ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

a Vállaj, Szabadság utca 20. sz. (hrsz: 596) alatti német nemzetiségi porta- lakóház és csűr-helyi egyedi építészeti védelem alá helyezésének megalapozására

Összeállította:

Vállaj Község Önkormányzata megbízása alapján

Kertész Attila mb. főépítész

Vállaj, 2021. február hó

ELŐZMÉNYEK

Vállaj Község Önkormányzata megvásárolta a Vállaj, Szabadság u. 20. sz. alatti ingatlant, és a rajta lévő épületeket (lakóépület és csűr) helyi védetté kívánja nyilvánítani. Az ingatlan 9145 m^2 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület nyilvántartási adatokkal rendelkezik.
Az önkormányzat a településkép védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvény rendelkezéseinek megfelelően elkészítette a településkép védelmének alap dokumentumait:

- a Településképi Arculati Kézikönyvet (*továbbiakban: TAK)* a 62/2017.(XII.20) sz. ök. határozattal,
  a Településkép védelmének helyi szabályait *(továbbiakban: TKR)* a 10/2017. (XII. 21) ök. rendelettel fogadta el a képviselőtestület.

A TKR–ben rögzítésre került a helyi építészeti értékvédelem alá helyezés eljárásrendje, védelem alá helyezés szakmai tartalmi követelményei. Ennek értelmében a helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.

Kivonat a TKR-ből:

4. Helyi védelem általános szabályai

7.§

(1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.

*(2) **A helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.***

(3) Értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személyírásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.

(4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell.

a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
- aa) *a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körül határolását*
- ab) *a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)*
- ac) *a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)*
- ad) *a kezdeményezés indoklását*

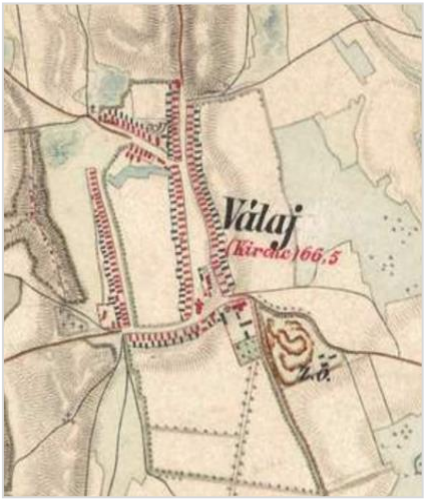
b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
- ba) *az együttes megnevezését,*
- bb) *körül határolását,*
- bc) *a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,*
- bd) *a kezdeményezés indoklását.*

Településtörténeti előzmények:

A 1746. december 24-től kezdődik a falu életében egy, a mai napig is kiható változás azzal, hogy a falu a Károlyi grófok birtokába kerül. A gazdaság fellendítése Németország Württemberg (Oberswaben) tartományából, továbbá a már korábban ugyanonnan a környékre költözött svábok egy részével telepíttetik be a falut, miközben az őket befogadó magyar családok Börvely településrészre költöznek.

Településszerkezeti jellemzők:

Vállaj településszerkezete fokozatosan alakult ki, több fejlődési időszakkalde végig utifalus szerkezettel. Az utifaluk jellemzője az orsószerűen kiszéllesedő főutca, mely orsóban a templom áll. A kiszélesedett utca két oldalán az utcára merőleges szalagtelkek sorakoznak.
A térbeli, elrendeződést a terepviszonyok, a belvízrendszer, a klíma, az építőanyagok továbbá a központi funkciók telepítése határozta meg. Vállaj jelenleg alapvetően keresztutcás utifalu településszerkezetű.



A 2. és 3. katonai felmérések térképei igazolják a település keresztutcás, utifalus településszerkezetét, a kiszélesedő főutca és az orsójában a templom jellegzetes, tipikus. A Mérk – Vállaj összekötő út mentén levő szalagtelkek ma is őrizik a történelmi telekszerkezetet.

A mai utcarendszer lényegében már a XVIII. században, a betelepítéskor kialakult. A római katolikus templom és a középületek a Fő utca tölcsérszerű kiszélesedésében helyezkednek el. Az oldalhatáron álló lakóépületek mögötti, másik oldalhatárra kiépített csűrös elrendezésű szalagtelkek a jellemzők.
A falu már a század elején, elsősorban az 1903-as tűzvész után átépült.

