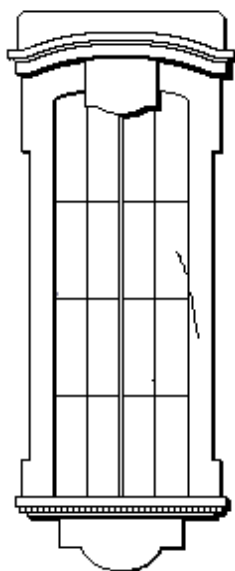


Lakóház
Budapest VII. Dembinszky u. 44.

Hrsz 33358

Értékvizsgálat és javaslat



2022

készítette:

Dr. Déry Attila

Ybl-díjas építész-mérnök, egyetemi magántanár

É-1 13-0185

Műemléki érték dokumentálás szakértő 21-0004 kam sz.

Műemléki érték falkutatási szakértő 21-0004 kam sz.

attdery@gmail.com

tel +36 23 451291 +36 30 4800589

<http://attiladery.hu/>

Tartalom

Adatok.....	3
1. Általános adatok.....	3
2. Az építmény:.....	4
A terület története.....	5
Egykori címek.....	6
Tulajdonosok.....	6
Az épület története.....	7
Az építők.....	7
Az épület.....	10
Alaprajzi rendszer.....	10
Szerkezeti rendszer.....	10
Homlokzatok.....	10
Belső terek.....	11
Lépcsők.....	12
Állapot.....	12
Források és irodalom.....	13
Térképek.....	14
Archív tervek.....	18
Jelenlegi állapot fotói.....	24

Adatok

1. Általános adatok

1. 1. Azonosító adatok

1.2. Helyszín megnevezése: nagyvárosi környezet

1. 3. Település: Budapest, VII.

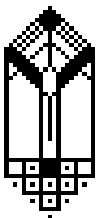
1. 4. Cím: Dembinszky u. 44.

1. 5 Helyrajzi szám: 33358

1. 6. EOVS vagy WGS84 földrajzi koordináták: 47.50743, 19.08227

1. 7. Műemléki azonosító: –

1. 8. Adatfelvevő neve, elérhetősége:



Dr. Déry Attila Ybl díjas építésmérnök, egyetemi magántanár

092 Budakeszi Rákóczi u. 26.

tel 06 23 451291

06 30 4800589

fax 06 23 451291

06 1 3160890

e-mail: attdery@gmail.com dery.attila@met.bme.hu

<http://attiladery.hu>

1. 9. Adatfelvétel dátuma: 2022 április-május

2. Az építmény:

2. 1. Épület/építmény megnevezés: egykori Jellinek-ház

2. 2. Építményfajta: lakóépület

2. 3. Típus: bérház

2. 4. Jellemző stílus: premodern

2. 5. Jellemző datálás: 1907

2. 6. Eszmei értékek: Építése korában korszerű alaprajzi rendszer és szerkezet, jó arányú épület, egyedi megoldású, igényes kivitelű, szobor- és domborműdíszes homlokzat és belső terek, ma is használható lakások.

2. 7. Jelentőség: A 20. század eleji nagyvárosi beépítés színvonalas emléke, egyúttal egy jó és mára többé-kevésbe elfeledett építész – Fodor Gyula – lényegében eredeti állapotában magmaradt alkotása.

Megjegyzendő, hogy ez az épület két gyakorlatilag egyforma példányban és egyidőben épült fel a VII. kerületben. A másik ilyen Jellinek ház a Bezerédi u 4. sz. alatt áll. Mérlegelendő e másik épület védelme is.

2. 8. További védelem: –

2. 9. Összefoglaló javaslat: Az épület helyi védettségre feltétlenül érdemes alkotás.

A terület története

Pest külvárosai a 18. század első harmadában keletkeztek. Kezdetben a glacison – azaz a fal előtti kilövési területen túl - építhettek csak házat. Az első két külváros – a József és a Terézváros – így a faltól távolabb alakult ki. Központjukat a plébánia-templomok jelölték ki. A külvárosok jogi alapját 1736-ban vetették meg. II. József idejében (1780-1790) az uralkodó által a város élére erőltetett Hülf Móric Bálint megszüntette a város erőd-jellegét. A fal előtti építkezés szabaddá és kötetlenné vált.

A Terézváros helyén kezdetben kertek, szántóföldek, majorságok terültek el. Közöttük dűlőutak húzódtak. A terület mai alakját városegyesítés után a Fővárosi Közmunkák Tanácsa alakította ki, az 1870-71-es pályázat után. Szabályozási terve súlypontja a Dunaparttól elhúzva, Pest északkeleti részére – a Teréz- és az Erzsébetváros környékére – esett. Ennek kialakulását az Andrássy út és a Körút rendszere segítette elő 1872 és a 19. század vége között. A városon belül túl nagyra nőtt Terézvárost 1882-ben kettéválasztottak, Teréz- és Erzsébetvárosra. Az utóbbi a mai VII. kerület.

A Körúton kívüli Erzsébetváros a Városliget felé fejlődött. E terület a 18. században vizes, mocsaras térség volt, kertekkel és gyümölcsösökkel, amelyek között a szántóföldek csíkjai ekkoriban voltak eltűnedezőben. Pest első komoly ipari üzeme a Valero-féle selyemgyári manufaktúra igényeit kielégítendő, 1785-ben Stolc János selyemtenyészési felügyelő eperfákat – facsoportokat – ültetett a mai Városliget területén. E telepítéssel egyidőben Boráros János kiránduló-helyet tervezett a mai Király utca folytatásaként kiképzendő út végén. A liget akkori bérlője, gróf Batthyány József hercegprímás mérnöke, Witsch Rudolf 1799-1805 között a mocsár kiszárításával parkos kiránduló-helyet alakított ki, hozzávezető sétánnyal együtt. A Városliget lényegében a 18. század utolsó éveiben alakult ki, a Városligeti fasorral együtt. A Király utca folytatásaként létesített – mai – Városligeti fasor fokozatosan adta át helyét az Andrássy útnak.

A mai Körút és a Liget közötti nagy telkes területet az 1860-as években osztották fel kisebb építési telkekre. Az utak végleges vonalát is ekkor jelölték ki. A terület

középső részének feltáró útja az István út lett. Erre merőlegesen fokozatosan szabályozták a telkeket és keresztirányú – kb. észak-déli – utcákat jelöltek ki. E folyamatot a Fővárosi Közmunkák Tanácsa fékezte, részben konzervatív, csak belterületre összpontosító felfogása miatt, részben pedig azért, mert tartott a város terjeszkedésétől, ami az út- víz- és csatornahálózat fejlesztésének terhét róta a fővárosra. Ugyanakkor a főváros vezetése érezte az építetők nyomását, így a két hatóság és intézmény konfliktusában született e terület végleges kialakítása. E ma „Csikágónak” nevezett terület beépítés így az 1880-as években indult meg és az első világháború előtt alakult mai formájára.

Egykori címek

Az 1880-as évek elején, az Erzsébetváros Városligeti fasortól délre elterülő külterületének városias célú rendezésekor, korábbi dűlőútból alakított utca. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1889-ben adta nevét.

Mai cím: Dembinszky utca 44.

Helyrajzi szám (1982): 33358

1879, helyrajzi szám: 4281-4285/3

1879, cím: Damjanich utca 39-41.

