



.....számú napirend

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere

„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek”



Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

Előterjesztés

**Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június 30-i ülésére**

Tárgy: Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének *A településkép védelméről* szóló 6/2019.(III.28.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Elekes István polgármester

Készítette: Csángó Zsuzsa főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének *A településkép védelméről* szóló 6/2019.(III.28.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete tartalmazza a helyi védett épületek listáját.

A Rendelet 5. §-a szerint összeállított dokumentációval alátámasztott kérelem érkezett a polgármesterhez, Cserszegtomaj, Nefelejcs u. 6. (hrsz 375/1) ingatlanon álló nádtetős épület helyi védelem aláhelyezése iránt.

Kérvényező: Mogyorósi Gergely tulajdonos

Az örökségvédelmi dokumentációt készítette: Radev Gergő építészmérnök

A helyi védettség alá vonás indoklása:

Az épület anyaghasználata, szerkezetei és kialakítása mind a hagyományos népi építészet formakincse és mint ilyen védendő érték.

Az épületekben a következő elemek javasoltak védelemre:

- az épület szerkezet- és anyaghasználata (vályogfalak, nádtető, ollóágas fa tetőszerkezet)
- boltozatos, szabadkéményes konyharész
- az épület elhelyezése és kontyolt utcai oldala
- az épület oromfalas kerti homlokzata
- a melléképület lakóépület felé néző tömege
- az épületek és nyílászárók arányai

Az épület jelenleg karbantartásra szorul, több helyen a faanyagok és a héjazat cserélendő. A tulajdonos az együttest fel kívánja újítani. A fenti leírás és mellékelt szakmai összefoglaló alapján javaslom az épületegyüttes helyi védetté nyilvánítását.

A helyi védettség megállapításának célja nem a jelenlegi állapot konzerválása, hanem egy tájfenntartó építési gyakorlatnak a támogatása, ami a község arculatát élővé és vonzóvá teszi, azonban Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete *A településkép védelméről* szóló 6/2019.(III.28.) önkormányzati rendelete alapján dönthet úgy, hogy az épületet nem helyezi helyi védettség alá.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megfontolni, és Rendelet módosítására vonatkozó javaslataikat megtenni szíveskedjenek.

Cserszegtomaj, 2020. június 23.



Elekes István
polgármester

Határozati javaslat
...../2020. (VI.30.) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének *A településkép védelméről* szóló 6/2019.(III.28.) önkormányzati rendelet módosítása ” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

„A” variáció

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte Mogyorósi Gergely kérelmét és indokait a Nefelejcs u. 6. (hrsz 375/1) sz. épület helyi védettség alá helyezéséről.
2. A Képviselő-testület befogadja a kérelmet és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 6/2019. (III. 28.) számú rendelet módosítására tegye meg a szükséges intézkedéseket. Erről írásban értesítse a kérelmezőt is.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Csángó Zsuzsanna főépítész

„B” variáció

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete *A településkép védelméről* szóló 6/2019.(III.28.) önkormányzati rendeletében kapott felhatalmazás alapján a Cserszegtomaj, Nefelejcs u. 6. (hrsz 375/1) sz. épület helyi védettség alá helyezését nem támogatja.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Csángó Zsuzsanna főépítész

Építészeti Szakértés

Cserszegtomaj, Nefelejcs u. 6. (hrsz 375/1)

Mogyorósi Gergely részére

+36 70 637 08 55



Erdők Mintájára Építész iroda

Radev Gergő építész

Tartalomjegyzék

Általános leírás és összefoglaló

Épületek jellemzése

Szerkezetek jellemzése

Megfigyelések

Javasolt javítási munkák

Fejlesztési lehetőségek

Átfogó ütemezés

Összefoglaló

Általános leírás

A helyszínen 2019.07.18-án találkoztunk Gergellyel. A telken egy lakóépület és egy kis melléképület áll, utóbbi mellett ólak találhatóak – a terület nem elkerített. A bejárás során végig néztük a lakóépület szerkezeit és azok állapotát, valamint több helyen megvizsgáltuk az anyagok nedvességtartalmát.

A melléképületeket kívülről szemrevételeztem romos állapotuk miatt.

Jelen összefoglaló a személyes megbeszélés tartalmát írja le, egészíti ki. A leírást a felújítás sorvezetőjeként lehet használni, viszont az átfogó felújítást/átalakítást előzze meg felmérés és építészeti tervezés, hogy az igényeknek megfelelő megoldások legyenek megvalósítva.

A helyszíni munkával bő 1,5 órát töltöttünk.



Az épületek jellemzése

Lakóépület

Az épület látható módon vert vályog illetve vályogtégla falú, nádfedeles – eredetileg szőlőhelyi „lakópince” lehetet. Az épület 3 derekas (3 egységből áll) – az utca felé néző pince helyiségből, amelynek nincs ablaka; a pitvarból, amely szabadkéményes konyhához kapcsolódik; végül a lakószobából, amely a kert felé néz. Az utcai oldalon (pince) kontyolt a tető – ez volt a helyi jellemző tetőforma is. A kert felől viszont téglatormfal épület – a szerkezet alapján ez az eredeti kialakítás és nem utólagos átalakítás során alakulhatott ki. A padlástérbe a bejárat felett – külső bebúvón juthatunk fel.

Az épület szerkezetei, kialakítása, sőt berendezése is az eredeti.

Melléképületek

Az épület mögött egy romos állapotú melléképület áll, leszakadt tetővel. A kis épület lakóépület felé néző ormfala kőből, a többi fala vályogtégla épült (sárba rakott) – szintén nádfedéssel. A belső tér egy helyiségből áll – a kötőgerendák látszódnak, földem valószínű nem volt.

közvetlenül a kő melléképület mellett található egy benőt, betontetős kis gazdasági építmény (valószínűleg ól). Az építmény fala vegyes kő, illetve téglából – tetejére a legutóbbi felújítás során betonlemez öntöttek.





a melléképület állapota – jobbra lent: a melléépített „ól”

Szerkezetek jellemzése

Alapozás

Az lábazati részein néhol nagyobb kődarabok tűnnek elő. Az alapozást külön nem tártuk fel, viszont sekély kőalap készülhetett a vályogfalak alatt, a melléképületek alapozás földfölt talaj lehet, amelyre a

kőfalak épültek. Az épület oromfala oldala enyhén kifelé dől, sarka javított (tégla visszafalazás). A többi falszakaszon süllyedésre, az alap egyéb károsodására utal jelet nem találtam.

Lábazat

Az épületnek markánsan elkülönülő lábazat nincsen, az épület körül védőjárda és vízvezető árok nem készül, a falak a talajjal találkoznak.

Falak

Az épület falai szélesek (60-80cm) és alacsonyok, felületükön vékony cementes festés található, amely már a legtöbb helyen levált. Látható módon a pince oldal vert falu (régebbi), a lakórész vályogtéglaból készült. A kerti oldali oromfal pedig tömör, égetett téglából – valószínűleg utólagos felépítmény. A falakban az áthidalásokat több helyen vályogtéglaboltozattal kiviteleztek, a szabadkémény boltozata is vályogtégla.

A pincehelyiség félig a földbe süllyesztett, a szomszéd felőli (nyugati) oldalon a fel közepén csatlakozik a talajsínt. A fal itt látható módon hasas, viszont ez kívülről nem tapasztalható (a fal alja szélesebb).

A másik két helység (vályogtégla) kisebb repedések észlelhetők.

A falak alulról vizesednek, a szobahelyiség sarkában a víz összegyűlik. erre utal a mohásodás.



(jobb oldalon) Az épület kert felőli oromfala, betonfedéssel, részben javítva.

(bal oldalon) Az épület nyugati fala – vert és vályogtégla fal találkozása.

Burkolatok

a fröcskölt cementes fedőrétegen kívül a külső falakat a tapasztáson kívül más nem borítja, a belső térben tapasztott, meszelt falakkal találkozunk. A padló mindenhol döngölt föld, nincs betolemez.

