



ÉPÍTÉSZETI és TARTÓSZERKEZETI FELJEGYZÉS

SZÁR, RÁKÓCZI F. U. 23. SZÁM ALATTI INGATLANON ÁLLÓ (2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 23., Hrsz. 460) MŰEMLÉK ÉPÜLETEGYÜTTES ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATBAN

Helyszíni bejárás időpontja: 2025. 03.06.

Előzmények

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályáról érkezett a megkeresés az ÉKM részére a szári önkormányzati tulajdonban álló épületegyüttessel kapcsolatban, amelyre évek óta örökségvédelmi kötelezés van érvényben. Idén, 2025 év elején egy helyszínbemjárson az FVKH Örökségvédelmi Főosztály képviselői észrevételezték, hogy a tulajdonos Önkormányzat a kötelezésnek nem tett eleget, és az épületek állapota tovább romlott, egyes részei életveszélyessé váltak.

A márciusi helyszíni szemlén, az ÉKM Műemlékfejlesztési Főosztályának részéről Olosz Emese, tartószerkezeti szakértő kollegámmal vettem részt. A továbbiakban az ő tartószerkezeti feljegyzését egészítem ki építészeti vonatkozásokkal.

Az épületek rövid története

A Fejér vármegyei Szár község központjában, a főút mellett található ez a 18. század végi, 19. századi késő barokk épületegyüttes. A vélhetően 1772-ben Fellner Jakab által tervezett barokk kocsmáépületet (forrás: Genthon István Magyarország művészeti emlékei 1.) később lakóházzá alakították át. Az 1884.évi kataszteri felmérésen már L alaprajzú épületként szerepel, a hozzáépített gazdasági épületrésszel. Ekkor már ábrázolták a telek délkeleti részén álló pincét is. A telek hátsó részében található keresztirányú jelenlegi pajta a 19. század végén épült, egy korábbi pajta helyén. Az utcafronti falazott kerítés szintén 19. századi eredetű.

Herczeg Renáta műemlékvédelmi szakértő által készített 2021. évi Építéstörténeti tudományos dokumentáció szerint az épület értékes eredeti részletekkel rendelkezik. Falszerkezete, téglái barokk koriak, az udvari szárny pallótokos ablakai 18. századiak, az utcai ablakok pedig 19 század elejéről származnak.

Az épületegyüttes 1973-ban lett műemlék. A Csomó-család, az akkori tulajdonos az utcai épületrészt lakóházként, az egykori gazdasági épületet garázként használta, a tornácot részben beépítette. 2005-06-ban tetőfelújításba kezdtek, de teljesen nem fejezték be. 2008-ban a felújítási határidő meghosszabbítását engedélyezték, de nem folytatódott a munkálatok. Az ingatlan 2021-ben megvásárolta az Önkormányzat. Az értékes, késő barokk épületek állapota a 2018-ban és 2023-ban kiadott kötelezések ellenére továbbra is egyre pusztuló. Született tervezet tájházként történő felújításáról, de tervdokumentáció már nem készült. Az összes épület használaton kívül áll.

Védettség

A lakóház (8402 /3797) és a gazdasági épület (8402 /15457) védett műemlék. A védett műemlékek ingatlanján további építmények állnak, egy pajta (8402 /31214) és egy pince (8402 /31215), valamint az utcai fronton falazott kerítés (8402 /31216).



Kötelezések

Az ingatlanon álló épületekre az első hatósági kötelezés 2018.08.29-ei dátummal született, a Fejér Megyei Kormányhivatal által, FE-08/ÉPÍT/1879-7/2018 ügyiratszámmal kiadva. A határidőn belül el nem végzett kötelezés életveszélyes állapot megszüntetése és állagmegóvási, jókarbantartási munkák elvégzésére vonatkozott.

Ezt követően 2023.03.31-én írtak ki kötelezést a műemléki védettségű lakóházra, a gazdasági épületre és a kőkerítésre, a Fejér Megyei Kormányhivatal által, FE/ETDR/1362-3/2023 ügyiratszámmal. A 90 napos határidőn belül csak részben teljesített kötelezés a következő tevékenységek elvégzését rendelte el: életveszélyre figyelmeztető tábla elhelyezése, ideiglenes elkerítés, tartószerkezeti szakvélemény készíttetése és az életveszély elhárításához szükséges munkák elvégzése, veszélyes szerkezeteket megtámasztó dúcolások, tetőcserepek szomszéd ingatlanra történő hullásának megakadályozása, épületek felázását okozó csapadékvíz megfelelő elvezetés.

Az épületek leírása

Lakóház

A fésűs beépítésű lakóház utcafronton és telekhatáron szabadon álló, L alaprajzú, földszintes, részben alapincézett, cserépfedésű csonkakontyolt nyeregtetős épület. Az utcai szárnyban négy helyiség található, három szoba és az egykori beforduló tornác beépítésével létrehozott fürdőszoba. Az udvari szárnyban 6 helyiség sorakozik, ebből kettő az utcai szobák felől nyílik, vélhetően konyha és szoba funkciójuk lehetett az utolsó használatkor. Az udvari szárny további négy helyisége a tornácra nyílik, egy nagyobb helyiséget (talán műhely lehetett) követően a kamra, a pincelejáró és a padlásfeljáró terei. (További építéstörténeti kutatás során pontosítható lenne, hogy ez volt-e a forrásokban említett egykori, Fellner Jakab által tervezett kocsmá, és akkor annak pontos alaprajzi elrendezése megfigyelhető lenne.)

A pincefalak kő-tégla, a földszinti falak égetett agyag-és vályogtégla vegyes falazatok – többségében a külső falak és a későbbi kiegészítések készültek égetett agyagból, a belső térelválasztó falak vályogból. A földszinti falak vakolt, festett felületűek. Az utcai szárny délkeleti padlásfértéri oromfala égetett agyag-és vályogtégla vegyesen, résszellőző nyílással, földszintjén az egykori beforduló tornác beépített nyílásával. A gazdasági épülettel közös padlásfértéri falát a 2006-os tetőátalakításkor építették Ytong falazóelemekből, ugyanekkor a két tetőidomot is összeépítették. Északnyugati, szomszéd felé eső homlokzati fala lábazati magasságig terméskő, felette tégla, vakolatlan felülettel. Udvari homlokzata előtt három félköríves záradékú nyílással egy tornác húzódik, amelyet többször átalakítottak, jelenleg falazott téglapillérek között tégla boltívek és falazott mellvédek találhatók.

