

Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testületének a
településkép védelméről szóló 10/2017 (XII.29.) önkormányzati
rendelet módosítása

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
ÉS
ÉRTÉKVIZSGÁLAT

2024. március



Összeállította: Mezei László építész



1. Előzmények

Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt jogszabályi kötelezettségekből kiindulva 2017-ben fogadta el a településkép védelméről szóló 10/2017 (XII.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban TKR). A TKR 2017. december 31-én lépett hatályba. A TKR 2023. augusztusában az Ady Endre utca 2. szám 321/3. hrsz. alatti épület 1. mellékletben szereplő helyi védelem alatt álló építmények jegyzékébe történő felvételével módosult.

A TKR 1. melléklete a helyi védelem alá helyezett építmények alábbi jegyzékét tartalmazza:

Sorszám	Cím	Megnevezés
1	Ady Endre u. Hrsz:398	Evangélikus templom
2	Kossuth Lajos u. Hrsz:239	Radó – kastély
3	Ady Endre utca 2. szám 321/3. hrsz.	Kivett lakóház udvar

A jegyzékben szereplő Radó-kastély birtoktestjéhez hajdanán több gazdasági épület tartozott, melyek többsége megsemmisült, illetve telekalakítás révén külön ingatlanra került. Így történt ez a jelenleg 237. hrsz. alatt álló egykori magtárépülettel is.

A közelmúltban tulajdonosváltást követően élettel telt meg a sokáig üresen álló épület. Az új tulajdonos *kultúrpagta* címen nagyon sikeres helyi kulturális, zenei rendezvényeket indított el az épületben.

Értékelve a tulajdonos értékmentő és közösségformáló tevékenységét az önkormányzat a tulajdonos kezdeményezésére a helyi épített örökség közösségformáló szerepének erősítése érdekében tervbe vette a Kossuth Lajos utca 145. szám 237. hrsz. alatti épület helyi védelem alá helyezését.

A TKR-el párhuzamosan készült Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)¹, valamint a hatályos településrendezési eszközökhöz 2006 áprilisában készített örökségvédelmi hatástanulmány (ÖHT)² foglalkozik a település épített örökségének meghatározó elemeivel.

Az ÖHT 19 épületet említ nyilvántartásba vett épületként és 14 értéket javasol helyi védelemre, köztük a Radó-kastély épületét azonosító nélküli felsorolásban. Az ÖHT vizsgálati részei a 23, 24, 25 oldalakon tárgyalják a kastélyt és *néhány régi épületét* megjegyezve, hogy azok védelmet nem élveznek. Ezek között fényképpel illusztrálva megjelenik a magtár épülete is.

¹ Planteus Kft. Czeiz Zsuzsa, Cseh Edina, Németh Ferenc, Török Beáta 2017.

² City Plus Bt. Pintér László, Fazekas Róbert 2006. március-április

1. Radó kastély.

Címe: Kossuth Lajos u.

Hrsz.

Története:

Az 1856. évi kataszteri térkép a kastély helyén, gazdasági épületek között, kis parkban egy hasonló méretű, szimmetrikus, rizalitokkal bontott tömegű kúriát mutat.

Feltételezhető, hogy a régi kastély egyes szakaszai a mostaniba beépültek, de kötöttséget az új kastély kialakításánál ez nem jelentett. Az új kastély építése stílusjegyei alapján az 1900-as évek elejére, pontosabban az 1920-as évekre tehető. A háború alatt katonai parancsnokságok foglalták el, 1949. óta iskola, napjainkban művelődési ház, könyvtár, óvoda és általános iskola.



Részlet az ÖHT-ből

A TAK a helyi védelemmel általános megállapítások szintjén foglalkozik.

A TKR 3. és 4. §-a rendelkezik a helyi védelem alá helyezésről. Jelen dokumentáció a rendelkezésekkel összhangban az ott, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) 32. §-ában meghatározottak szerint készült.

2. **A védendő érték építéstörténeti leírása**

A mai Kemeneshőgyész (korábban Hőgyész/Holges/Helges) a 18. század közepe táján települt újra régi helyére.³ Szerkezete azonban a mai napig őrzi a középkorban kialakult területhasználatot. A településen áthaladó útvonalak közül a Gencsre (Magyargencs) vezető út kapujában találjuk a kastélyhoz tartozó birtokot.