Födémszerkezet

A födémek alulról látszó gerendás fafödémek, deszkázva (illetve a pincehelyiség felett egyszerű nádterítés készült) felülről szalmás-föld terítéssel. Érdekesség, hogy a födémgerendák a keresztfalakra támaszkodnak – így azok a helység hosszabbik oldalával párhuzamosak. A lakószobában és pitvarban a gerendákon látható a karontó bogarak jelenléte, de állékonyak kopogtatás alapján. A pince födémje erősen meggyengült, cserélendő.

A födémszerkezet a tetőszerkezettől független, viszont a keresztfalas felfekvés miatt, a felső kötőgerendák az összes födémgerendára terhelnek.

Minden esetben érdemes a fák utólagos rovarölőszerezéssel való kezelése (Xylamon, Jobeck); a kezelés hatásfokát növeli a gerendák 24 órára történő dunsztolása fóliás becsomagolással.

A deszkázat mérhetően nedves, valószínű a nagyobb részét cserélni kell.

Az eresz alatt sárpólyás (viklis) kitöltés készült a gerendák között.



(jobb oldalon) A lakószoba, a keresztfalra támaszkodó gerendázattal, vizesedő lábazattal.

(bal oldalon) A födémdeszkázat nedvességtartalma (~ átlagérték 12%)

Tetőszerkezet – padlástér

A tetőszerkezet a vidékre jellemző hagyományos szerkezet – ollóágas tetőszerkezet. A szerkezet fő tartószerkezet a kötőgerendákra támaszkodó ollóágas szerkezet, amely a gerincszelent tartja. A kötőgerendák szélein talpszellemen fut, amely feltartja a szaruzatot. A szaruzat a gerincszelemen fölött összekötött, állásonként rögzítetlen – egyszerűen a gerendára ültetett. Ilyen formán a szarufák terpesztenek, nem nyomják szét a falakat.

A tetőszerkezet több eleme elkorhadt, szuvas – a mellérakott megerősítő elemek is a legtöbb helyen korhadtak. A gerincszelemen középső szakasza teljesen elkorhadt, kiegészítő keretvázsal (két főállásnál alátámasztott gerendával) váltották ki.

A padlástér egységes, járható, nagyobb beázás nyoma a kémény és az élszaruk mentén tapasztalható.

A szerkezet állékonyságát biztosító keresztámszok puhább fából készültek és erősen korhadtak.



Faanyag nedvességtartalma – oromfal felé nézve: ollóágas szerkezet



kötőgerenda – kémény melletti elkorhadt gerincszellemen és a kiváltó keret



kontyolt vég állapota – kémény mögötti elkorhadt szarufa (mellette kiváltás)

Héjazat

Az épület héjazata nád, több helyen elvékonyodott, elkorhadt, cserélendő.

Bádogozás, csatorna

Az épületen bádogozás és csatorna, (sem vízvezetés) nem készült.

Kémények

Az épületnek egy szabadkéménye van, amely vályogtéglából épült. A kéménytest és boltozott kürtő és jó állapotban van, megőrzendő.



boltozott szabadkémény kürtője – kéményfejezet és nádfedés a nyugati oldalon

Nyílászáró

Az épület nyílászáró az eredetiek, jelenlegi állapotukban a mai követelményeknek nem felelnek meg, ezért kiegészítő nyílászárás beépítése szükséges a jelenlegiek felújítása mellett.

Fűtés, víz, szennyvíz, és villamos hálózat

Az épületben nincs kiépített hálózat.

Megfigyelések

Külső szemrevételezés

- A lábazat több helyen erodált, viszont a falak állékonyak, jó állapotban vannak.
- A téglá oromfal enyhén kifelé dől, újraépítése a tetőszerkezet javításával egyidejűleg szükséges lehet.
- Az épület körül nincs vízvezetés - sem az útról a telek felé, sem a falak mentén.
- A párafékező burkolatok és anyagok jelenléte minimális, könnyen bonthatók.
- A nádtető avult állapotú.
- A tetőszerkezet nagyobb része cserélendő, vagy bárdolás után rovarölővel kezelendő.



az elvált oromfal felső szegélye – pótlendő lábazati szakasz



oromfal és nádfedés (keleti oldal) – ereszalja, szalmássár kitöltéssel

Belső szemrevételezés

- A falak vizesednek, a helyiségekben az átlagosnál magasabb a páratartalom;
- a szabadkémény boltozata enyhén nyílik, pántolással összefogható;
- a pince-helyiség szintén nyirok, itt a faanyagok erősen károsodtak a szellőzés hiánya miatt;



mohásodott falsarok (dél-nyugat), szabadkémény és vályogtéglaboltozat

Javasolt javítási munkák

A felújítási munkák egymással összefüggenek, azonban a jó átláthatóság és könnyebb ütemezés érdekében tételekre osztottam őket. Sorrendjük fentről lefelé, a fontoslót, a kevésbé fontosig/hosszútávon szükségesig terjed.

Felsorolás:

- A tetőhéjazat és tetőszerkezet felújítása
- Oromfal felújítása
- A földémszerkezetek felújítása és cseréje
- Vízelvezetés készítése
- Falak tapasztása és vakolása, esetleges hőszigeteléssel

A tetőhéjazat és tetőszerkezet felújítása

A javítást megelőzően legalább 2 ponton össze kell fogni a boltozott kürtőt (falon átmenő acél hevederekkel)

A tetőszerkezet régi típusú, jó minőségű (valószínűleg tölgyfa) szerkezet, a gerendavégek nem voltak mindenhol láthatók, viszont ahol nem ázott a szerkezet, ott jó állapotban van. A főállások kivételével a tető nagy részét cserélném, a szaruzat rönkfái fenyőből készültek (több helyen kérgezetlenek). A lécezés még a régi típusú, kézzel egyelt, viszont már elhasználódott, cserélendő.

Összefoglalva az alap ollóágas szerkezet megtartásával a tető cserélendő. A talpszelemenek valószínű visszakérülhetnek, de érdemes a bontás után az összes elemet levenni és megvizsgálni.

Az ollóágásokra új gerincszellemen kerüljön, így a kiegészítő szerkezet (nem autentikus rész) kivehető.)



A szerkezetfelújításnál új kereszttartókat kell készíteni, azok nem elhagyhatók.

A héjazat cseréje szükséges, érdemes a nádazómesterrel egyeztetni a léckiosztást illetően.

Oromfal felújítása

A jelenlegi oromfal a tetőszerkezet javításakor elmozdulhat, enyhén kifelé dől és oda nem illő betonterítést kapott. Ezek miatt az oromfalak újra építeném a szerkezethez szakszerűen visszakötve, figyelve az arányok megtartására. Az oromfalnak a tetőhéjazat elkészítése előtt kell elkészülnie, hogy ahhoz a nádazást és az esetleges bádогоzást illeszteni lehessen.

Az oromfal téglája kézi bontással, megtisztítva újra hasznosítható – a faragott elemek szintén. Az újrarakáshoz alkalmazható a helyi vályogos föld habarcsként.

A födém szerkezet felújítása és cseréje

A födém szerkezetekről a földterítést el kell távolítani. A faanyagok állapotát ellenőrizni kell, szükség esetén vissza kell bontani a deszkázatot is.

A pincehelyiség feletti födém szakasz teljesen elbontanám, új sárgerendát építve (fal tetején végig futó gerenda, ami a födémgerendákat fogadja) kerülhetnek fel a födémgerendák. Javasolom, hogy az eredeti kialakítás szerint, hosszirányú gerendázattal készüljünk a födém, esetleges kiegészítő mestergerendával.

A födémek javítása a tetőjavítással egyidőben történjen. Az ollóágasos főállásokat mindenképp ki kell emelni, hogy a födémgerendákhoz hozzá lehessen férni. Ez elkészíthető két lépésben – 1, pince oldal cseréje, a belső fal feletti kötőgerenda elmozdítása után; 2, szoba és pitvar feletti födém javítása.

A födémjavításkor meg kell győződni a falak állapotáról, szükség esetén javítani kell a falegyent.

Vízvezetés

Az épület körül mindenképp drénezést (szivárgórendszert kell kiépíteni, felső téglá védőjárdával. A nád fedés csatornát ne kapjon, az esővíz elvezetése a drénrendszerben történjen – a drénrendszerbe oldalanként legalább két tisztítónyílás kerüljön beépítésre.