A földszint felett felső borítású gerendás fáfödém (pórfödém) van, a pince és a pincelejáró felett kő és tégla boltozat. A tetőszerkezet födémgerendákkal összeépített, 2005-06-ban felújított torokgerendás szerkezet, cserépfedéssel. A felújításkor a cseréplécezés alá fólia került, valamint újjáépítették a falazott kéményeket és 2 db bevilágító ablakot helyeztek el.

Utcai homlokzata tagolatlan, az ablakok 4 tengelyre osztják, lábazata és homlyolt ereszalja festett. Zöldre mázolt, középfelnyíló, hatszemes ablakai és zsalugátereit épen megmaradtak a 19. századból, a nyílás belül szegmensíves béllettel. Az udvari ablakok szintén zöldre mázolt, hatszemes ablakai részben elpusztultak, szinte csak a tokszerkezet maradt meg és a nyílásba helyezett vasrács. A megmaradt ajtók különféle váztaáblázatos ajtók, zöldre mázolt felülettel, szegmensíves bélletben. A kamra helyiség ajtaja barokk eredetű. A nyílászárókon az eredeti pántok, fogantyúk is megtalálhatók még.

A pincébe faborítású lépcső vezet (mint a kerti pincelejárathál), a padlásra fagerenda lépcső visz. A szobákban az eredeti deszka padlóburkolat, a tornácon a kőlap burkolat van, a vélhetően konyhaként használt helyiségben kerámia anyagú lapburkolat.



A **gazdasági épület** a lakóház közvetlen folytatásaként később (19. század közepén) hozzáépített, földszintes, cserépfedésű, nyeregteretűs épület. Három helyiségből áll. A falak anyaga elsősorban téglá, északkeleti ormfala téglakő vegyes falazat, felül deszka oromzattal. Északnyugati, szomszéd felé eső homlokzati fala lábazati magasságig terméskő, felette téglá, vakolatlan felülettel. Faoszlopokkal alátámasztott mestergerendán felső borítású gerenda fáfödém van, dél felőli helyiségben hiányos a deszkázat. Torokgerenda fedélszéke és cserépfedése hasonlít a lakóházhoz, a 2000-es évek elején lett felújítva és egységesítve. Két helyiségben beépített betonvályú található. Padlószervezet vélhetően nincs, de törmelék borítja, az északi helyiségben földpadló van. A nyílásokból hiányoznak a nyílászáró szerkezetek, egyetlen megmaradt ablaka fa anyagú, osztott üvegezésű, fekvő elrendezésű. Az egykori északi bejáratú ajtó feletti fagerenda áthidalás megmaradt, de az oldalsó falazott kávak sérültek, hiányosak. Az ereszalj téglából készült. Az udvari homlokzaton függőereszcsonakra fut, két végén lefolyócsővel, felszíni vízelvezetéssel. Az északi épületsarok környezetét – a homlokzatokat és tetőfelületeket – már teljesen befutotta a borostyán.

A **pajta** szabadon álló, a hátsó telken keresztirányú elrendezésű, földszintes gazdasági épület, újabb kori rombusz síkpalafedésű, torok- és kötőgerendás, csonkakontyolt nyeregteretűvel. Elsősorban vályogtéglából épült, későbbi átépítéskor a leomlott/lebontott északnyugati épületsarkot és egyéb falazathiányokat égetett téglából egészítették ki. Az épület lábazati fala vegyesen rakott terméskőből és téglából készült. A hosszoldali falakat két-két vályogtéglapillér erősíti. A déli ajtónyílás körül gerenda áthidaló és tartóoszlopok vannak, az északi oldali nyílásnál nincsenek. A hosszfalak tetején talpszelemen fut végig, amelyeket azokra merőleges kötőgerendák kötnek össze a vályogpillérek felett és az ormfalaknál. Az épület nyugati felében egy köztes kötőgerendát is elhelyeztek, de elhibázott koncepció szerint szarufaközbe került, így nem erősítette megfelelően a tetőszervezetet, és annak enyhe szétcsúszásához, a falak további sérüléséhez, kimozdulásához vezetett. Az ormfalak felső része ritkított deszkázat. A falak vakolatlanok. Nincs padlószervezete, döngölt föld (lősz) aljzata van. A telek az utca felől a pajta felé lejt, így nagyobb esőzés esetén a felszíni csapadék az épület felé folyik.

A **pince** a telek délkeleti oldalhatára mentén, a tornáccal szemben áll. Boltozott lejáratainak növényzettel benőtt, palafedésű deszkázott félnyereg tetőzete és deszka oldala részben beszakadt, így a helyszíni bejárásunkkor nem tudtunk lejutni. Fehérre festett, vakolt terméskőfal lejárati homlokzata és gádorfala U alakot alkot. 2022-ben Marcell Kolos statikus mérnök még járt a pincében, az ő tartószervezeti szakvéleményében leírtak szerint meglepően mélyre vezet le a 22 db keményfa borítású 25x25 cm méretű lépcsőfok. Lőszbe vágott, téglá dongaboltozattal fedett járatának hossza az utcai kerítésig tart. A vágat végében keskeny szellőzőkürtő van, alsó szakaszán terméskőből, felső szakaszán nagyméretű téglából kialakítva. A pincében 2022-ben a statikus talajvizet nem tapasztalt.

A pincebejáratnál szemben egy régi kerek kút áll egyre pusztuló, romos állapotban. A növényzettel benőtt, ide halmozott építőanyagok – egykori beton itatóvályúk, térburkolatok – alatti kutat már nehéz megtalálni. Felépítménye szinte teljesen elpusztult, még a kerék és a leszakadt tartógerendák látszanak, viszont a beton kútkáva sértetlenül megmaradt. A kút belseje terméskővel kirakott. Évek óta nincs víz benne.

A lakóépület utcafronti, délkeleti sarkához csatlakozik a falazott **kerítés**, külső oldalán vakolt, festett felülettel, téglaterméskő vegyes falazóanyagból. Két falazott pillére közötti kocsi behajtó kétszárnyú léckapuja már hiányzik, mellette a gyalogos léckapu még megvan, felette fa áthidalóval. A kerítés és a lakóépület előtt betonjárda fut.