Az Alsó-Kemeneshát északkeleti oldalán fekvő településen az evangélikus vallású földbirtokos Radó család (Radó Gyula, Radó Elemér) meghatározó szerepet töltött be a 19. sz. végén, a 20. sz. elején. A korábbi tulajdonosokról nem találhatók ismert feljegyzések.

A birtoktest megléte a 18. sz. közepétől egyértelműen végigkövethető a történeti térképeken. Telkének határai szinte változatlan kontúrokkal szerepelnek. Az első katonai felmérésből nehéz eldönteni, hogy a kastély területét vagy a tőle északra fekvő birtokot jelöli-e a markáns keretes beépítés. A 19. sz. közepétől viszont egyértelmű jellemzője a teleknek a körbeépített nagy udvar. A kastély jelenlegi épülete helyén keskenyebb tömeg áll feltehetően a 20. sz. elejéig, amikor a jelenlegi épület és architektúra kialakul. A korábbi épületrészek felhasználását csak falkutatással lehetne igazolni.

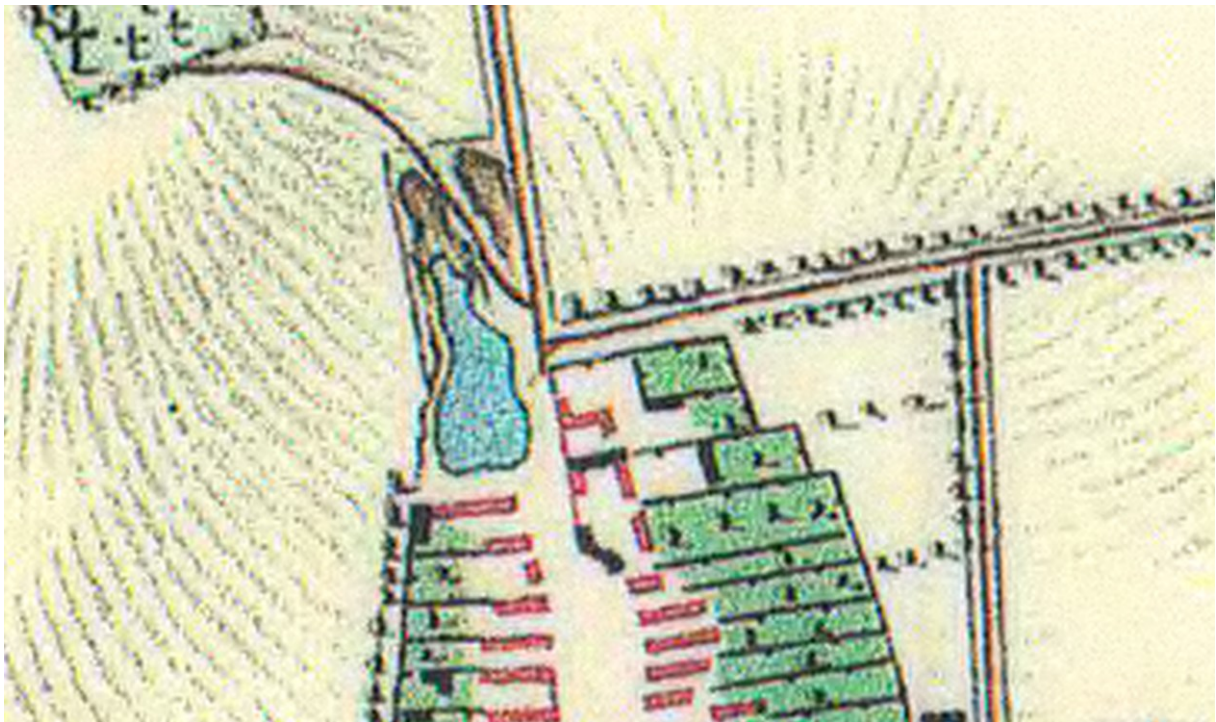
³ ÖHT melléklet 71. oldal

A magtár a 19. sz. közepétől különíthető el a térképi ábrázolásokon, amit megerősít a falazatokban megjelenő téglanyag és vegyesen előforduló falazókő. Feltételezhető, hogy a magtár építéséhez felhasználták a birtokhoz tartozó egyéb épületek bontott anyagait.