Drénrendszer – szivárgórendszer

A falak mentén 60cm mélységig (domb felől a min. a padló szintig, 30 cm szélességben el kell távolítani a földet. Az árkot alján 2%-os eséssel kell kialakítani döngöléssel. Ezt az üreget geotextíliával (min.120g/m²) kell bélelni, majd egy drénlemez kell az aljába fektetni, oly módon, hogy a fal felőli oldalon 15, a külső oldalon 5 cm-es pereme legyen. Ebbe lehet elhelyezni a dréncsövet (D110), amit kavicssal (zúzott 22/50) kell leterhelni. A kavicsréteget a tervezett járda szintjétől 15cm-rel lejjebb kell befejezni (15cm-es rétegekben tömörítve). A kavicságyra ezután visszahajtjuk a geotextíliát, majd ágyazózuzalékot terítünk rá. Erre mészhabarcs kerül, melybe a fagyálló kerámiatéglákat ágyazzuk (a faltól ellejtetve). A fugákat homokkal vagy mésztejjel töltjük ki. (A rétegek vastagsága az anyagok és szintmagasság függvényében változhat.

Egyszerűbb megoldás a sima kavicságy téglá helyett, ez javasolt a nyugati (szomszéd felőli) és az utcafronti oldalon – a másik két oldalon a téglá védőjárdát javasolom.



Zúzott kavics helyet alkalmazhatunk habüveget, amely újrahasznosított üvegből készül és hőszigetelő tulajdonsággal rendelkezik (pl Energocell) – ebben ez esetben szerintem nem szükséges, de ha igény a későbbi hőszigetelés, akkor érdemes.

Falak tapasztása és vakolása, esetleges hőszigeteléssel

A falakat a nagy ereszkilógás miatt javaslom egyszerűen szalmás vályoggal tapasztani. Az oromfalat viszont a nehezebb javíthatóság miatt mészhabarccsal javaslom vakolni. Az oromfal alsó síkjánál vakolatból képezhető egy apró vízvető perem, ami megakadályozza az oromfal felületén összegyűlő csapadék végigfolyását a falon. Ez az elv alkalmazandó a nyílászárók fölött is – fából vagy habarcsból kialakított vízvető perem.

Mészhabarcs: 4 mész: 16 homok

Javított mészhabarcs (külső lábazatra) 4 mész: 16 homok : 1cement

Vályogtapasztás 4 anyagos föld: 12 homok : 1 törek/pelyva

A vályogtapasztás készítéséhez többféle eljárás és keverési arány alkalmazható. A fenti egy kiindulási keverék, melyet érdemes többféle arányban tesztelni. A próbafelületeket a tapasztandó falra, előnedvesítéssel kell elkészíteni, vastagságuk a későbbi tapasztás vastagsága legyen. Arányaiban lehet csökkenteni vagy növelni a homokot és szálas anyagot. Kiszáradás után a mintafelületek közül kell kiválasztani az ideális keverési arányt.

A tapasztás menete:

- sérült, meggyengült tapasztás eltávolítása
- repedések ékelése, hiányosságot pótlása (tégla, cserép, vályogtégla, sárlabdák segítségével)
- mélyedések javítás törekes-szalmás tapasztóanyaggal
- durva alaptapasztás (törekes/pelyvás réteg 1-2cm vastagságú rétegben felhordva)
- homokos simítóréteg 1-5mm vastagságban felhordva

Az egyes rétegeket az alatta lévő réteg kiszáradása után lehet felvinni. A száraz felülete kaparással és nedvesítéssel előkészítendő a következő réteg felhordása előtt. A simító tapasztás agyagos-homokos lével lehet esetleg tovább simítani, vagy vizezve kézzel. A teljesen kiszáradt felületet ezután legalább 3 vékony rétegben meszeljük.

A tapasztást belül és kívül is el lehet végezni, érdemes a villany és egyéb szerelését követően elvégezni. A szerelvények köré, illetve a falsarkokra, nyílászárók köré a tapasztásba berakható ritka szövés kender, vagy len szövet.

A lábazatot korommal kevert mésszel lehet átfesteni - ez szürke árnyalatú és víztaszító hatású.

Lehetőség van a falakat időjárásálló mészhabarccsal is vakolni, azonban ide kiegészítő nádszövet/nádpalló szükséges (a kis magasság miatt, elegendő a teljes felületű sártapasztás és a szegezéssel való rögzítés). Ebben az esetben a nádpallót javaslom, ami hőszigetelő anyag – gazdaságosabbá teszi az üzemeltetést. A nádpalló természetesen vályogvakolattal is tapasztható.



Fejlesztési lehetőségek

A fejlesztéshez érdemes felmérni és dokumentálni az épületet. Ez minden máséhoz a kiindulás alap.

El kell dönteni, hogy helyi védett legyen-e az épület, az értéke megvan hozzá.

| Előny | Hátrány |
|--|---|
| államilag erősen támogatott kategória | a védettség megkötheti a tető formáját, homlokzatait – magyarul nem biztos, hogy lehet tetőablakot, új nyílást építeni rá |
| nem kell energetikai és tűlzó követelményeknek megfelelni, ami az épület kinézetét, értékeit befolyásolná – alkalmazható autentikus anyag és technológia | nem biztos, hogy bővíthető lesz |

Ehhez mindenképp szükség van egy műemléki szakmérnökre, mindenképp javasolom egy helyi szakemberrel a konzultációt ezügyben. Ő ad tájékoztatást a pontos ügymenetről is.

A fenti két pont (felmérés, döntés) meglépése után az építkezéshez szükséges feltételeket kell teljesíteni.

- építési engedély, amihez építési tervekre lesz szükség
- közműellátottság (elsősorban a víz telken belülré hozása)

A tervezés folyamán az igényekkel összhangban alakítjuk ki a tereket és választjuk ki az építési anyagok/megoldásokat

Az alábbiakban pár javaslat és ötlet a lehetőségekkel kapcsolatban.

Felsorolás:

- padlószervezetek
- fűtés és egyéb hálózatok
- padlástér beépítése
- bővítés, átalakítás
- melléképület hasznosítása

Padlószervezetek

A helyiségekben jelenleg földpadló található. Érdemes a kis belmagasság miatt 10-20cm-t mélyíteni a járósíkon.

A páraáteresztő padlószervezet a következőképp épülhet fel

| | hideg burkolat | meleg burkolat |
|----------------------|--|--|
| felső burkolat 3-7cm | kerámia burkolat mésztejjel fugázva (tégla, padlásburkoló tégla) | hajópadló lenolajjal és keményviasszal kezelve |
| 3-7 cm | ágyazó mészhabarcs | geotextília |
| | ágyazó zúzalék | párnafás alszerkezet habüveggel vagy duzzasztott perlitel kitöltve |
| 20-30cm | kavicságy vagy habüveg ágy | |
| | tömörített altalaj | |



| |
|---|
| |
| kavicságy – 22/50 zúzott murva (mészke) |
| habüveg – hőszigetelő építőanyag, a kavicssal megegyező kapilláris megszakító képességgel |
| duzzasztott perlit (p2) – hőszigetelő alapanyag |

Fűtés és egyéb hálózatok

Az alapvető hálózatok kiépítése egyszerűen történik, a víz és szennyvíz minél rövidebb úton, a falra merőleges áttöréssel jussan be/ki a házból. Ezeket a csöveket együtt a padlóban vezetjük.

A villamos hálózat bevészhető a falba. A hornyok javításához alkalmazható vályogtapasztás.

A fűtés legegyszerűbb esetben egy csikótűzhely, amely az alsó lakóteret kifűti. Melegvízkészítéshez villanybojlert javaslok, amely elhelyezhető a pince-helyiségben. A fenti szobák fűtés megoldható elektronos panelekkel, illetve villanybojler által táplált radiátoros rendszerrel. Ennél fapadosabb az alsó szint levegőjének felengedése – mivel a meleg levegő törepszik felfelé, a fenti tér kifűtése egyszerű – azonban a tűzhelyet erre méretezni kell.

A padlástér beépítése

A padlástér nyári, őszi szállásként beépíthető, egyszerű verzióban egy úsztatott deszkafödémeket készítenék rá, amely alatt az alsó teret szigetelő kőzetgyapot, vagy farost lapok vannak. Apró fényt és szellőzést biztosító „ökörsem” ablakok kialakíthatók a nádtetőn.