Az épületek jelenlegi állapota

A lakóház

A padlásfeljáró helyiség bejáratú fala és a tornác északkeleti végfala életveszélyesen megrepedt, megsüllyedt, bármikor leszakadhat. A 2022-ben készült tartószervezeti szakvélemény vészelhárítási munkaként említi ennek az épületsaroknak a további aládúcolását a már meglévő dúcolatokon túl. Jelenlegi tapasztalatunk szerint újabb kiegészítő aládúcolás nem történt, sőt, egy korábban meglévő támasz hiányzik a gazdasági épület boltíves nyílása alól, ezzel bizonytalanná és aszimmetrikussá téve azt az alátámasztást.



A gazdasági épület felé a padlástérben épített Ytong falazat nem odailló, és komoly tartószerkezeti problémákat okoz, a kritikusán megsüllyedt falsarok további terhelésévelt.

A tetőszerkezet felújítása megtörtént 2005-06-ban, ami ugyan nem fejeződött be, de a szerkezet és a fedés jó állapotban van, kisebb lokális problémákkal. A kémények környékén és a vápa mentén megsüllyedt a fedés, valamint a szomszéd felőli északnyugati tetősík alsó szakaszáról potyognak a cserepek.

Az utcai szárny homlokzati téglafalára merőleges térelválasztó vályogfalak nincsenek bekötve, ezért a külső fal enyhe kifelé mozdulása, kihasadása miatt minden csatlakozásnál elválás – megnyílt repedés – látható, valamint a padló szerkezet csatlakozásánál is hézag keletkezett. A deszka padlóburkolatok eredetiek, felületük kopott, koptatott. A konyhai kerámia burkolat rossz állapotú. A nyílászárók mázolására pereg, az eredeti ablakok és ajtók felújíthatók, restaurátor bevonásával. A fürdőszobában hiányzik az álmennyezet, a falak újszerű csempével burkoltak.

A csapadékból és talajból származó nedvesség és ázás a homlokzati felületeken jelentős károsodásokat okoz – vakolatlepergés és vakolathiány, komolyabb esetben repedés, megsüllyedés jellemző. A csapadékvíz-elvezetés nem megfelelő, az ereszcatornák nincsenek tisztítva, karbantartva, a csatorna lejtése a hosszanti oldalon nem a lefolyóvezeték felé tart, a talajszintre érkező csapadékvíz nincs távolra elvezetve a falaktól, így alááztatják azt. A kúszónövények megtelepedtek a falakon és a lábazat tövében, indái befutottak a padlástérbe is (ezek egy részét már levágták, és csak az elszáradt ágak, indák maradtak bent).

A gazdasági épület lakóház felőli falának földszinti szakasza életveszélyes állapotban van, végigfutó repedése megnyílt, a déli épületsarok megsüllyedt, azonnali beavatkozás szükséges, mert bármikor összerogyhat. A falak általános állapota másutt is rossz, a külső és belső vakolatok repedezettek, nagy felületen nedvesednek, feltáskásodnak, foltokban lehullanak. Jelentős kárt okozhat az északkeleti oromfalra már teljes magasságában felkúszott borostyán, amelynek tapadókorongjai károsítják a falazóanyagokat, szétfeszítik a fugákat. A gazdasági épület és a lakóház északnyugati vakolatlan homlokzati falán téglák hiányok, repedések, déli szakaszán kipúposodás látszik, amely problémákat a szomszéd többször jelezte már. A korábban beépített dúcolatok hiányosak. A bejárati nyílások mentén jelentős falhiányok vannak, elsősorban a falazatok alsó részén. A csapadékvíz-elvezető rendszer megoldásai felülvizsgálandók, a felszíni vízelvezetés rosszul megoldott, részben az épületet áztatja a leérkező csapadékvíz.

A pajta állapota az adatszolgáltatásként megkapott, 3 évvel ezelőtti fotók alapján nem sokat romlott. Már 3 évvel ezelőtt is hiányos volt a nyugati vályogfal és megvolt a keleti végfal függőleges megnyílt repedése, de az északnyugati falsarok téglakiegészítése azóta omlott le vagy bontották le. Az épületnek nincs koszorúja, hiányában a talpszелеmenek és kötőgerendák nem bizonyulnak elegendőnek, ezért a tető vízszintes terhelése a falakra is átadódik, károsítva, kimozdítva azokat. A nyugati végfal maradványait dúccal megtámasztották, az oromfal felső részén a ritkított deszkázat középső szakasza elpusztult. Északkeleti oldalról bejutó kúszónövények futottak végig ereszmagasságban a hosszanti falon és talpgerendán, a károsodás elkerülése érdekében ezek mielőbb kiírtandók. A lécezés és palafedés jó állapotban van.

A pince bejárati kőfala kifelé megdőlt, ferde dúcolattal megtámasztották. A páratlanul értékes, téglaboltozatos pincejárt jelenleg nem közelíthető meg. A 2022. évi tartószerkezeti szakvéleményben leírt problémák vélhetően továbbra is fennállnak vagy romlottak.

A kerítés gyalogos léckapuja elkorhadt, a kapu feletti fa áthidaló szintén rossz állapotú. A kerítés közepes állapotban van. Fedkövei – vékony habarcsréteggel fedett keresztbe fordított téglasor – tönkrementek, a falazat a szintkülönbség miatt a telek felől nedvességet kap, ázik. A kerítés és a lakóépület előtti betonjárda több helyen repedezett, az utca mentén sorakozó közeli nagy fák gyökerei helyenként a járda felpúposodását okozzák.



Az épületek tartószerkezeti állapota

A lakóépület és a vele egybe-épített gazdasági épület tartószerkezeti állapota



A rövid oldalával az utcafrontra a 18. század végén -19. század elején épült L alaprajzú épület, melynek hosszabbik szárához azzal megegyező szélességben, gazdasági épület csatlakozik. Az udvar felől három boltíves nyílás mögött tornác húzódik. A lakóház belső tereosztása: a rövid szárnyban négy helyiség – három szoba és az egykori beforduló tornác beépítésével kialakított fürdőszoba; a hosszú szárnyban hat helyiség található – az első részhez csatlakozóan, de külön bejárattal is rendelkező, két szoba (egyik talán egykor konyha), és a csak a tornacról nyíló nagyobb szoba és három kisebb helyiség: kamra, pincelejárát és a padlásfeljáró tere.

A közös falra ráépülve készült a gazdasági épület, két térrésszel: a lakóépület mellett az udvar felé boltívtel megnyitott előtér és az előtérre nyíló ablakkal egy zárt belsőtér, a keleti oldali pedig egy nagyobb méretű tér, egyenes záródású bejárattal, mely egykor istállóként/pajtaként működött.