Jellemző utcakép a történelmi örökséget jelentő lakóépületek rendezett sorával és az udvari hosszú csűrrel

A közép és nagyparaszti gazdaság épülete, a csűr Vállajon a Fő utca és a Temető utca legtöbb telkén ma is megtalálható. A német nemzetiségi építészeti kultúra megőrzését az önkormányzat helyi területi - településszerkezeti és utcaképi -védelemmel már elősegítette.

Építészeti örökség:

Lakóépületek:
A történeti örökséget képviselő lakóépületek utcai homlokzatának jellemzője az erőteljes lábazat, keretezett ablakok melyek a falazatból kiálló oszlopsorok között helyezkednek el. Az oromfal párkánya fogazott. Az oromfalat a homlokzati faltól cserépfedéssel ellátott párkány választja el. A padlásablak kettes vagy hármas osztásúak és keretezettek. Ezen épületek nagy része oldalsó tornácos.

Az oromfalak jellemzői a párkány fogazása, vagy keretezése, a kettes vagy hármas padlásablak szintén keretezéssel. A főhomlokzattól cseréppel fedett párkány választja el.

Csarnokos csűrök:

A közép és nagyparaszti gazdaság legfontosabb épülete, a csűr Vállajon a Szabadság utca és a Temető utca szinte minden telkén ma is megtalálható. Ezek legnagyobb része a távolabbi környéken is általános állványos szerkezetű, deszkafalú csűr. Valószínűleg az 1903. évi tűzvész után kezdték építeni a tégla oromzatú cifracsűröket, amelyeknél a tűzfalnak nevezett oromfal kivételével továbbra is a hagyományos szerkezet maradt meg.
A helybeli kőműves mesterek sajátos eklektikus stílust honosítottak meg, hatásuk a környező falvakban is észrevehető. A nagyméretű csűrkapukat fűrészelt mintákkal, legtöbbször piros-fehér-zöld festékkel díszítették.
A kapu körül kissé kiemelt kváder utánzatú keretezés, egyszerű záró párkánnyal, íves nyíláskiváltóval. A kapu rátétes, fűrészelt díszítése eredetileg zöld alapon piros és fehér festésű volt. Teteje korábban nádazott volt, ma cserép.
A gazdasági épületek közül figyelemre méltóak még a favázas, zsilipelt deszkafalú nagy disznóólak, amelyek felett tengeri kast alakítottak ki.

A cifra csűr jellegzetes megoldásai – díszes nagy kapuzat, látszó boltozatív, csipkézett tűzfal

Az eredeti formában megőrzött csűr jó példája a hagyomány, a múlt értékeinek megbecsülésére. Felújításuk ezt csak erősítheti. Aktív funkcionális használatot biztosítottak a csűrnek, így annak gazdasági haszna ma is van.

Településszerkezeti, településképi örökség:

Településkarakter: belső településkép és a táji környezet

A római katolikus templom és a középületek a Fő utca tölcsérszerű kiszélesedésében illetve ahhoz kapcsolódva helyezkednek el. Az oldalhatáron álló lakóépületek mögötti, másik oldalhatárra kiépített csűrös elrendezésű szalagtelkek a jellemzők.

A TAK és TK rendelet helyi védelmi vonatkozásai:

A TAK feltárta az épített örökség értékeit, a település jellegzetes karakter jellemzőit. Ezek alapján rögzítésre került:

A történeti településrészt településképi szempontból meghatározó területként javasolt kezelni. Ezen belül a Szabadság utca, a műemlék templom és a Szabadság utca – Báthory utca csomópontjáig (körforgalmi csomópontig) tartó szakaszának két oldala 80-80 m mélységig **helyi területi – azon belül is főleg utcaképi – védelemre javasolt, de védeni indokolt a beépítési módot, a telepítést is.**

A TK rendelet a TAK javaslatának megfelelően bevezette a területi védelmet és meghatározta a területi védelem településképi követelményeit.

19. A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények

25. §.

