2. NAPIREND Ügyiratszám:14/638-9/2021.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2021. október 1-i nyilvános ülésére

Tárgy: **A településkép védelméről szóló 5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet módosítása**

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda
Parapatics Tamás irodavezető
Nagy Adrienn ügyintéző

Megtárgyalja: Ügyrendi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tapolca-Diszel településrész mellett elterülő Halyagos-hegyen a 7245 hrsz-ú 3359 m2 területű ingatlanon áll – az ingatlannyilvántartási rendszer szerint – egy lakóház rendeltetésű épület. Tulajdonosa, Lehóczkyné Pázmándy Katalin Zsuzsanna kérelemmel fordult Tapolca Város Önkormányzatához, ezen épület helyi védelem alá helyezésével kapcsolatban.

A kérelméhez csatolta a helyi védetté nyilvánításhoz szükséges értékvizsgálati dokumentációt és értékleltárt, melyet Balázsik Tamás művészettörténész-régész készített. A vizsgálati anyag az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A Tapolca, Halyagos-hegy 7245 hrsz-ú ingatlanon álló épület értékvizsgálati dokumentációjában rögzítésre került, hogy Diszel határának 1858-as kataszteri térképén a mai parcella elődje, a 2351-es számot viseli, és rajta már látható egy épület, minden bizonnyal egy présház. Az épület hátsó oromfalán egy 1882-es évszámú vaslemez és az épület homlokzatáról származó, cementes vakolattöredéken az 1929-es évszám látható, mely egy felújítás dátuma lehet. A vizsgálatban a szakértő kitért többek között arra, hogy a nevezett épület a Balaton-felvidék szőlőhegyi építkezési hagyomány jellegzetes típusának képviselője, egyedi sajátosságokkal. Vizsgálatának összegzéseként javasolja a fenti épület helyi védett értékek közé való felvételét.

Az értékvizsgálati dokumentációt és értékleltárat áttanulmányozta Gyarmati Tamás városi főépítész is, aki a településkép védelméről szóló 5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontjában megjelölt települési főépítészi szakvéleményét is megadta és a helyi védett épületté való nyilvánítást javasolja a Tapolca, 7245 hrsz-ú ingatlanon álló lakóházzal kapcsolatban. A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

A lakóház rendeltetésű épület állaga jelen állapotban leromlott. Kérelmező feladatának tartja az épület mielőbbi felújítását, az értékek megőrzését, melyhez pályázati forrást kíván elnyerni. A pályázat egyik feltétele az épület helyi védetté való nyilvánítása, melynek a benyújtott értékvizsgálat és a főépítész szerint is megfelel a lakóház.

Kedvező elbírálás esetén a lakóház, Tapolca, Halyagos-hegy 7245 hrsz elnevezéssel bekerül a településkép védelméről szóló 5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet)

1. mellékletének helyi védelem alatt álló épületek, építmények felsorolásába Tapolca-Diszel településrészhez.

A Rendelet 1. melléklete pontosítást, illetve kiegészítést igényel – megnevezése, címe, helyrajzi száma – a pontosabb alkalmazhatóság és végrehajthatóság miatt, ezért javasolt a teljes melléklet cseréje.

Amennyiben az épület helyi védett értékké válik, úgy a Rendelet 8. § (4) bekezdése alapján a helyi védelem alatt álló építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, mely Tapolca Város Önkormányzata feladata, költségeit is ő viseli.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Tapolca, 2021. szeptember 22.

Dobó Zoltán
polgármester

DÖNTÉSI JAVASLAT

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
……./2021. (….) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló
5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Nemzeti- és Média Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökség és a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba

Tapolca, 2021.

Dobó Zoltán polgármester	dr. Iker Viktória jegyző

1. melléklet a _/2021. (_._) önkormányzati rendelethez

I. Helyi védett épület, építmény:

I/a. Tapolca

1. Ady Endre u. 1-3.; 2929/4 hrsz. – kórház-sebészet – állami tulajdon
2. Arany János u. 3.; 22 hrsz. – épület – állami tulajdon
3. Batsányi János u. 2.; 3 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon
4. Batsányi János u. 12.; 35 hrsz. – lakóház – magántulajdon
5. Batsányi János u. 17.; 820 hrsz. – lakóház – magántulajdon
6. Batsányi tér 5.; 31 hrsz. – Tópresszó – magántulajdon
7. Batsányi tér 7.; 49 hrsz. – Gabriella szálloda – magántulajdon
8. Csányi László u. 9.; 100 hrsz. – lakóház – magántulajdon
9. Csányi László u. 11.; 97 hrsz. – lakóház – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
10. Csányi László u. 15/A és 15/C.; 86,87 hrsz. – lakóház – magántulajdon
11. Csobánc u. 3.; 59 hrsz. – lakóház – magántulajdon
12. Csobánc u. 5.; 58 hrsz. – lakóház – magántulajdon
13. Csobánc u. 7.; 57 hrsz. – lakóház – magántulajdon
14. Darányi Ignác u. 1.; 2767 hrsz. – templom – egyháztulajdon
15. Darányi Ignác u. 19.; 2738 hrsz. – víztorony – önkormányzati tulajdon
16. Deák Ferenc u. 5/I.; 2796 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon
17. Deák Ferenc. u. 16.; 877 hrsz. – zeneiskola – önkormányzati tulajdon
18. Fő tér 3.; 2303/2 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
19. Fő tér 4.; 1 hrsz. – lakóház, iroda, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
20. Fő tér 5.; 2804 hrsz. – lakóház, iroda, üzlet – magántulajdon
21. Fő tér 6-8.; 2/1 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
22. Fő tér 9.; 2811/2 hrsz. – lakóház, üzlet, iroda – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
23. Fő tér 10.; 18/1 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
24. Fő tér 15.; 2816 hrsz. – lakóház, üzlet, iroda – magántulajdon