Az épületeket jelenleg nem használják, berendezési tárgyai elhanyagolva, nagy rendetlenségben részben a házban vannak.

Összesítő – Általános adatok

Épületrész		L alaprajzú lakóház (1)	Téglalap alaprajzú gazdasági épület (2)
Szintek		rP+F+TT	F
Építési periódus		18. század vége – 19. század eleje	19. század eleje
Tájolás		rövid szárny Ény-Dk hosszú szárny Dny-Ék	Dny-Ék
Jelenlegi funkció	pince	üres	-
	földszint	jelenleg nincs használatban – egykor lakóterek, kamra, pincelejárát, padlásfeljáró (további építészeti-történeti kutatást igényel, hogy ez lehetett-e a forrásokban említett és Fellner Jakab által tervezett egykori kocsmá)	üres
	tetőtér	Üres	-
Csatoma lefolycsövek	udvari homlokzat	L sarok (1) csatlakozás a gazdasági épülettel (2)	csatlakozás a lakóépülettel (3) az épület keleti végén (4)
	többi homlokzat	nincs	nincs



Tartószerkezeti alegységek ismertetése

Alapozás: Az épületek kő sávalappal készültek, mely lábazati részként a vakolat nélküli keleti és északi falon – a felszín fölé is felhúzódik. Az alapozás pontos kialakításáról (mélység, szélesség) nincsenek információink.

Felmenő szerkezetek: A pincében kőfalazatok látszanak, míg a földszinten a külső falak mészhabarcba rakott téglafalazatok, a belső falak pedig vályogtéglaából készültek. A két építőanyag méret és szilárdsági eltérései miatt a falazatok összekötése nem volt jól megoldható, ezért a harántfalak elválása látható a külső falaktól.

(Lehetségesnek tartjuk, hogy kezdetben az épület külső homlokzati falai is vályogból készültek, melyek az időjárási viszonyoknak kitéve gyorsabban pusztultak, ezért cserélték őket téglára. A felújítások során ytong téglából falazták fel a két épületrész közötti oromfalat.

A rövid szárny udvari végfalán az oromfal vályogtégla, míg a gazdasági épület kőfalazatú keleti végfalán deszkaborítás készült az oromzat lezárására.

A tornác kialakítására téglapillérek között, téglaboltívek készültek. A beforduló részen az egykor nyitott tornác beépítésével alakították ki a fürdőszobát.

Vízszintes térelválasztó szerkezetek: Kő dongaboltozat a pince fölött, tégladongaboltozat a pincelejárát fölött. A többi helyiségben közvetlenül a külső falakra támaszkodó úgynevezett pórfödém készült (felső deszkaborítású fáfödém). A födémgerenda egyben a tetőszerkezet kötőgerendája is.

Tetőszerkezet: Fából készült egyszerű torokgerendás, kötőgerendás tetőszerkezet, hosszanti merevítés nélkül, néhány szellőc elhelyezésével vannak csak a szaruállások összeerősítve.

Lépcsők: A pincébe a két fal közé beszorított falépcső, a tetőtérbe fából készült korláttal ellátott padláslépcső vezet.

Kémények: az L alakú épületrész szárainak csatlakozásánál levő falban két kémény is fut. Az északi oldali az egykori konyha kürtője lehetett, a másik a csatlakozó rész sarkán emelkedik ki. Az északi oldalon a kéményt elhúzták és a harántfalra terheltek. A tetőtérben a kéményeket egy korábbi felújítási fázisban újjáépítették.

Összesítés – tartószerkezeti alegységek:

Épületrész		L alaprajzú lakóház (1)	Téglalap alaprajzú gazdasági épület (2)
Alapozás		kő sávalap	kő sávalap
Falak, pillérek	pince	kőfalazat	
	földszint	vályogtégla – téglavég	tégla, keleti fal: vegyes; kő-tégla + fa oromzat
Födémek	pince fölött - dongaboltozat	lejárát fölött tégladongaboltozat pincében kő dongaboltozat	- fa rostlemez
	földszint fölött	fáfödém (pórfödém), mely a tetőszerkezet kötőgerendája is egyben	fáfödém, mely a tetőszerkezet kötőgerendája is egyben
Tetőszerkezet	fáfödém	Hosszanti merevítés nélküli torokgerendás tetőszerkezet, a fáfödém gerendáiba csapolt szarufákkal (a fáfödémgerenda egyben kötőgerenda is); Lakházban: Szarufák között szigeteléssel, fóliával; szellőc	
Héjazat		cserépfedés	cserépfedés
Lépcsők	F-P	két fal közé támasztott fa gerenda-lépcső	
	F-TT	fa padlásfeljáró lépcső	
Kémények		két épített kémény az L alakú épület szárainak csatlakozásánál	



Korábbi beavatkozások (kb. 2006-2024 között)

Tetőtérben:

- tetőtér szigetelése a szarufák síkjában;
- Ytong falazat felhúzása a két épületrész közötti falra;
- új kémények építése a tetőtérben

Kibontott fűtőtest vagy kémény: a tornác végén a gazdasági épülettel közös fal mellett

Esővíz elvezetése udvari oldalon: ereszcsonoma építése azonban a vízvezetés megoldása nélkül, csak felszíni vízvezetés

Dúcolás – intuitív módon - nem mérnöki szerkezetekkel támasztották meg a megroskadt boltíveket, a padlásfeljáróhoz vezető íves áthidalót;

Károsodások leírása és azok lehetséges okainak meghatározása (lásd még 1. számú mellékletet + a Fotódokumentációt)