(1) Az épületeket az utcára merőleges tetőgerincű magas tetővel kell kialakítani. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy cserép lehet. A cserép színe natúr vagy vörös lehet.
A tetőfelület 20%-án fémlemez és egyéb anyagú fedés is alkalmazható.

(2) Az épületeket 38-45^0-os tetőhajlásszögű tetőként kell kialakítani. Az utcai homlokzaton 3 db. legalább 1:2 arányú nyújtott ablakokat kell beépíteni.

(3) Az utca vonalon legalább 50%-ban korlátozottan átlátható kerítés építhető. A tégla vagy téglaburkolatú pillérek és lábazat közti kerítésmező kovácsoltvas vagy faanyagú lehet. Színezése vörös, barna vagy szürke árnyalatú lehet. E követelményt nem kell alkalmazni a közösségi használatú épületek telkeinél, ahol nem kötelező a kerítés építése, ill. az lehet áttört kialakítású is.

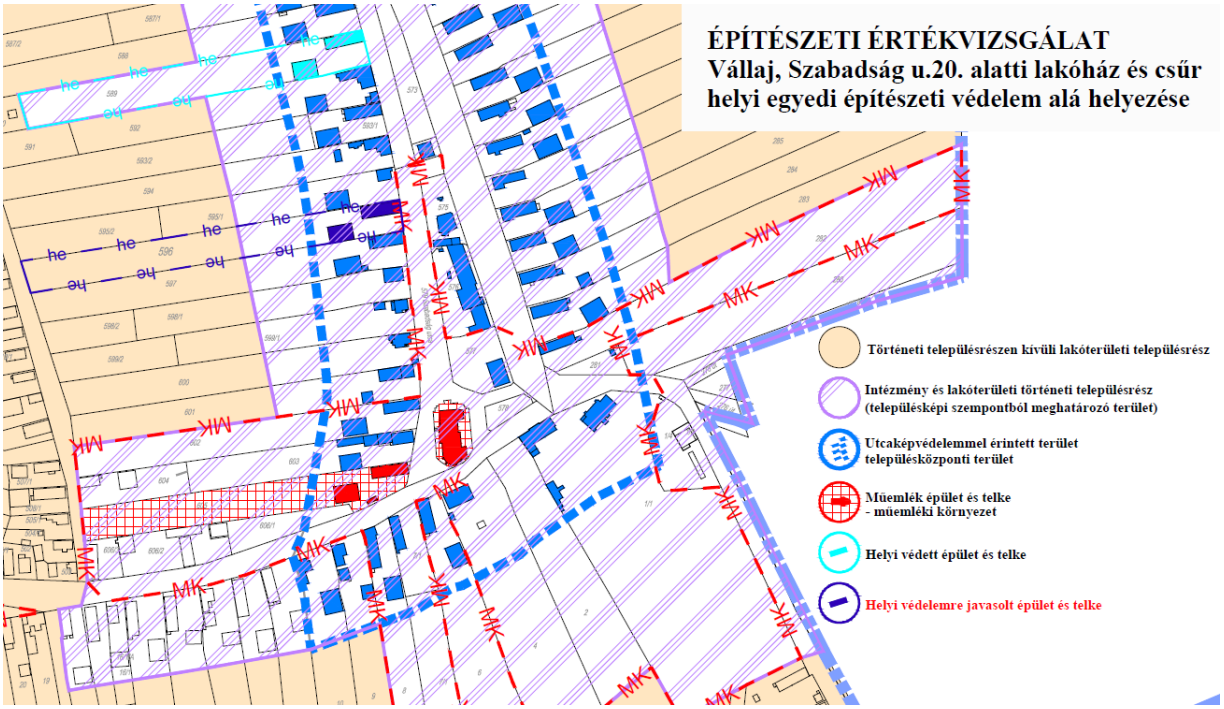
(4) Homlokzatvakolat színezésére fehér, sárga, és vörös színárnyalatok alkalmazhatók. E mellett vörös és sárga árnyalatú téglaburkolat is készíthető a homlokzat egyes, vagy teljes felületén

26.§

(1) *A csűrök telepítése minden esetben a lakóépület mögött szabadon állóan telepített kell maradjon. Felújítása, bővítése csak a beépítési hely megtartásával, az eredeti építészeti megjelenés megőrzésével lehetséges.*