Tulajdonosi állapot: 2021. szeptember 1. és 2. szerint

25. Fő tér 17-21.; 2821 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
26. Hősök tere 11.; 2769 hrsz. – földhivatal épület – állami tulajdon
27. Hősök tere 15.; 2145 hrsz. – városháza – önkormányzati tulajdon
28. Kisfaludy S. u. 2-6.; 2836/2 hrsz. – volt zsinagóga, művelődési ház – önkormányzati tulajdon
29. Keszthelyi út 3.; 2141 hrsz. – lakóház – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
30. Keszthelyi út 1579/1 hrsz. – temetőkápolna – egyháztulajdon
31. Kisfaludy S. u. 3.; 2849 hrsz. – Tavasbarlang épület – állami tulajdon
32. Kisfaludy u. 1.; 2848 hrsz. – Szentgyörgy panzió – magántulajdon
33. Kossuth Lajos u. 1.; 111 hrsz. – lakóház, üzlet – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
34. Kossuth Lajos u. 5.; 114 hrsz. – lakóház – magántulajdon
35. Kossuth Lajos u. 9.; 117/1 hrsz. – lakóház, iroda – magántulajdon
36. Kossuth Lajos u. 12.; 2851 hrsz. – tekeklub – magántulajdon
37. Kossuth Lajos u. 15.; 137 hrsz. – idősek otthona – magántulajdon
38. Köztársaság tér 4.; 2926 hrsz. – bíróság – állami tulajdon
39. Köztársaság tér 3.; 2897 hrsz. – Marton László szülőháza – magántulajdon
40. Templom domb 6.; 52/1 hrsz. – iskola – egyházi tulajdon
41. Templom domb 8.; 52/2 hrsz. – múzeum – önkormányzati tulajdon
42. Templom domb 51-53 hrsz. – vár és udvarház romjai – önkormányzati tulajdon
43. Templom domb 54 hrsz. – óvoda és szálláshely (rendház) – magántulajdon
44. Tópart 2/4 hrsz. – Marton Galéria – magántulajdon

I/b. Tapolca-Diszel

1. Derkovics Gy. u. 7.; 4033/1 hrsz. – lakóház/malom – magántulajdon
2. Miklós u. 9.; 4071 hrsz. – lakóház – magántulajdon
3. Miklós u. 16.; 4110 hrsz. – lakóház – magántulajdon
4. Szabó E. u. 6.; 4341/1 hrsz. – tanműhely – önkormányzati tulajdon
5. Halyagos-hegy 7245 hrsz. – lakóház – magántulajdon

Tulajdonosi állapot: 2021. szeptember 1. és 2. szerint

II. Épületrészek

Tapolca

1. Arany János u. 1.; 19/3 hrsz. – utcai homlokzat, egységes utcakép, térfal – önkormányzati tulajdon
2. Arany János u. 3.; 22, 23 hrsz. – külső lépcsők – magántulajdon, állami tulajdon, önkormányzati tulajdon
3. Arany János u. 5.; 25 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon
4. Arany János u. 14.; 98 hrsz. – utcai homlokzat – magántulajdon
5. Batsányi János u. 6/II.; 9 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon
6. Batsányi János u. 10.; 34 hrsz. – utcai homlokzat – magántulajdon
7. Batsányi tér 1.; 28 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon
8. Batsányi tér 3.; 30 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon
9. Deák Ferenc u. 1-3.; 2797 hrsz. – utcai homlokzat egys. utcakép, térfal – magántulajdon, önkormányzati tulajdon
10. Deák Ferenc u. 9.; 2789 hrsz. – pince – magántulajdon
11. Fő tér 9.; 2811/2 hrsz. – utcai homlokzat egys. utcakép, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
12. Fő tér 10.; 18/2 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
13. Fő tér 12.; 19/1 hrsz. – utcai homlokzat egys. utcakép, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
14. Fő tér 13.; 2815 hrsz. – utcai homlokzat egys. utcakép, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
15. Fő tér 21.; 2821 hrsz. – utcai homlokzat egys, utcakép, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
16. Kossuth Lajos u. 11/I.; 128/3 hrsz. – kapuzat – magántulajdon
17. Kossuth Lajos u. 11/IV.; 133 hrsz. – kapuzat – magántulajdon
18. Tópart 20 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
19. Tópart 23 hrsz. – tópart felőli homlokzat, térfal – magántulajdon és önkormányzati tulajdon
20. Tópart 25,26,28 hrsz. – tizennégylyukú támfal – magántulajdon