Jobban kiépített változatában a tetősík egy vakolható kőzetgyapot/farost táblás burkolatot kaphatna, amelye vályogtapasztással lehet ellátni. Az ollóágas szerkezet látszó maradna, azonban a szaruzat el lenne burkolva. Külön kiszellőző légrést a nádazás és a hőszigetelés közé nem tennék.

Bővítés, átalakítás

A vályogfalakba véséssel nyitható új nyílás, így a pince is kaphat ablakot.

A bejárati rész előtti keresztirányú bővítés a meglévő épülettel harmonikus. Így be tudna kerülni egy vizesblokk egy előtér és egy fedett padlástfeljáró. Ha a hosszútávú elképzelés efelé irányul, szerintem érdemes ezt kialakítani. Ez a bővítés lehet faváz (pontalapos szerkezet, ahol a faváz köze szalmabálával, illetve könnyűvályoggal kitölthető. Ez a rendszer könnyen építhető, nem terheli az épületet.

A bővítést érdemes a tetőjavítással egy időben elkészíttetni, így a leggazdaságosabb.

A melléképület hasznosítása

Javaslok a betontető épületet elbontani, anyagát hasznosítani.

A nyeregterető melléképület falai jó állapotban vannak – a tetőszerkezet eltávolítása után újjáépíthető, alkalmi szállásként, nyárikonyhaként, műhelyként hasznosítható. A fa vázszerkezetre jelenleg a kő oromfal ráépül. Elképzelhető olyan megoldás, hogy egy belső faváz szerkezet készül a falak belső oldalán, ami az új tető gerincszelvényét tartja, a régi szerkezetet kivágják, egyedül a falban lévő szakasz kerül konzerválásra.

Átfogó ütemezés



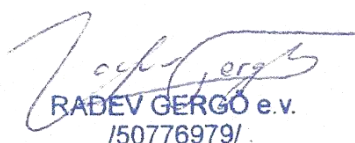
A fenti javaslatok és ajánlások ütemezése a tervezési és építési folyamatokkal kiegészítve.

| Tétel – időrendi sorrendben | megjegyzés |
|--|---|
| Épület felmérése | 160.000 Ft (amiből az 50.000Ft levonandó) |
| Igények szerinti tervdokumentáció elkészítése | az igények ügymenet és védettség függvényében a tételek eloszlása más irányár: 500.000 Ft |
| Épület védetté nyilvánítása | igénye esetén, hosszú folyamat, szükséges hozzá a műemléki szakmérnök munkája |
| | |
| Külső vízvezetés kiépítése | fontos, nem engedélyköteles |
| Közművek bevezetése | építés és használatbavétel alapfeltétele |
| Építési engedély kérelmezése | tervdokumentációk alapján vagy az építési- vagy az örökségvédelmi hatóságnál |
| | |
| Építési napló megnyitása | generálkivitelező szükséges (vagy generál nélkül műszaki ellenőr is szükséges. |
| Tetőszerkezet, földem és oromfal javítása, cseréje + bővítés | |
| Új héjazat (nádazás) | |
| Külső tapasztás | |
| Hálózatok kiépítése | |
| Belső tapasztás | |
| Padló és falburkolatok elkészítése | |
| | |
| Építkezés lezárása és használatbavételi engedély megkérése | |

Összefoglaló

Az épületegyüttesben a természetessége, és a régi szerkezetek a legnagyobb értékek. A faszervezetek nagy részét cserélni kell. Erre fel kell készülni. A falak jó állapotban vannak, vízvezetést követően teljes értékűen használható helyiségek alakíthatók ki.

A hagyományos technológiákkal való munka időigényes munka, azonban teljesen egészséges életteret hoz létre.

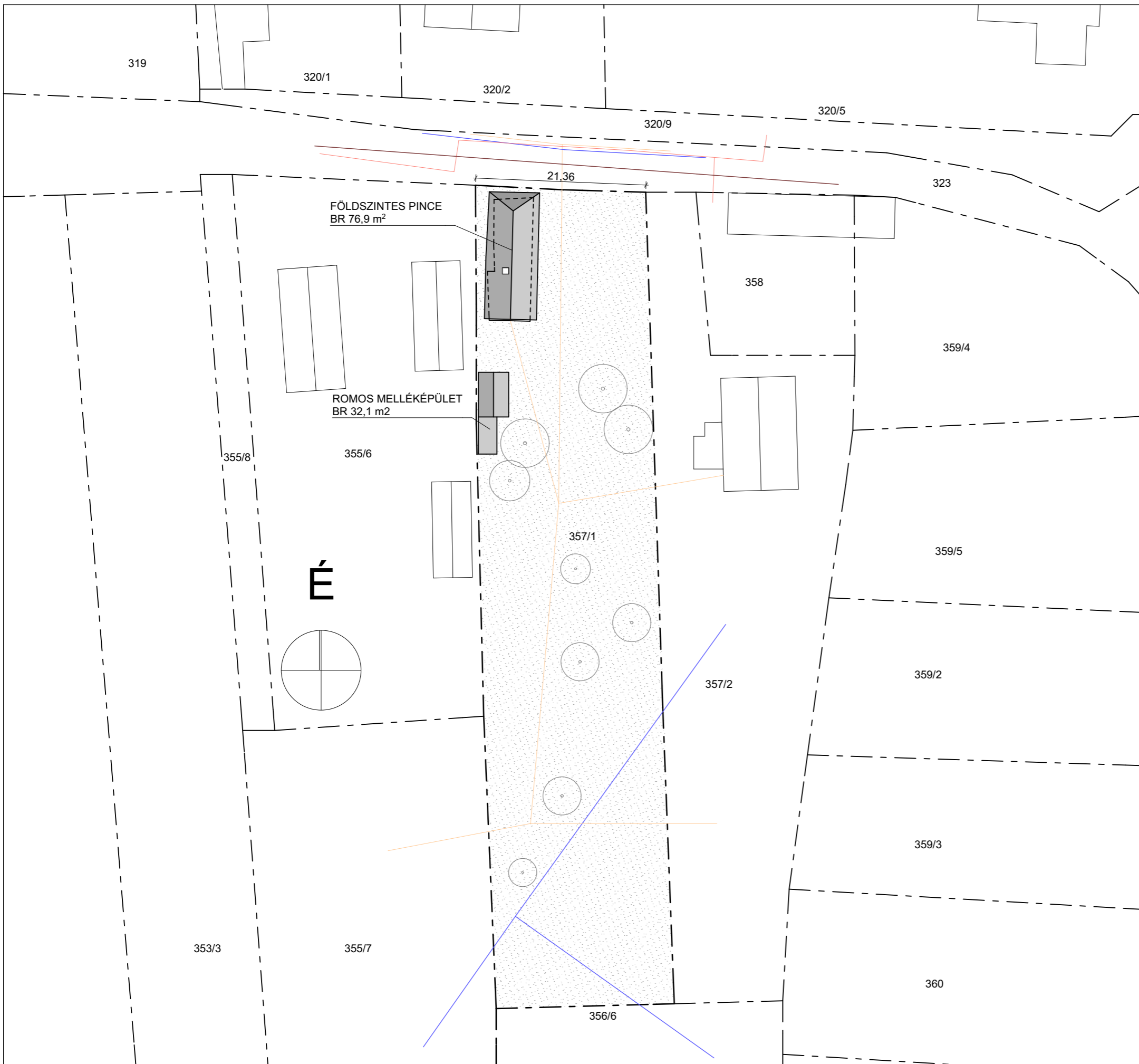

RADEV GERGŐ e.v.
 150776979/

Radev Gergő

2019.07.25.

Hird





SZABÁLYOZÁSI ADATOK ÉS SZÁMÍTOTT ÉRTÉKEK

8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefelejcs utca 6.