- **Utcai fal repedései:** Utcai homlokzaton a fa gyökereinek falazat alá való benövése okozhatja a falazat középrészének repedéseit és a fal kismértékű kihasasodását. Ehhez hozzájárult a harántfalaktól való elválás és valószínűleg vízvezetési problémák is közreműködtek.
- **Udvaron a két épület közötti fal és környékének károsodásai:** A két épület (lakóház, gazdasági épület) közötti fal megsüllyedése, a leginkább a felelős a környezetében kialakult repedések megjelenéséhez: a boltívek repedései, a köztes fal törése az udvari homlokzat közelében, ami már az Ytong fal átrepedést is eredményezte; a pincelejárát feletti boltozat megrepedése, amit a padlásfeljáróhoz vezető ajtó feletti falazott áthidaló megroskadása válthatott ki.
- **Szomszéd felőli fal repedései:** a belső térelválasztó falak közelében; A repedések kialakulásához hozzájárulhatott a felszíni vizek elvezetésének elégtelensége is;
- **Külső-falak és belső harántfalak közötti elválások/ törések:** A homlokzati falak és a belső harántfalak közötti bekötés hiánya, ami a felhasznált építőanyagok különbözőségéből (tégla homlokzati falak – vályog-tégla harántfalak) is adódik, illetve előfordulhat, hogy az alapozásuk is különbözik; a tetőtér beépítés tovább rontott a helyzeten;
- **Tetőszerkezet hiányosságai:**
Helyenként hiányzik a szarufák bekötése a födémgerendákba:
 - szomszéd felőli oldalon a kémény kivezetése mellett két szarufa;
 - az udvar felőli oldalon a hosszanti szárny becsatlakozásánál;
 - az udvar felőli oldalon a gazdasági épülettel közös fal mellett;
Tetőszerkezet horpadása: a hosszanti merevítés hiánya, a nem megfelelő szerkezeti kialakítás miatt:
 - az istálló fölötti tető szomszéd felőli oldalon;
 - a két épület között;
 - a kémények közelében (udvar és szomszéd felőli oldalon);
- **A kémények építéséből származó túlterhelés:** A kémény alatti földszinti falakon látható függőleges és ferde irányú repedések, illetve a szomszéd felőli falon a kémény vonalában, az ereszkörnyékén a falazat kihasasodása;



- **Vízvezetés problémáiból származó egyéb károsodások:** Szomszéd felőli oldalon bemosódás a pince vonalában és a falazat nagymértékű vizesedése; Az udvari homlokzaton a csatornák a ház falához vezetnek a vizet, ami különösen nagy kárt okozott a lakóház-gazdasági épület közös falának esetében;
- **Héjazat hibájából származó károsodások:** nagyon rossz minőségű cserép – rengeteg az eltört, sok megcsúszott, leesett cserép a szomszéd felőli oldalon

Szükséges beavatkozások

Veszélyelhárítás – sürgősen szükségesek beavatkozások: takarítás, dúcolás, tehermentesítés, ideiglenes megerősítések, vízvezetés ideiglenes megoldása

Kritikusnak mondható a két épület közötti fal állapota különösen az udvar felőli oldalon, ezért annak dúcolása és tehermentesítése mindenképpen elsődleges feladat! Javasoltunk további dúcolásokat, tehermentesítéseket is, annak érdekében, hogy az épület ne jusson kritikus állapotba.

Veszélyelhárítási feladatok (lásd még 2. számú melléklet):

Dúcolások:

- a két épület közötti harántfal környezetében szükséges dúcolások:
 - o a szomszéd felőli és az udvar felőli oldalon a fal irányára merőlegesen;
 - o boltívek romanáddal kialakított dúcolása:
 - lakóépület harmadik ív;
 - padlásfeljáró felé vezető íves áthidaló;
 - gazdasági épület íves bejárat;
 - o falazat két oldalról a tornác végén, illetve a gazdasági épület irányából;
 - o a földemgerendák dúcolásának ellenőrzése és szükség szerinti kiegészítése;

Fal bontása – dúcolások után!!!:

- Ytong fal bontása, melyet a két épület padlásterének leválasztására építettek, a megroskadt földszinti fal tehermentesítése érdekében;

Tetőszerkezet megerősítése

- a szarufa-kötőgerenda csomópont megfelelő kialakítása a két épületrész csatlakozásánál;
- tetőszerkezet befoltozása a kibontott Ytong fal fölött;

Vízvezetés ideiglenes megoldása:

- az udvar felőli homlokzatnál a csatornákból lefolyó vizek elvezetése az épület mellől, de különösen a lakóépület és a gazdasági épület közötti két csatorna esetén;
- a szomszéd felőli fal környezetéből elvezetni a tetőből lecsorgó vizeket;
- a szomszéd kapuépítmény fölötti tetőszakaszról lefolyó vizek elvezetésének ellenőrzése és megfelelő módon való rendezése;

Héjazat foltszerű javítása

- ahol beázások vannak, illetve a szomszéd felé a tető-cserepek hullásának megakadályozása, csere illetve pótlás szükséges;

Egyéb sürgős beavatkozások:

dúcolás: a szomszéd felőli fal dúcolása a kapuépítmény melletti szakaszon, a repedés mentén;

kémények bontása a tetőtérbe épített kéménytestek bontása a belső falak tehermentesítése miatt;



tetőszerkezet megerősítése a szomszéd felőli oldalon a kéményátvezetés melletti szaruállások esetében; illetve a tetőszerkezet „foltozása” a lebontott kémények fölött;

Tartószerkezeti tervek alapján készíthető szükséges beavatkozások:

A károsodások komplexitása miatt a tartószerkezeti tervek elkészítéséhez további vizsgálatok szükségesek.

Szükséges **alapfeltárások** és talajmechanikai vizsgálat készítése:

- az utcai homlokzat középső részén, a fa gyökerei által kimozdított alapok helyreállításához;
- a lakóépület és gazdasági épület közötti fal helyreállításához;
- a belső falak alapozásának tisztázására, különösen a külső és belső falak csatlakozásának megerősítéséhez;

Falak megerősítése:

A falazatok károsodásainak okai részben az alapozási gondokra, részben (különösen a vályogfalak esetében) a túlterhelés miatt következtek be; ezek megerősítésére van szükség.

Külön tervezési feladat a téglakülső falazatok hátsóoldali megtámasztása: az épület harántfalai többnyire vályogból készültek és hiányzik ezeknek a bekötése a külső téglafalazatokba.

Faanyaggal kapcsolatos feladatok - faanyagvédelmi szakember bevonása is szükséges a földem és a tetőszerkezet károsodott elemeinek tervezhető javításához. károsodott földemgerendák cseréje; tetőcsomópontok megerősítése (a hiányzó kötőgerenda-szarufa csomópontok pótlása), a tetőszerkezet hosszanti merevítésének kialakítása.

(Amennyiben a vályogfalak megtartása mellett van döntés, a tetőtér beépítése nem javasolt.)

Vízelvezetési problémák megoldása: külső-belső oldalon

Értékelés lakóház és gazdasági épület

A lakóépület és gazdasági épület állapota általában véve, tartószerkezeti szempontból, ROSSZnak minősíthető, egy helyen – a két épület közötti fal udvar felőli szakaszán – viszont KRITIKUS, ami az omlásveszély miatt azonnali beavatkozást igényel: dúcolás, tehermentesítés, vízelvezetés ideiglenes megoldása, tetőmegerősítés és a héjazat javítása is szükséges ezen a részen.