Tulajdonosi állapot: 2021. szeptember 1. és 2. szerint

III. HELYI VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS TERÜLETEK

III/a. A helyi védett természeti értékek

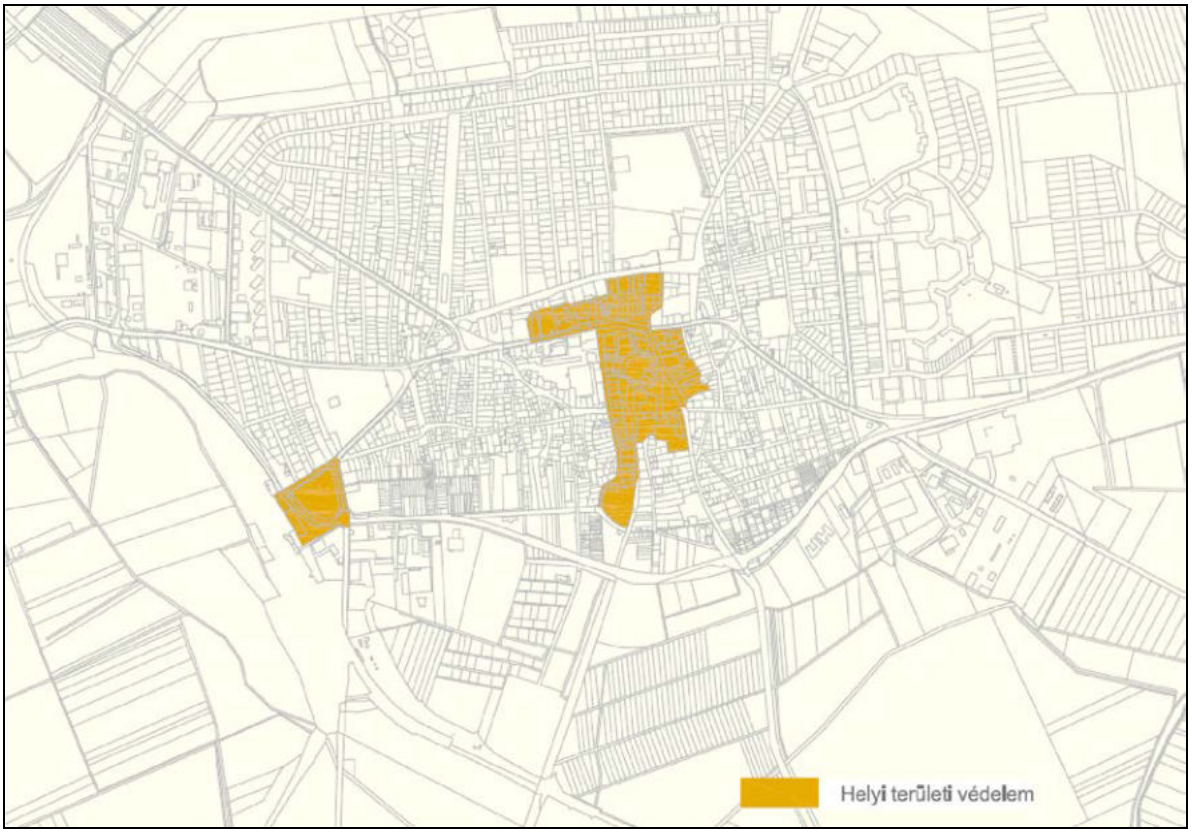
1. Atlasz cédrus Cedrus atlantica Batsányi János u. északi vége, 874/2 hrsz.
2. Atlasz cédrus Cedrus atlantica Batsányi János u. északi vége, 874/2 hrsz.
3. Csertölgy Quercus cerris Hegyesdi várhegy délkeleti lábánál
4. Erdei fenyő Pinus sylvestris Sümeg felé vezető út keleti oldalán
5. Fehér fűz Salix alba Diszel településrésztől keletre, 7301. számú közlekedési út északi oldalán
7. Keleti tuja Thuja orientalis A Malom-tó környezetében, magánterületen
8. Nyugati ostorfa Celtis occidentalis Fazekas u. nyugati vége, 1168/1 hrsz.
9. Vadgesztenye Aesculus hippocastanum Kisfaludy Sándor u., a Tapolcai-tavasbarlang bejáratával szemben
10. Vadgesztenye Aesculus hippocastanum Kisfaludy Sándor u., a Tapolcai-tavasbarlang bejáratával szemben
11. Vadgesztenye Aesculus hippocastanum A volt Casco ház udvarának északi oldalán, 2781 hrsz.
12. Vadgesztenye Aesculus hippocastanum A belvárosi Zeneiskola udvara, 880/2 hrsz.
13. Vadgesztenye Aesculus hippocastanum Bacsó Béla utca déli vége, 1615 hrsz.
14. Vadgesztenye fasor Aesculus hippocastanum Sümegi út déli oldalán.

III/b. Helyi védett természeti terület, növényzet

74. Fő tér 6,8; 2/3 hrsz. – közpark
75. Tópart 48. hrsz. – közpark
76. Petőfi liget, 1614/5 hrsz. – közpark
77. Köztársaság tér, 2924/1-2 hrsz. – pihenő és emlékpark

Tulajdonosi állapot: 2021. szeptember 1. és 2. szerint

IV. A helyi védett területek bemutatása



HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A **jogszabály előkészítője –** a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű **– előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit**. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
ab) környezeti és egészségi következményeit,
ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket".

A településkép védelméről szóló 5/2020. (III.30.) önkormányzati rendelet módosítása tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai
A Tervezetnek társadalmi hatása nincs.
A Tervezetnek gazdasági és költségvetési hatása minimális, az ingatlanra kihelyezendő táblát kell az Önkormányzatnak megfinanszíroznia.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei
A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A szabályozás elmaradásnak jogszabályon alapuló következménye nincs.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

TAPOLCA-DISZEL

HAJAGOS

Hrsz.: 7245

Értékvizsgálti dokumentáció és értékleltár

2021. május

TARTALOM

Bevezetés

Hivatalos alapadatok

Történeti adatok

Az épület leírása

Archív térképek

Értékleltár

Fényképdokumentáció

Datálás és értékvizsgálat (jelentőség, eszmei érték)

A műemléki érték megőrzésére és fenntartására vonatkozó szakértői javaslat a tervezett munkákra vonatkozóan

Készítette:

Balázsik Tamás

művészettörténész-régész

ME szakértői szakterületek:
műemléki érték dokumentálása,
műemléki épületkutatás
ME szakértői nyilvántartási szám: 21-0172

Hivatalos alapadatok

Cím: Tapolca-Diszel, Hajagos.

Megye: Veszprém

Építményfajta: présház-pince

Helyrajzi szám: 7245

Koordináták: EOV 533076 171914, WGS84/GPS 46.881, 17.513

Jellemző datálás: 19. század vége

Bevezetés

Jelen dokumentáció Lehóczkyné Pázmándy Katalin tulajdonos megbízásából, az épület helyi védelem alá helyezésének eljárásához készült.

Történeti adatok

A Balaton északi partja mentén az 1650-es évektől vannak följegyzések pincékről. Nagyobb számban azonban 1750 után, a jelentősebb arányú szőlőtelepítések után épültek. Az I. katonai térkép 1784-ben készült részlete[1] már szőlővel beültetett területet jelöl Diszel Hajagossal azonosítható határrészén.

Diszel határának 1858-as kataszteri térképén[2] a mai parcella elődje a 2351-es számot viseli, s rajta már látható egy épület, minden bizonnyal egy présház.

Az épület hátsó oromfalán, padlásajtóként, egy 1882-es évszámú vaslemez kemence- vagy mászókémény-ajtót használtak fel.

Egy az épület homlokzatáról származó, cementes vakolattöredéken az 1929-es évszám látható amely egy felújítás dátuma lehet.

