E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2019. szeptember 19-i ülésére

Tárgy: Zirc Damjanich utca 13. és a Kossuth Lajos utca 9. szám alatt található lakóházak helyi védelem alá helyezésével kapcsolatos előzetes döntés

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítész

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság,
Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének településkép védelméről szóló 20/2017. (XII.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: önk. rendelet) 4. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése kezdeményezhető hivatalból vagy természetes és jogi személy által írásban Zirc Városi Önkormányzat Polgármestere útján.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 23/B. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet 23/A. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül:
a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány települési értékleltára, vagy
b) a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata.

Az önk. rendelet 4.§ (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a területi és egyedi helyi építészeti védelem alá helyezés szakmai megalapozására, ha a településrendezési eszközök megalapozó munkarésze nem tartalmazza, értékvizsgálatot kell készíteni.

A Zirc, Damjanich utca 13. szám alatti lakóház helyi védelem alá helyezését kezdeményezte Márkus Gábor ingatlantulajdonos, aki elkészítette a szükséges előkészítő dokumentumokat, így építéstörténeti dokumentációt és értékleltárt készíttetett, melyet becsatolt a kérelméhez.
A műemlékvédelmi szakértő által készített dokumentumok alapján az épület „a zirci apátság épületegyüttesétől kissé délkelti irányban az apátsághoz tartozó arborétum középvonalában, a Damjanich utcában, a Cuha patak közelében álló jelenleg T alakú épület, több melléképülettel a 19. század első felétől kezdve szerepel a város kataszteri térképein. Legkorábban malomként jelzik ezt, vagy a telken korábban álló épületet, amelyhez malomcsatornát alakítottak ki. Az épülettől dél felé nagyobb tó volt egykor, amelynek leszűkített maradványa ma is megtalálható. A tó egykor szerves része volt az apátságot övező angolkertnek.
Az épület jellegzetes és karakteres eleme a városszélnek. Alápincézett, utcavonali földszintje jelentősen emelt padlózatú. Főhomlokzata 6x1x6 tengelyosztatú, amelyben a középső szakasz rizalitszerűen enyhén kiugró. A jelenlegi homlokzati arhitektúra klasszicizáló.
Az épület mindenképpen olyan eleme, tagja a Zircen található régi házaknak, amely
— amennyiben erre van lehetőség — helyi védelemre javasolt. Felújítása, renoválása és praktikus kortárs használatba vétele, a helyi turizmusba való esetleges bevonása javasolt oly módon, hogy tömegét és utcaképét, tömegkarakterét — épített arányait, tetőgerincvonalának magasságát — meg kell őrizni.”

Zirc Város korai életének és településképi megjelenésének meghatározó eleme, a valamikor iskolaként funkcionáló, mára használaton kívüli Zirc, Kossuth utca 9 szám alatti lakóépület. A főépítész véleménye a műemléki szakértővel történő konzultálás alapján, hogy az épület helyi védelemre érdemes. Rövid indokolásuk: Az épület a XIX. században épült. Azon épületek sora, melyek ebből a századból valók, elég rövid Zircen- természetesen csak azokról az

épületekről beszélünk, ahol bizonyított az építés kora. Ezek a Dubniczay ház és a Rákóczi tér 11. szám alatt lévő önkormányzati tulajdonú lakóépület. Mindkettő országos védelem alatt áll. A Kossuth utca 9 szám alatti lakóépület nem tipikusan a paraszti életvitelhez épült, egy polgáriasodó életforma lenyomata, tekinthető átmenetnek is két életforma között. Ugyanakkor mind homlokzatában mind térrendszerében és térkapcsolataiban (az épület hátsó traktusában végzett komfortnövelő átalakításoktól eltekintve) az épület eredeti formájában megmaradt. A védett értékek meghatározása a fenntartható műemlékvédelmi elvek figyelembevételével kell, hogy történjen. Ezen elvek a védelem és használat egységét fogalmazzák meg, többek között.

A védelem megállapítása és szabályozása a Korm. rendelet 23/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat településképi rendeletében történik, a véleményeztetésére vonatkozó szabályok megtartásával.
Jelen előterjesztés a védelemmel kapcsolatos előzetes döntést tartalmaz. A döntést követően a főépítész előkészíti a véleményezési dokumentációt és elindítja a véleményeztetést, ennek részeként a partneri véleményeztetést is, melynek során bevonásra kerülnek az ingatlantulajdonosok is. A vélemények (államigazgatási és partneri) beérkezését követően kerülhet sor az önk. rendelet módosításával, a védelem elrendelésére.

Kérem előterjesztésem megvitatását és elfogadását.

Zirc, 2019. szeptember 10.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019. (…...) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen egyetért a Zirc, Damjanich utca 13 és a Kossuth utca 9 szám alatti lakóházak helyi védelem alá helyezésével.

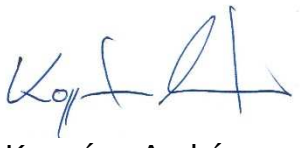
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy az államigazgatási és partneri egyeztetést folytassa le az 1./ pontban megnevezett ingatlanok helyi egyedi védelem alá helyezéséről szóló döntés előkészítéseként.

Felelős: 1./ és 2./ pont esetében Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: folyamatos

Zirc, Damjanich utca lakóház
Volt sörfőző ház
Szakértői javaslat helyi védelemre

A zirci apátság épületegyüttesétől kissé délkelti irányban az apátsághoz tartozó arborétum középvonalában, a Damjanich utcában, a Cuha patak közelében álló jelenleg T alakú épület, több melléképülettel a 19. század első felétől kezdve szerepel a város kataszteri térképein. Legkorábban malomként jelzik ezt, vagy a telken korábban álló épületet, amelyhez malomcsatornát alakítottak ki. az épülettől dél felé nagyobb tó volt egykor, amelynek leszűkített maradványa ma is megtalálható. A tó egykor szerves része volt az apátságot övező angolkertnek.
Az épület jellegzetes és karakteres eleme a városszélnek. Alápincézett, utcavonali földszintje jelentősen emelt padlózatú. Főhomlokzata 6x1x6 tengelyosztatú, amelyben a középső szakasz rizalitszerűen enyhén kiugró. A jelenlegi homlokzati arhitektúra klasszicizáló.
Az épület mindenképpen olyan eleme, tagja a Zircen található régi házaknak, amely – amennyiben erre van lehetőség – helyi védelemre javasolt. Felújítása, renoválása és praktikus kortárs használatba vétele, a helyi turizmusba való esetleges bevonása javasolt oly módon, hogy tömegét és utcaképét, tömegkarakterét – épített arányait, tetőgerincvonalának magasságát – meg kell őrizni.
Amennyiben helyi védelemre kerül javasolt egy rövid Építéstörténeti Dokumentáció elkészítése, majd az épület részleteinek falkutatással való vizsgálata, hiszen az egykor itt állt régi malom maradványa éppen úgy feltárható esetleg, mint a sörház épített elemei.

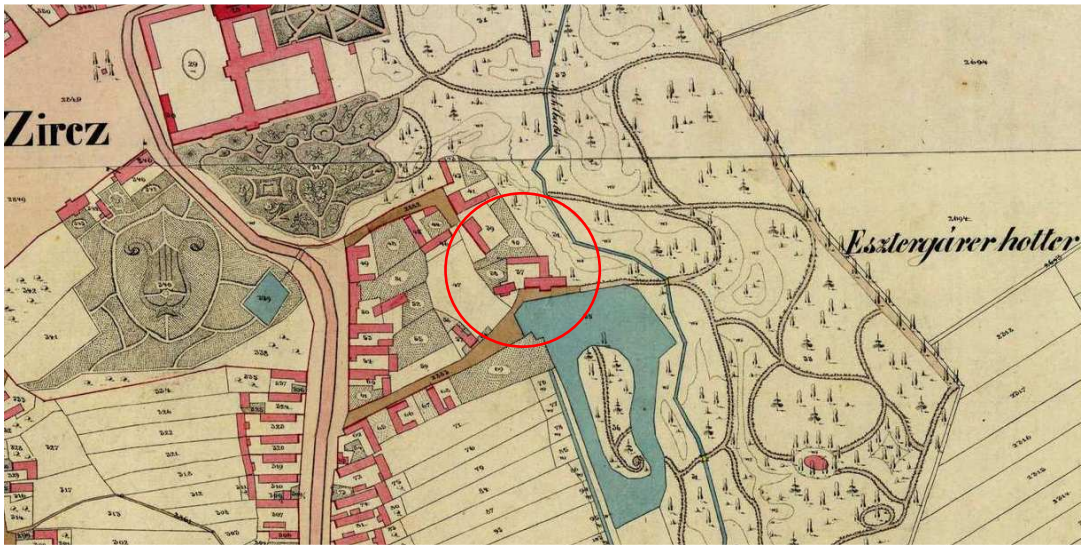
Műemlékes szakértőként megfontolásra javaslom, hogy Zirc Város Önkormányzata az épületet helyi védelembe részesítse.

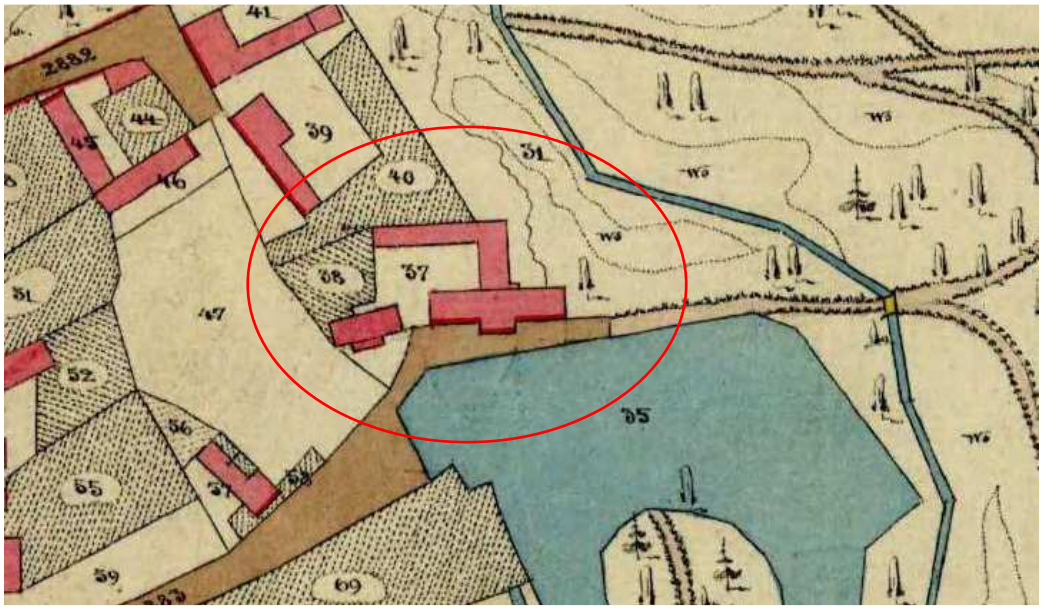


Koppány András
műemlékvédelmi szakértő

Budapest, 2019. június 23.

Melléklet:





1-2. Az épület és környezete egy 1857-es kataszteri térképen



3. A terület 1862-ből származó ábrázolása (HUNGARICANA adatbázisából)



4. Az 1766-ból származó térképen még malmot jelölnek ezen a helyen, kérdés, hogy az azonos e a jelenlegi épülettel.



5. Az 1805-ös ábrázolás a jelenlegihez hasonló hossztengelyű épületet ábrázol még malomként, malomárokkal.



6. Az épület jelenlegi állapotában.

A Damjanich utcai 14-15. szám alatti épület története



A Damjanich utcai épület előzménye az 1720-as évre, a település újra alapítása időszakára nyúlik vissza. Ekkor Gruber Ágoston a kölcsönből, „az ősi halastó mellett” épített vashámorát eladja az apátságnak, mert nem tudta az összeget időre visszafizetni. A vas a meginduló építkezésekhez kellett. Gruber a későbbiekben a hámor bérlőjeként dolgozott tovább. Ezt az épületet 1736-ban először átfedik, majd egy évvel később teljesen átépítik. 1756-ban lebontják, hogy Sólyban újra felállítsák, itt Zircen pedig lisztőrlő malmot alakítanak ki a helyén.

Az épület mellet található tavat is kezdetekben „Hammerteich” néven emlegetik a lakosok, és haltenyésztésre szolgált. Gyakran eliszaposodott, ezért többször tisztították, árkot ástak, zsilipet építettek a víz leeresztéséhez. A vizet egy tölgyfacsatornán vezették a hámor, majd a malom felülcsapó kerekéhez.

A sörfőzést a Heinrichauból érkező szerzetesek honosították meg Zircen. Ugyanis ez a tevékenység az anyamonostor gazdaságának az egyik alapját képezte. 1734-ben kezdték meg a sörház építését a barokk apátság közvetlen közelében, egy kisebb halastó mellett. Egy évre rá pedig a Győrből hívott sörfőző mester be is mutatta az első főzetet. A Historia Domus leírása szerint az alkalomra meghívták a falu fiatalságát is, akik „az új italtól még meg is részegedtek, és hazamenet veszekedni kezdtek, sőt teljesen részegen érkeztek haza”. Valószínűleg a sörfőzést Zircen végig világi alkalmazottak végezték. A sörre támadt megnövekedett igény miatt 1744-ben már nem a halastóból, hanem ásott kútból biztosították a sörfőzéshez szükséges vizet. 1763. június 9-én, délután 4 órakor tűz ütött ki a sörfőzdében, amely az apátságot is veszélyeztette, de szerencsére hamar eloltották, az üzemet helyreállították. Az első név szerint ismert

sörfőző mestert 1833-ban nevezi meg a Zirc mezővárosi adósokat és adósságokat tartalmazó irat, melynek 31. bejegyzése szerint Teufel János sörfőző mesternek nincs adóssága. Villax Ferdinánd apát nagyszabású bővítésekbe kezdett az apátságban. 1844-ben leteszi a monostor déli szárnyának alapkövét, így a sörfőzde az új szárny alapját képezte, költöznie kellett.

Az új épületet a Hammer tó mellett jelölték ki, a régi malom helyén, magát a tavat pedig kikotorták és megnagyobbították. Egy 1846-ban készült leltár az újonnan készült épületben 4 szobát, konyhát, kamrát, magtárat, szárítót, csíráztatót, sör és pálinkafőző helyiségeket sorol fel. Az udvarban pedig fészert, istállót, kocsiszínt említ. A kút vizét szivattyúval juttatják főzdébe. A malom egy fedél alatt van a sörházzal, itt kapott helyett egy faragó műhely is.

1858-ban az apátság bérbe adja a sörházat és a malmot Koncz Lajosnak. 1885-ben pedig Szönyeghy Alajos járási szolgabíró béreli ki az épületet hivatalnak, lakásnak és börtönnek, így valószínűleg megszűnt a sörfőzés Zircen.

Később az épület egy részében kap helyet a ciszterci erdőgazdaság központja, és lakásokat is alakítanak ki benne. A II. Világháború után államosítják, több lakásra osztják, amelyeknek egy részét a helyi erdőgazdaság használta szolgálati lakásként a dolgozói számára. Az épület 20. századi történetét még kutatni kell.

A Damjanich utcai 14-15. szám alatti házat mindenképpen ajánlom Zirc város helyi védettségére, hiszen a település legrégebbi épületei közé tartozik érdekes és sokszor fordulatos történetével.

Németh Gábor
osztályvezető
Országos Széchényi Könyvtár
Ciszterci Műemlékkönyvtár

Felhasználta irodalom:

P. C.: Adalékok a „Sörös-tó” történetéhez. In: Zirc és Vidéke, 1932. (36., 37. és 39. szám)

Horváth Konstantin: Zirc története. Veszprém, Egyházmegyei Könyvnyomda, 1930.

Emlékkönyv, melyet Magyarország ezeréves fennállása ünnepén közrebocsát a hazai cziszterczi rend. [szerk. Békefi Remig]. [Budapest], [Hornyánszky Ny.], [1896].

Historia Domus. [A zirci ház története. Kézirat], [fordította: Bán Zoltán Elizeus].

Magyar Nemzeti Levéltár Veszprém Megyei Levéltárában található Ciszterci Levéltár dokumentumai.

Zirc, Damjanich utca 13. lakóépület
Építészettörténeti értékek leltára (értékleltár)
az Építéstörténeti Dokumentációhoz

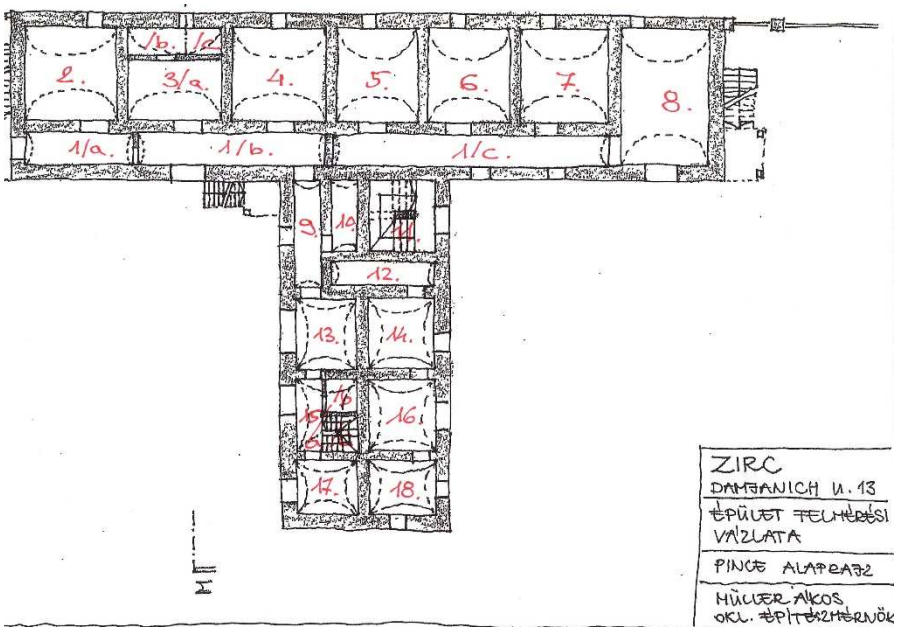


Koppány András
szakértő
műemléki épületkutatás (falkutatás) szakterület,
műemléki érték dokumentálása szakterület
ny.sz.: 21-0008

Preambulum

A Zirc, Damjanich utca 13 alatt álló lakóépület jelen státuszában sem nem helyi védett sem nem műemlék. Ugyanakkor jelentős történeti, építészettörténeti értékkel bíró nagyméretű háza, épülete a településnek.
Történetéről, építészettörténetéről, épületleírással és általános az épület értékeit áttekintő leírással Építéstörténeti Dokumentáció készült, az alábbi egyes helyiségeket számbavevő, felsoroló leltár annak mintegy kiterjesztése, miközben az abban foglalt alapvető megállapítások a mérvadóak.

Földszint, szuterén szint



1. ábra helyiség számozás

1. helyiség
Hosszú jelenleg másodlagos modern falakkal osztott egykori dongaboltozatos folyosó, amely az épület első periódusában árkádívekkel nyílt az udvar felé és akkor onnan földszintként jelent meg építészetileg. A folyosó főfalai és árkádívei, valamint teljes boltozata értéket képeznek. A mennyezet északi végén már modern vasbeton födém, amely nem képez értéket.

2. helyiség
Négyzet alaprajzú boltozott pincetér, ablaka és ajtaja másodlagos átépítés, főfalai és boltozata érték, falkutatás szükséges további értékeinek meghatározásához!

3. helyiég
Jellegtelen modern válaszfalakkal osztott négyzet alaprajzú boltozott pincetér, ablaka és ajtaja másodlagos átépítés, főfalai és boltozata érték, falkutatás szükséges további értékeinek meghatározásához!

4. helyiség
Négyzet alaprajzú boltozott pincetér, ablaka másodlagos átépítés, ajtaja in situnak tűnik, főfalai és boltozata érték, falkutatás szükséges további értékeinek meghatározásához!

5-6-7. helyiségek
Négyzet alaprajzú boltozott pinceterek, ablakaik és ajtajaik másodlagos átépítésűek, főfalaik és boltozataik értékék, falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

8. helyiség
Az épület teljes szélességében elhelyezkedő téglány alaprajzú pincetér, amely előtt nem fut el a folyosó, ablaka másodlagos átépítés, ajtaja in situnak tűnik. Főfalai és boltozata értéket képviselnek.

9. helyiég
Keskeny folyosó a toldalék épületszárnyban, főfalai és boltozata in situnak tűnik, ajtónyílása kérdéses, falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

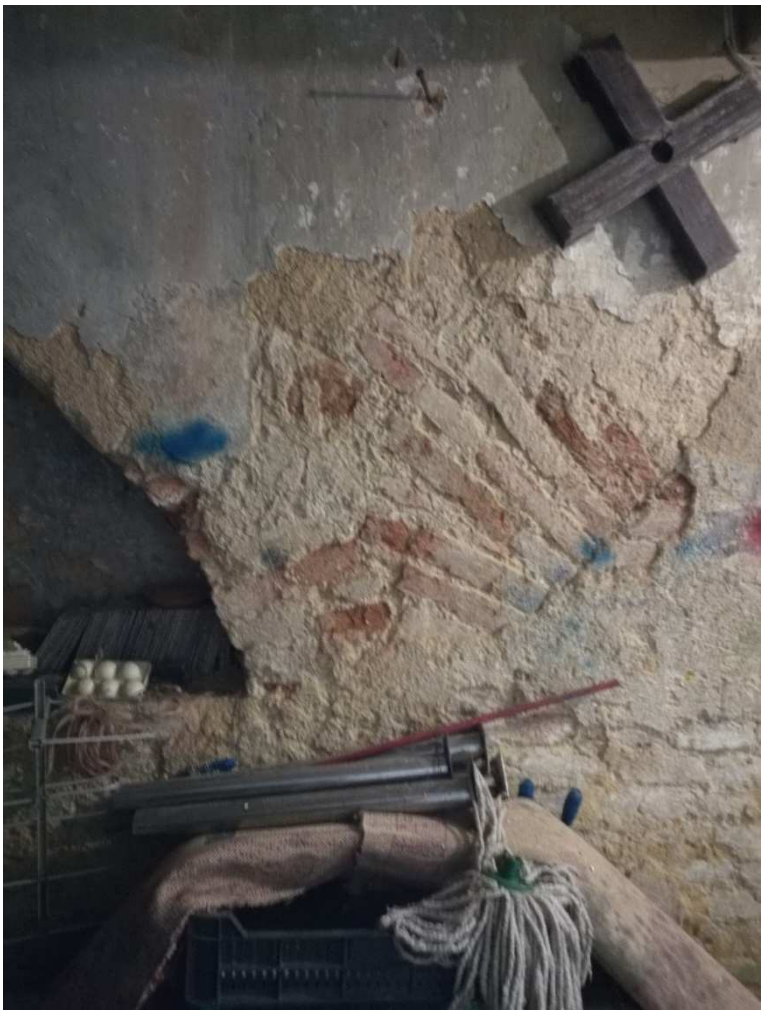
10. és 12. helyiségek
Keskeny boltozott tárolóhelyiségek - vagy az egykori sörüzem részei? - főfalaik in situnak tűnnek, falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

11. helyiég
A toldalék épület eredeti lépcsőháza, négyzetes tere és a lépcsőszerkezet értéket képvisel.

13-14. és 16-17-18. helyiségek
Négyzetes alaprajzú csehsüveg boltozatos helyiségek - boltozatuk eltér a főépületszárny dongaboltozataitól jelezve, hogy a toldalékszárny később épült - amelyek pontos nyílásrendszere és átépítéseik tisztázása falkutatást igényel.
15. helyiség
Boltozatát modern áttörésben elhelyezkedő, modern lépcső tagolja, többi vonatkozásában hasonló, mint a fentebb tárgyalt környező helyiségek.

Fotók:





1-2. A földszinti folyosó befalazott egykor nyitott árkádívei.



3. A folyosó északi vége modern mennyezettel.



4. A 2. helyiség a másodlagos pozícióban kialakított ablakkal.



5. A 4. helyiség ablaka, jól érzékelhető beszűkítéssel.



6. A 9. helyiég jelen állapota, modern nyílásokkal.



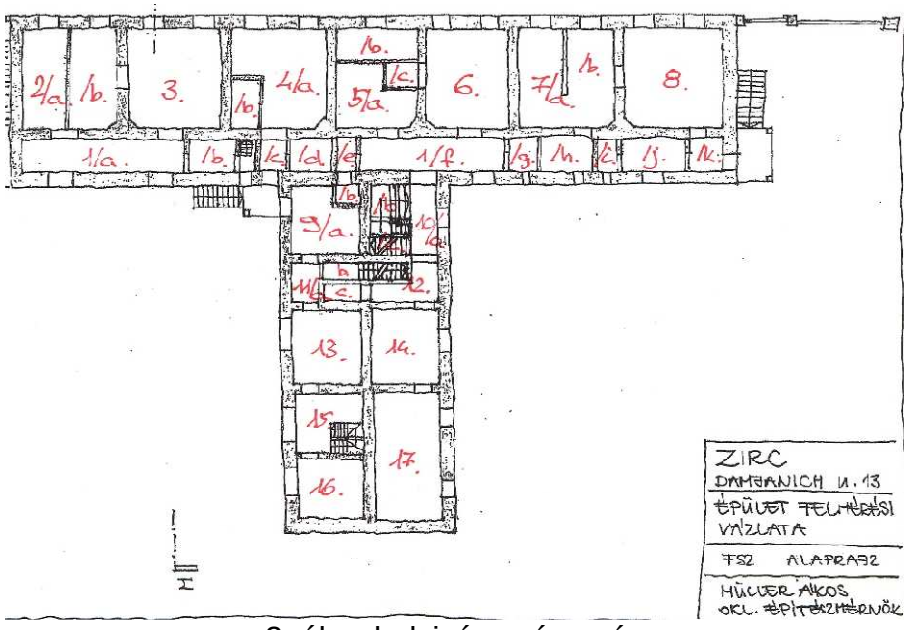


7-8. A 10. és 12. helyiségek, amelyeken az egykori sörházra utaló (?) nyomok láthatóak.



9. A 13. helyiség, az ajtónyílás átépítés.

Emeleti szint



2. ábra helyiség számozás

1. helyiség
Az épületegyüttes utcával párhuzamos épületének udvari homlokzatán végig húzódó folyosó, amely egykor a folyosóról nyíló szobák tengelyében elhelyezkedő ablakokkal nyílt az udvar felé a földszinti árkádívek felett. A folyosó jelenleg igénytelen osztófalakkal szétbontott kaotikus térsor. Alapfalai értéket képviselnek.

2. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség, amely a szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra és hasonló elhelyezkedéssel a szomszédos szobába. A 3. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. Mindkét ablakában 19. századi asztalosszerkezet. Határoló falai és ablakai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához! Jelen állapotában modern válaszfal osztja ketté.

3. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség, amely a szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra és hasonló elhelyezkedéssel a szomszédos szobába. Ablakai 19. századi asztalosszerkezetek, a 2. helyiség felé a folyosót érintő falsarokban befűtő nyílás. Alapfalai és a két ablak értéket képvisel. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

4. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség. Az 5. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. A szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra. Ablakai modernek. Modern válaszfalakkal leválasztott kisméretű mellékhelyiség a szoba sarkában. Mennyezeti rozettájának eredetisége kérdéses. Határoló falai értéket képviselnek Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

5. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség. A 4. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. A szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra. Ablakai modernek. Modern válaszfalakkal osztott. Határoló falai értéket képviselnek Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

6. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség. A 4. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. A szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra. Ablakai modernek. Határoló falai képviselnek Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

7. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség. A 8. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. A szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra. Ablakai modernek. Modern válaszfallal osztott. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

8. helyiség
Négyzetes, az utca felé két ablakkal nyíló helyiség. A 7. helyiség felé eső folyosóhoz kapcsolódó falsarokban befűtőnyílás. A szobatengelyben elhelyezkedő ajtóval nyílt a folyosóra. Ablakai modernek. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

9. helyiség
A toldaléképületrész négyzetes, síkfödémes helyisége. Nyílásrendszerének eredetisége tisztázandó. Minden asztalosszerkezet modern. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

10. helyiség
Folyosó és lépcsőház, az épületszárnnyal egykorú, eredeti kiképzésű. Minden asztalosszerkezet modern. Határoló falai és maga a lépcsőszerkezet értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

11-12. helyiségek
A lépcsőházat övező keskeny helyiségek padlásfeljáróval, kialakításuk történetisége tisztázandó. Minden asztalosszerkezet modern. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

13-14-15-16. helyiségek
Négyzetes, síkmennyezetes helyiségek, minden asztalosszerkezetük modern. Kérdéses, hogy a 15 és 16. helyiség nem volt e egykor egybenyitva és hasonló a 17. helyiséghez. A déli végfalon nagyméretű befalazott ablaknyílás. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

17. helyiség
Nagyméretű, téglány alaprajzú helyiség, amelynek dél felé is volt ablaka. Minden asztalosszerkezet modern. Határoló falai értéket képviselnek. Falkutatás szükséges további értékeik meghatározásához!

Fotók:



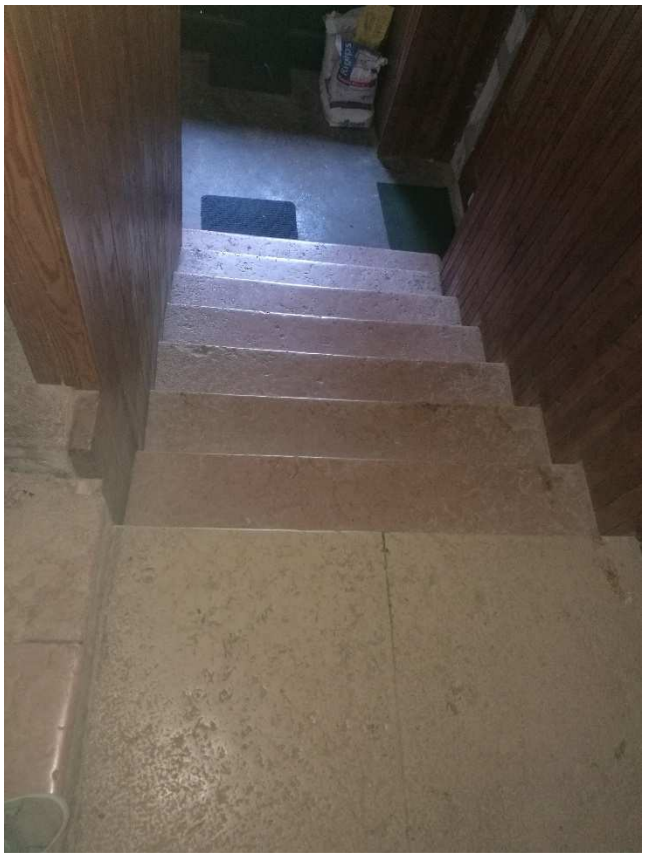
10. Mennyezeti rozetta, eredetisége kérdéses.



11. A 6. helyiség.



12. 19. század végi 20. század elei ajtó a 6. helyiségnél.



13. A toldaléképületrész lépcsőháza, amely anyagában is egykorú az épületrésszel.

Zirc, Damjanich utca 13.
Építéstörténeti Dokumentáció



Koppány András
szakértő
műemléki épületkutatás (falkutatás) szakterület,
műemléki érték dokumentálása szakterület
ny.sz.: 21-0008

2019 nyara
SDG

Preambulum

A Zirc, Damjanich utca 13. lakóház helyi védelemben való részesítéséhez készült az alábbi dokumentáció. A dokumentáció felépítését tekintve a műemlékek esetében szokásos Építéstörténeti Tudományos Dokumentáció előírt struktúráját (68/2018-as Kormányrendelet 5. és 12. melléklet), pontjait veszi figyelembe értelemszerűen összevonva és az épület helyzetére vonatkoztatva azokat.
A T alakú főépülettel és hozzá nyugat felől kapcsolódó nyújtott melléképülettel rendelkező épületegyüttes nem műemlék, helyi védelme tervezett.
Az épületre vonatkozó írott és képi forrásanyag gyűjtése megkezdődött, az alábbiakban Németh Gábornak az Országos Széchenyi könyvtár, Ciszterci Műemlékkönyvtár osztályvezetőjének összefoglalójára támaszkodva említjük a történeti adatokat, felhasználtuk az elérhető kataszteri térképeket is, elemezve az azon rögzített történeti állapotokat.

Épületleírás

A T alakú főépület hosszanti épületrésze az utcával párhuzamosan fekvő, tizenhárom tengelyes, belül egytraktusos és a telek mély felé folyosóval kialakított épület.
A homlokzat egységes kialakítású klasszicizáló 19. század második felére datálható architektúra. A félszuterén rész főhomlokzati sávjában hét jelen formájában feltehetően másodlagos kialakítású pinceablak helyezkedik el. Az alsó homlokzati sávot tagolt osztópárkány zárja, amely felett a sarkokon és a középső tengely két oldalán - rizalitszerűen - nyújtott tükrös falpillérekkel osztott homlokzati mezőkben tagolt szalagkeretes ablakok helyezkednek el. A könyöklő alatti kötényben fekvő téglány tükrös szalagkeretes kialakítás látható; a szemöldök párkány tagolt párkányeleme alatt keskeny téglány alakú fekvő tükör helyezkedik el. A homlokzatot összetett zárópárkány övezi az ereszvonal alatt. Az osztópárkány és a főpárkány befordul a keskeny oldalhomlokzatokra és az udvarmélybe nyúló toldalék épületrészre is átfut. Az udvar ablaknyílásait formájukban kissé aránytalan egyszerű szalagkeretek övezik az észak felé eső udvarrészen. A dél felé eső udvarrész architektúrája zavaros, az osztó- és főpárkánynak csak a deformált roncsai jelennek meg, az ablaknyílások jelentősen átalakítottak és nincs architektúrájuk.
Az épületbelső a félszuterén (pince) szinten dél felől egy nagyobb a teljes házszélességben elhelyezkedő téglány alaprajzú helyiségből, tőle észak felé hat négyzetes alaprajzú helyiségből és egy előttük futó folyosóból áll. Mind a helyiségek, mind a folyosó dongaboltozatos. A telek mélybe nyúló szárny már inkább földszint jellegű alsó szintje egy lépcsőházzal és az azt övező keskeny kiszolgáló terekkel - folyosó észak felé, kamra nyugat felé - csatlakozik az utcafronti hosszú épülethez. Ezt követően hat helyiség helyezkedik el három tengelyben kéttraktusosan. A mellék terek dongaboltozatosak, a helyiségekben csehsüveg boltozat található.
Az emelet az utcai szárnyban hét, négyzetes - részben modern válaszfalakkal osztott - helyiségből áll, amelyek a középső helyiség kivételével két-két ablakkal nyílnak a főhomlokzat felé. Egyes helyiségekben az egykori belső architektúrára utaló maradványok láthatók. A telekbelső felől hosszú folyosó kapcsolja össze a helyiségeket jelenleg másodlagos modern jelentéktelen falakkal osztva, a helyiségek egykor tengelyben levő a folyosóra nyíló ajtajainak jelentős része átalakított. Az emelt

szint és a folyosó megközelítése jelenleg az udvarmélybe nyúló szárnyból történik. Ez utóbbi szárny a lépcsőház részt követően részben modern falakkal szabdalva nyolc különféle méretű helyiségre, kamrára oszlik. A toldalék északnyugati felében modern lépcsőt alakítottak ki áttörve a boltozatot.
Az épület modern osztófalakkal való tagolása miatt három helyen másodlagos külső feljáratok készültek az elkülönülő "lakásokhoz".

Szemrevételezésen alapuló megfigyelések és értékek

Az épület külső homlokzati síkján az utca felé eső sík északi felén találhatók történeti asztalosszerkezetek és a leromlott állapotú architektúra alól itt bukkan elő a korábbi, formájában a jelenlegivel azonos, ám finomabban tagolt és kissé eltérő színű struktúra. A sérült homlokzati síkon az épület minden oldalán apróbb megfigyelések tehetők, elsősorban a korábbi festés tekintetében. Az udvari homlokzaton falrepedések jelzik a korábbi részleteket. Az udvarmélybe nyúló toldalékszárny jelenlegi nyílásrendszere - és annak aránytalanságai, struktúrálatlansága - jól jelzi a modern átépítéseket.
Az épületbelsőben elsősorban az alsó szinten figyelhetők meg a jelentős átépítések maradványai: falelválások, befalazott és átépített, egymást metsző ablaknyílások, árkádívek és több befűtőnyílás. Ezek pontos felderítése és dokumentálása miatt szükséges a falkutatás. Ezek utalhatnak a korábbi műhelyekre.

Összességében megállapíthatjuk, hogy az épületegyüttes - a melléképületet is beleértve - eredeti, építéskori és nagyobb egységesebb átépítéskori falazatai értéket képviselnek, történetiségük, periodizációjuk részletesebb feltárása után válik lehetségessé ezen alapfalazatok értékhierarchiájának felállítása. Természetesen a modern jellegtelen osztófalak nem képviselnek értéket.

Történeti, építéstörténeti összefoglaló

A jelenlegi épületegyüttes magját az az utcafronton álló hosszú épületrész adja, amely 19. század első felében/közepén épült fel legkorábban jelen formájában. Korábban ezen a helyen egy malomépület állt. Felvethető, hogy e korábbi 18. századi épület alapfalait felhasználhatták a későbbi épület kialakításakor, ezt azonban csak egy falkutatás tisztázhatja. A már felépült 19. század közepi épület sör és pálinkafőző volt és malom is volt benne (?), ez utóbbinak egyértelmű nyomát tartalmaznia kell az épület észak felé eső falszöveteinek. Az épület földszintje ekkor - leszámítva a legdélibb tengelyben elhelyezkedő boltozott helyiég udvari homlokzati szakaszát - hat nagyméretű árkádívvel nyílt a telekbelső felé, a járószint a jelenleginél lejjebb helyezkedett el. Az emeletre ekkor feltehetően az árkádívsor alól induló lépcsőnek kellett felvezetnie. Az emeleti udvari homlokzat architektúrája jelentősen eltért a jelenlegitől, minden bizonnyal itt is minden tengelyben ablak helyezkedett el, akárcsak az utca felé eső homlokzati síkon.
Később az épületet - a 19. század közepén - megtoldják, T alakúvá alakítva azt. Ekkor készült el a jelenlegi architektúra is, amely azonban a maga teljességében, igaz roncsolt formában, jelenleg csak az utcafronton látható. Az átalakítás során a földszint, szuterén szinti részének árkádíveit befalazzák és új lépcsőházat alakítottak ki. Ekkor

épül fel a gazdasági melléképület is a déli udvar nyugati felén, a toldalék épületrészhez csatlakozva.
A 19. század végén a 20. században lakás, hivatal, erdőgazdasági központ majd a II. világháború után szolgálati lakások, később magán lakások kerülnek az épületben kialakításra. Az egykori egységes térszerkezet elsősorban a modern építkezésekkel válik kaotikussá, szabdalttá.

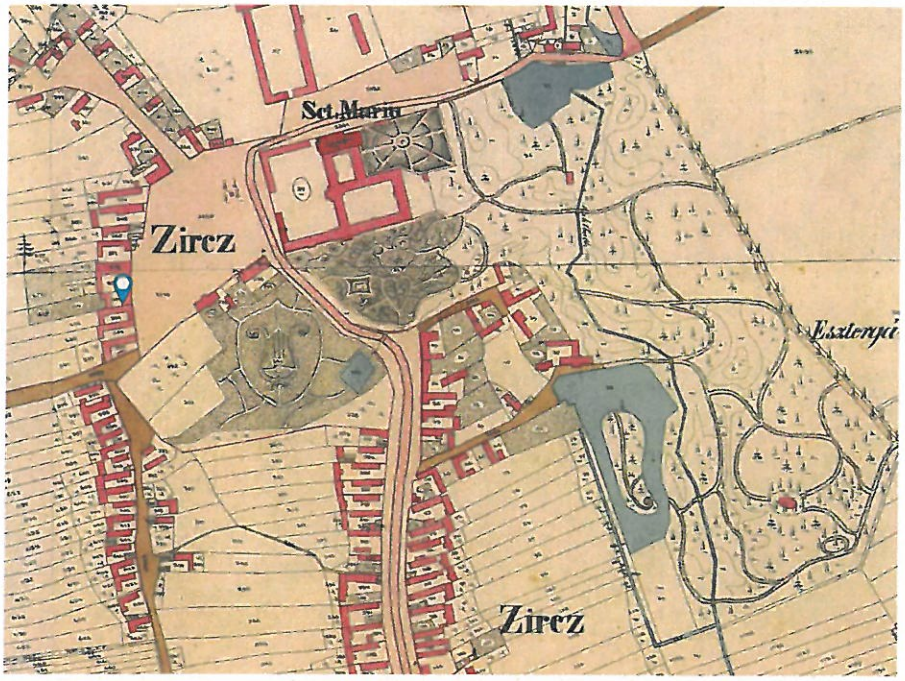
Szakértői javaslat

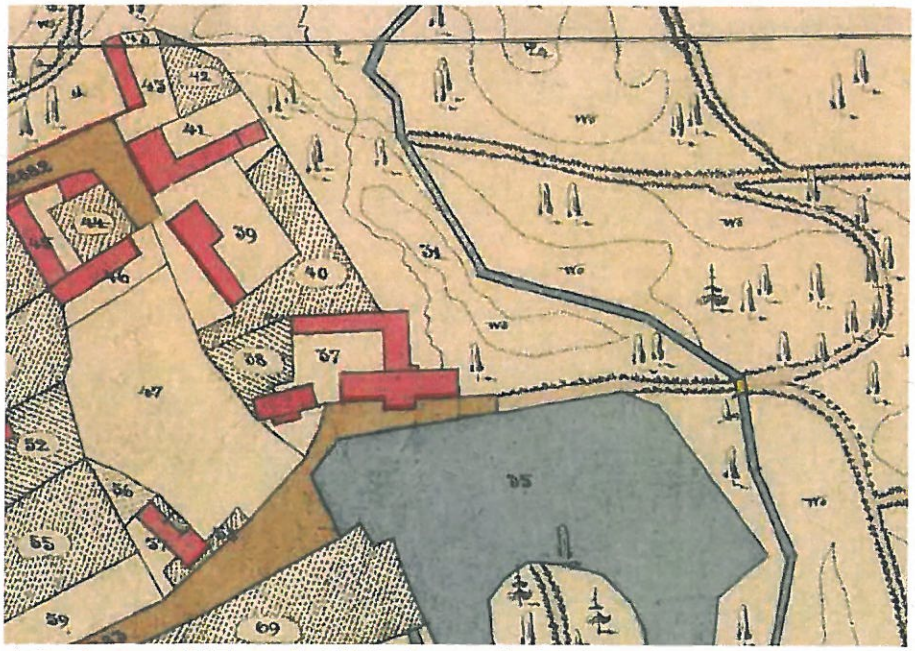
Mint az a fentebb leírtakban többször is említésre került az épület történeti értékeinek és Zirc városában betöltött szerepének jobb megismerése érdekében mindenképpen javasolt egy szondázó falkutatás elvégzése a teljes épületben a tervezett, felvetett felújítás, új funkciókkal való ellátás előtt. Csak egy falkutatás tisztázhatja, hogy az egykori sörfőzde épített struktúrái vagy éppen a malom maradványai megtalálhatóak e és ha igen milyen mértékben az épületben.
Az épület jelenleg három "szárnyra" oszlik, a fő épületrész két merőleges részének T alakjára és a hozzá kissé délnyugat felől csatlakozó földszintes gazdasági épületre. Ez az épületegyüttes egységében képez véleményem szerint helyi értéket és törekedni kéne az egységes építészeti kép megőrzésére, természetesen a szükséges modernizációkat végrehajtva, vagy akár az épületegyüttest kortárs építészeti részletekkel gazdagítva.
Az épület utcai homlokzati rendszere adott, a félszuterén szint ide nyíló egykori ablakrendszerének megnyitásával az csak gazdagítható. A belső, udvarok felé eső falsíkokon az architektúra gazdagítható, hiszen sok ablaknyílás, nyílás került elfalazásra, elfedésre. Ezek megnyitása vagy vakablak szerű bemutatása, esetleg archaizálása egyaránt felvethető.
Az épület belső tereiben feltárt részletek, maradványok elsősorban az alsó épületszinten további tisztázást, kutatást igényelnek és csak az előkerültek ismeretében tehető javaslat esetleges bemutatásukra.
Ugyanakkor már a jelenlegi ismeretek alapján javasolható, hogy amennyiben az épület teljes egészére kiterjedő építész tervezői koncepció kerül kialakításra, úgy az emelet utcafronti helyiségeiben a modern osztófalak kerüljenek bontásra és a kutatás által majd feltárt esetleges belső architektúra részletek kerüljenek ésszerű léptékben bemutatásra, rekonstrukcióra. A folyosó funkciója lehetőleg kerüljön vissza és a helyiségekbe a történeti tengelyek szerint javasolt, hogy nyíljanak az ajtók a folyosóról. A helyiégeknek az épület hossztengelyében elhelyezkedő ajtókapcsolata (amennyiben a falkutatás azt igazolja) igény esetén visszaállítható.
Az asztalosszerkezetek esetén amennyiben azok újra gyártásra kerülnek javasolt formaviláguk, kiosztásuk megtartása.

***

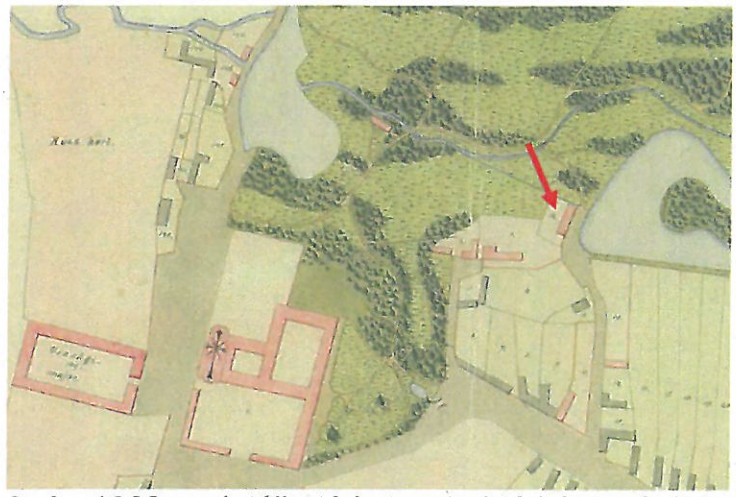
A további helyszíni kutatások feltétele, hogy részletes felmérés legyen az épületről, illetve amennyiben olyan döntés születik szakaszos állvány és két főnyi segéderő segítse a falkutatást.

Térképi források és fotódokumentáció

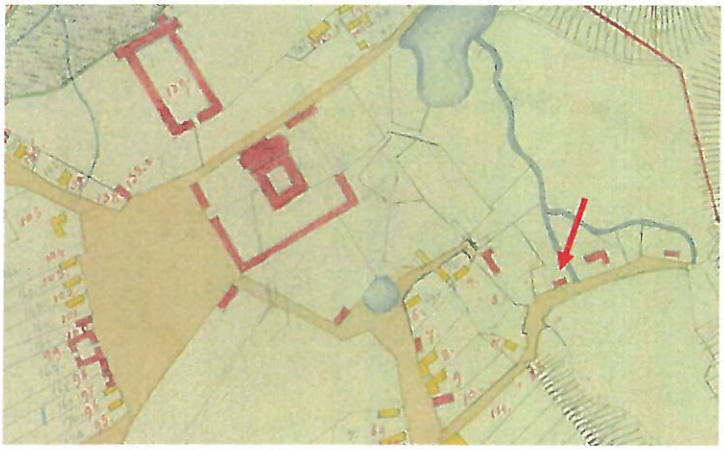




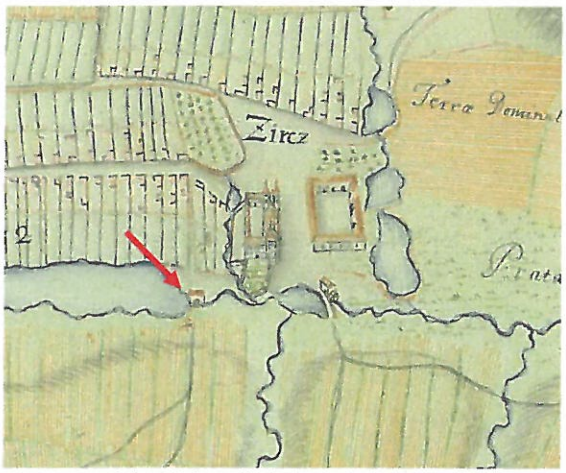
1-2. Ez az 1857-re datált kataszteri térkép már a jelenleg is ismert formában mutatja az épületet. Az utcával párhuzamosan álló épület főhomlokzatán kissé túlzottan jelenik meg a jelen állapotában az architektúrában inkább jelzés értékűen formált rizalit. A hátsó szárny - amely T alakúvá teszi az épületet - ekkor már állt, miként a gazdasági oldalépület is. Az ábrázolás ez utóbbiban pontatlan, de ez nem szokatlan a 19. századi kataszteri térképeknél. Az épület keleti szakaszához vizesárok vezet, amely feltehetően a korábbi malomárok, amely esetleg az ekkor az épületben - földszint/szuterén szinten - működő sörfőzdéhez szükséges vizet biztosíthatta, ez utóbbihoz kút is szolgált. Kérdéses, hogy malom volt e az épület keleti felében a térképi ábrázolás szerint nem, hiszen az aktív malomárkot kék színnel jelölik.



3. Az 1862-re datálható kataszteri térképen érdekes, hogy nincs nyoma a T alaknak, viszont egyértelmű, hogy malomcsatorna vezet az épülethez, amelyet sematikusan vázoltak fel. Ez a sematizmus magyarázhatja, hogy miért nem pontos az épületábrázolás.



4. Az 1850k-re datálható térkép még egy korábbi állapotot mutat. Amennyiben ezt az írott forrásokból ismert azon adattal vetjük össze, hogy a sörfőző házról 1846-ból van leltár, ezt a térképet 1846 elé kell datálnunk. A térképen még egy kisebb malom épület áll. Kérdés, hogy a malomépületet teljesen elbontották e, vagy egy részét belefoglalták az új épületbe (a kérdésre csak egy falkutatás tud választ adni).



5. Ez a jóval korábbi térkép 1766-ból sematikus malom rajzot mutat a későbbi épület helyén.



6. Az épület jelenlegi 13 tengelyes főhomlokzata, közép tengelyben rizalitot imitáló architektúrával.



7. Az épület főhomlokzatának dél felé eső vége, az egész homlokzatra jellemző architektúrával. Az utca felé szuterénként jelenik meg a földszinti sáv, amelyet tagolt osztópárkán zár, felette a klasszicizáló struktúra elemei, amelyeket egy gazdagon tagolt főpárkány zár.



8. Az architektúra "metszete" a roncsolt homlokzaton, korábbi in situ festésnyomokkal.



9. A homlokzat közép tengelye finoman kiugrasztva rizalit jelleggel.

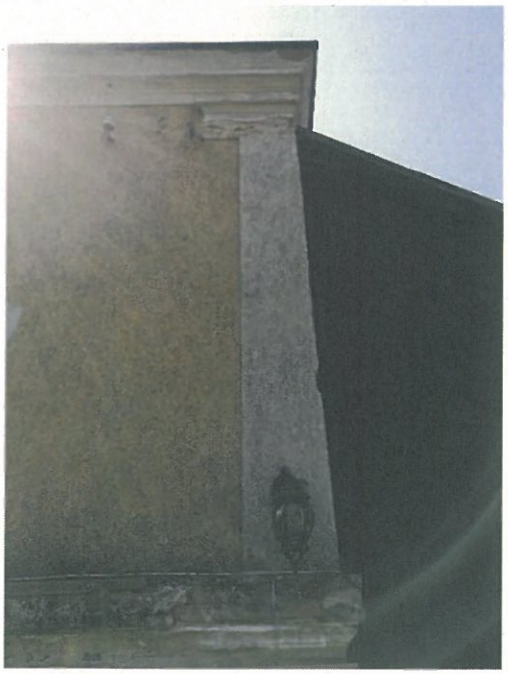




10-11. Az épület dél felé eső udvarának homlokzatai. A felső fotón az utcával párhuzamos épület belső homlokzata, amely szemmelláthatóan jelentősen átalakított (befalazott ablak helyén nyitott kisméretű szellőzőablakok). Az osztópárkány és a főpárkány befordul a homlokzati sávra. A szuterén szint jelen állapota is modern elfalazások eredménye. Az alsó fotón a toldalék épületrész, itt jobbról a második tengelyben mutatkozik átépítés, mivel feltehetően a földszint-emelet tengelyek nyílásai mindenhol egy vonalban voltak.



12. A déli udvar osztópárkánya befordul a toldalék épültrészre, ami arra utal, hogy a jelenlegi architektúra kialakítása már a T alakú épületkorszakhoz köthető. Az osztópárkány modern vakolatrétegének roncsa alól előbukkan az eredeti festés és kissé finomabb vonalvezetés.



13. A sarok kiképzés már egy rosszul sikerült állagmegóvás eredménye.





14-15. Az észak felé eső udvar homlokzatai. A felső fotón az utcával párhuzamos épület elfalazásokkal deformált síkja, lent a jelentős nyílásátalakításon átesett toldalék épületszárny. Ez utóbbinál mindenképpen falkutatással tisztázandó az eredeti nyílásrendszer.



16. A toldalék épületrész végfala, több egykori ablaknyílással, nagyméretű árkádívszerű nyílással, amelyek jelenleg mind elfalazottak. Ezek szerepe és a belső épületstruktúrával való viszonya tisztázandó.



17. Befalazott nagyméretű nyílás (loggia szerű árkádíves, vagy az épület gazdasági használatára utaló?) részlete a végfalon.





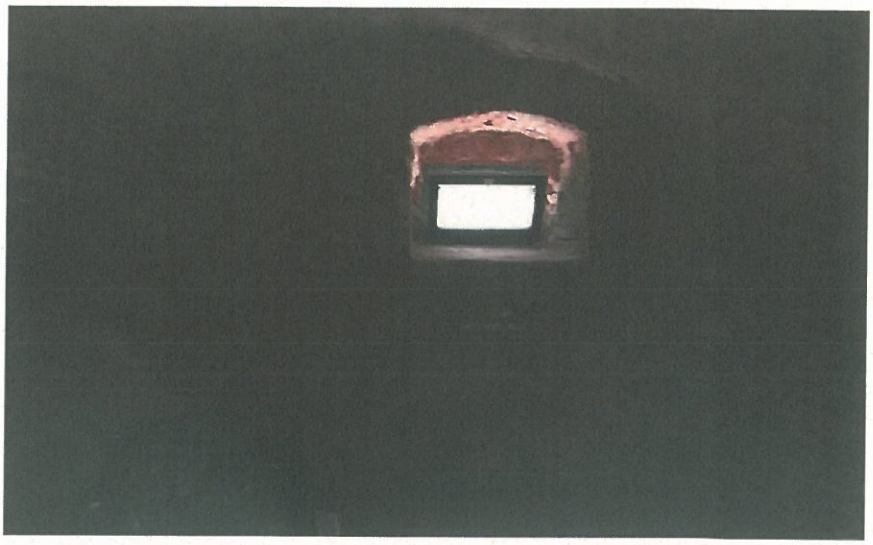


18-19-20. A gazdasági melléképület, amely 19. századi, ez az egyszerű épület szerves részét képezi az épületegyüttesnek.