A tartószerkezeti megerősítések tervezéséhez mindenképpen talajmechanikai vizsgálat és alapfeltárások szükségesek, melyek alapján a fentiekben ismertetett komplex feladatok tervezhetővé válnak.

Mellékletek

1. Összesítő táblázat a károsodásokról, károsodások okainak meghatározása és a szükséges beavatkozásokról
2. Szükséges veszélyelhárítási munkák a két épületrész közötti fal környezetében

számtól méltó Szár – Rákóczi Ferenc utca 23. -- Lakóépület + Gazdasági épület Károsodások és azok okainak számbavétele - szükséges beavatkozások

[illegible]

teljesítés ~ károsodások okai.

Alátámasztó szerkezetek hibája (alapozás, falazat, pillér)

Tetőszerkezet hibája
ezért

Komplex o'rok

Kezölések - bevezetők



VESZÉLYELHÁRÍTÁSI MUNKÁK
lakóház és a vele összeépült gazdasági épület közös falának környezetében

Boltívek romanáddal kialakított dúcolása (2+1);

Falak dúcolása (5 helyen)

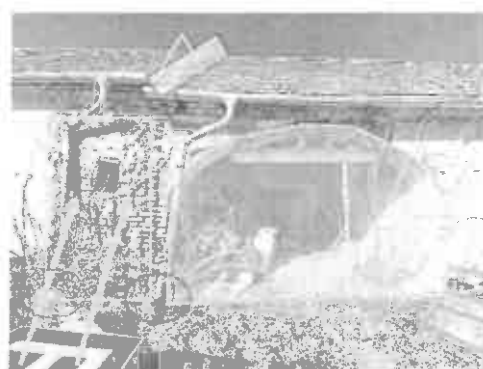
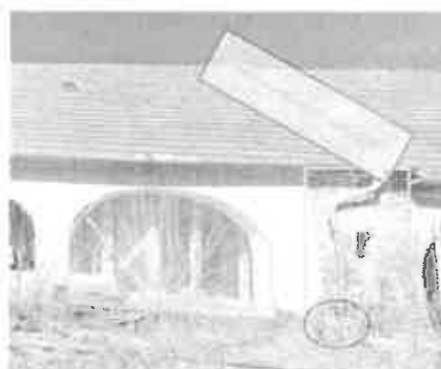
Födémgerendák aláfogása – folyosó irányból

Ytong fal bontása

Tetőszerkezet és héjazat javítása

Tetőcsomópont kötőgerenda-szarufa csomópont megerősítése

Vízvezetés ideiglenes megoldása





A különálló gazdasági épület (pajta) tartószerkezeti állapota



Kiinduló dokumentáció: *Marczell Kolos statikus mérnök által 2022-ben készített Tartószerkezeti szakvélemény*, mely alaposan részletezi a Pajta tartószerkezeti egységeit, akkori károsodásait és javaslatot tesz a veszélyelhárításra, mely azt követően részben el is készült (lásd lennebb).

Általános adatok

Épületrész	Pajta
Szintek	F
Építési periódus	19. század vége
Tájolás	ÉNy-DK
Jelenlegi funkció	kerti szerszámok és gépek raktározása
Csatorna lefolyócsövek	nincs
Állapot	VEGYES: középső rész KÖZEPES; részben KRITIKUS

Tartószerkezeti alegységek

Épületrész	Pajta
Alapozás	kő sávalapok
Falak	vályogtégla falazatok deszka oromfal
Födém	födém nincs
Tetőszerkezet	Hosszanti merevítés nélküli torokgerendás tetőszerkezet, fő és mellékállásokkal; a mellékállásokban a szarufa a sárgerendára van horgolva.
Héjazat	francia (rombusz alakba rakott) azbesztes palafedés

Károsodások és azok lehetséges okainak meghatározása

Az épület észak-nyugati szakasza az összeomlás határán áll, amihez hozzájárultak a falomlások, a korábban készült dúcolások tönkremenetele, illetve a tetőszerkezet szakszerűtlen szerkezeti kialakítása.

Falazat károsodásai:

Az épület falazata több helyen is leomlott, mely az alapozás elégtelenségéből, a vízelveztetés elégtelenségéből, illetve a tetőszerkezet szakszerűtlen kialakításából és átépítéséből komplex módon vezetett a falomláshoz:

- északnyugati fal sarkainak és a csatlakozó hosszanti falrészecskék leomlása;
- dél-keleti fal repedése;



Tetőszerkezet károsodásai:

Az oromfali szaruállások már az építéskor is gyengének bizonyultak.

A tetőszerkezet javításakor az észak-nyugati részen, nem megfelelően alakították ki a szerkezetet: ezen a szakaszon a szarufák a talpszelemenre (sárgerendára) vannak ráhorgolva, kötőgerenda helyett csak egy darab a talpszelemeneket (sárgerendákat) összeakasztó vízszintes elemet építettek be, melybe nem kötötték be a szarufákat, így a szarufákból származó vízszintes erők a talpszelemenre és a falakra adódtak át, ami a falazat kiomlásához vezetett. A javított szaruállásokban torokgerenda helyett csak fél fogópár készült, ami szintén nem tud megfelelő erőátadást biztosítani.

A héjazat hibájából adódó beázások – a héjazat elöregedése, mohásodása tapasztalható.

Korábbi beavatkozások

A tetőszerkezet cseréje az észak-nyugati részen;

A téglafalazás, majd annak bontása az ÉNy-i fal északi részén;

Dúccok elhelyezése az ÉNy-i fal megtámasztására;

A tetőszerkezet köracél feszítőkkal való összehúzóása az oromfalak mellett.

Szükséges beavatkozások

Veszélyelhárítás - azonnali beavatkozást igényel:

Az északnyugati fal környezete azonnali megoldást igényel, melyhez vagy a dúcolás megerősítése szükséges, a tetőszerkezet megtámasztását további dúccok elhelyezésével stabilizáljuk, vagy az alátámasztását biztosító falazatok visszaépítésével oldható meg, amit viszont, megfelelő alapozás kialakítása mellett lehet csak elkészíteni.

Jelenleg a tetőszerkezet sodronyokkal van összefogva, melynek állapotát, korróziós állapotát ellenőrizni kell és szükség esetén cserélni kell.