Szabadság u. 20. sz alatti, helyi védelemre javasolt telek helyzete

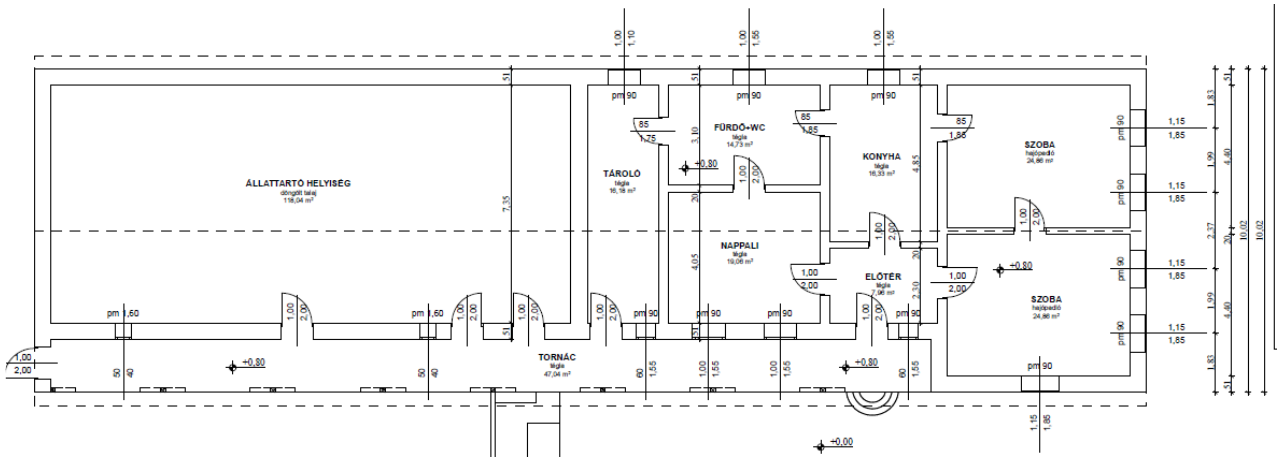
Történeti településrészen belül: a TK védelmi rendeletben a csűrös telkek ábrázolásával



világoskék színnel a jelenlegi helyi védett épület, indigókék színnel a helyi védelemre javasolt 596 hrsz-ú ingatlan

A Szabadság u. 20. sz alatti, helyi védelemre javasolt lakóépület jelenlegi állapota