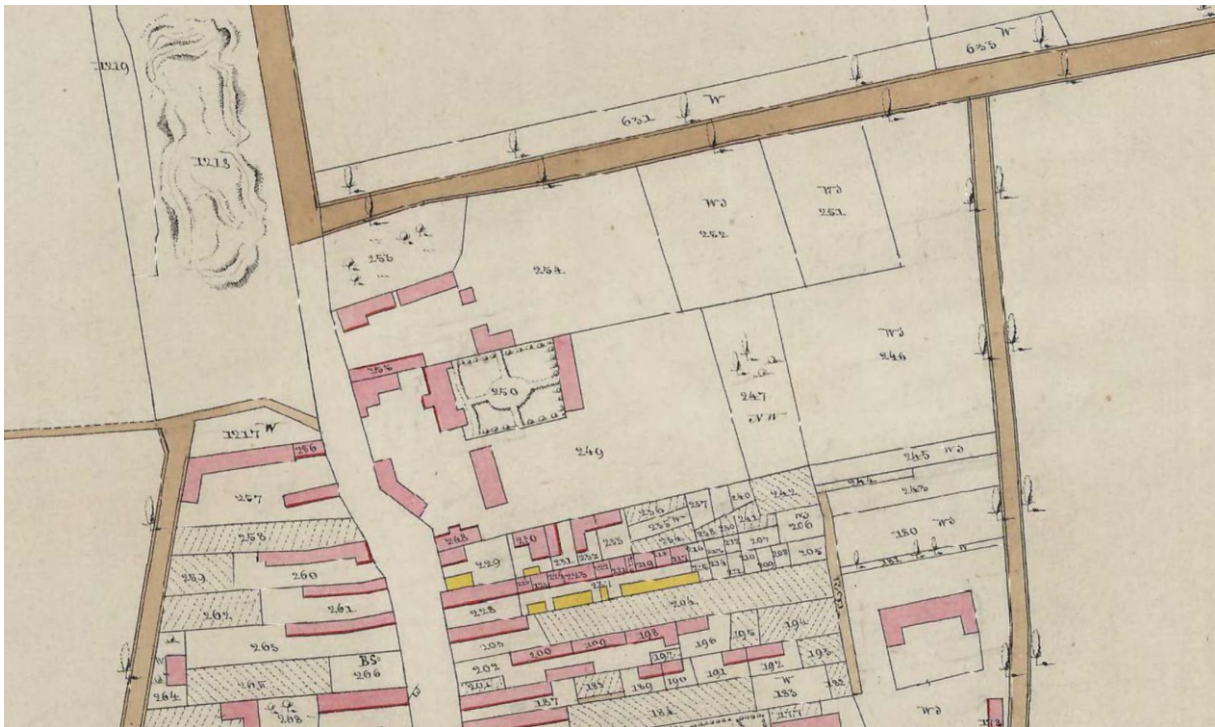
Történeti térképi ábrázolások:



Első katonai felmérés (1766-1785) 06.15. szelvény



Második katonai felmérés (1852 k.) 25.52. szelvény



1857-es kataszteri térkép részlet



Harmadik katonai felmérés (1890 k.)

A szabályos téglatest alaprajzú épület földszinti szerkezetei feltehetően két építési stádiumban épültek meg. A földszinten egyértelműen elváltak az utca felőli kőből rakott helyiség, amely a korábbi vakolt téglafalhoz építettek hozzá. A közelmúltban megnyitott átjáróban egyértelműen látszik a korábbi meszelt, vakolt külső falazat.



A 19. sz. második felében (1857-es kataszteri térkép, harmadik katonai felémérés) jól kivehető hogy a magtár épülethez az északi oldal közepén kisebb épületszárny tartozik, amely jelenleg már nem létezik. Helyét jelölheti a földszint közepén lévő nyomott félköríves boltozott nyílás.





Az utca felőli helyiség feltehetően kocsiszíneként, fészkerként szolgált, egykori keményfa áthidalós kapunyílását futó téglasor befalazás zárja. A helyiség földszint feletti földéme acélgerendás téglaporszüveg boltozatos földém.





