-as bővítéskor kerültek kialakításra, új válaszfalazás – a 3 db bérakás különválasztásakor- csak az egykori leányszoba megosztásánál és a konyha-kamra helyiségek kialakításánál készült. A homlokzati ablakok nagyrészt az eredeti kapcsolt gerébtokos kialakításukat őrzik, részben megmaradt vasalatokkal. Az előszobába nyíló bejárat ajtó és a belső kétszárnyú ajtók szintén eredeti szépségükben megőrződtek. Értéket képvisel még az előszoba és a folyosó márvány mozaik burkolata, valamint a szobák táblás mozaikparketta burkolata.		É A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, a mennyezeti gipsz párkányok, díszítések, rozetták, valamint a nyílászárók összességében értéket képviselnek.	
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 Id. homlokzatnál	1903	É
A5	2/9 és 2/10 helyiségek (konyha-kamra) homlokzati páros ablaka Id. 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	21/8 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 rézkilincs.	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
	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



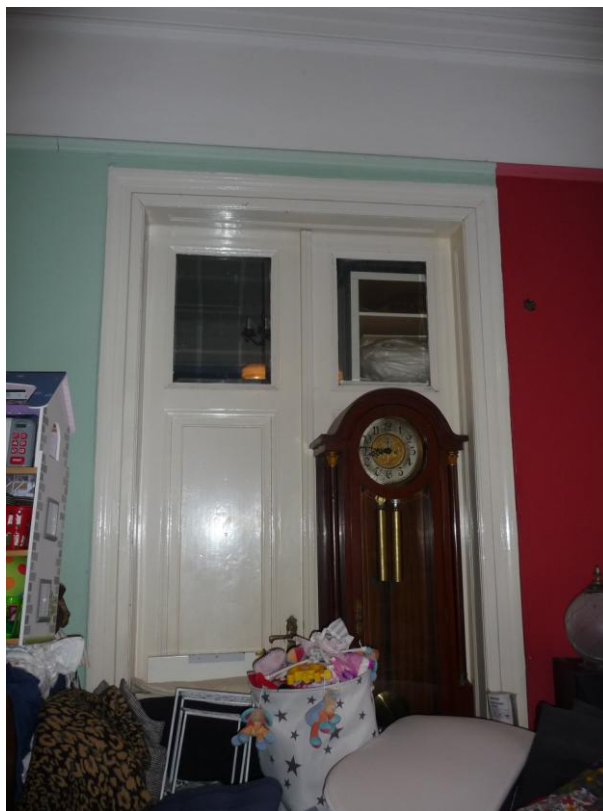
70. A6 jelű ablak külső nézete az előtérben