További szükséges beavatkozások:

A műemléki védettség alatt álló épület szerkezeti megerősítése megoldható, azonban sorsa nem tartószerkezeti döntés kérdése.

Értékelés -Pajta

Jelen állapotában a téglalap alaprajzú pajta tartószerkezeti szempontból VEGYES állapotúnak mondható: középső szakasza közepes, dél-keleti ormfala rossz, észak-nyugati része pedig kritikus állapotúnak mondható.

Amennyiben nyitott-fedett, fűtetlen térként való hasznosítása a cél, illetve a lehetőség – tekintettel arra, hogy az épület formai és tartószerkezeti kialakítása egyszerű, ezért a helyreállítása általános, átlagos építőipari munkát igényel (nem szükséges különleges szakképesítésű szakember vagy extrém technikai megoldás), ezért kizárólag tartószerkezeti szempontokat figyelembe véve akár a megtartása, felújítása is elképzelhető.



Helyreállítási javaslat

A lakóház és a vele egybeépített gazdasági épület tartószerkezeti megerősítését a műemléki szempontokat figyelembevéve mindenképpen szükségesnek tartjuk. Mind az alapozás, a falazatok, mind a tetőszerkezet megerősítésre szorul, mely tartószerkezeti tervek alapján készülhet.

A pajta – a szakszerűtlen kialakítás, a későbbi beavatkozások, illetve a karbantartás elmaradása miatt rendkívül rossz műszaki állapotba jutott; a ma még álló különálló pincével, a kúttal és az épített kerítéssel az épületegyüttes szerves részét képezi. Az épületek tartószerkezeti megerősítésre szorulnak.

Rövid- és hosszútávú építészeti javaslatok:

- A lakóházat és gazdasági épületet elválasztó, padlástérbe utólagosan beépített Ytong fal elbontása után a két cserépfedésű tetőfelület csatlakozásának lezárását megfelelően, beázás mentesen meg kell oldani, a jelenlegi megoldás átalakításával vagy új szegélyek készítésével. Javasoljuk a tetőfólia eltávolítását, amennyiben nem történik tetőtérbeépítés, mert ez csak akadályozza a fedélszerkezet szellőzését. A lakóház eredeti, barokk szerkezetei (pl. nyílászárók) restaurálandók.
- A lakóház és a gazdasági épület északnyugati vakolatlan fala mentén teljes hosszban kiépített szivárgó sokat segítene a fal jelenlegi állapotán. A keleti bejárati nagy nyílások alsó falazati hiányosságai pótlandók, a meglévővel megegyező méretű égetett agyag téglával mészhabarcsba rakva visszafalazandók.
- A pajta szerkezetileg és építészeti is rossz állapotban van. A jelen feljegyzés tartószerkezeti állapotleírása és Marcell Kolos statikus mérnök 2022-ben írt tartószerkezeti szakvéleménye tekinthető alapnak. Az ezekben meghatározott munkálatok és szerkezeti megerősítések elvégzésével az épület menthető, de újjáépítése esetén is az eredeti elhelyezkedés, megjelenés, épület-tömeg, tetőforma megőrzése szükséges. Tájházhoz kapcsolódó közösségi térként való hasznosítása is elképzelhető (inspirációként lásd a mellékelt székelyföldi gazdasági épület hasznosításának példáját).
- Pince lejárati építményének – kőfal és ácsszerkezet – teljes újjáépítése az eredetivel megegyező megoldásokkal, anyaghasználattal, méretekkel. A pincelépcső és boltozott löszvágat – a 2022-es tartószerkezeti szakvélemény szerint - helyreállítható.
- A kút felújítható és bemutatható, az eredeti mintájára készülő új fa felépítménnyel.
- A falazott kerítés felújítható – vízelvezetése telek felőli szivárgóval megoldandó, új fedkövek kialakítása és falazathiányok pótlása szükséges. A léckapuk archív fotók alapján visszaállíthatók.
- A műemlék lakóház és azzal egybeépített műemlék gazdasági épület teljeskörű műemléki helyreállítását javasoljuk, a szükséges szakvélemények, diagnosztikai vizsgálatok, épületkutatások elvégzésével együtt.

Összefoglaló

Különösen településképi és építészettörténeti szempontokat figyelembevéve az épületek **együttes megőrzése** a leginkább támogatható megoldás. Tartószerkezeti szempontból az épületegyüttes minden eleme menthető, azonban az épületek műszaki állapota, tartószerkezeti problémái komplex műemlék-helyreállítási kérdéseket és feladatokat jelentenek.

Budapest, 2025. március 20.