1876 körül, Telekösszeírás, VII. füzet: V.81-83

Grundbuch, Telekkönyv: V.83 szőlő

Tulajdonosok

Damjanich u. 39.:

Riesz Ferenc, 1882-1890

Riesz Ferencné 1890-

Damjanich u. 41.:

Spanitz Márt. Rozália, 1882-1889

Özv.Spanitz Mártonné, Spanitz János, Jakab, Bamaszeder, sz. Spanitz, Spanitz József,
Ocker, szül. Spanitz Bóza, kiskorú Spanitz Luiza és Eleonora, Schiller szül.
Spanitz Mária 1890-1894

Langer Makár és neje, 1894-1907

Jellinek Frigyes és társai, 1908

Hajdú Etelka, 1909-1913

Havas Adolfné, 1914

Abt Istvánné, 1916-1924

Östreicher Samu és neje 1925-?

magyar állam, 1949-

Az épület története

3emeletes új bérház, építtető: Jellinek Frigyes, tervező: Fodor Gyula, építőmester:
Paulheim Ferenc és Stahulják Iván, szobrász: Ney Simon, műlakatos. Gerő és Győri
/1907

Az építők

Fodor Gyula (1872-1942) a 20. század elejének jellegzetes, de nem kiemelkedő építésze volt. Bécsben tanult és 1906-tól tartotta fenn önálló irodáját Budapesten. Bérházakat tervezett, középületéről nincs tudomásunk. Működésének súlypontja, – mint kortársai legtöbbjének – a 20. század első másfél évtizedére esett. Eltekintve néhány kései – harmincas évekbeli épületeitől – következetesen képviselte azt a gyakorlatias tervezői irányzatot, amely relatíve korszerű szerkezeteket párosított a történeti építészet eszközeinek és a kortárs építészet formáinak visszafogott keverékével. Homlokzatai többnyire áttekinthetők és világosak. Lábazatai általában falsávosak és rusztika-utánzatúak, emeletei simák és olykor szobor-vagy domborműdíszesek. Általában az eklektikus építészeti iskolához képest viszonylag kevés, de nagy ablakot alkalmaz, tipikusan egyenes záródással, csupán a nyílászáró osztásával utalva kora újabb építésze-

tének formáira. Némely – leginkább felső szinti – ablakainak íves lezárása sorban egymás mellett, a homlokzatot szolid hullámvonallal lazítja fel. Nagy épületeinek tetőfelépítményei néha összetettek, sőt tornyosak. Fodor konzervatív iskolázottságának egyértelmű jele a párkányzatok megléte és szokásos tagoló funkciója, valamint a falnyílások vállpárkányai és zárókövei. Az 1910-es évek után csökkentek a történeti elemek épületei homlokzatán, amelyek formálása kötetlenebb lett. Ahogyan a szecesszióval és a nemzeti építészet törekvéseivel nem teljesen azonosuló kortársai, úgy ő is inkább a kortárs divat-irányzatok rokokót idéző és másoló részleteit kedvelte. Egyes épületrészletei a bécsi szecesszió hatását mutatják, keveredve – az újjáéledő barokk formáival vegyesen. Mint gyakorló tervező, hajlamát és a költségvetési kényszereket is követve kevésbé plasztikus homlokzatokat tervezett. Bizonyos részleteket – például a négyzetes mezőbe foglalt kis ornamensekből képezett füzéretet, amelyeket lizénaszerű keretezéssel látott el, sőt, olykor fejezetet is illesztett rá, vagy a függőleges hullámvonalakból képzett felületeket – ismételten alkalmazott. E díszeket kemény vako-
latból képezte ki, valószínűleg fém-mintával belenyomva. Épületeinek fő díszei szobrai és domborművei.

Ismertebb pesti épületei

VIII. Csokonai u. 8. (1905)

Napóleon udvar, VI. Hajós u. 25. (1905-1906)

VIII. Kőfaragó u. 6. (1906)

VII. Akácfa u. 59. (1906-1907)

VII. Alsóerdősor u. 8. (1907)

VII. Kazinczy u. 51. (1907)

Sas-udvar, VIII. Baross u. 11.-Üllői út 14. (1907-1909)

VII. *Dembinsky u. 42. (1908)*

VIII. Gyulay Pál u. 16. (1907-1908)

VIII. József u. 66. (1908)

Országos Tisztviselő Szövetkezet bérháza, VII. Dózsa György u. 64. (1908-1909)

Ernst Múzeum épülete, VI. Nagymező u. 8. (1911)

Atlantica tengerhajózási Rt. bérháza, V. Falk Miksa u. 18-20. (1911)

IX. Ráday u. 9. (1911)

XIV. Szabó József u. 14/a-c. (1911)

Palatinus Rt. bérháza, V. Falk Miksa u. 11-13. (1911-12)

V. Petőfi Sándor u. 6. (1912-14)

Hunnia Rt. bérháza, VI: Zichy Jenő u. 30. (1914-15)

V. Vármegye u. 7 (1931-32)

A *Paulheim-család* a kiegyezés után jelent meg a pesti építési iparban. Sok épületet terveztek és kiviteleztek, az igazi nagy tervezők és kivitelezők árnyékában működve.

A család első jelentős építésze *Paulheim József* (1848-1921) Sok átlagos esztétikai és műszaki színvonalú bérházat tervezett és épített. Ezek közül néhány a belvárosba került – V. Molnár u. 17. (1887), V. Vadász u. 42. (1887) –, a többség az V-IX. kerületekben épült fel. Nevéhez fűződik a mátyásföldi villatelep alapítása is.

Paulheim Ferenc (1867-1937) későeklektikus és premodern épületek sorát tervezte. Fő műve a XIV. Thököly út 56. Rózsafűzér királynéja Domonkos templom (1914-1918).

Stahulják Iván Paulheim Ferenc társa volt. A Paulheim család a 19. század végén és a 20. század első felében jelentős építési vállalkozó család volt Budapesten. Működési területük elsősorban Pest déli és keleti részére összpontosult. E család „műve”, részben tervezés, részben kivitelezés, de leginkább a szervezést tekintve a mai Pilóta utca és környéke, villatelepével.

Paulheim Ferenc Stahulják Iván jelentősebb kivitelezései;

– VIII. Bérkocsis u. 18. 1902-1903

– VII. Péterfy Sándor u. 49. 1904

– VII. Péterfy Sándor u. 40. 1905

– VIII. Baross u. 11. 1905-1906

– VII. Rákóczi út 86. 1906

– VIII. Csokonai u. 8. 1906

– VIII. Bezerédj u. 4. 1907

– VIII. Baross u. 97. 1908

Stahulják ismert kivitelezése még a IX. Lónyai u. 32. Központi zálogház (1902) Révész Sámuel és Kollár Lajos tervei alapján.

Az épület

Alaprajzi rendszer

Zárt belsőudvar körüli szimmetrikus alaprajzi rendszer, középtengely illesztett bejárat-tal. Két traktus az utca felé, egy-egy traktus az udvar körül. Udvari traktusba illesztett lépcsőházak. Az épület udvari sarkain egy-egy nagyobb világítóudvar.