Az épület leírása

Lejtős terepen, szabálytalan alakú telek keleti szélénél álló, kőből falazott, téglalap alaprajzú, északkelet-délnyugati tengelyű, épület, alsó szintjén a domboldalba mélyülő pincével, felső szintjén cseréppel fedett nyeregtetős lakó- és munkatérrel. Délnyugati főhomlokzata az alsó szint felett visszalépcsőzött, az alsó szint höbörcsös vakolatú homlokzatához, a középtengelytől jobbra tolva, lapos nyeregtetővel fedett pincegádor csatlakozik, besimított vakolatú falfelületekkel és befelé nyíló, kétszárnyú vasajtóval. Főhomlokzatának felső szintje kőből falazott, rajta két zsalugáteres ablak töri át, a zárköves vakolatkeret maradványaival. Oromfala téglából épült, kör alakú kis padlásszellőző töri

[1] http://mapire.eu/hu/map/firstsurvey/?layers=osm%2C1%2C73&bbox=1932074.877393061%2C5908054.393217529%2C1938189.839655875%2C5912062.559888233

[2] https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?layers=3%2C4&bbox=1949262.7453579402%2C5922519.451515251%2C1949892.7536770094%2C5922728.459014469

át. A tetőzet kissé a homlokzat síkja elé nyúlik. A bal oldali zsalugáter zsanérjai makkos végűek, a jobb oldali zsalugáter zsanérjai makkos és bábos végűek. Az épület oldalhomlokzata besimított vakolatú, két ajtó és egy ablak töri át. A szobába nyíló ajtót ablakból alakították át. Lekerekített sarkú bélletzáródása felett megmaradt a vakolatkeret egy szakasza, zárkővé alakítva. A bejárati ajtó szegmensíves bélletzáródású és kétszárnyú. Váz-táblázatos szárnyainak felső része üvegezett. A homlokzat ablaka középosztóra záródik, a szárnyak két-két vízszintes osztóval osztottak. A hátsó rövid homlokzat durván vakolt, az oromzat széle téglalépcsős, amit kisméretű téglából alakítottak ki. A padlásajtó nyílása a középtengelytől jobbra tolt. Áthidalóját gerendákból alakították ki, tokszárakat azonban nem helyeztek el a falban, így a padlásajtóként elhelyezett kétszárnyú vaslemez kemenceajtó nem típusos megoldás. Az épület északnyugati homlokzata durván vakolt, felületén megmaradt a toldaléképítmény gerincének vonala.

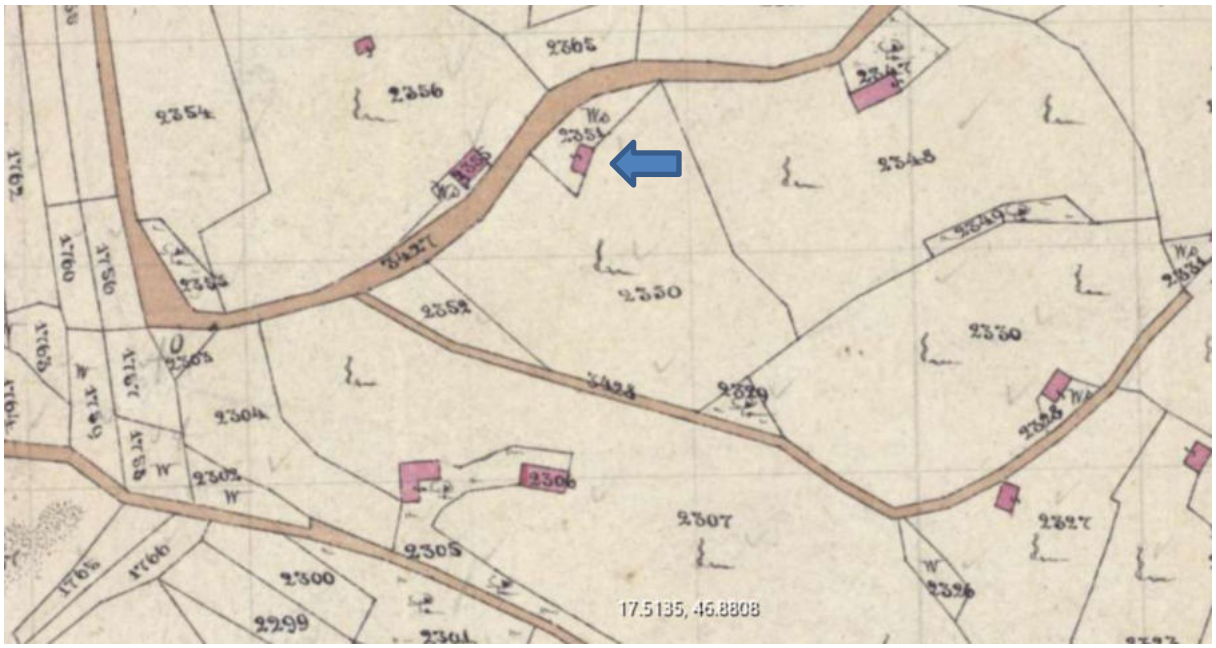
Az épület felső szintjén egy szoba és egy préshelyiség kapott helyet. A szoba háromgerendás, a préshelyiség négygerendás deszkafödémmel fedett. A szoba járófelülete deszkapadló, a préshelyiségé beton, benne a must pincébe engedését biztosító, jelenleg lebetonozott lyukkal. A szobát és a préshelyiséget elválasztó fal, valamint a préshelyiségből egy keskeny térrészt utólag leválasztó, pilaszterrel erősített fal mindössze 15 cm vastag. A szobát és a préshelyiséget elválasztó fal préshelyiség felőli oldalához kéménypillér csatlakozik. A szobába nyíló ajtó váz táblázatos, felső, részén két, nyitható, üvegezett szárnnyal, hüvelyes rászegezőpántokkal ácstokjának borításán finom profilozással. A szoba két főhomlokzati ablaknyílása szegmensíves bélletzáródású és parapetes. A délkelet felőli keresztosztott asztalosszerkezet, rászegezőpántokkal. Az északnyugat felőli kétszárnyú, makkos végű zsanérokkal, kétszárnyú fordítója csak húzásra alkalmas. A délkeleti hosszhomlokzat északkeleti szélénél lévő ablak szintén szegmensíves bélletzáródású. Szárnyai a hüvelyes rászegezőpántok és a makkos végű zsanérok alkalmi kombinációjával szereltek. A préshelyiség északnyugati falán egy csík formájában kifestés maradványa látható.