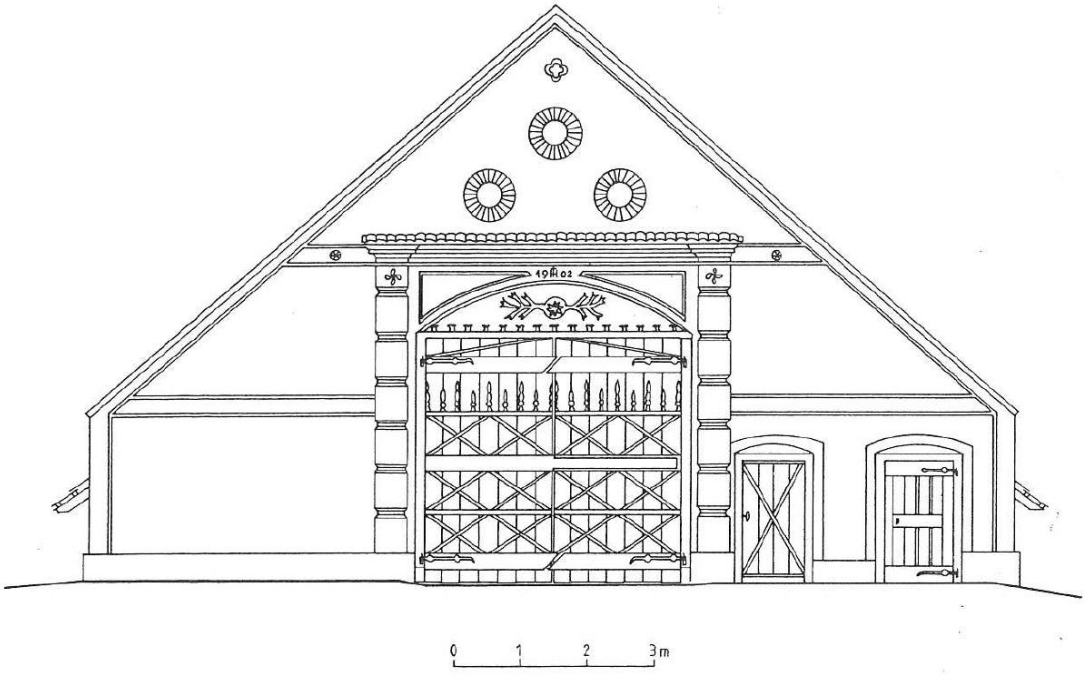
Az épület felmérési alaprajza



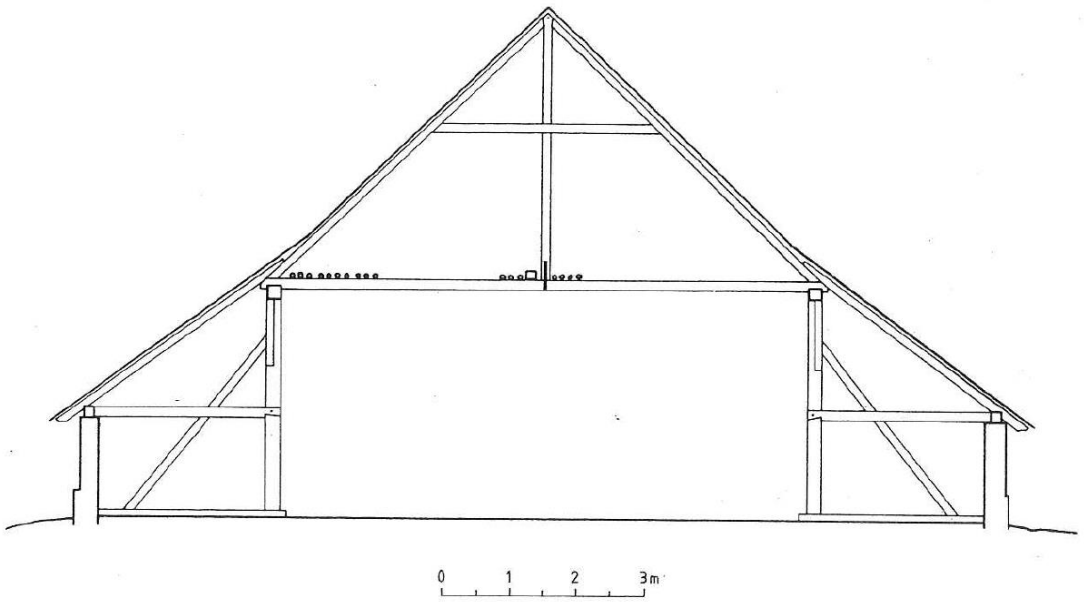
A nagyméretű utcára merőleges épület magán hordozza a német nemzetiségi falu 1900-as évek eleji építészetének minden, az előző fejezetekben bemutatott jellemzőit. A homlokzat városi eklektika hatását adja vissza. Egyedi jellemzői a tetőzet alatti párkány keretezése, a hármas padlásablak. Továbbá az oromfal aljának cseréppel fedett párkánya, a keretezett utcai ablakok és erőteljes lábazat.

A Szabadság u. 20. sz alatti, helyi védelemre javasolt csűr jelenlegi állapota

A csarnokos csűr fizikai állapotában elhanyagolt, ennek ellenére még magán hordozza a csarnokos -cifra – csűr jellemzőit. A tégla oromzat mögött a nagy méretű, fa szerkezetű csűr áll a csűr piacával és a két oldali csűr fiával. A díszes, íves nyílású fűrészelt mintás fa szerkezetű csűrkapu kiemelt kváderes keretezése és vízszintes keretező párkánya még jól látszik. A csűrfia ajtói kevésbé díszesek, de jellemzőek a homlokzaton. Az összhatást erősíti a csűrkapu feletti három, eredetileg látszó tégla keretezésű kör alakú bevilágító.