Hrsz.: 357/1

övezeti besorolás Lf-2

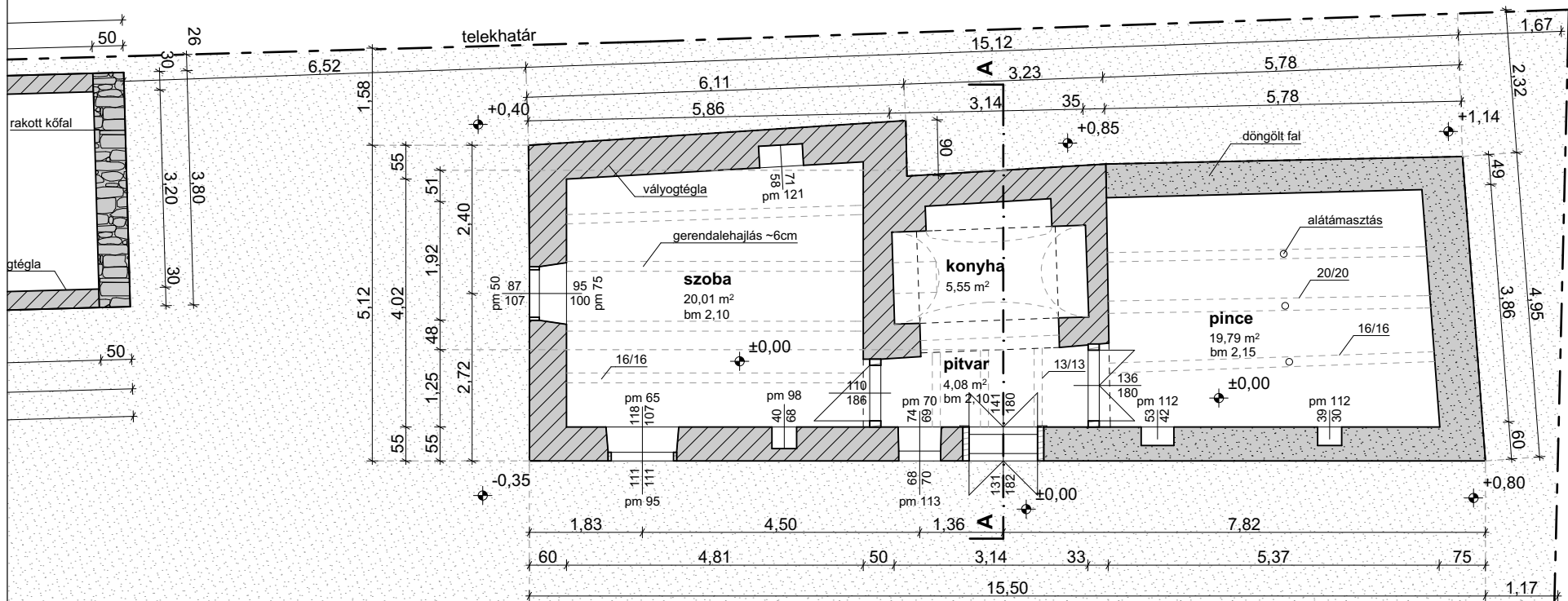
| | |
|-------------------|-----------------------|
| övezeti karakter | falusias karakter |
| beépítési mód | szabadon álló |
| elekméret | ≥ 1500 m ² |
| beépíthetőség | ≤ 18% |
| építménymagasság | ≤ 4,5 m |
| zöldfelület arány | ≥ 60% |
| előkert | kialakult / 3m |
| oldalkert | 2,25m* |
| hátsókert | 6m* |

* 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján

| | |
|-----------------------------|---|
| terület teljes alapterülete | 2268 m ² > 1500 m ² |
| ebből beépíthető | 408,2 m ² |
| meglévő épületek | 109 m ² |
| beépítettség | 4,8% < 18% |
| zöldfelület arány | 95,2% |
| építménymagasság | < 4,5m |

JELMAGYARÁZAT

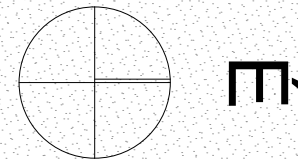
- telekhatár
- villamos hálózat (légkábel)
- földgáz hálózat
- vízhálózat
- szennyvíz hálózat



LAKÓPINCE

| | | |
|-------------|----------------------|--------------|
| I. szoba | 20,01 m ² | döngölt föld |
| II. konyha | 5,55 m ² | döngölt föld |
| III. pitvar | 4,08 m ² | döngölt föld |
| IV. pince | 19,79 m ² | döngölt föld |

| | |
|-------------------|----------------------|
| n összesen nettó | 49,43 m ² |
| b összesen bruttó | 76,9 m ² |



telekhatár

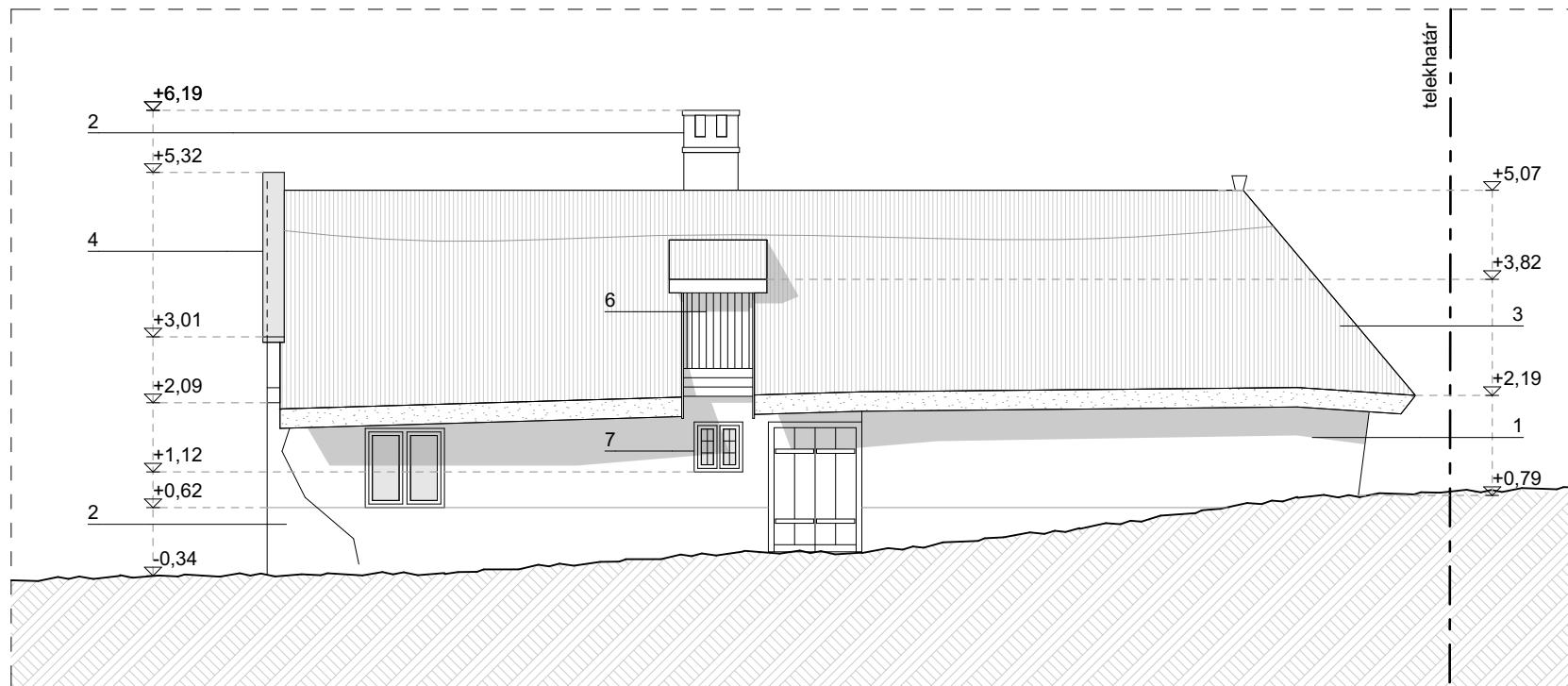


Erdők Mintájára Építész Iroda
 Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
 7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
 ermin.posta@gmail.com

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
 Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefejejs utca 6. - hrsz: 357/1
 Megrendelő: Mogyorósi Gergely
 1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
 mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
 Lakópinca alaprajza M1:100