A pince alaprajza szabálytalan, tengelye eltér a felső szintétől, ezért gádoros bejárata a délkeletre eső ablak alatt nyílik. Kétszárnyú, vaslemez ajtója igényes kialakítású kovácsoltvas rozettával ellátott. A pince boltozatának íve a bejáratnál inkább kosárív, a hátsó, rövid végfalnál parabola-jellegű. Hátsó rövid végfalába 67 cm széles és 104 cm magas, egykor fapolccal ellátott íves záródású falfülke mélyed. A pince falait durva, meszelt vakolat fedi. Járófelülte részben téglapadló. A tetőszerkezet gerincszelemenes, 10-10 szarufával. A gerincszelement három állószék tartja. A kémény visszabontott. Az épület északnyugati oldalához csatlakozó törtkő falú, egykor félnyeregtetős toldaléképítmény romos. Az épület délkeleti oldalán igényes kialakítású fokokból álló, 13 fokos kőlépcső vezet fel az ajtókhoz.

Archív térképek

Az I. katonai térkép részlete (1784)
http://mapire.eu/hu/map/firstsurvey/?layers=osm%2C1%2C73&bbox=1932074.877393061%2C5908054.393217529%2C1938189.839655875%2C5912062.559888233

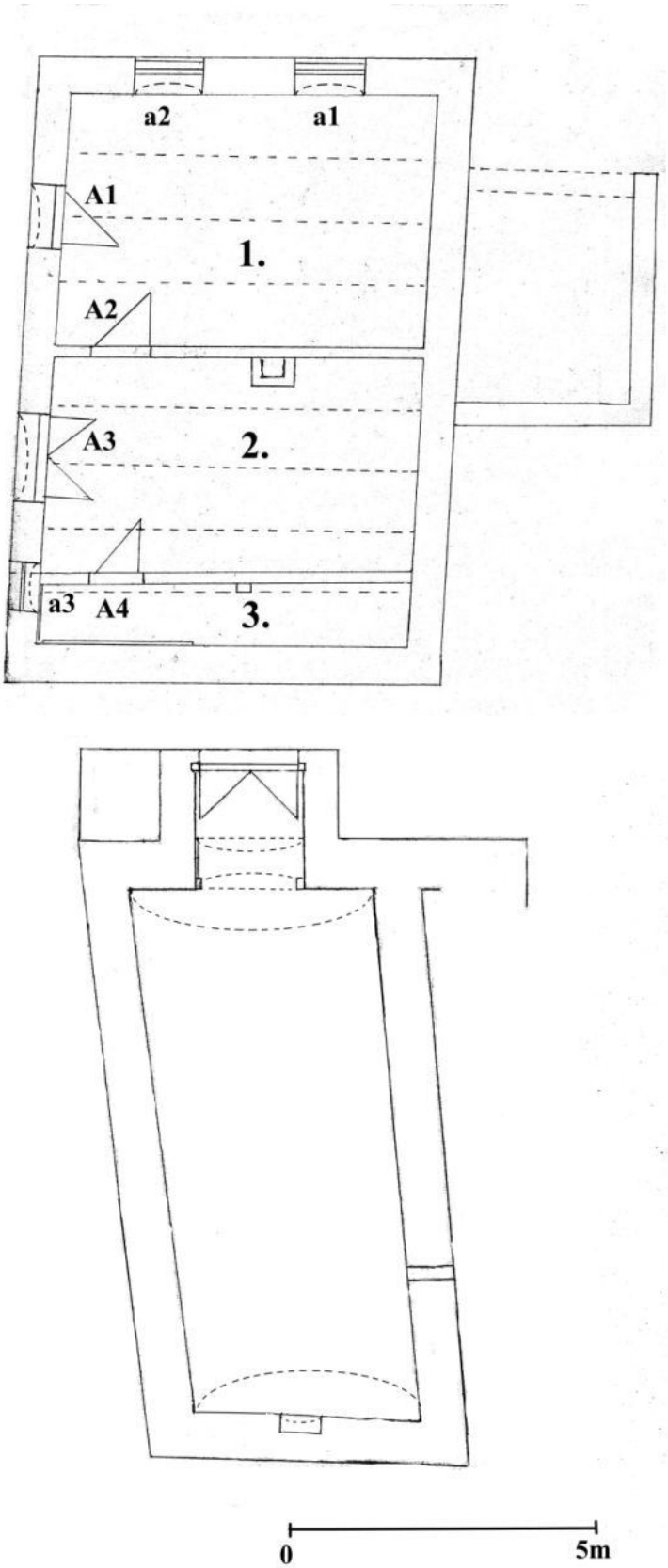
A II. katonai térkép részlete (1856-60).
http://mapire.eu/hu/map/secondsurvey/?layers=osm%2C5%2C42&bbox=1931771.5179370549%2C5906950.83362166%2C1937886.4801998688%2C5910959.0002923645



Az 1858-as kataszteri térkép részlete

https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?layers=3%2C4&bbox=1949262.7453579402%2C5922519.451515251%2C1949892.7536770094%2C5922728.459014469

A jelenlegi helyrajzi szituáció



Helyiségszámozott alaprajz és a pince alaprajza

Értékleltár

Az értékleltárban a műemléki szempontból számon tartandó épületrészeket, szerkezeti elemeket, tárgyakat, tartozékokat vastagon, dőlt betűkkel szedtük.

Megnevezés	**Leírás**	**Datálás**	**Fotó**
DNy-i, főhomlokzat:	***Oromfalas homlokzat, nyersszínű, durva vakolattal fedett törtkő alsó szint felett, oldalra tolt pincegádorral. A besimított vakolatú felső szinten két, zárköves vakolatkeretű ablak, az oromfalon kör alakú padlásszellőző. Kissé a homlokzati sík elé nyúló tető.***	***19. század vége.***	**1., 2., 4.**
DK-i, bejárati homlokzat:	***Besimított vakolatú homlokzat,*** ajtóvá alakított ***ablakkal, szegmensíves bélletzáródású, kétszárnyú ajtóval,*** jelenleg eltakart ***hátsó ablakkal.***	***19. század vége.***	**7-12.**
ÉK-i homlokzat:	***Nyersszínű, durva vakolattal fedett, téglalépcsős szélű, oromfalas homlokzat, padlásajtóval.***	***19. század vége.***	**13-15.**
ÉNy-i homlokzat:	***Nyersszínű, durva vakolattal fedett homlokzat.***	***19. század vége.***	**16-17.**
Egyéb:	***Nyeregtető, cserépfedés, tetőszellőzővel.***	***19. század vége, 20. század.***	**7., 59.**
	ÉNy-i oldalhoz épített félnyeregtetős bővítmény.	***19. század vége, 20. század.***	**18-20.**
	Kőlépcső a DK-i homlokzathoz.	***19. század vége, 20. század.***	**66.**