Szerkezeti rendszer

Mészhabarcsba rakott sávalapok, kétoldalt mészhabarcsba rakott, mészvakolatos, téglafalak falkötővasakkal, hengerelt vas I-gerendás födécek. Kétállószerűes kötőgerendás szelemenés tetőszerkezet az utca felé, kitámasztott kötőgerendás szelemenés tetőszerkezet az udvari oldalakon.

Homlokzatok

Háromemeletes, 1-1-2-1-1 ablaktengelyes épület, tagolt vakolt főhomlokzattal. A homlokzattól A szélső ablaktengelyek mellett az első és a második emeleten íves záródású zárterkély ugrik ki. A magas kőlabazat felett a földszint alsó része far sávok feljebb a keményvakolatból készült falfelületek erősen tagozottak illetve díszítettek. A földszint alsó részén működő keretezésű négyzetes falnyílások láthatók, amelyek az alsó sávban illesztettek. Fölöttük a faépítkezés klinker-palánkozását utánozó homlokzati felületben a szélső ablaktengelyekben illetve a középső tengelyben kosáríves záródású keltezetlen falnyílások láthatók. A zárterkélyek alatt itt kettős, félköríves záródású ablakokat képeztek ki. Itt valamennyi nyílás zárókódízes. A földszinti falfelületet kéttagú párkányzat zárja le. Az emeleti ablakok mind állótéglány alakúak és keretezés nélküliek. A második emelet zárterkély melletti falfelületeiben az ablakokat, illetve középen az ablakpárokat fafaragás-motívumú falsávok fogják közre, amelyek oszlopfőként bagolypárokból végződnek. Alsó mellvédjeikben mélyített betétmezőket, felette szeceszsiós jellegű négyzetes betétsort alakítottak ki. A zárterkélyeket alul fonott díszes be-

tétmező szíves konzolok támasztják alá. Köztük hullámvonalas betétmezők láthatók. A zárterkélyeket ablak hármassal stilizált bagoly motívumos faloszlopok tagolják. Ezeket az erkélyeket felül puttós-domborműves betétmezők díszítik. A harmadik emeleti homlokzatot a zárterkélyek szélén egy-egy szecessziós fejezetű pilaszter tagolja. E szinten az ablakok fölött hullámvonalas mezőket alakítottak ki. A középső ablakok között fafaragás-motívumos sáv látható.

A homlokzatot kis, indadíszes konzolok során álló sima főpárkány koronázza, amely felett helyenként hullámvonal betétes mellvéd helyezkedik el. E mellvéd zárterkélyek feletti szakaszain tagolt keretezésű, mezőikben ornamentális díszítéssel közrefogott pajzsos oromzatok emelkednek ki.

A kosárirés falnyílásba illesztett kapu üvegezett kovácsoltvas, hárommezős kialakítású, felső részében széles osztósávval, és felette – az alsó osztáshoz igazodó – háromrészre osztott sima üvegezéssel. Ajtaja a középső mezőben helyezkedik el. Az osztó alatti ajtó alsó mezők függőleges rácsok közé illesztett rozettadíszes kovácsoltvas négyzetes táblácskákkal díszítettek – azaz ezek sűrű rendszere alkotja mintázatát. Az osztósáv középső, ajtó feletti mezőjében tárcsamotívumot közrefogó szimmetrikus íves ornamentális díszítés látható. Két oldalt egy-egy kovácsoltvasból kialakított állókonzol áll. Kilincsét újabb ajtógomb helyettesíti.

Belső terek

Az épület bejárati előterek keskeny és magas. Mindenütt vakolt és festett falfelületek láthatók. A bejárati előtér kétrészes. A két részt az épület utcai oldali középső főfalának vonalában belső szecessziós fejezetű pilaszterből és azon nyugvó hevederből álló belső kapu választja ketté. A bejárati előtér belső részében 10 lépcsőfok vezet fel az udvar szintjére. A falak alul egyszerű sima párkánysáv alatt téglaszín csempe burkolatosak. E burkolat a belső részben lépcsősen követi a szintváltást. A falak mindkét előtéri rész mindkét oldalán széles szecessziós jellegű M-motívumos fejezetű pilaszterrel egy szélesebb középső és két keskenyebb szélső mezőre tagoltak. A mennyezet a belső párkánysáv felett beforduló falhoz csatlakozva vízszintes. A keretezésbe foglalt széles párkánysáv hullámvonal futókutya motívumos. Felette a pilaszterekhez csatlakozóan szé-

les hullámzó sávos osztósáv látható. A sáv és a mennyezet egyaránt áttört fonott díszes. A mennyezet mezőinek díszítés-rendszere tagozott hatszöget formál.

Az előtér külső részén mindkét oldalon lépcsős kockasorba illesztett szecessziós jellegű ornamentális motívum felett, illetve a pilaszterek és a párkánysáv között egy-egy mélyített domborműdíszes mező látható. E mezőkben a bejárat felől nézve a bal oldalon öt puttó orgonál illetve énekel, a túlsó oldalon pedig hat puttó a művészi alkotásokat – építészet, szobrászat – jeleníti meg

Az előtér belső és külső oldala márványmozai, illetve cementlap burkolatosak.

A betonlap burkolatú és körben járdás udvarba vezető kapu kétszárnyú, szecessziós jellegű alul íves-félköríves tagolású, felül simán üvegezett szárnyakkal. A szárnyak feletti sáv közepén egy pár kis színesüvegezett mező látható.

Az udvar körben vakolt és festett sávos homlokzatok állótéglány alakú fal nyílásokkal. Körben mindenütt sima vasbetonlemezes függőfolyosó látható konzolok nélkül. Függőfolyosók kovácsoltvas pálcátagos korlátokat kaptak szalagos és lant-motívumokkal díszítve. Az udvar hosszoldalain a felső szintű függőfolyosó felett üvegezett előtetőket alakítottak ki.

Lépcsők

A főlépcsőház és a melléklépcsőház az udvarból nyílik. Mindkettő kétkarú, lebegő mézskőfokokkal és kovácsoltvas pálcátagos korláttal. A főlépcsőház korlátja meander-motívumos betétű. E lépcsőház előterének parapetburkolata sárga csempés, orsótéren szűkített. A főlépcsőház padlóburkolata ugyanolyan márványmozai mint ami az előtér egy részén látható. A főlépcsőházban egyszerű modern színesüvegezett ablak látható. A melléklépcsőház lényegében orsótér nélkül épült.

Lift nincs.

Állapot

Az épület szerkezetileg jó állapotban van. Homlokzata és belső terei lényegében hibátlanok. Padlóburkolatai helyenként javítandók.

Források és irodalom.