Az utcai végfalat vizsgálva nem különíthető el, hogy a falazat két ütemben készült volna annak ellenére, hogy a földszinti falazatban több építőkövet találunk.



A keleti homlokzaton megjelenő anyagváltásokból feltételezhető, hogy az utcai helyiség és az emelet egy építési ütemben valósult meg.



Ezt a feltételezést erősíti meg az a körülmény, hogy az emeleti falazatok, faszervezetek, illetve a palástéri tetőszerkezet nem mutatnak időbeli eltérést, azokat egyszerre építették meg.

A keleti végfal két sarkát lekerekített szerkezetként készítették, amely jelzés lehet arra, hogy az épület, épületrész az építéskor kocsival körüljárható volt.



Összegezve az eddigi megállapításokat valószínű, hogy a 19. sz. első felében épül meg a „T” alaprajzú földszintes magtár vagy egyéb gazdasági funkciójú épület, majd a 19. sz. végén építik hozzá az utcai helyiséget és az emeleti szintet a jelenlegi nyeregű tetőszerkezettel együtt. Ekkor már egyértelműen magtár funkciót szolgál.

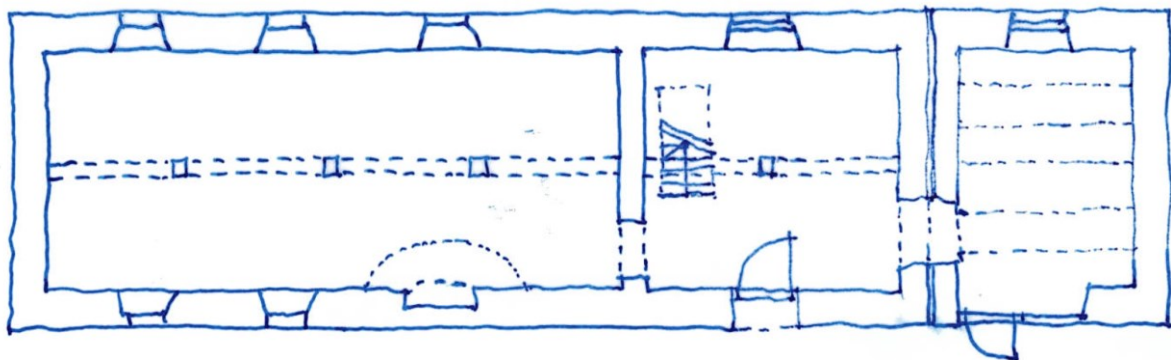
3. A védendő épület ismertetése, értékvizsgálat

A magtár jelenlegi telke korábbi telekalakítások következtében alakult ki, melyen az épület szabadonálló módon helyezkedik el, oldalkertjei minimálisak. A telek az épületen kívül az épülettel azonos léptékű füves zöldfelületet tartalmaz, építési tevékenységre a falusias lakóterület besorolás miatt nem alkalmas.

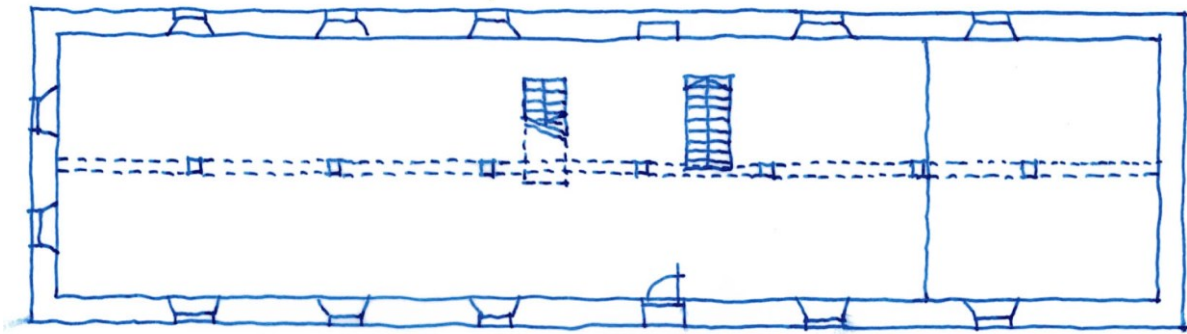


Térképkivonat az E-közmű nyilvántartásból

Az épület földszint, emelet és padlásszint szinteket tartalmaz. Az egyes szinteket egykarú faszerkezetű lépcsők kötik össze. A földszint három helyiségből áll.



Földszint alaprajzi vázlat



Emelet alaprajzi vázlata

Az épület falszerkezetei nagyméretű tömör téglából és kőből vegyesen rakva épültek, alapozásuk kő sávalap. Az utcai helyiség földéme acélgerendás téglaporoszsüveg boltozatos földém. A földszint többi szakaszán és az emelet fölött felülről borított, hossztengetyben végigfutó mestergerendával gyámolt fagerendás földém található. A padlástéri két ormfal téglapillérekkel erősített futó téglasorból álló falazat. A szerkezetekben komolyabb szerkezeti elmozdulás, repedés nem fedezhető fel, a szerkezet állapota jó. Az épület körüli terep az építéskori állapothoz képest kissé megemelkedett főleg a keleti véghomlokzat környékén. Miután a csapadékvíz elvezetés nem megoldott a földszinti falszerkezetek nedvesek, a padlószint a terepszinten vagy alatta található.

Külső épületfotók:







Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet jó állapotban lévő masszív ollós torokgerendás főtartókból, szelemenekből álló fűrészelt fenyő szerkezet. Rovar és gombafertőzöttség csak kisebb helyeken fedezhető fel. A szerkezet oldalirányú terheit a földémgerendák veszik fel. Mindkét földémet gabonátárolásra használták.



Padlástéri nézetek



A nyugati oromfal belső nézete

Belső terek:

A földszint központi fogadótere a konyhaként funkcionáló helyiség, amelybe a jelenlegi főbejárat nyílik. Az emeleti szintre innen egykarú falépcső vezet a földmgerendák között. A helyiségben is végigfut a faoszloppal megtámasztott mestergerenda.





A helyiség déli falában hőszigetelt üvegezésű ablakot építettek a régi gerébtokos, keményfa áthidalós ablak helyére. A bejárat ajtó acélkeretes, alumínium borítású szerkezet. Mindkét nyílászárót az építéskori állapothoz illeszkedő nyílászáróra kell cserélni.



A helyiségből fagerendás áthidalóval kialakított nyílás vezet a magtár földszinti főhelyiségébe. A helyiség megőrizte az első építési szakasz jellemzőit. Az északi homlokzaton megmaradtak a sajátos

surrantókkal kialakított ablaknyílások, valamint jól kirazolódik az egykori boltíves nyílás formája. A keleti homlokzat padlóközeli nyílásait befalazták. Ezek szerepét és kialakítását feltárással pontosítani szükséges.





A poroszüveg boltozatos utcai helyiség kocsiszíneként, fészkerként szolgált. Déli oldalán új gerébtokos magtáráblakot találunk. A kocsiszín kapunyílását befalzták és beleépítettek egy nagyon műves ácsstokos kovácsolt ajtót. Az ajtó feltehetően más épület bontott nyílászárója esetleg a magtár korábbi főbejárati ajtaja. Az ajtó kiemelten védett szerkezet, amelyet restaurálni szükséges és meg kell találni annak autentikus helyét az épületben.





Az emeleti helyiség egy teret képez a földszinti kocsiszín fölött padlószint váltással. A tér meghatározó eleme a faoszlopos mestergerendás födém, valamint a földszintről feljövő és padlástérbe vezető falépcső szerkezete. Az északi oldalon az ablakok mellett surrantós ajtónyílás található.





Tetőhéjalás:

A tetőhéjalás kettős fedés egyenesvágású égetett cseréppel. A cserép a végfalakra is ráfut. A cserépfedés erősen mohával benőtt. Helyenként pontszerű beázások előfordulnak. A padlásteret horganyzott acéllemez padlásszellőzők szellőztetik. A környéken fellelhető még azonos anyagú cserép, amellyel a héjalás folyamatos javítását biztosítani kell.