Szoba (1. helyiség)

Megnevezés	Leírás	Datálás	Fotó
Mennyezet	***Háromgerendás deszkamennyezet, az épület tengelyére merőleges gerendákkal.***	***19. század vége, 20. század első fele.***	**21.**
Padlóburkolat	Deszkapadló.	20. század második fele.	**23., 34.**
Egyéb			

Ajtók

Leírás	Kilincs, zár	Pánt	Datálás	Fotó
A DK-i homlokzaton (A1): ***Szegmensíves bélletzáródású nyílás***ban, ablakból átalakítva. Farostlemez lap.	Alumínium kilincs, bevésett zár.	3 db. diópánt.	20. század második fele.	**7-8., 23-24.**
A préshelyiség felől (A2): ***Borított ácstokos ajtó, profilos tokborítással. Váz-táblázatos ajtólap, felül két, nyitható üveges szárnnyal. Az ajtószárnyon 1 db. húzógomb, a nyitható szárnyakon 1-1 db. húzógomb.***	***Az ablakszárnyak keresztfordítóval szereltek, az ajtólap dobozzárral szerelt.***	***A nyitható szárnyak 2-2 db. hüvelyes rászegezőpánttal és támaszos pipával szereltek, az ajtószárny 2 db. makkos végű zsanérral szerelt.***	***19. század közepe és második fele, vége.***	**25-33., 42-43.**

Ablakok

Leírás		Kilincs, zár	Pánt	Datálás	Fotó
A főhomlokzaton (a1): ***Szegmensíves bélletzáródású, parapetes nyílásban. Lemez-pálca rácsavarozott köztes vasrács.***	**Külső réteg** ***Keresztosztott, zsalus szárnyakkal. Kifelé nyílik.***	***A felső szárnyak 1-1 db. bábos félfordítóval, az alsó szárnyak*** 1-1 db. menetes félfordítóval és ***1-1 db. bábos félfordítóval szereltek.***	***Szárnyanként 2-2 db. makkos végű zsanér.***	***19. század vége.***	**1-3.**
	Belső réteg ***A szárnyak két osztóval osztottak. Befelé nyílik.***	Félfordító. Csak húzásra alkalmas ***réz kétszárnyú fordító.***	***3-3 db. makkos végű zsanér.***	***19. század vége.***	**34-37.**
A főhomlokzaton (a2): ***Szegmensíves bélletzáródású, parapetes nyílásban. Lemez-pálca rácsavarozott köztes vasrács.***	**Külső réteg** ***Keresztosztott, zsalus szárnyakkal. Kifelé nyílik.***	***A felső szárnyak 1-1 db. bábos félfordítóval, az alsó szárnyak*** 1-1 db. menetes félfordítóval és ***1 db. bábos félfordítóval szereltek.***	***Összetett bábos és makkos végű zsanérok.***	***19. század vége.***	**1., 4-5.**
	Belső réteg ***Keresztosztott. Vízszintesen osztott szárnyakkal. Az alsó és a felső szárnyakon 2-2 db. húzógomb. Befelé nyílik.***	***A felső szárnyak 1 db. keresztfordítóval, az alsó szárnyak 2 db. keresztfordítóval szereltek.***	***A szárnyak 2-2 db. hüvelyes rászegezőpánttal és támaszos pipával szereltek.***	***19. század vége.***	**34., 38-41.**

Préshelyiség (2-3. helyiség)

Megnevezés	***Leírás***	***Datálás***	***Fotó***
Mennyezet	***Háromgerendás deszkamennyezet, az épület tengelyére merőleges gerendákkal.***	***19. század vége, 20. század első fele.***	**44., 49-50.**
Padlóburkolat	Beton.	20. század második fele.	**45-46., 48.**
Egyéb	Válaszfal a 2. és a 3. helyiségrész között, pillérrel.	20. század második fele.	**49-50.**
	Festett csík.	19. század vége, 20. század első fele.	**47.**
	Leeresztőnyílás (lebetonozva).	***19. század vége.***	**48.**
	Kéménypillér.	20. század első fele.	

Ajtók

Leírás	**Kilincs, zár**	**Pánt**	**Datálás**	**Fotó**
Bejárati: ***Szegmensíves bélletzáródású nyílásban kétszárnyú váz-táblázatos ajtó, felül üvegezett szárnyakkal.***	Alumínium kilincs, bevésett zár.	3-3 diópánt.	***19. század vége, 20. század első fele.***	**10., 45.**
Válaszfalban: Farostlemez ajtólap.	Műanyag kilincs, bevésett zár.	2 diópánt.	20. század második fele.	**46.**

Ablak

Leírás	**Kilincs, zár**	**Pánt**	**Datálás**	**Fotó**
Bejárati: ***Szegmensíves bélletzáródású nyílásban függőleges középosztós ablak, 2-2 vízszintes ostóval osztott szárnyakkal.***	-	***Szárnyanként 2-2 db. hüvelyes rászegezőpánt és makkos zsanér.***	***19. század vége.***	**12., 50-53.**

Pince

Megnevezés	Leírás	Datálás	Fotó
Mennyezet	***Dongaboltozat.***	***19. század első fele.***	**55-56.**
Padlóburkolat	Téglapadló és kőzúzalék.	2020.	**55-56.**
Egyéb	***Pincegádor.***	***19. század vége.***	**1.**
	Falfülke az ÉK-i falban.	***19. század első fele.***	**55., 57.**
	Szellőző az ÉNy-i falban.	***19. század első fele.***	**58.**

Ajtó

Leírás	Kilincs, zár	Pánt	Datálás	Fotó
Bejárati: ***Ácstokos, kétszárnyú vaslemez ajtó, merevítőátlóval, a lap közepén kovácsoltvas rozettás alaplemezű húzógombbal.***	***Dobozzár. Rombusz alakú zárcímer.***	***Kovácsoltvas pipa, hevederpántokkal.***	***19. század vége.***	**54., 56.**

Padlás

Megnevezés	Leírás	Datálás	Fotó
Ácsszerkezet	Gerincszelemenes, szarufás konstrukció, kötőgerendával és 3 állószékkel.	19. század vége, 20. század első fele.	**60-64.**
Egyéb			