BFL tervtár hrsz 33358

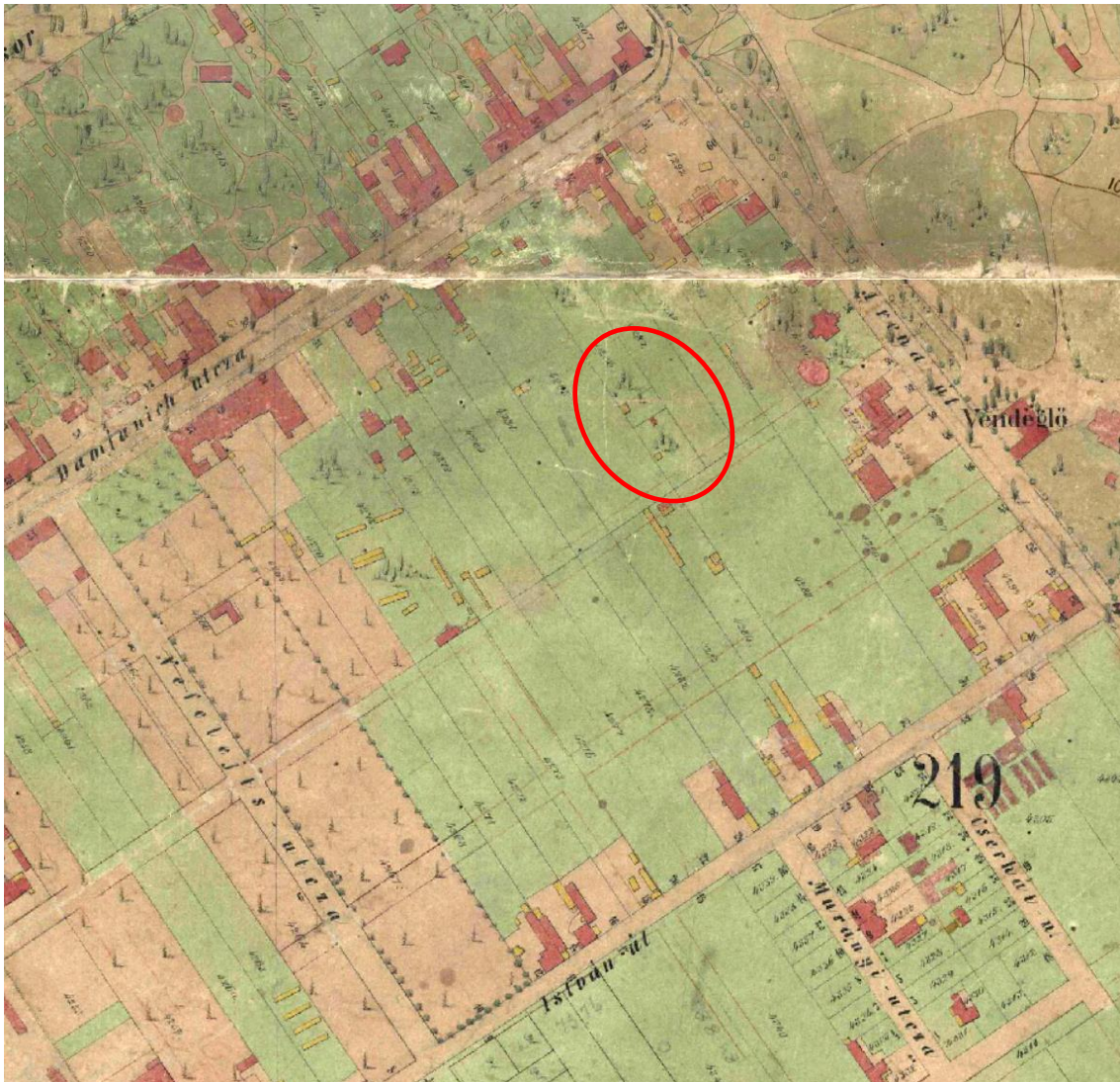
Építő Ipar, 1907 31. évfolyam, 1907-05-26 / 21. (1585.) szám 210.

Vállalkozók Lapja 1928. I. 11.

eng. 37567/1890

eng. 42973/1890

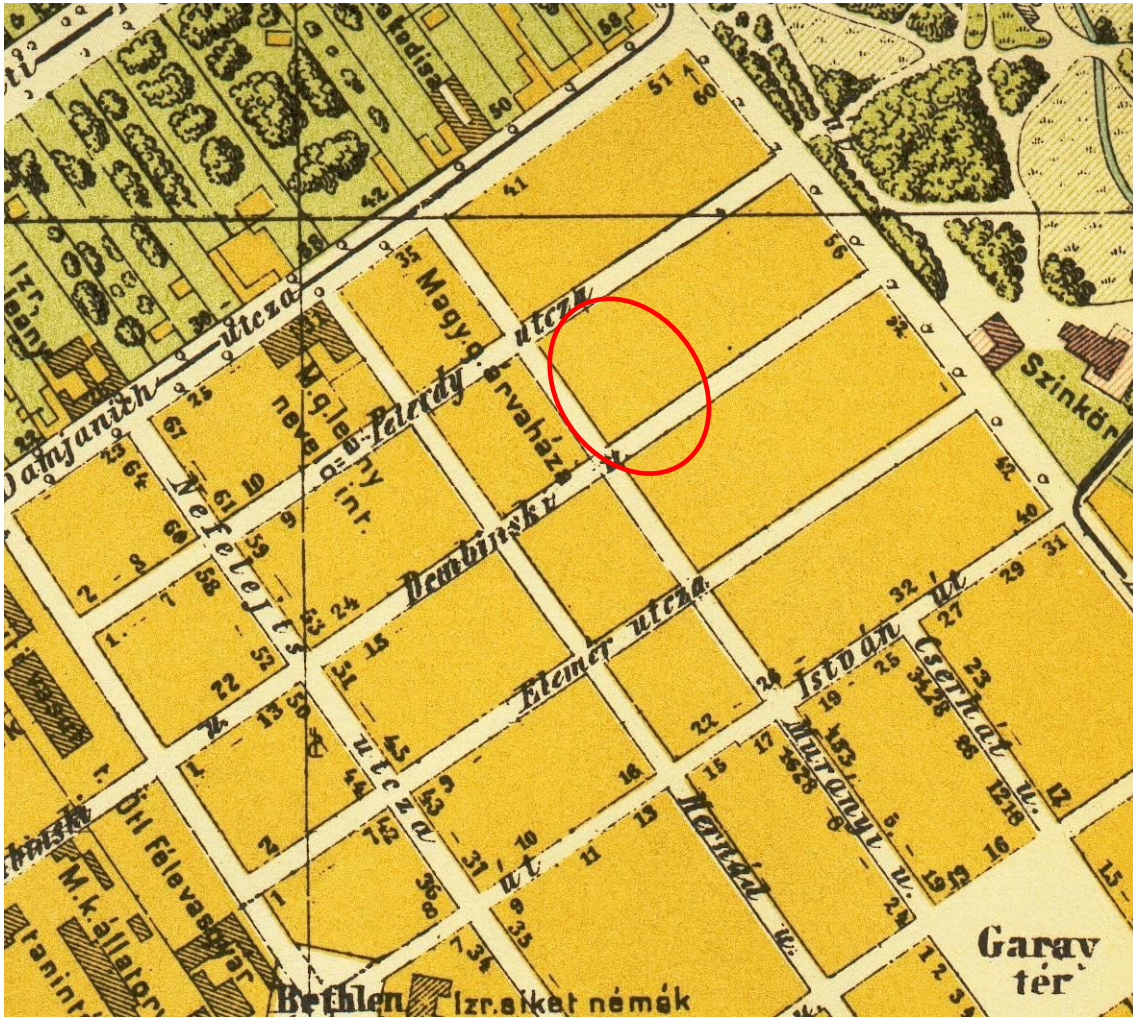
eng. 41767/1892



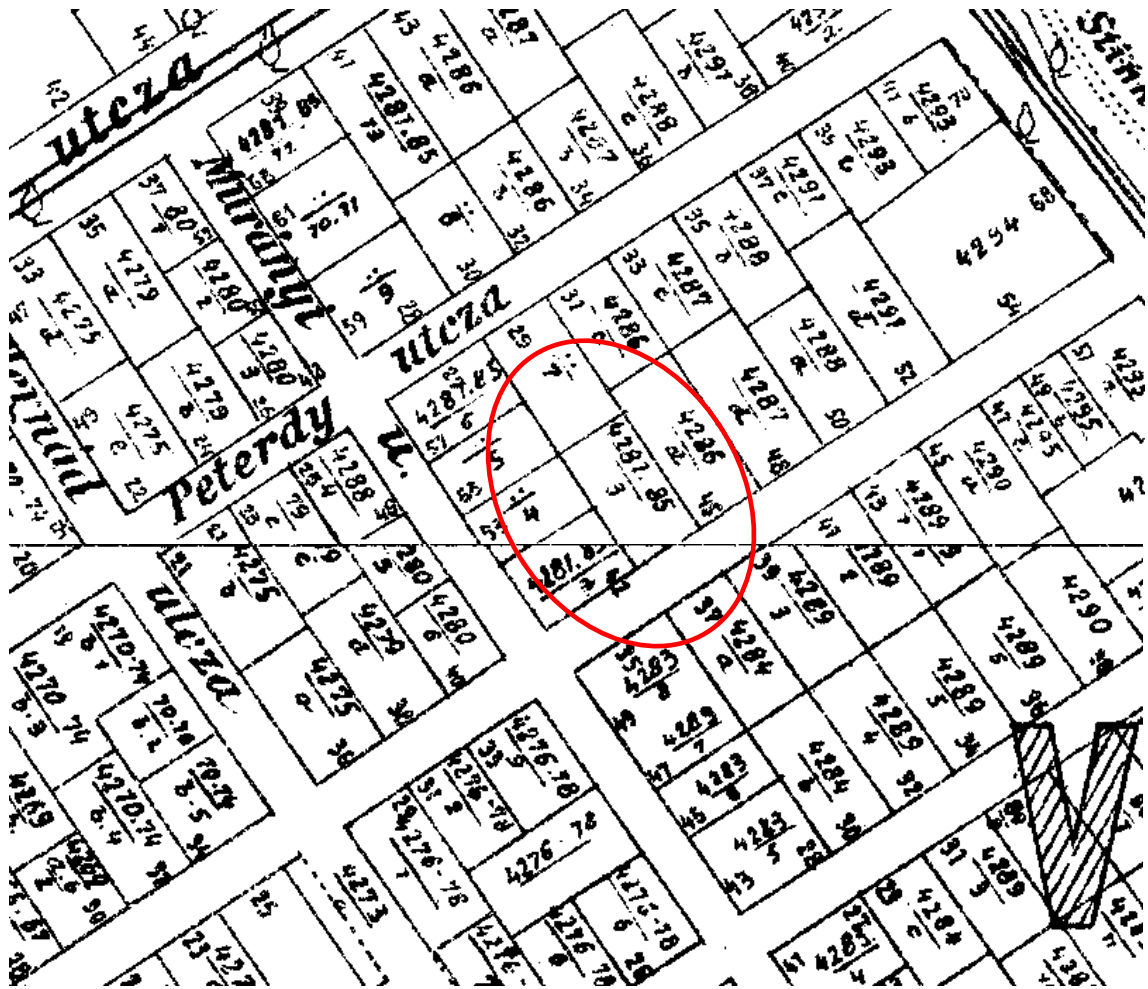
Budapest kataszteri térképe 1878, részlet. Az 1870-es években már látható, hogy a főútvonalak mentén elkezdődött a beépítés. A köztes terület még felosztatlan.



Budapest főváros beltelkeinek utczahálózati térképe 1884, részlet. Az 1880-as évek még részben szabályozatlan, beépítetlen külterülete.



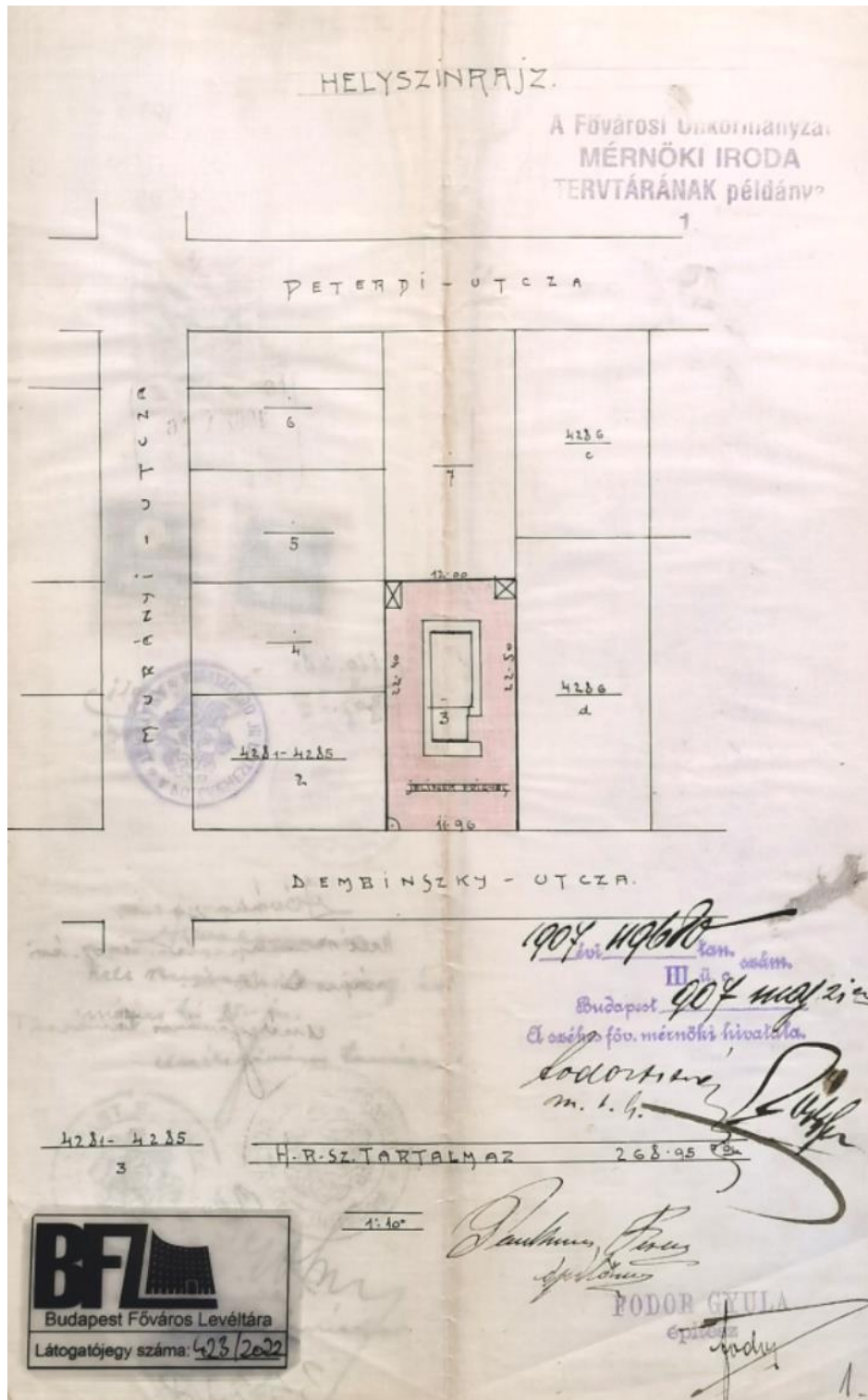
Budapest fő- és Székváros legújabb térképe (Homolka József, 1896) részlet. A Milennium kori állapot, még beépítetlen, de már szabályozott területtel.