F02



KELET

HOMLOKZATI ANYAGOK

- 1 döngölt vályogfal meszelve
- 2 falazott (vályog/kerámia) fal meszelve
- 3 nádtető
- 4 macskalépcsős oromfal betonfedéssel
- 5 kezeletlen faszerkezet
- 6 padlásfeljáró
- 7 eredeti fa nyílászárók

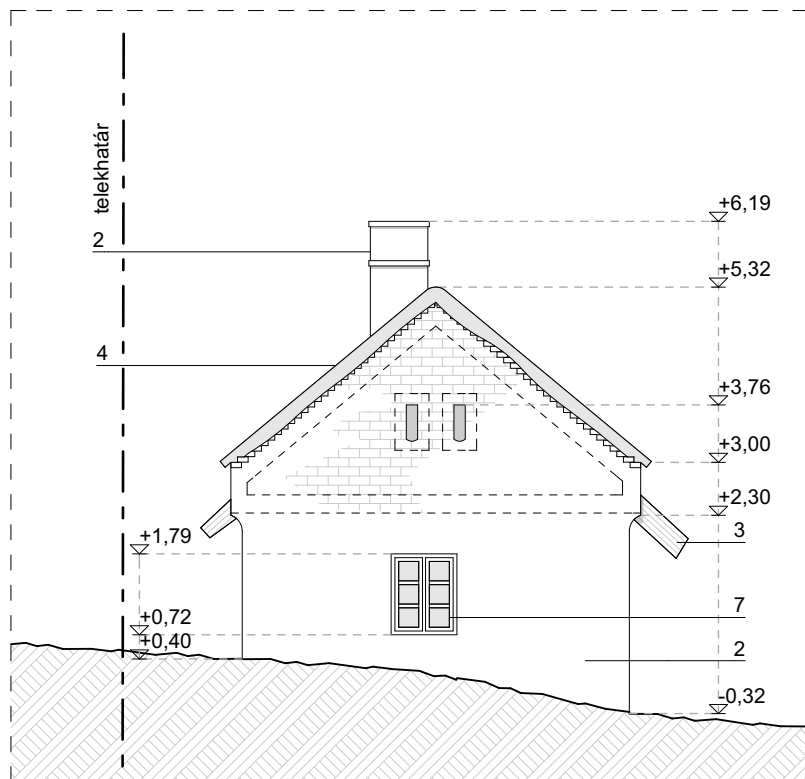


Erdők Mintájára Építész Iroda
 Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
 7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
 ermin.posta@gmail.com

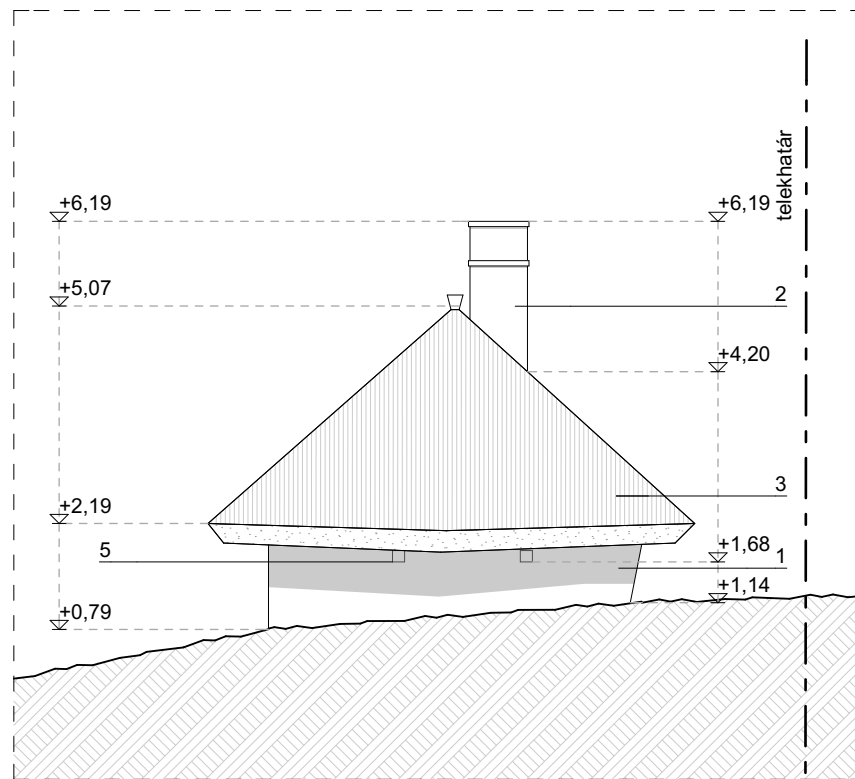
Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
 Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefelejcs utca 6. - hrsz: 357/1
 Megrendelő: Mogyorósi Gergely
 1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
 mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Keleti homlokzat M1:100

F04



DÉL



ÉSZAK

HOMLOKZATI ANYAGOK

- 1 dőngölt vályogfal meszelve
- 2 falazott (vályog/kerámia) fal meszelve
- 3 nádtető
- 4 macskalépcsős oromfal betonfedéssel
- 5 kezeletlen faszerkezet
- 6 padlásfeljáró
- 7 eredeti fa nyílászárók

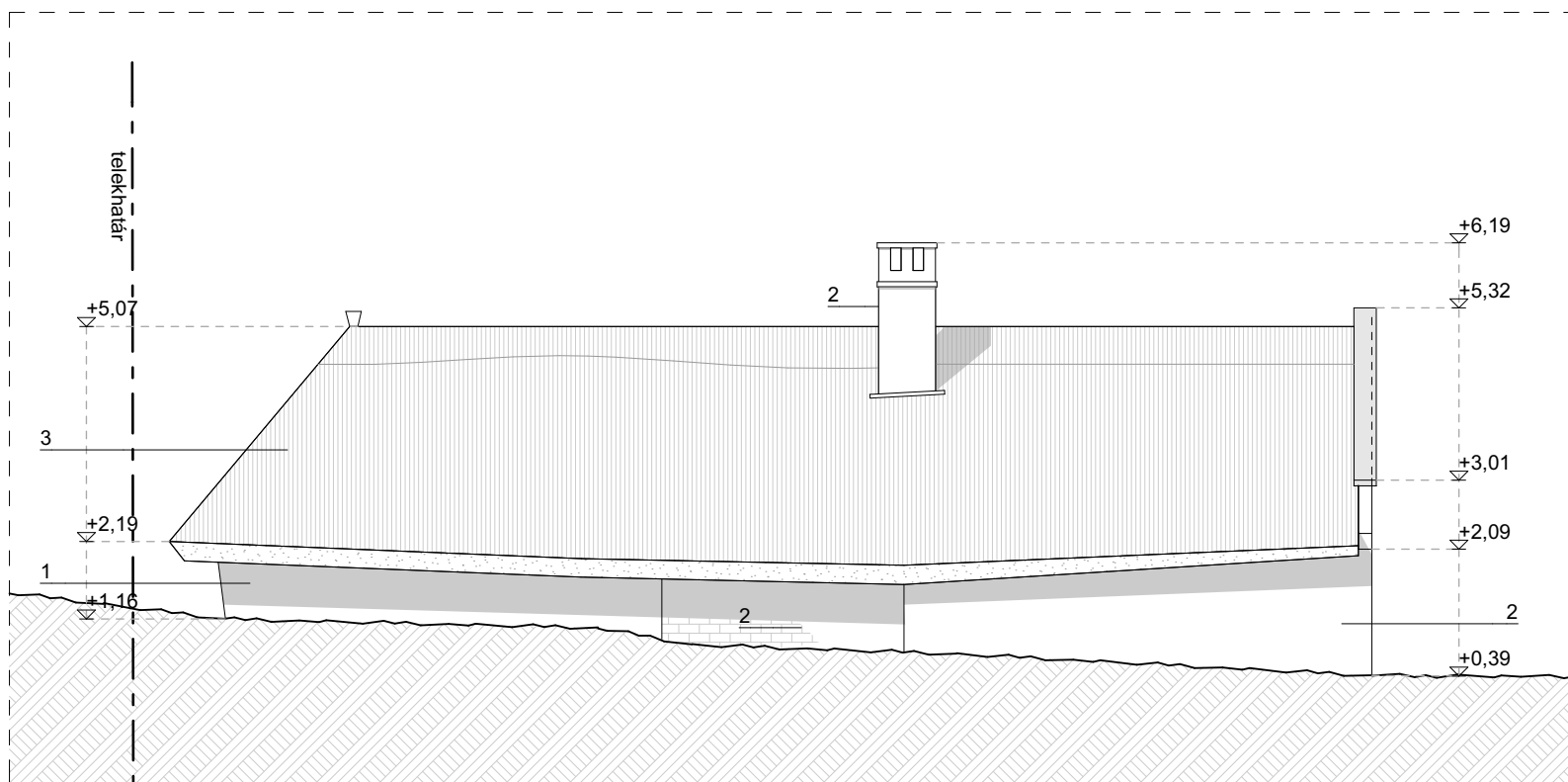


Erdők Mintájára Építész Iroda
 Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
 7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
 ermin.posta@gmail.com