Olosz Emese
tartószerkezeti szakértő
SZÉ1 01-11615


Szőnyiné Bíró Zsófia
építész tervező
É 01-4555



Fotódokumentáció



Lakóház utcai homlokzata



Lakóház és gazdasági épület udvari homlokzata



Lakóház volt konyhája



Lakóház torokgerendás, utólag fóliázott fedélszéke és az Ytong oromfal



Lakóház pincelejárata



és udvari tornáca



Az épületek csatlakozásánál a kritikus délkeleti falsarok homlokzata



A repedés egy része a lakóház felől



és a gazdasági épületben



Északnyugati vakolatlan fal



Gazdasági épületrész északkeleti oromfala



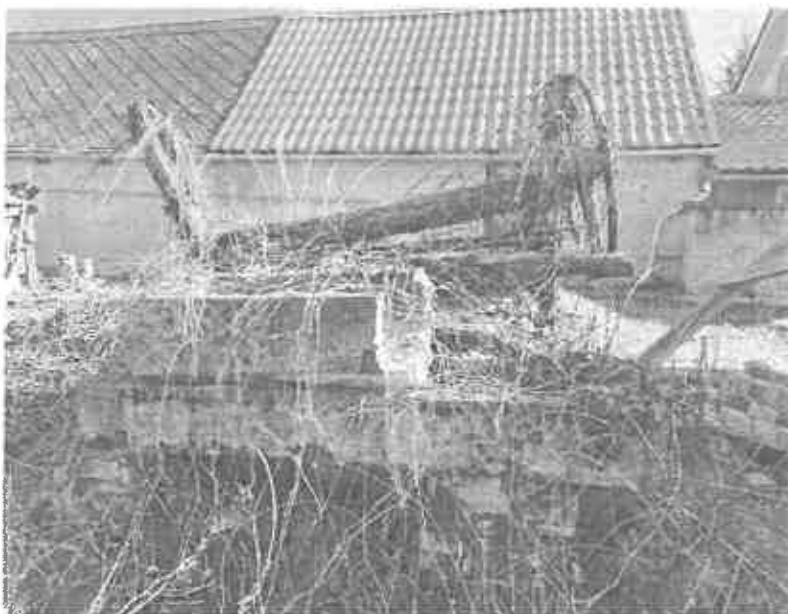
Pajta délnyugat felől



Pajta belső tere



A pincelejárat építménye



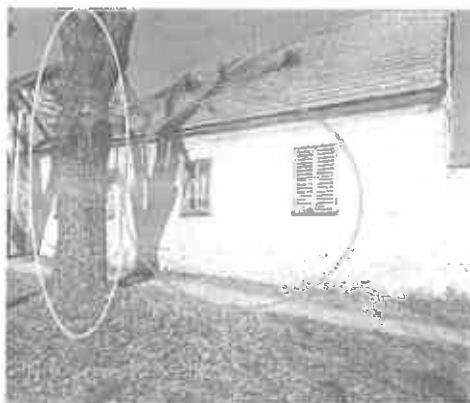
A kút és környezete



LAKÓÉPÜLET ÉS VELE ÖSSZEÉPÍTETT GAZDASÁGI ÉPÜLET KÁROSODÁSAI

Telek - <https://www.google.com/maps>

1. Utcai homlokzat – A falazat károsodása - a fa gyökerei a falazat alá nőttek



Falazat: repedései

Vízvezetési hiányosságok

Hejázat és tetőszerkezet -károsodás

Kémény, mely a falazat túlterhelését okozza

A falazatra nőtt növényzet

2. Udvari homlokzat – Vízelvezetés hiányosságai és alátámasztó szerkezetek roszakadása által okozta károk





3. Keleti homlokzat – növényzet megtelepedése a falon



1 Falazat repedései

2 Vízelvezetési hiányosságok

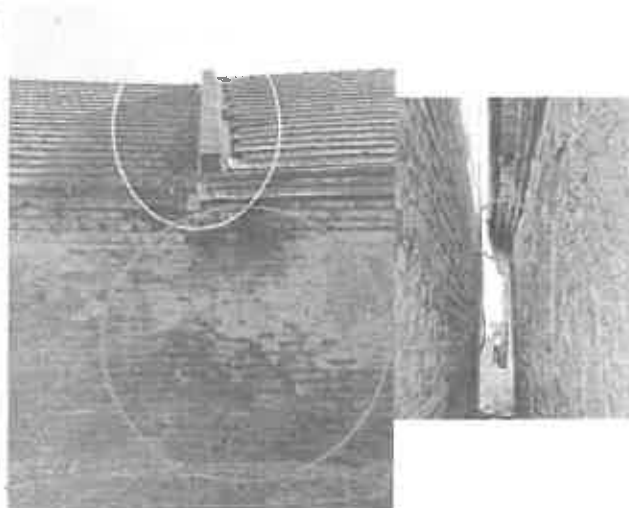
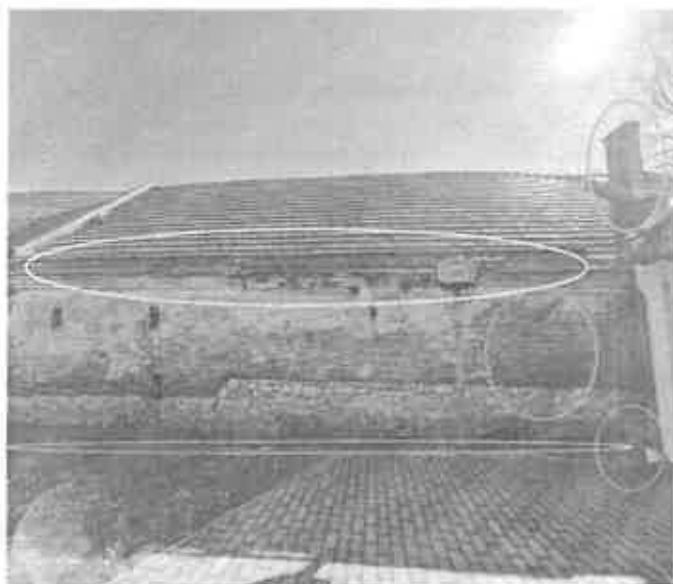
3 Héjazat és tetőszerkezet -károsodás

4 Kémény, mely a falazat túlterhelését okozza

5 A falazatra nőtt növényzet



4. Szomszéd felőli oldal - Vízelvezetés hiányosságai (alsó-felső), túlterhelésből okozta károk



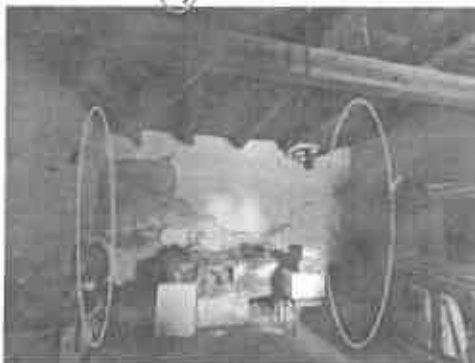


5. A HOMLOKZATI ÉS A HARÁNTFALAK ELVÁLLÁSA:

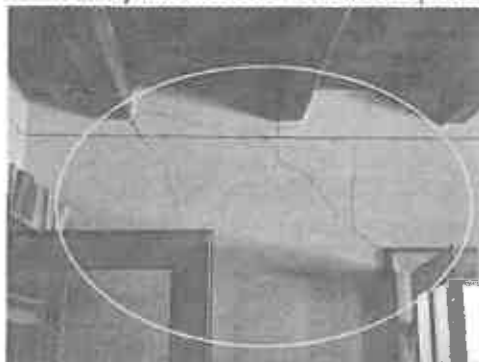
Utca felőli szárny:



Udvar felőli szárny:



6. A kémény túlterheléséből származó repedések:



7. A falazat kifagyása, vagy szándékos kibontás



8. Kéménytestek a padlástérben



- Falazat repedései
- Vízvezetési hálóságok
- Héjazat és tetőszervezet -károsodás
- Kémény, mely a falazat túlterhelését okozza
- A falazatra nőtt növényzet



Inspiráció a Pajta hasznosításához: Csűr hasznosítása a Székelyföldön

• Şura din Archita



• Şura din Archita



BI
OM
24

• Şura din Archita



dr. Irina Iamandescu és dr. Ştefan Bâlici - Tusnád 2025-konferencián tartott előadásából