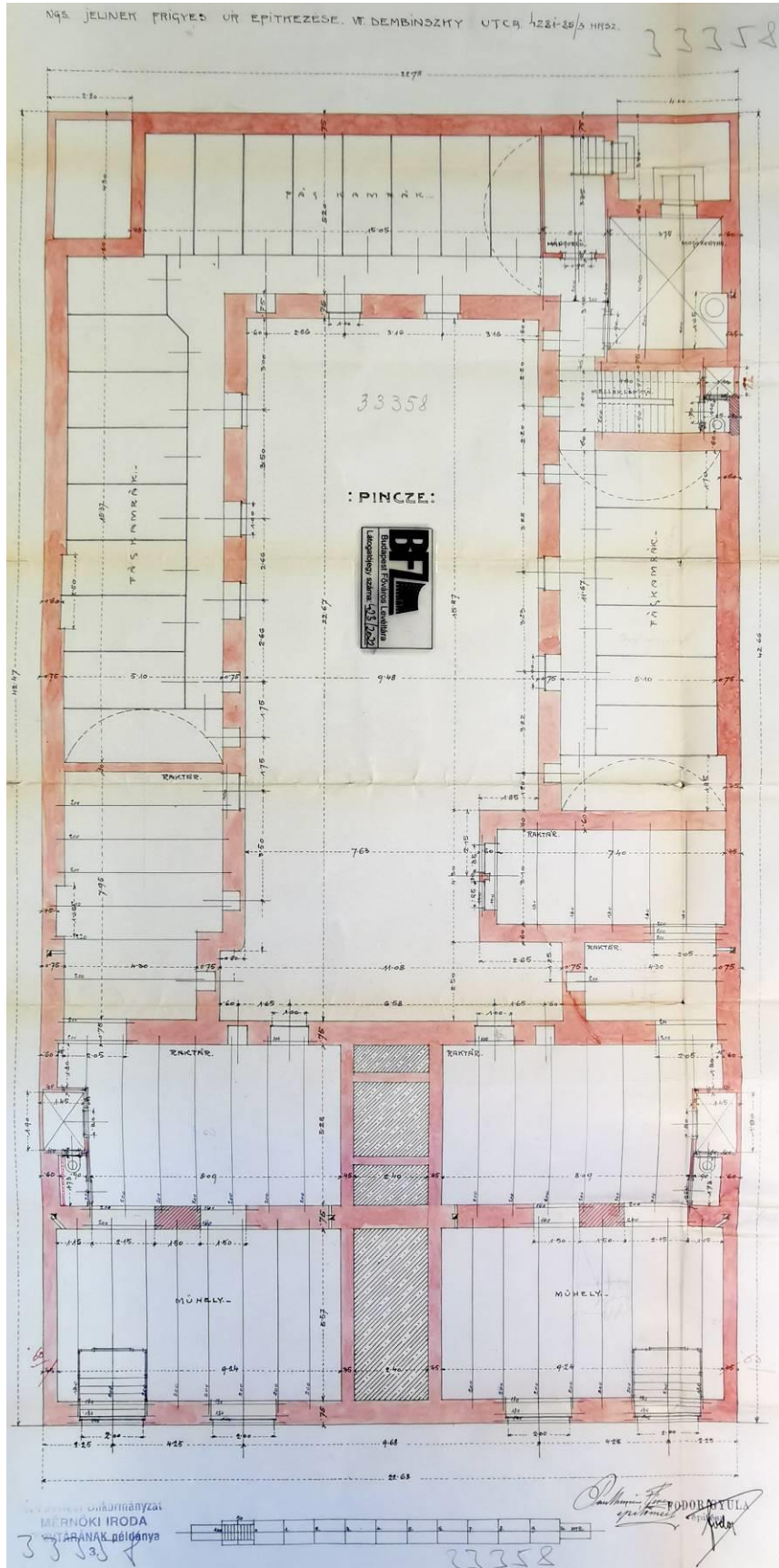
Budapest székesfőváros térképe 1:5000, 1908, 34. lap, részlet. A 20. század eleji állapot és az akkori helyrajzi számok.



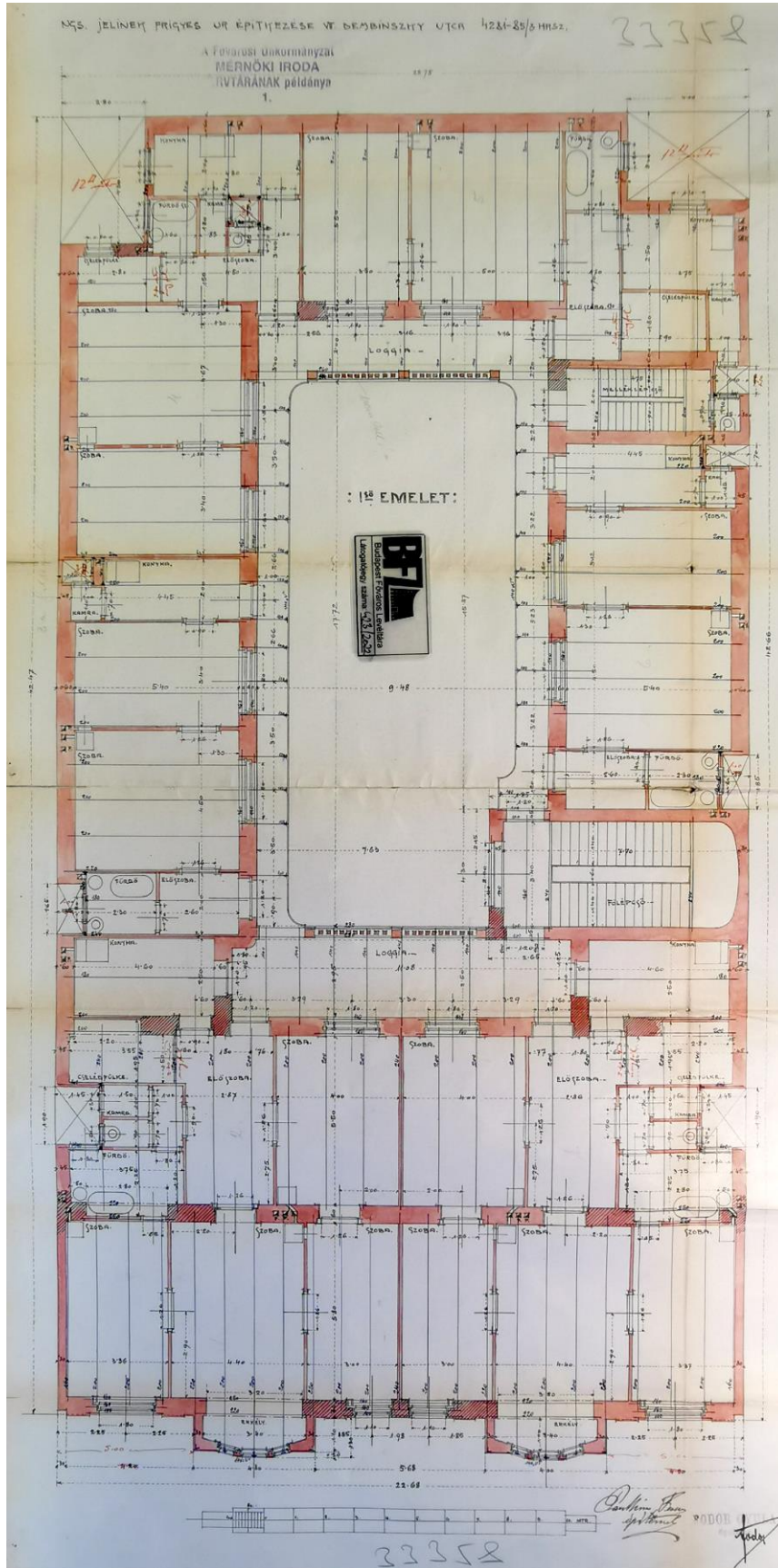
Budapest székesfőváros térképe 1:5000, 1937, 34. lap, részlet. A mai állapot és a jelenlegi helyrajzi számok.