Ajtó

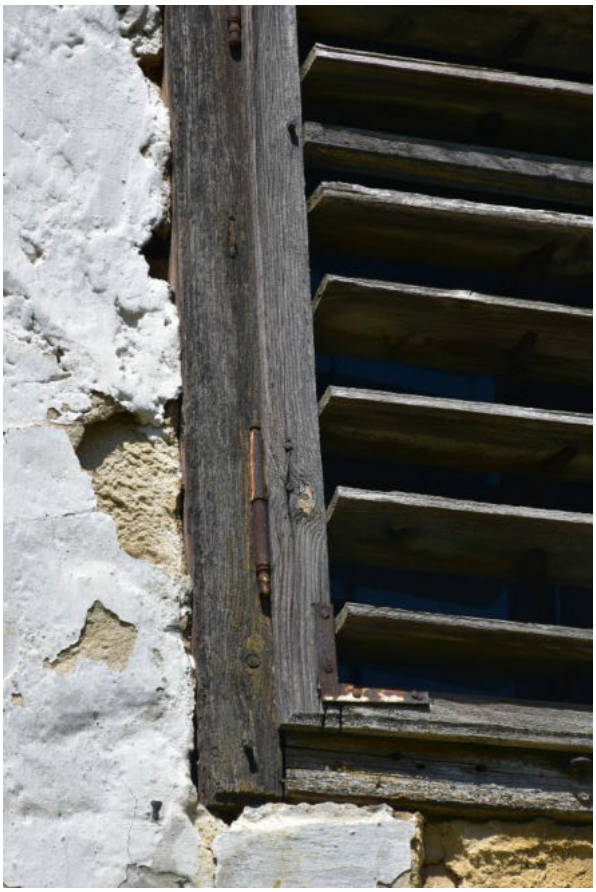
Leírás	Kilincs, zár	Pánt	Datálás	Fotó
Hátsó oromfalban padlásajtó: ***Gerendaáthidalós. Kétszárnyú vaslemez kemence- vagy mészókémény ajtó, évszámmal***	***Ráfordító.***	***2-2 db. gömbös végű zsanér.***	***1882.***	**13-14., 63-64.,**

.

Fényképdokumentáció

1.

2.



3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

64.

65.

66.

Datálás és értékelés (jelentőség, eszmei érték)

A diszeli 7245-ös helyrajzi számú présház pince - a felső szinti szoba+préshelyiség, és az alsó szinti, lejtőbe mélyedő pincés szerkezetével - a Balaton-felvidéki szőlőhegyi építkezési hagyomány jellegzetes típusának képviselője, egyedi sajátosságokkal. Műemléki védelem alatt álló hasonló épületekként a Balatonakali szőlőhegyén található, Fenyehegy 38. szám alatti (műemléki törzsszám: 5385) présház-pincét, vagy Fenyehegy 48. szám alatti Illyés-présház-pincét (műemléki törzsszám: 5381) stb. lehet megemlíteni. A telken az 1858-as kataszteri térkép tanúsága szerint már állt egy épület, bár a szerkezetéről nem ad felvilágosítást az ábrázolás. Ha a jelenlegi struktúrában keressük az ábrázolás megfelelőjét, azt az alsó szinten elhelyezkedő pincében jelölhetjük meg, amely olyan, a gyakorlat által kiérlelt tradicionális forma - a végfalában kialakított polcos falfülkével -, amely akár a 19. század első felében is létrejöhetett. Ehhez képest a felső szint számos sajátossága a 19. század második felébe, végébe utalja az épületet. E sajátosságok közé tartozik a főhomlokzat és a két ablak egymáshoz viszonyított aránya az ablakok zárköves vakolatkeretével és a tető 45 fokosnál kisebb hajlásszöge, a délkeleti oldalhomlokzat ajtójának mérete, a szoba és a préshelyiség közötti fal csekély vastagsága, valamint e két tér viszonylag nagy belmagassága. Ugyanakkor különös sajátosság, hogy a préshelyiségből a szobába nyíló ajtó a felül nyitható üveges szárnyaival évtizedekkel korábbi, sőt 18. századi típust továbbörökítő szerkezet, amire egyszárnyú példaként a Pápa, Korvin u. 13. szám (műemléki törzsszám: 4859) alatti, fsz. 1-ben található ajtót lehet említeni. Ráadásul a diszeli épület ajtóján az üveges szárnyakat rögzítő hüvelyes rászegezőpántok hegyesedő, levélforma kialakítása igen ritka, különleges sajátosság. E vonások alapján felvetődik a lehetőség, hogy ez az ajtó egy korábbi épületbő, éppenséggel az egykor itt álló, a pincéhez tartozó épületből származik. Az ajtószárnyat rögzítő makkos végű zsanérok – amelyek megegyeznek a homlokzati ablakok zsanérjaival -, az ajtószárnynak a 19. század második felében, végén történt újrafelhasználására utalnak. Szintén hüvelyes rászegezőpántos szerkezet a főhomlokzat délkeleti ablakának a belső rétege, azonban a rászegezőpántok végének beszűkítés nélküli lekerekítése a szobaajtóénál későbbi készítési korra utal. Az északnyugati ablak tokosztó nélküli belső rétege modernebb szerkezet, makkos végű zsanérjai alapján szintén a 19. század második feléből, végéről. A délkeleti homlokzat hátsó ablaka a régebbi hüvelyes rászegezőpántos és az újabb makkos végű zsanéros típust egyesíti, de szerves összetartozás nélkül. A délkeleti oldalhomlokzat felül üvegezett kétszárnyú ajtója a 20. századból a présház-hagyománytól elszakadást képviseli.

A datálás kérdései után az értékhordozókat tekintve számon tartandó a régiségértéket sugárzó törtkő falazat és a dongaboltozatos pince, kiemelten a szobaajtó és a délkeleti ablak belső

rétege, valamint a makkos végű zsanéros szerkezetek. Ehhez szorosan kapcsolódik a ritkaságérték, amelynek hordozóiként az előbbiek mellett a dekoratív kovácsoltvas rozettás húzógombbal ellátott pinceajtót, a padlásajtóként felhasznált 1882-es évszámú kemence vagy mászókémény-ajtót és a kőlépcsőt is számon kell tartani.

Mindezek eredőjekén a diszeli 7245-ös helyrajzi számú présház pincét - a felsorolt értékeire tekintettel - javasoljuk a helyi védett emlékek közé emelni.