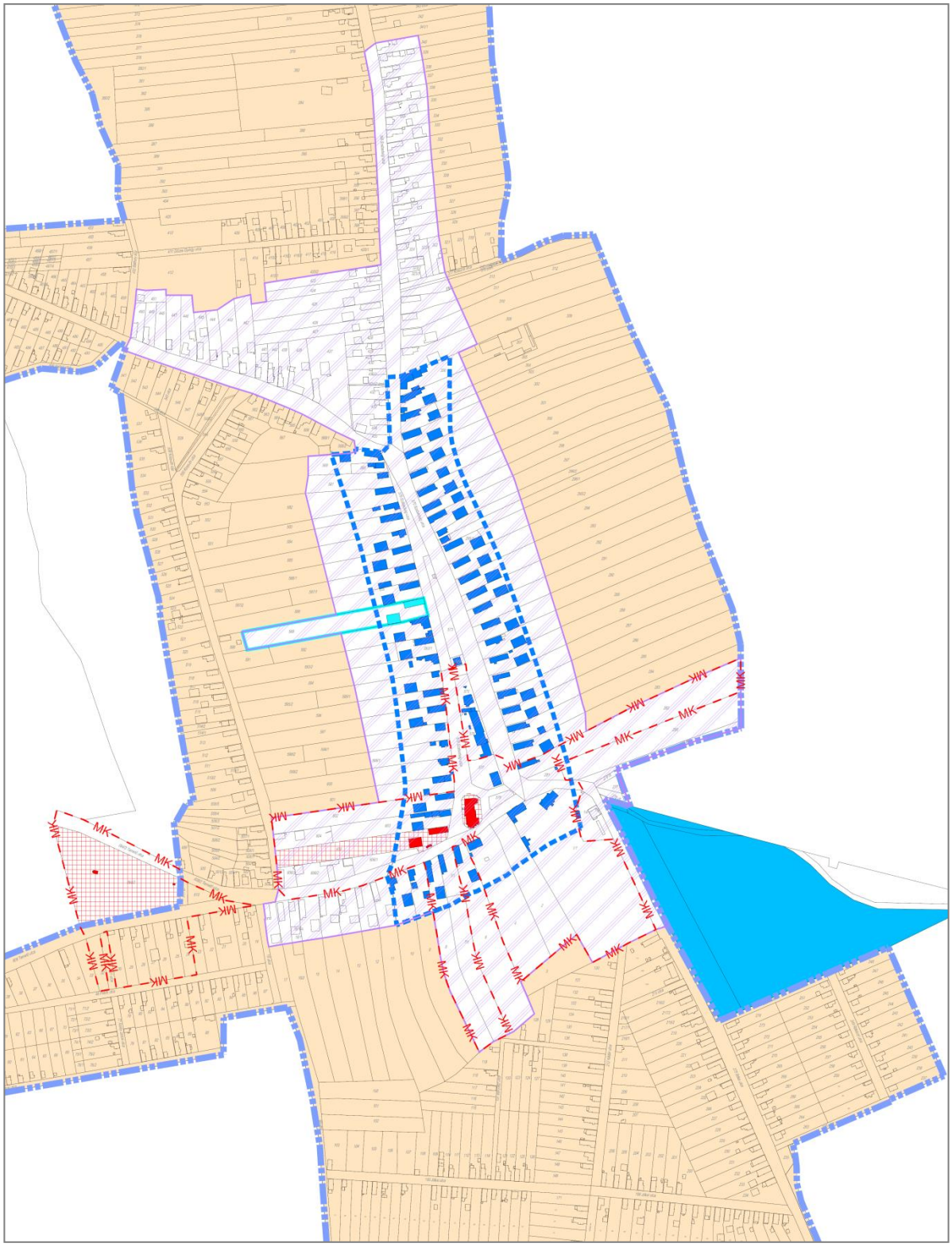


Vállaj. Szabadság u. 20. Csűr homlokzata



Vállaj. Szabadság u. 20. Csűr keresztmetszete

A Szabadság u. 20. sz alatti csűr eredeti állapota, 1955 körüli felmérésen



Területi- településszerkezeti és településkép – védelmi terület a TK rendelet szerint
A területi településszerkezeti, településképi védelem a beépítés és a telepítés módját, az utcakép egységét védi. A védelem az utcai telekhatártól 80 méter mélységre terjed ki. Ennek oka az, hogy a lakóépületek mögött álló csarnokos csűrökre is kiterjedjen a településképi védelem.
A helyi védelemre javasolt Vállaj Szabadság utca 20. sz alatti épületek egyedi védelme a településképi védelemmel együtt tudja biztosítani a történeti építészeti kultúra megóvását.