Felületképzések:

A falfelületeket alapjában simított meszes vakolat fedí, amely a külső homlokzatokon nagyon hiányos. Az egyszerű húzott főpárkány mellett simított meszelt lizénák, vakolatsávok találhatóak. A falmezőket szürkébbre meszelt hőbörcsös vakolattal látták el. Ez a legtöbb helyen két rétegben is előfordul. Az északi homlokzaton még jól kirazolódik a simított mezők geometriája.





A belső falfelületek mindenhol meszeltek. A földszinti simított beton padló közelében cementes vakolatjavítások is felfedezhetők.

4. Javaslat az állagmegóvás biztosítására és a legfontosabb szerkezeti beavatkozásokra

Az épület felújítását megelőzően tartószerkezeti, fal diagnosztikai, faanyagvédelmi és faanyag restaurátori vizsgálatokra van szükség. A vizsgálatok eredményének függvényében lehet dönteni a szerkezeteket érintő felújítási munkálatokról az alábbi alapelvek alapján:

A nedves, sóval telített falszerkezetekről kb. 1,50 m magasságig a károsodott vakolatot, cementtartalmú habarcsot el kell távolítani. Miután a falszerkezetekben jelentős szakaszokon kő falazóanyag is feltételezhető, így utólagos falszigetelés készítése feltehetően fizikailag akadályokba ütközik. Cél minél hatékonyabb falszárítás, nedvesség távoltartás elérése. Ennek érdekében első lépésként meg kell oldani a tetőről lefolyó és az épület körül összegyűlő csapadékvizek hatékony, zárt rendszerű elvezetését. A talajon fekvő padlók mindenütt nedvesek, károsodtak. A jelenlegi cementes, betonozott rétegeket, burkolatokat el kell bontani. Esetlegesen előkerülő építéskori lapburkolatot meg kell menteni. A padló szerkezet és az alatta lévő feltöltés mintegy 50 cm mélységig eltávolításra kerül. Helyére 35-40 cm vastag üveghab granulátum feltöltés készül geotextília elválasztásokkal. A falazatok mentén kívül belül ezt a síkot további 40-50 cm-ig szintén üveghabbal kell kitölteni. A betömörített puffer szerkezet jó hőszigetelő képessége mellett gondoskodik a talajnedvesség közvetlen hatásainak megszüntetéséről. A padozatba kerámiaadalékos aljzat készül padlófűtéssel és az építéskori állapotnak megfelelő kerámia burkolatokkal.

A falfelületeken a jelzett magasságig Eco-Puccolán alapú, hidraulikus kötőanyagú szárítóvakolat rendszer kerül. A falazati hiányok pótlását, a javításokat szintén hidraulikus kötőanyagú habarccsal kell elvégezni. Az így javított előkészített falfelületek kálium-szilikát bázisú festékekkel kerülnek festésre. A felületek színének meghatározására a festékrétegeket meg kell kutatni és lehetőleg a 19. századi színekhez kell visszatérni.

A padlástér természetes átszellőzését biztosítani kell. Porhó elleni, párazáró tetőfólia beépítésére nem kerül sor. A faszerkezeteket a faanyagvédelmi szakvélemény szerint javítani kell. A tetőhéjalás sajátos karakterét biztosító egynesvágású cserépfedést meg kell tartani.

5. Javaslat a TKR módosítására

Jelen dokumentációban és annak értékvizsgálatában foglaltakkal összhangban a Kormányrendelet 62. §-ában foglalt eljárási szabályok alapján javasolt a TKR 1. mellékletének kiegészítése az alábbi 4. sorszámmal:

„4 Kossuth Lajos utca 145. Hrsz: 237 magtár”

A TKR módosítását a Kormányrendelet szerint *a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztet*

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A partnerségi egyeztetést Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017 (IX.11.) önkormányzati rendelete szerint kell lefolytatni.

Pápa, 2024. március 12.


Mezei László
építész
É 19-0006, TT 19-0006

Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testületének**../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló 10/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) a) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervezetekkel, valamint Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017 (IX.11.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kemeneshőgyész község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 10/2017 (XII.29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete a következő 4. sorszámmal egészül ki:

„4 Kossuth Lajos utca 145. Hrsz: 237 magtár”

2. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kovács Tamás Imre
polgármester

Ivanics Barbara
jegyző