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
 Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefejejcs utca 6. - hrsz: 357/1
 Megrendelő: Mogyorósi Gergely
 1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
 mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Déli és északi homlokzat M1:100

F05



NYUGAT

HOMLOKZATI ANYAGOK

- 1 döngölt vályogfal meszelve
- 2 falazott (vályog/kerámia) fal meszelve
- 3 nádtető
- 4 macskalépcsős oromfal betonfedéssel
- 5 kezeletlen faszervezet
- 6 padlásfeljáró
- 7 eredeti fa nyílászárók

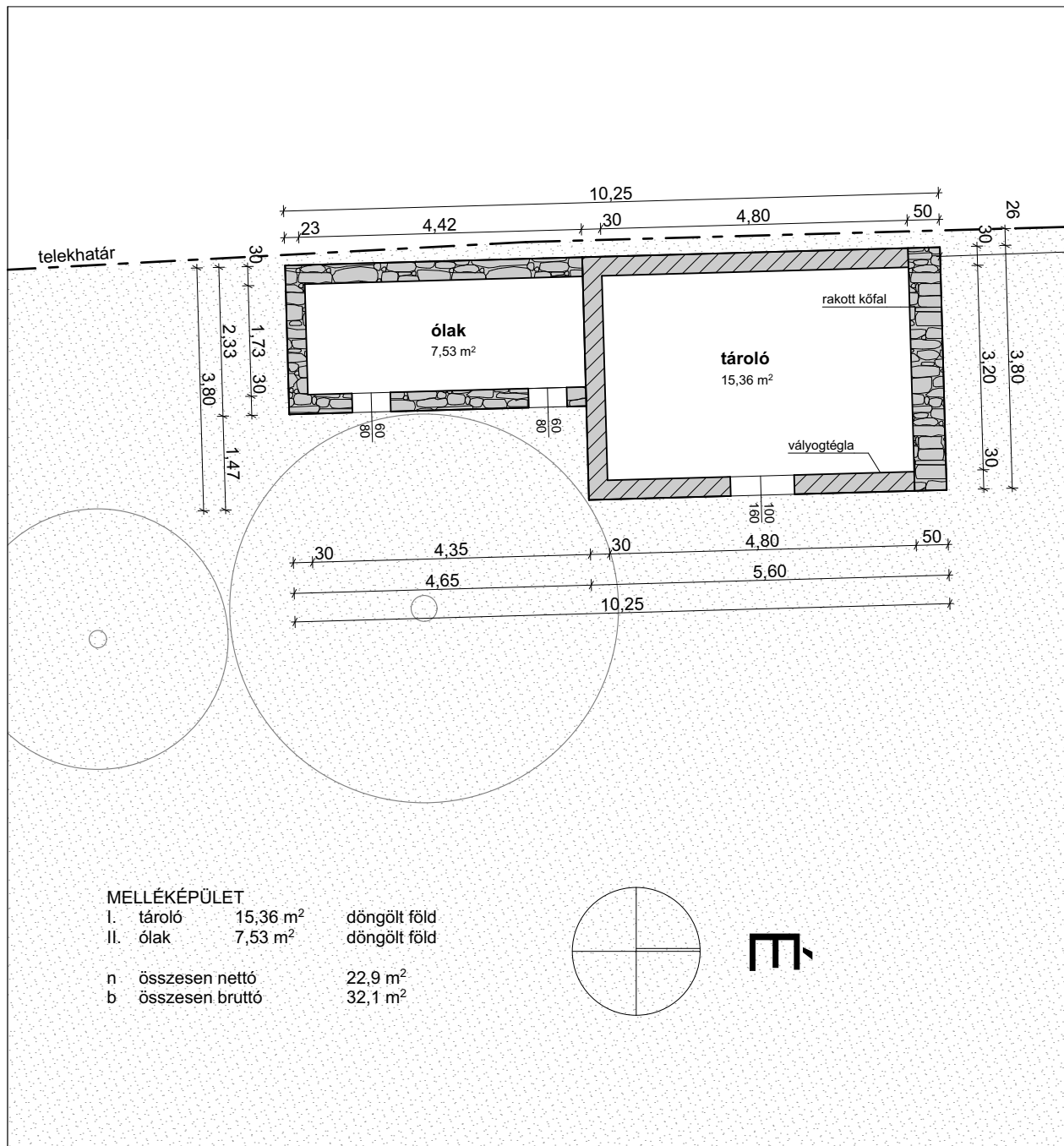


Erdők Mintájára Építész Iroda
 Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
 7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
 ermin.posta@gmail.com

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
 Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefelejcs utca 6. - hrsz: 357/1
 Megrendelő: Mogyorósi Gergely
 1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
 mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Nyugati homlokzat M1:100

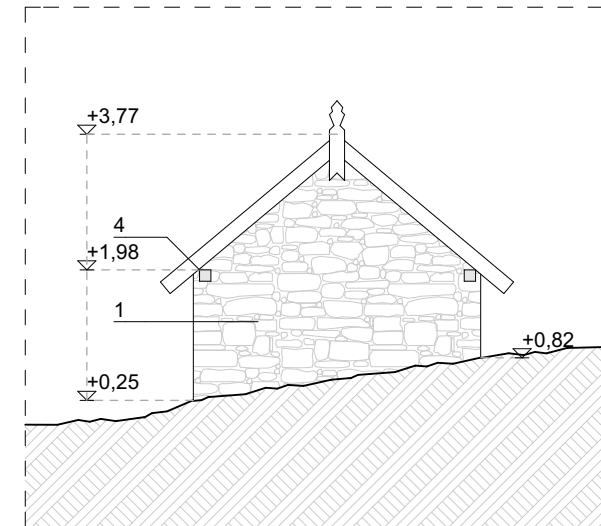
F06



MELLÉKÉPÜLET

| | | |
|-----------|----------------------|--------------|
| I. tároló | 15,36 m ² | döngölt föld |
| II. ólak | 7,53 m ² | döngölt föld |

| | |
|-------------------|---------------------|
| n összesen nettó | 22,9 m ² |
| b összesen bruttó | 32,1 m ² |



ÉSZAK

HOMLOKZATI ANYAGOK

- 1 rakott kőfal
- 2 vályogtégla fal tapasztva
- 3 nádfedés
- 4 kezeletlen faszerkezet
- 5 vasbeton tetőlemez

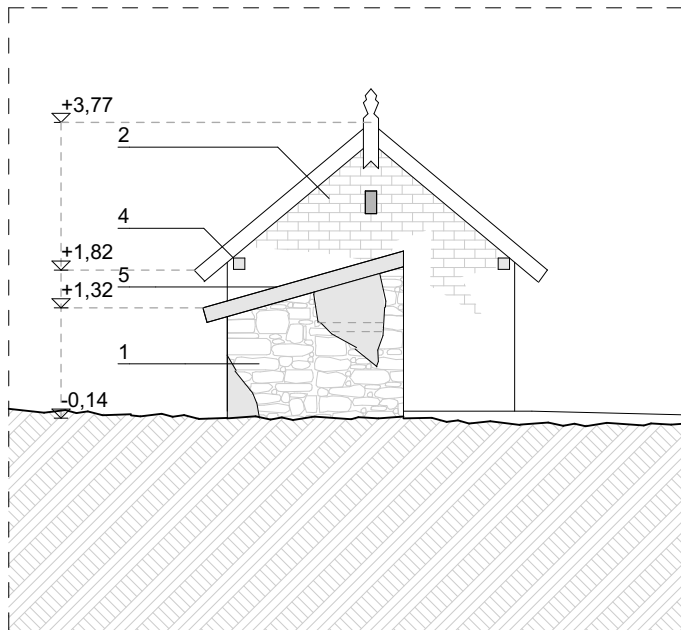


Erdők Mintájára Építész Iroda
Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
ermin.posta@gmail.com