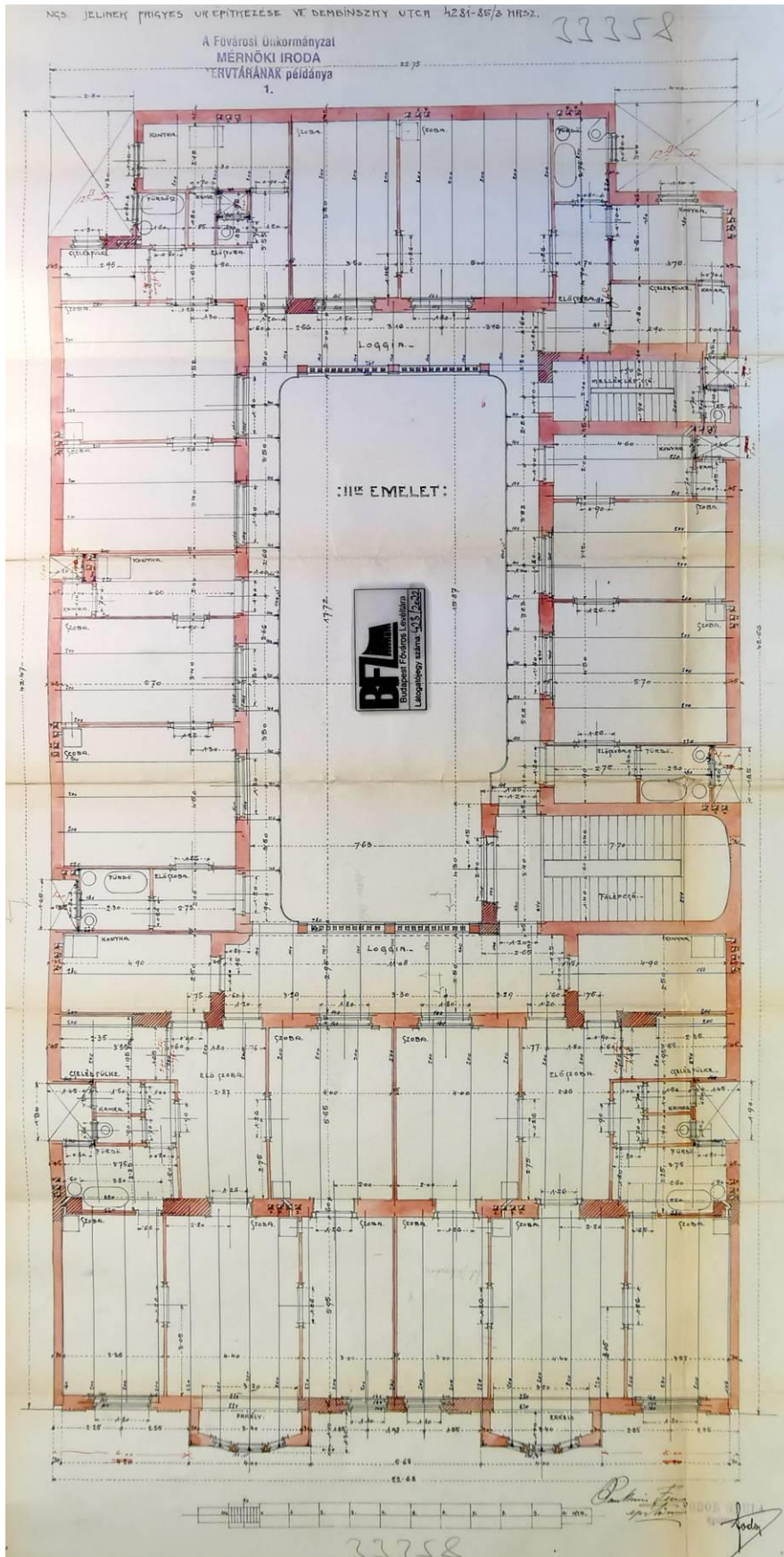
Helyszínrajz, 1907.



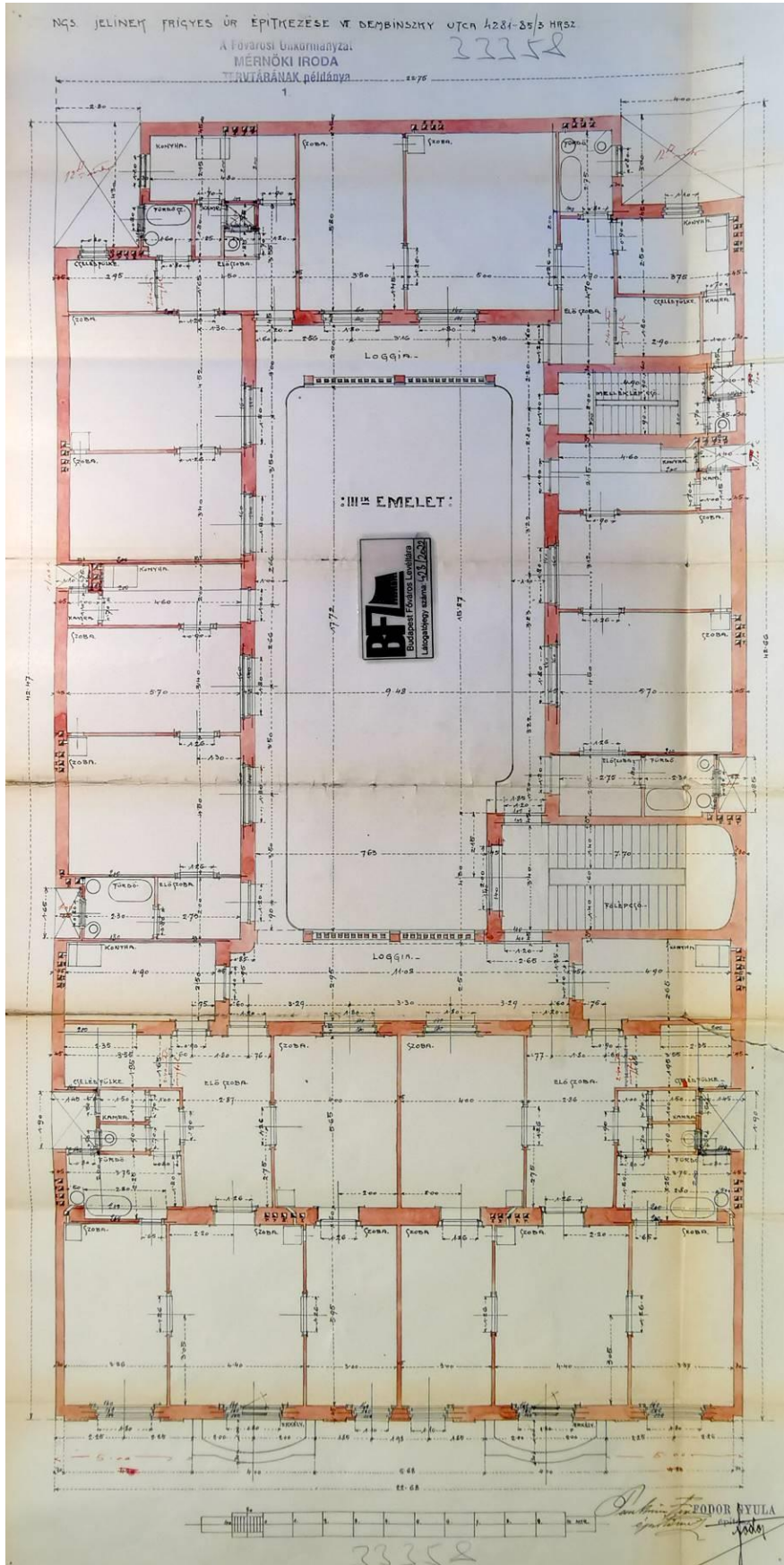
Pince alaprajz, 1907.