A helyi védelem alá helyezés eljárásrendje a TK rendelet értelmében:

10.Testületi döntéssel összefüggő feladatok:

10.§

(1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítés a megbízott települési főépítész feladata.

(2) A szükséges értékvizsgálat előkészítéséről és elkészíttetéséről a képviselő-testület gondoskodik.

(3) A helyi védelem alá helyezéskezdeményezéshez kapcsolódó előkészítéshez be kell szerezni az érintett ingatlan-tulajdonosok együttes álláspontját.

(4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:

a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.

b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel.

c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.

d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni.

(6) A közhírré tétel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás javaslatát és a kapcsolódó értékvizsgálat megtekinthetőségét a polgármesteri hivatalban biztosítani kell.

A helyi védelem alá helyezés utáni további feladatok a TK rendelet alapján:

8. A védett érték nyilvántartása

8. §

(1) A helyi védettségről nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát,

b) a védelem szakszerű, rövid indoklását,

c) fotódokumentációt,

d) a védettségi kategóriát (egyedi építészeti, területi, táji),

e) a helyrajzi számot.

(3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:

a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),

b) helyszínrajzot,

c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.

(4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

9. A védett érték megjelölése

9. §

(1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege: Vállaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete helyi védetté nyilvánította" „évszám".

(2) Védett növényzet esetén az (1) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.

(3) *A tábla elhelyezéséről – esetleges pótlásáról – a polgármester gondoskodik*.

12.§ (testületi döntéssel összefüggő feladatok, a védelem ingatlan nyílvántartási átvezetése)

(1) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.

(3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érint.

A helyi védelem alá helyezés utáni településképi követelmények a védett épületekre:

20. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

27. §

(1) A helyi védett értékek körét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(2) Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt az értéket jelen rendelet 2. mellékletéből törölni kell.

(3) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell, az épület felújítás és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

21. Helyi egyedi építészeti követelmények

28. §.

(1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
a) tömegformáját, tömegarányait,
b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
c) homlokzati tagozatait,
d) homlokzati díszítőelemeit,
e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés, helyettesíthetők.

(3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a 20.§ (2) szerinti rikító színeket és a túlzott kontrasztokat.

(4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

(6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

Rövid Közérthető összefoglaló:

Vállaj Község Önkormányzata a tulajdonában álló Vállaj, Szabadság u. 20 (hrsz: 596) szám alatti német nemzetiségi porta- lakóház és csűr-helyi egyedi építészeti védelem alá helyezését határozta el.
Az épület nemcsak utcaképi szempontból meghatározó, hanem mint egyedi építészeti emlék is kiemelt értéket képvisel. A nagyméretű utcára merőleges épület magán hordozza a német nemzetiségi falu 1900-as évek eleji építészetének minden, az előző fejezetekben bemutatott jellemzőit. A homlokzat városi eklektika hatását adja vissza. Egyedi jellemzői a tetőzet alatti párkány keretezése, a hármas padlásablak. Továbbá az oromfal aljának cseréppel fedett párkánya, a keretezett utcai ablakok és erőteljes lábazat.
A csűr a közép és nagyparaszti gazdaság legfontosabb épülete, mely Vállajon a Szabadság utca és a Temető utca szinte minden telkén ma is megtalálható. A csűr magán hordozza a csarnokos - cifra – csűr minden jellemzőjét.
Az épület, mint tájház fogja szolgálni az itteni közösséget, és mások számára is lehetővé teszi, hogy megismerjék a település történelmét, kultúráját.

Vállaj, 2021. február 10.

Kertész Attila sk.
mb. főépítész