Szempontok a felújításhoz (helyreállítási javaslat)

Az épület állapotának biztosítása érdekében szükséges a tetőzet mielőbbi helyreállítása a kémény felépítésével együtt. Szükség lehet vasbeton koszorús falmegerősítésre is. A szoba délkeleti oldalán lévő ajtót javasoljuk megszüntetni, illetve ablakká alakítani a délkeleti oldal hátsó ablakának mintájára és asztalosszerkezetét is lemásolva, amelyet felújítani javaslunk. javasoljuk a főhomlokzat vakolatának helyreállítását, az alsó szinten nyersszínű érdes vakolattal, a felső szinten besimított vakolattal, az ablakok zárköves vakolatkeretével. A préshelyiségből a szobába nyíló ajtót és a főhomlokzati délkeleti ablak belső rétegét javasoljuk megőrizni, felújítani helyreállítani. A zsalus külső rétegeket és a főhomlokzati északnyugati ablakot újragyártani javasoljuk, pontos másolatokat készítve és a meglévő vasalatok újrafelhasználásával. A préshelyiséget felosztó válaszfalat alkalmasabb helyre javasoljuk áthelyezni. A padlásajtóként alkalmazott évszámú kemence vagy mászókémény-ajtót az épület belsejében, védettebb helyen javasoljuk elhelyezni, és helyette alkalmasabb, befelé nyíló, egyszárnyú deszka padlásajtó készítését javasoljuk. Javasoljuk a félnyeregtetős bővítmény helyreállítását, felépítését.

Balázsik Tamás

2092 Budakeszi, Zichy Péter u. 2.
Tel.: 30 415 2459
tamas.balazsik@gmail.com

TAPOLCA VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
8301 Tapolca, Hősök tere 15.
Tel.: 87/510-125; Fax: 87/511-164
E-mail: polgarmester@tapolca.hu

Ügyiratszám:14/617-2/2021.

Ügyintéző: Gyarmati Tamás városi főépítész

Tárgy: Tapolca, Halyagos-hegy 7245 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház helyi védetté nyilvánításával kapcsolatos szakvélemény

---

FŐÉPÍTÉSZI SZAKVÉLEMÉNY

Tulajdonos – Lehóczkyné Pázmándi Katalin Zsuzsanna (címe: 2083 Solymár, Pipacs u. 19.) – a Tapolca, Halyagos-hegy 7245 hrsz-ú ingatlanán álló lakóépületet kívánja helyi védettség alá helyeztetni, erre vonatkozóan nyújtott be kérelmet és mellékelte Balázsik Tamás művészettörténész-régész értékvizsgálati dokumentációját és értékleltárát.

A Tapolca, Halyagos-hegy 7245 hrsz-ú ingatlanon álló lakóépület az értékvizsgálati dokumentáció szerint az 1858-as Diszel határának kataszteri térképén is szerepel már egy épület, valamint az épület hátsó oromfalán egy 1882-es évszámú vaslemez és az épület homlokzatáról származó, cementes vakolattöredéken az 1929-es évszám látható, mely egy felújítás dátuma lehet. Az értékvizsgálatban a szakértő kitért többek között arra, hogy a nevezett épület a Balaton-felvidék szőlőhegyi építkezési hagyomány jellegzetes típusának képviselője, egyedi sajátosságokkal és a vizsgálatának összegzéseként javasolja a fenti épületet a helyi védett emlékek közé emelni.

A kérelmet és annak mellékleteit átvizsgálva az alábbi főépítészi szakvéleményt adom:

Megállapítom, hogy a Tapolca, 7245 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület a benyújtott értékvizsgálati dokumentációban és értékleltárban részletesen bemutatásra került, és a bemutatott értékek, valamint a hagyományos építészeti formavilága miatt is megőrzendőnek ítélek meg és ezen értékek miatt javaslom az épület helyi védetté nyilvánítását.

Tapolca 2021. május 31.

Tapolca Város Önkormányzata * 8300 Tapolca, Hősök tere 15. * 10.

Gyarmati Tamás
városi főépítész

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	**GRA7493** (Lejárat:2022.11.23)	Kilépés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/20469/2021

2021.05.18

TAPOLCA Szektor : 61

Zártkert 7245 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
a szőlő	4	2877	14.99		
b legelő és lakóház	4	482	0.13		
A földrészlet összes területe:		3359	15.12		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/12 törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
bejegyző határozat, érkezési idő: 7402/1974.10.29
törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/3 7918/1975.11.12
jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 1/3 7402/1974.10.29
jogállás: tulajdonos
név : Csom Jenőné
sz.név: Mohos Karolin
szül. : 1931
a.név : Gelencsér Anna
cím : 8297 TAPOLCA Szabadság utca 14

2. tulajdoni hányad: 4/12 törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
bejegyző határozat, érkezési idő: 7402/1974.10.29
törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2 7918/1975.11.12
jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 1/2 7402/1974.10.29
jogállás: tulajdonos
név : Mohos József
sz.név: Mohos József
szül. : 1935
a.név : Gelencsér Anna
cím : 8297 TAPOLCA Babits Mihály utca 10

3. tulajdoni hányad: 3/12 törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
bejegyző határozat, érkezési idő: 3641/1981.06.26
törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
jogcím: öröklés és ajándék
jogállás: tulajdonos
név : Csom Jenőné
sz.név: Mohos Karolin
szül. : 1931
a.név : Gelencsér Anna
cím : 8297 TAPOLCA Szabadság utca 14

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/20469/2021

2021.05.18

TAPOLCA Szektor : 61

Zártkert 7245 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 2/12 törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
bejegyző határozat, érkezési idő: 5206/1981.09.23
törlő határozat: 30948/04.01.22.(03.12.16)
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Mohos József
sz.név: Mohos József
szül. : 1935
a.név : Gelencsér Anna
cím : 8297 TAPOLCA Babits Mihály utca 10

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30948/04.01.22.(03.12.16)
jogcím: vétel 42647/2003.12.16.
jogállás: tulajdonos
név : Lehóczkyné Pázmándi Katalin Zsuzsanna
sz.név: Pázmándi Katalin Zsuzsanna
szül. : 1954
a.név : Kovács Anna
cím : 2083 SOLYMÁR Pipacs utca 19

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap