



**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

**Tulajdonos:**

**SIFTER LÁSZLÓ PÉTER**

1012 SOPRON Bányászfürdő utca 8. fszt/2

**DR. SIFTER ÁGNES**

1012 SOPRON Bányászfürdő utca 8. fszt/2

**Épület helyszíne:**

3757 TERESZTENYE, Rákóczi Ferenc utca 22.

HRSZ: 3

**Építész tervező:**

**TÓTH VIKTOR**

**okleveles építészmérnök**

3534 Miskolc, Szinyei Merse Pál utca 10. 7/4

É 05-0510

[viktortoth01ev@gmail.com](mailto:viktortoth01ev@gmail.com)

tel.: +36 30 7584208

Miskolc, 2020. július

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

**1. TARTALOMJEGYZÉK**

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Előzmények	2
3.	Az épület legfontosabb adatai	2
4.	Az épület leírása	3
5.	Értékek összefoglaló ismertetése	4
6.	Összefoglalás	5
7.	Fotódokumentáció	6

**2. ELŐZMÉNYEK**

A tulajdonos Sifter család 2020-ban vásárolta az ingatlant, és Dobos Péter Imre volt települési főépítész ajánlásával keresték föl céget, hogy az épület felújítását tervezőként előkészítsem. A család, az épület értékeiért és a településképert felelősen nyitott volt az épület helyi egyedi védetté nyilvánítására.

A jelen értékvizsgálatot 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 4. melléklete szerinti adattartalommal készítem, nem műemléki védelem alatt álló épülethez.

**3. AZ ÉPÜLET LEGFONTOSABB ADATAI**

Cím:	Teresztenye, Rákóczi Ferenc utca 22.
Hrsz.:	3
Védelem jellege:	Műemléki környezet (?) Világörökségi terület (Aggteleki karszt és Szlovák karszt barlangjai védőövezet; azonosítószám: 30477)
Építtető és tulajdonos:	Sifter László Péter Dr. Sifter Ágnes 0648/310-013
Tervező:	Tóth Viktor okl. építésmérnök É 05-0510 3534 Miskolc, Szinyei Merse Pál u. 11. 0630/758-4208 viktortoth01ev@gmail.com

## NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA

helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

### 4. ÉPÜLET LEÍRÁSA

Az Edelényi Járásban, földrajzi értelemben a Galyaság (Galya-erdő) mellékén található Teresztenye település. A zsákfaluban, a műemléki védelem alatt álló templom környezetében, Rákóczi Ferenc u. 22. ingatlanon egyetlen építmény áll, egy szabadon álló, földszintes, népies stílusú lakóház. Az erősen lejtő telken az utcával párhuzamos gerinccel álló ház a templom környezetéből jól látható, hangulatos eleme a településképeknek. Az utca irányából korábbi tulajdonosok támfalat építettek, melyben támfalgarázs került kialakításra, a telek jelenleg keletről, rámpára felhajtvá kényelmesen megközelíthető.

Az előző tulajdonosok beszámolója szerint a hagyományos háromsejtes népi lakóház kő sávalapra, kőfalakkal épült, melyhez utólag melléképületet építettek (falazata ismeretlen). Az első három, történeti értékkel bíró helyiség ilyen módon érintetlen, a „modern” funkciók (konyha, fürdő, wc) a toldaléképületben kaptak helyet. A teljes épület előtt timpanonnal utólag megbővített, faoszlopos tornác látható. Pince nincs, a tetőtérbe a tornácról lehet följutni.

Az első három helyiség földeme pórfödém, hágtatott deszkázattal. Az egykori pitvar (pitar) helyiség északi része az egykori konyha, mely fölött falazott szabadkémény emelkedik. Az utólagos bővítmény földémszerkezete szintén fa gerendázat, alulról burkolva.

A tető az eredeti házrész és a bővítmény két nyeregtetőjéből tevődik össze. A tetőlezárás mindenhol oromzatos, tehát a tető egy szarufányit túlnyúl a falazott oromfalon. A tetőszerkezet a földémmel egybeépített szarufás tető torokgerendákkal, melyet utólag térdpillérekkel erősítettek meg. A héjazat az eredetileg épült részen hornyolt egyenesvágású kerámia cserép, az utólagos bővítésen archaikusabb, lovagfedésben rakott félköríves vágású hódfarkú cserépfedés. Az elülső rész tetőgeometriája szűkös, de lehetőséget ad a tetőtér beépítésére.

Az ajtók a XIX. század végi térségi népi építészetre jellemző béllettel takart ácsstokos szerkezetek. Az újabb rész ajtója gerébtokosak. Az ablakok ehhez hasonlóan rejtett ácsstokkal vagy pallókkal épültek, a külső szárnyak kifelé, a belső szárnyak befelé nyílnak – a történeti szerkezet mára elavult, ázik, szelel.

A padlóburkolatok modern szerkezetek: az első szobában feltehetően egy tüzelőberendezés számára korábban beton aljzat készült, annak kibontása tervbe van véve. A pitvarban, a konyhában és a vizes helyiségekben kerámia burkolat. A hátsó szoba padozata hajópadló.

A homlokzatok vakoltak, festettek, hőszigetlenek. Az utólagos bővítményen látható kívülről EPS hőszigetelés, vastagsága feltáratlan.

## NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA

helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

### 5. ÉRTÉKEK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A katonai felmérések és kataszteri térkép tanulságai szerint a ház valamilyen formájában már 1868-ban is állt ezen a telken. A szemrevételezés során nem volt nyoma az első három helyiséget érintő felújításnak, ezért az elülső három helyiség minden szerkezeti elemét egy perdöntő roncsolásos falkutatásig építéskorinak (XIX. század közepe) feltételezek.

Értéket képvisel az épület utcafront irányából látható tömegképzése, a telken elfoglalt helye, az utca irányából feltáruló látképe (lásd: 2. ábra). A szomszédos telken folyt korábbi „kőkitermelés” nyomai jelentősen rombolják ezt az összképet. Megőrzendőnek tekintjük a tető egyszerű, nyerges geometriáját (az utólagos timpanon használati értékkel bír, nem történeti értékkel. Az utólagos bővítés eltérő nyeregterítője melléképület-karaktert ad a bejárati résznek, ami korrigálandó.) A feltehetően Imolán vagy Putnokon nyomott hódfarkú cserép helyi jellegzetesség, feltehetően a lakóházzal lekerülő, még ép cserepekből készült a konyha héjazata.

Értéket képviselnek (még ha nem is építéskoriak) a homlokzaton található gipsz ékítmények (lásd: 14. ábra), a főhomlokzat nyíláskeretezései. A főépület simított felületei homlokzatfelújítás esetén helyreállítandóak, a lábazat látszó kő felületei és pozitív kiülése szintén megtartandó.

Az egykori konyhában csikóspór, egy századelei konyhai berendezés található, de a szobák eredeti fűtőberendezése már elbontásra került. A térségben fennmaradt népi építészeti örökség ismeretében eldöntendő, hogy a történeti tüzelőberendezések (csikóspór) és a szabadkémény anyagában megtartandók-e vagy más építészeti eszközzel mutatandók be.

Értéket képvisel az első három helyiséghez tartozó nyílászárók mérete, aránya, homlokzaton elfoglalt helye. Javasoljuk ezen ablakokat anyagában megtartani, felújítani és a belső szárnyak cseréjével hőszigetelővé tenni.

Részletes vizsgálattal megállapítandó, hogy a tornác faszerkezetei közül mi építéskori és mi utólagos elem. Láthatóak korábbi fa ékítmények elhelyezésének nyomai, azok visszaállítása minták alapján megfontolandó.

## NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A Rákóczi Ferenc utca 22. lakóházban regionális szinten is érdemes örökségi értékek maradtak fenn, mindemellett a tetőtér geometriája lehetőséget ad a kubatúrán belül történő bővítésre. Jelenlegi állapotában az épület azonban nem biztosítja, hogy a tulajdonos és családja (2 szülő + 4 gyermek) hosszú távon, komfortos módon lakni tudja a házat, így a felújítás az örökségi értékek megtartásával indokolt.

A szemrevételezéses vizsgálat alapján az épületszerkezetek, térkapcsolatok és értékelemek leírhatók, megismerhetők. Az épületet nem sújtja tartószerkezeti szempontból veszélyes károsodás. A falak láthatóan nedvességgel és sókkal nem terheltek, a tetőszerkezetben jelentős mérvű korhadás nem látható. Az épület a jelenlegi fenntartás mellett hosszú éveken keresztül tudna ékessége lenni a településnek.

A helyi egyedi védelem hivatott biztosítani, hogy egy későbbi tulajdonos általi felújítás esetén ne változzon meg jelentősen a tetőgeometria, ne kerüljön buta hőszigetelő vakolat a házra, hullámlemez a tetőre. A helyi védelem tudja megóvni az épületet és a települést a fehér műanyag hőszigetelő ablakok uralmától. Amennyiben elfogadásra kerül a helyi egyedi védelem iránti kérelem, úgy egy felújítást megelőzően:

- faanyagvédelmi szakvélemény
- előzetes tartószerkezeti szakvélemény
- építéstörténeti tudományos dokumentáció

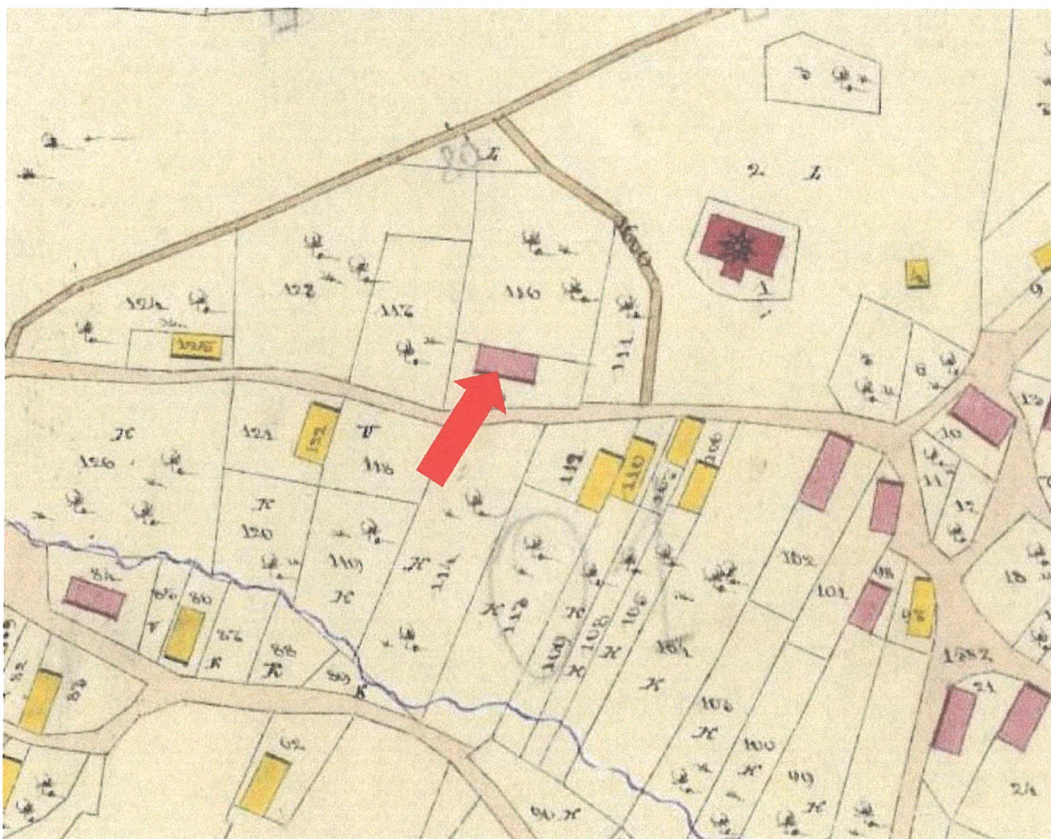
készítetendő!

A világörökségi terület, a műemléki környezet az illetékes Kormányhivatal Örökségvédelmi Osztályának, a Natura 2000 terület érintettsége Környezetvédelmi Osztályának bevonását indokolja a későbbi tervezési folyamatokban.

A műemléki védelem alatt álló templom közelsége és a meredek domboldal korlátozottan teszi lehetővé a földmunka-végzést, a tervezést megelőzően geotechnikai szakértő bevonása javasolt!

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

**7. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**



1. kép (forrás: mapire.eu) – Terezstenye településről 1868-ban készült Kataszteri térkép kőházat jelöl a templom alatt.



2. ábra – A ház feltárulása a Rákóczi Ferenc utcán haladva, jellemző látképi elem. A szomszédos telek gondozatlansága jelentősen ront a látképen

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*3. ábra – támfalgarázs a déli telekhatáron*



*4. ábra – festői feltárulás nyugati irányból, szembeűnő a todalék előnytelen melléképület-jellege*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*5. ábra – a ház nyári képe a templom felől, a tető lejtő felőli oldala takart*



**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz

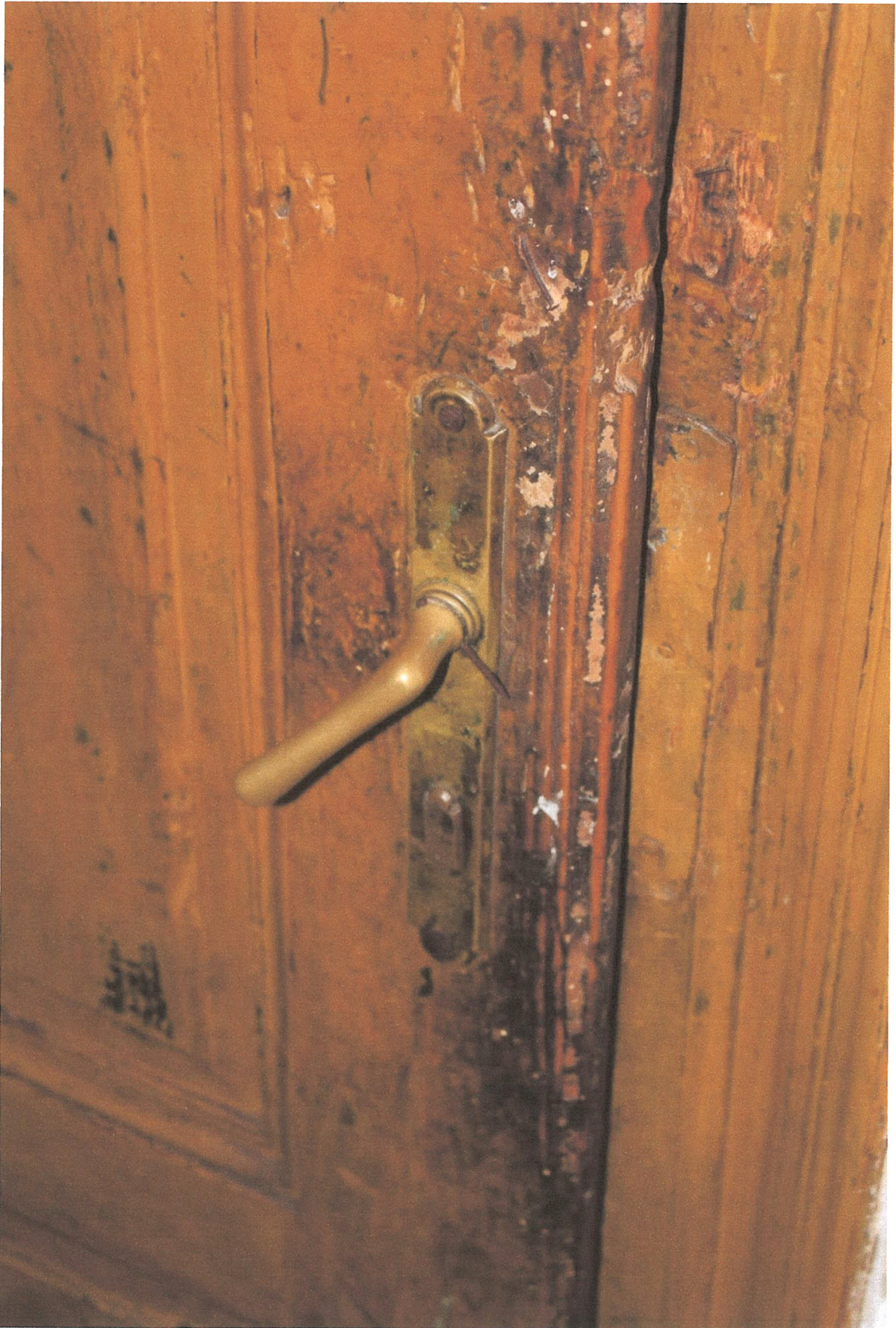


*6. kép – födémgerendák az első szobában*



*7. kép – átalakításhoz felvert padló, későbbiekben bontandó beton szerkezetek az első szobában*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*8. kép – Történeti ajtók történeti zárszerkezettel*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*9. ábra – szabadkémény füstölőrudakkal a torokban*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*10. ábra – timpanon és tornác találkozásának faszerkezetei*



*11. ábra – átépített tornác: feltehetően eredeti pillérek, utólagos mellvéd, rács, lépcső és fogózdó*



*12. ábra – hozzáépítés és első házrész tetőgeometriája*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*13. ábra – timpanon részlete könyökfákkal, rácsozattal, deszkázott oromfallal*



*14. ábra – főhomlokzati megjelenés: értékes nyíláskeretezés, osztópárkány, nyílásrend. A sarokarmírozás feltehetően utángyártott, eredeti helyzete vizsgálendő*

**NÉPIES STÍLUSÚ LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATA**  
helyi egyedi védetté nyilvánításhoz



*15. ábra – főhomlokzattal megegyező történeti fa ablakok tornác felé*

**TÓTH VIKTOR**  
okleveles építész mérnök  
É 05-0510