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefejeics utca 6. - hrsz: 357/1
Megrendelő: Mogyorósi Gergely
1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Melléképület alaprajza és homlokzata M1:100

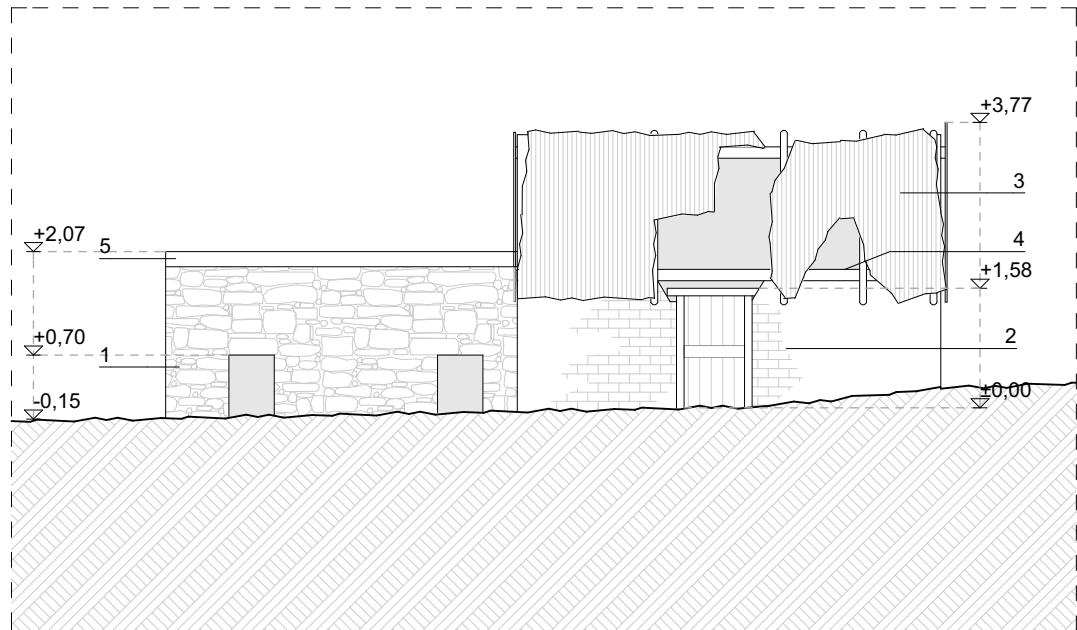
F07



DÉL

HOMLOKZATI ANYAGOK

- 1 rakott kőfal
- 2 vályogtégla fal tapasztva
- 3 nádfedés
- 4 kezeletlen faszerkezet
- 5 vasbeton tetőlemez



KELET



Erdők Mintájára Építész Iroda
 Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
 7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
 ermin.posta@gmail.com

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
 Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefelejcs utca 6. - hrsz: 357/1
 Megrendelő: Mogyorósi Gergely
 1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
 mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Melléképület alaprajza M1:100

F08



északkeleti nézet



déli oldal



északi oldal



nyugati oldal





szoba bejárata



konyha



szoba



pitvar - bejárat



Erdők Mintájára Építész Iroda
Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
ermin.posta@gmail.com
-

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefejejs utca 6. - hrsz: 357/1
Megrendelő: Mogyorósi Gergely
1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Fotódokumentáció - lakópince

F10



keleti oldal



déli oldal



északi oldal



délnyugati nézet



Erdők Mintájára Építész Iroda
Felelős építész: Radev Gergő e.v. É02-1507
7621 Pécs, Kisflórián u. 2. +36 30 321 21 57
ermin.posta@gmail.com
-

Tervdokumentáció: **FELMÉRÉSI TERV**
Tervezési terület: 8372 CSERSZEGTOMAJ, Nefelejcs utca 6. - hrsz: 357/1
Megrendelő: Mogyorósi Gergely
1144 BUDAPEST, Rátót utca 11 403 +36706370855
mgergo15@gmail.com

Népi épületegyüttes felmérése
Fotódokumentáció - melléképület

F11

Szakmai leírás épületegyüttes helyi védettség alá vonásához

Tulajdonos: Mogyorósi Gergely

Tárgyi ingatlan: Cserszegtomaj, Nefelejcs u. 6. (hrsz 375/1)

Az terület és épületek bemutatása

A terület a cserszegtomaji temető és futballpálya között Nefelejcs utcában található, a szomszédos telkeken nagyobb, új építésű házak állnak. Az utcához képest szűk előkerttel kapcsolódik a lakóépület - amely lakópince lehetett valamikor az egykori szőlőhegyen. A domb felől lejt a terület, a lakóépületet kis szünettel egy gazdasági épület követi. A két épület a telekhatáron helyezkedik el, a porta egyébként üres.

A lakóépület hagyományos vert vályog falazatú, amelyet látható módon később vályogtéglával bővítettek. A falakon sárgerendás gerendafödém készült borított deszkázattal és sarazással, a tetőszerkezete hagyományos ollóágasos-taréjszelemenes kialakítású. Az utca felőli oldalon a tető kontyolt, nádtetős, a kert felőli oldalon oromfalasra vált. A kerti oldal homlokzata már a későbbi, polgárabb népi hatást mutatja. Az épület 3 derekas, az utca felől zárt pince, középen pitvar és boltozatos kialakítású (vályogtéglá), szabadkéményes konyha található. A kert felőli oldalon található a lakószoba. Az épület nyílászárói, berendezése és térszervezése eredeti.

A gazdasági épület két részből áll, egy kőfalas, nádtetős helyiségből, amely romos, valamint egy hátsó toldalék részből (ólak), amely utólagos monolit vasbeton félnyeregtetőt kapott (kis hajlásszöggel).

Az épületek állapotáról 2019.07.25-én szakmai összefoglaló készült. (mellékelve)

A helyi védettség alá vonás indoklása

Az épület anyaghasználata, szerkezetei és kialakítása mind a hagyományos népi építészeti formakincse és mint ilyen védendő érték.

Az épületekben a következő elemek javasoltak védelemre:

- az épület szerkezet- és anyaghasználata (vályogfalak, nádtető, ollóágas fa tetőszerkezet)
- boltozatos, szabadkéményes konyharész
- az épület elhelyezése és kontyolt utcai oldala
- az épület oromfalas kerti homlokzata
- a melléképület lakóépület felé néző tömege
- az épületek és nyílászárók arányai

Az épület jelenleg karbantartásra szorul, több helyen a faanyagok és a héjazat cserélendő. A tulajdonos az együttest fel kívánja újítani, illetve a használatot és igényeket kiegészítő funkciókkal szeretné bővíteni. Az épületet a gerincvonalára merőlegesen, vagy a két épületet összekötve javaslom bővíteni, hogy annak értékeit megőrizhessük, viszont ezzel együtt életképességét (használati értékét) is növelni tudjuk. A bővítési munkát szigorúan a jelenlegi épület anyaghasználatához és építési elveihez kötve javaslom lefolytatni.

A fenti leírás és mellékelt szakmai összefoglaló alapján javaslom az épületegyüttes helyi védetté nyilvánítását, a bővíthetőség és funkcióváltoztatás lehetőségeinek meghagyásával.

2020.01.28.

Radev Gergő
okl. építész
É02-1507

Fotódokumentáció



utca felőli homlokzat és épülettömeg



kerti homlokzat és épülettömeg



kéményfejezet



padlástér, ollóágas tetőszerkezet, vályogtégla oromfal



taréjszelemen



vályogtégla boltozatos szabadkémény



szabadkémény, konyha



lakószoba, borított gerendafödém



melléképület (rom) oromfala a lakóépület felől