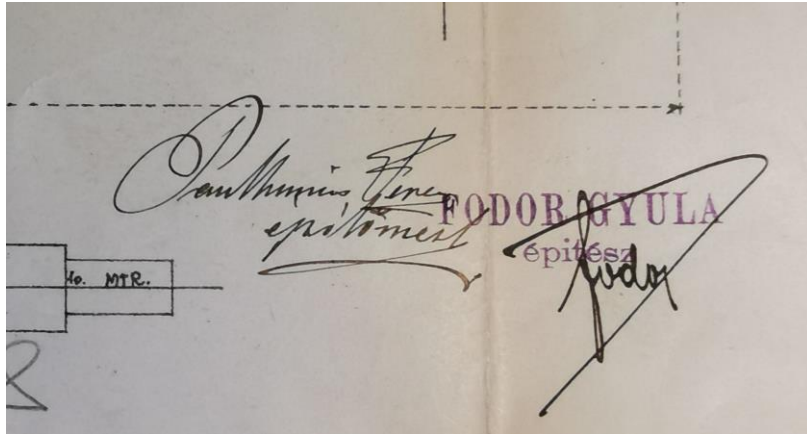
I. emeleti alaprajz, 1907.



II. emeleti alaprajz, 1907.



III. emeleti alaprajz, 1907.



A tervező és kivitelezők aláírása.



Az épület homlokzata délnyugat felől.



A Bezerédi u. 4. sz. ház homlokzata. Ugyanaz a tervező és építtető, azonos építési idő, szerkezet és belső kiképzés, minimális mértékben eltérő geometriai méretek. A világháborús sérült homlokzatról a zárterkély-konzolok és a mellvédek domborművei már hiányoznak. A két zárterkély közé azonban erkély építettek be.



Az épület homlokzata északkelet felől.



Homlokzati zárterkély.



A zárterkély alsó része.



A zárterkély mellvédje.



Bagolydíszes homlokzati sáv.



Az oromzat.



A kovácsoltvas kapu kívülről.



A bejárati előtér a kapu felől nézve.



Az előtér külső oldalának jobb oldali domborműve.



Az előtér külső oldalának bal oldali domborműve.



Az előtér külső oldalának mennyezete.



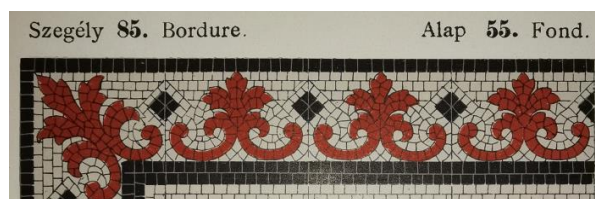
A külső előtér burkolata, javításokkal.



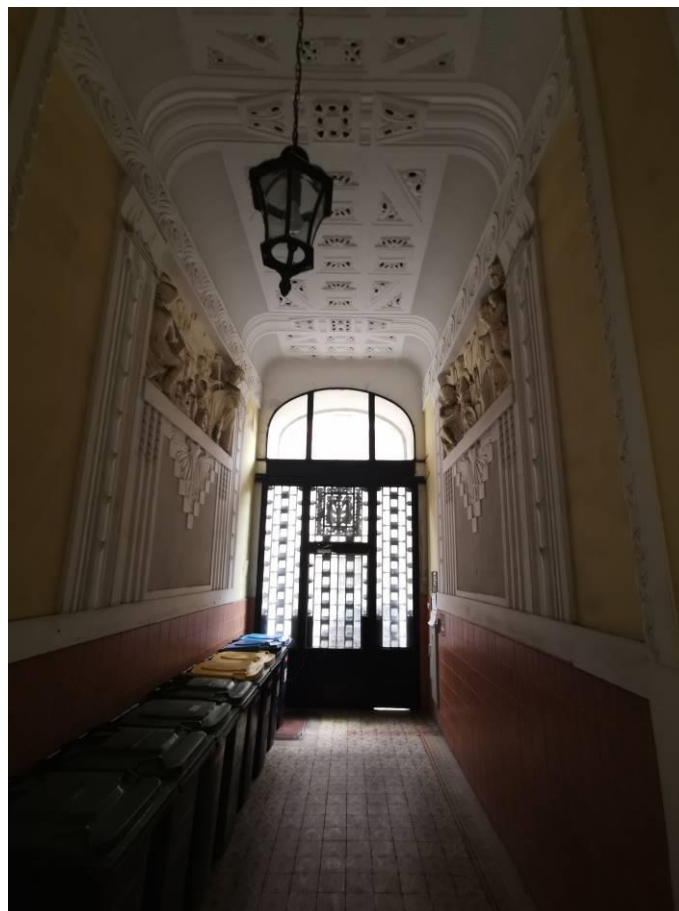
Melocco Péter, Árjegyzék, sima velencei márványmozaiklapok, részlet (Bp. én. 1905 k. XXXIV. tábla).



Előtér belső-felső részének padlóburkolata.



Melocco Péter, Árjegyzék, cement műkő-lapok, bordúr, részlet (Bp. é. n. 1905 k. IV. tábla).



A külső előtér a kapu felé nézve.



Az előtér az udvar felé nézve. Az udvari kapu.



Az udvar a bejárat felől nézve.



Az udvar visszafelé nézve.



Az udvar déli oldala.



Függőfolyosó és kovácsoltvas korlát.



Lépcsőház indítása és kovácsoltvas korlát.



Lépcsőház ablaka.