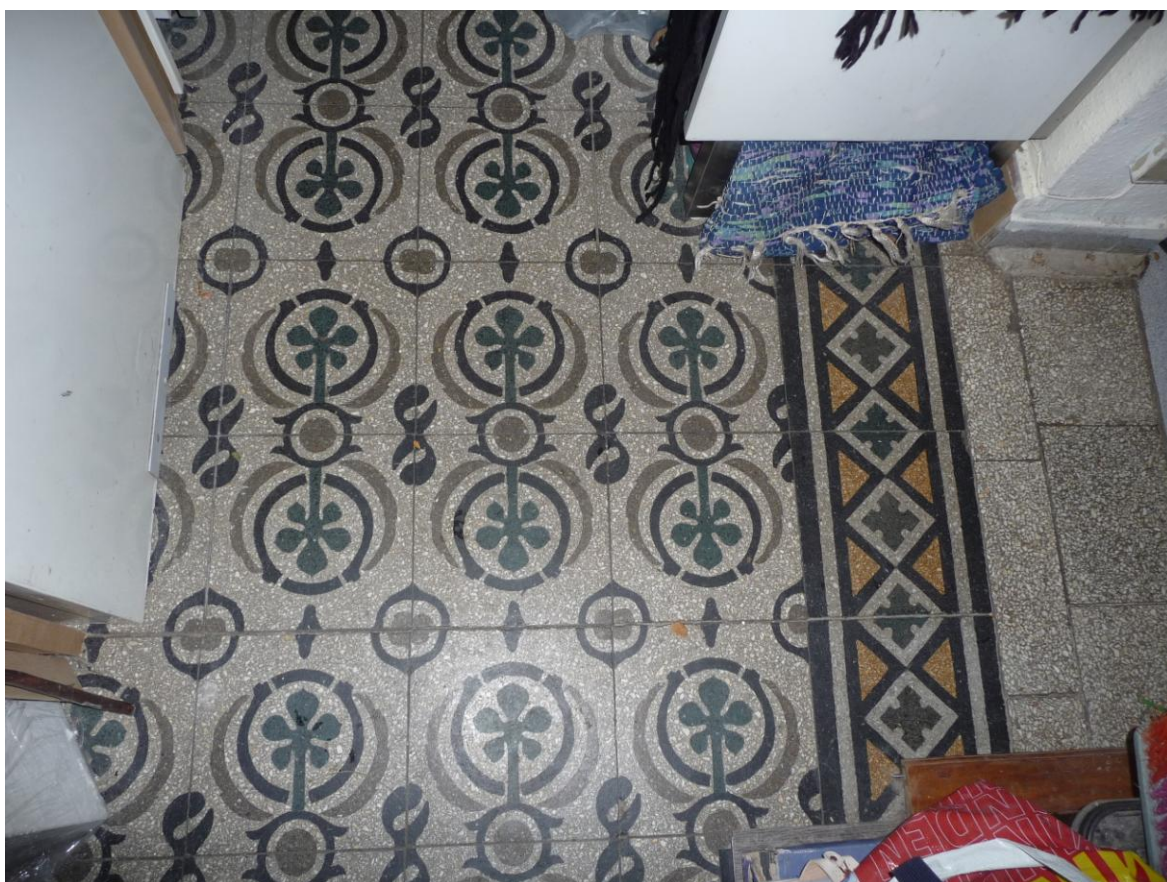
71. A7 jelű ablak részlete



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			
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. 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 bejárat előtér mögött került leválasztásra. 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. A télikerthez és a kiemelt járdához vezető lépcsők tardosi vöröskő szerkezetek, építéskoriak. A 3. sz. lakáshoz tartozó télikert-rész mozaiklap burkolata is megőrződött.		É A nagyrészt fennmaradt eredeti térosztás, valamint a nyílászárók összességében értéket képviselnek.	
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 nyíláskeretelések itt maradtak fenn legépebben: a vakolatból kialakított záróköveken kívül fennmaradtak a fűlek alatti csigás végzések 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 közepén 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?	átalakítás esetén bontható

3.sz. lakás fotói:



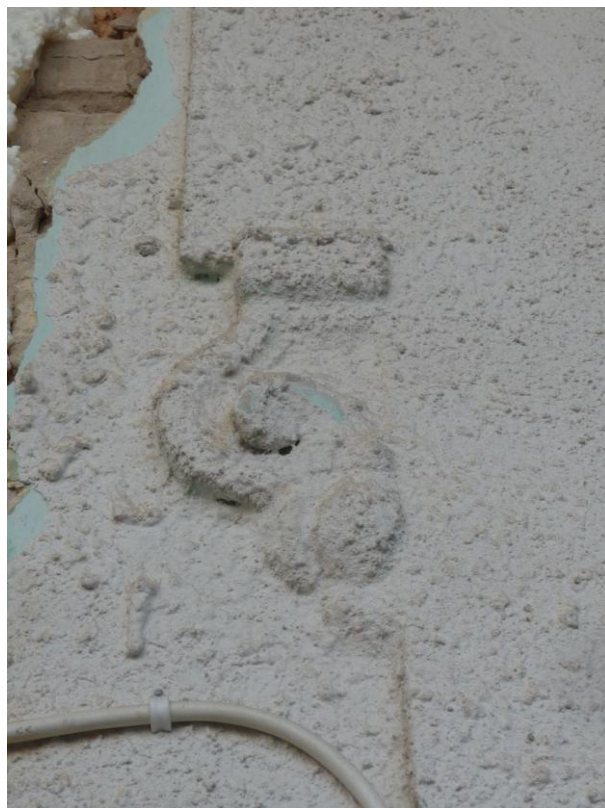
75. a/3 jelű bejárati ajtó külső nézete



76. a/3 jelű bejárati ajtó belső nézete



77. A6 jelű ablak külső nézete a zárókővel



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



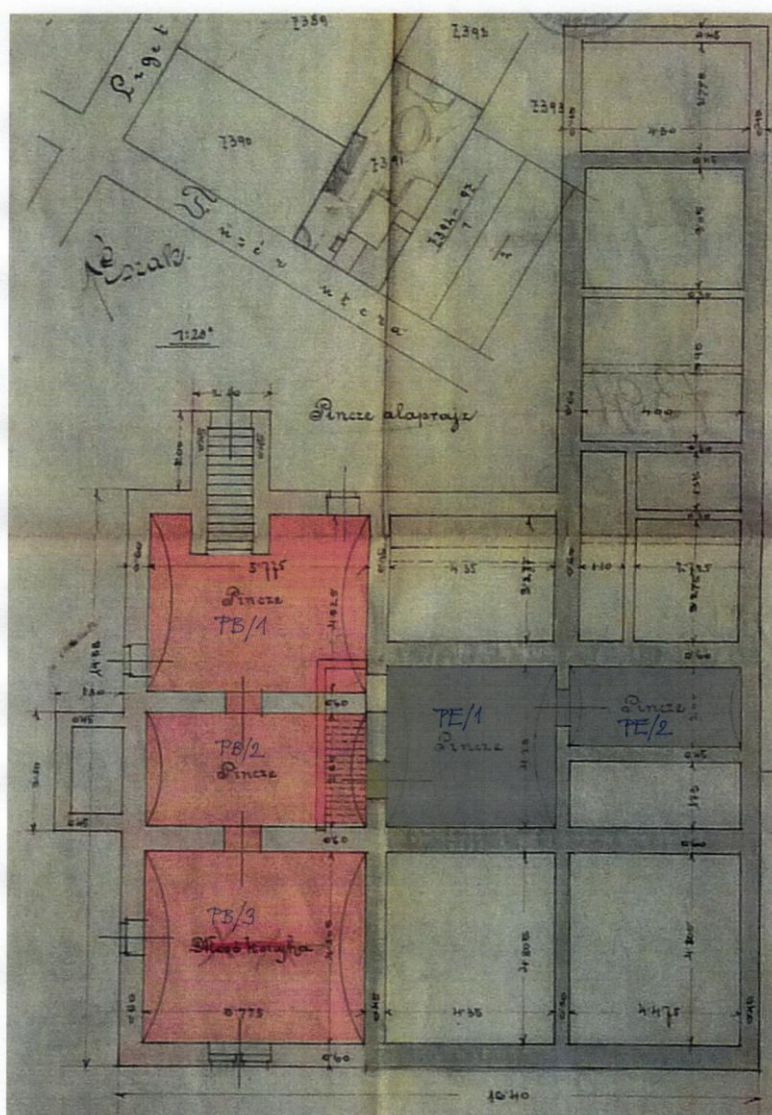
86. Télikert márvány mozaik lap burkolata



87. Falburkolat idom-csempével való lezárása

Pince			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	A pincébe a hátsókert/udvar felőli, az épületre merőleges járóvonalú lépcső vezet le. Az eredeti épület csak kis részben –az eredeti utcai épületszárny udvari traktusa alatt- van alápincézve (PE/1, PE/2), az oldalirányú bővítmény alatti rész teljes alapterületén alápincézett (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 alápincézett részek jelölésével:



Pince fotói:



88. Pincelépcső és pinceajtó



89. PB/1 helyiség a dongaboltozattal



90. PB/1 helyiség a pinceablakkal



91. Belső pinceajtó, felette fiókboltozattal

7.2 Melléképület

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

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

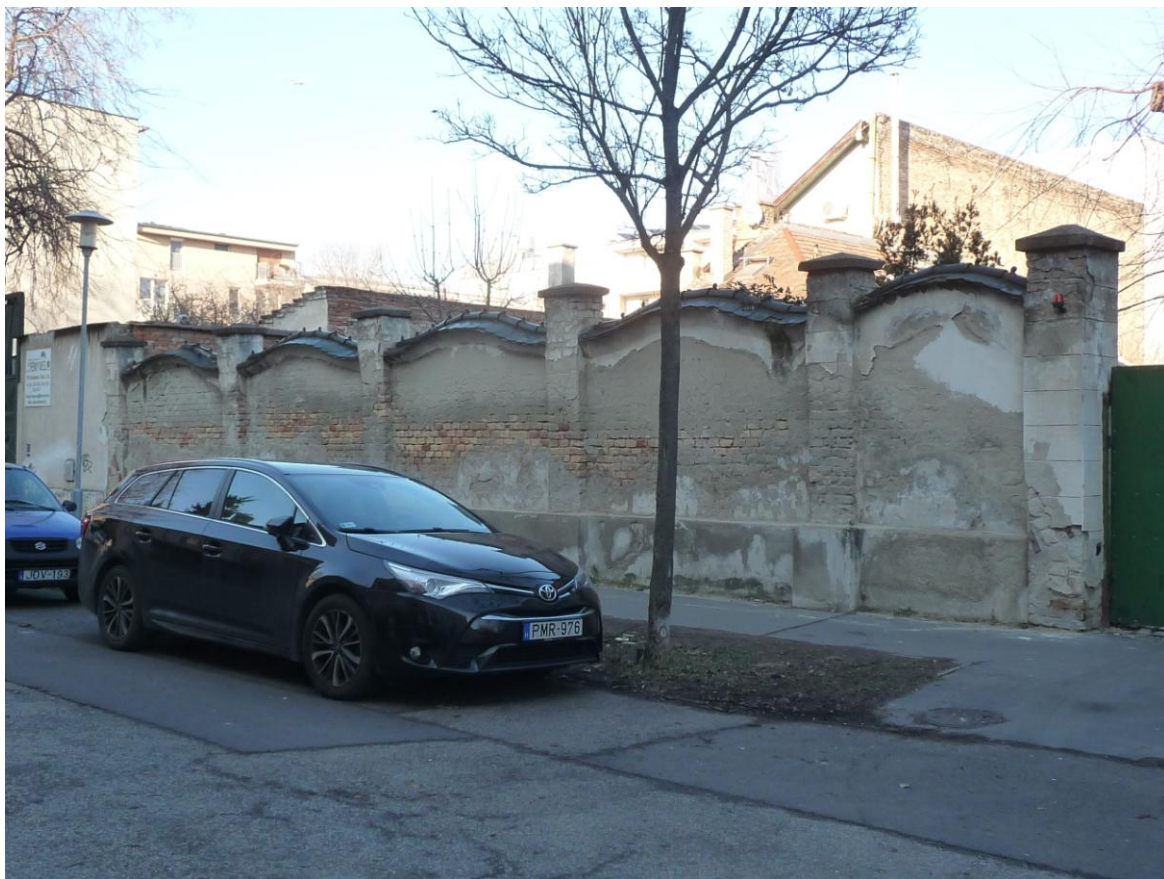


96. A melléképülethez csatlakozó falazott kerítésfal-szakasz az egyenes lezárással

7.3 Utcai kerítés

Utcai kerítés			
Jel	Leírás	Datálás	Érték
	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. 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 téglá „fedkő” helyett itt kétirányba történő lejtéssel kialakított, középen gerinccseréppel záródó lefedést láthatunk Zsolnay-cserepekből. A nyolcszögű pillérek lábazata tardosi vöröskő, a további szakaszoké vakolt lábazat. A kerítés külső felületei vakoltak, belső síkjukon habarcsfröcskölés van. A nyolcszögű pillérek vakolata valamikor a főépülethez igazodva vízszintes nűtolással készült (ennek nyomai még helyenként láthatók), mára ezeket nagyrészt simított felületekre átvakolták. A pillérek fedkövei egységesen beton fedkövek. A személykapu értéktelen faajtó, a nagykapu értéktelen acélszerkezet.	4db széles mező és nyolcszögű pillér 1882 1db átalakított, keskenyebb kerítésmező, valamint az épülethez csatlakozó fél-nyolcszögű- és a kerítésmezőket a kapu mellett lezáró pillér 1903 felső hullámzó lezárás 1903 Zsolnay cserépfedés 1903? vizsgálandó utólagos kapuk	É É É É? 0

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 asztaloszerkezetek 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, térosztásának minél teljesebb visszaállítását.

A belső térosztás 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 falkoronáknál vizsgálandó, hogy a hullámzó lezárás valóban utólagos átalakítás eredménye-e. Vizsgálandó továbbá, hogy a vakolt lábazatok rejtenek-e korábbi kőlábazat-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