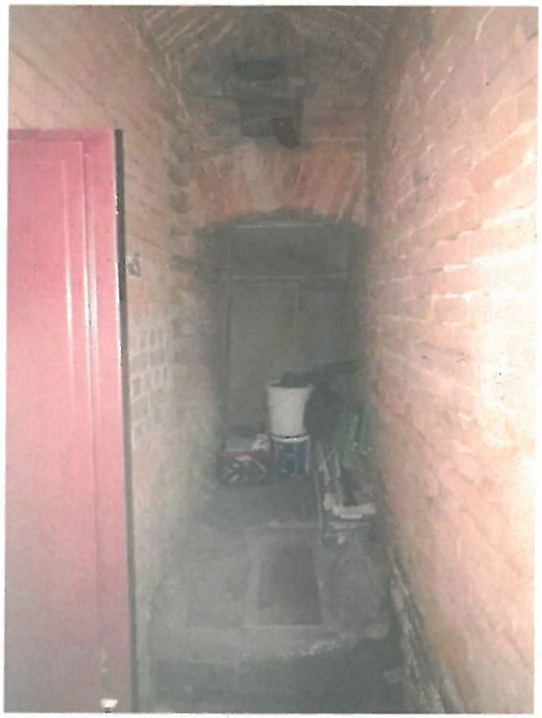
21-22. Az utcával párhuzamosan álló épületrész szuterénszintje belső terének hátsó traktusa, egykor nagyméretű ívekkel nyílt a telekbelső felé földszint jelleggel (ennek alapján a jelenlegi külső udvari járószint emelt a 19. századihoz képest). Amikor az épületet T alakúvá alakították a telekmélybe nyúló szárny felépítésével, akkor felezták be ezeket az íveket, mivel a toldalékszárny elfedi a nyílásokat.



23. A viszonylag rossz minőségű fotón is jól látszik, hogy a jelenlegi pinceablak egy korábbi ablak átalakítását követően került megformálásra. Ez az utcafronti épület egészére igaz.



24. Részben elfalazott befűtőnyílás a pince/szuterén térben, az ilyen és ehhez hasonló részletek bizonyítják az alsó szint egykori "kisipari" funkcióját.

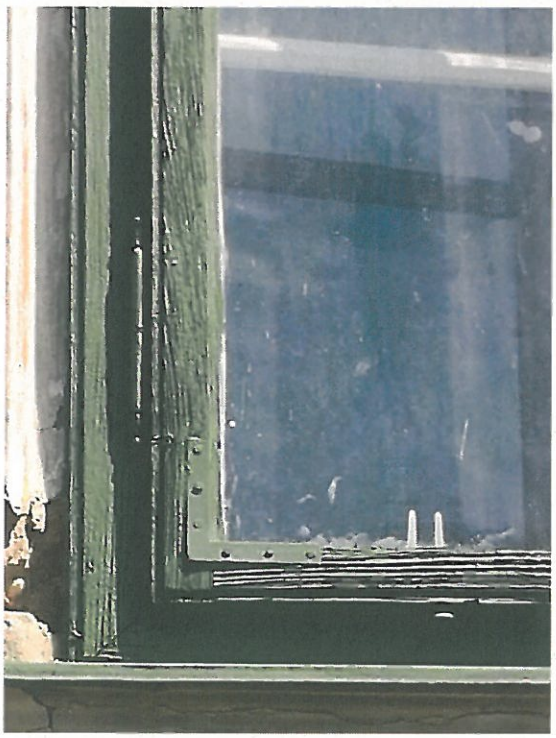


25. Feltehetően az egykori sörfőző maradványainak zug terei a szuterén szintben.



26. Az alsó szint küszöbe és eredeti burkolatának maradványa.





27-28. Pántját tekintve 19. század végi, L vasa alapján megújított ablak az utcai homlokzaton.



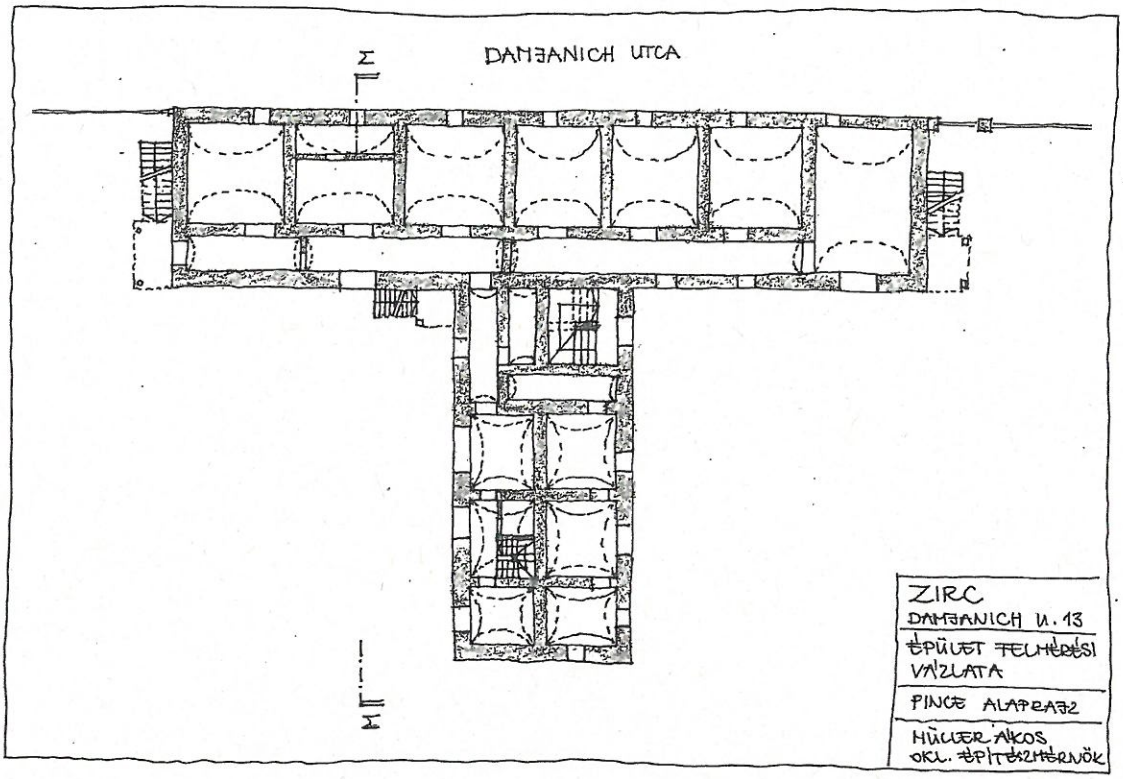


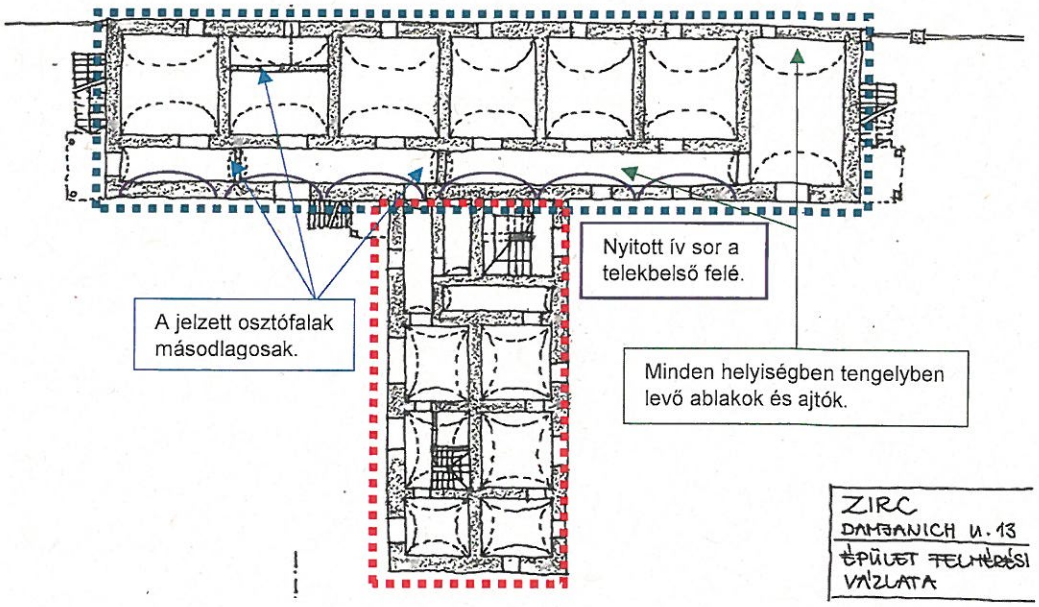
29-30. 19. századi ajtó - talán a legrégibb asztalosszerkezet az épületben - az észak felé eső udvarból.



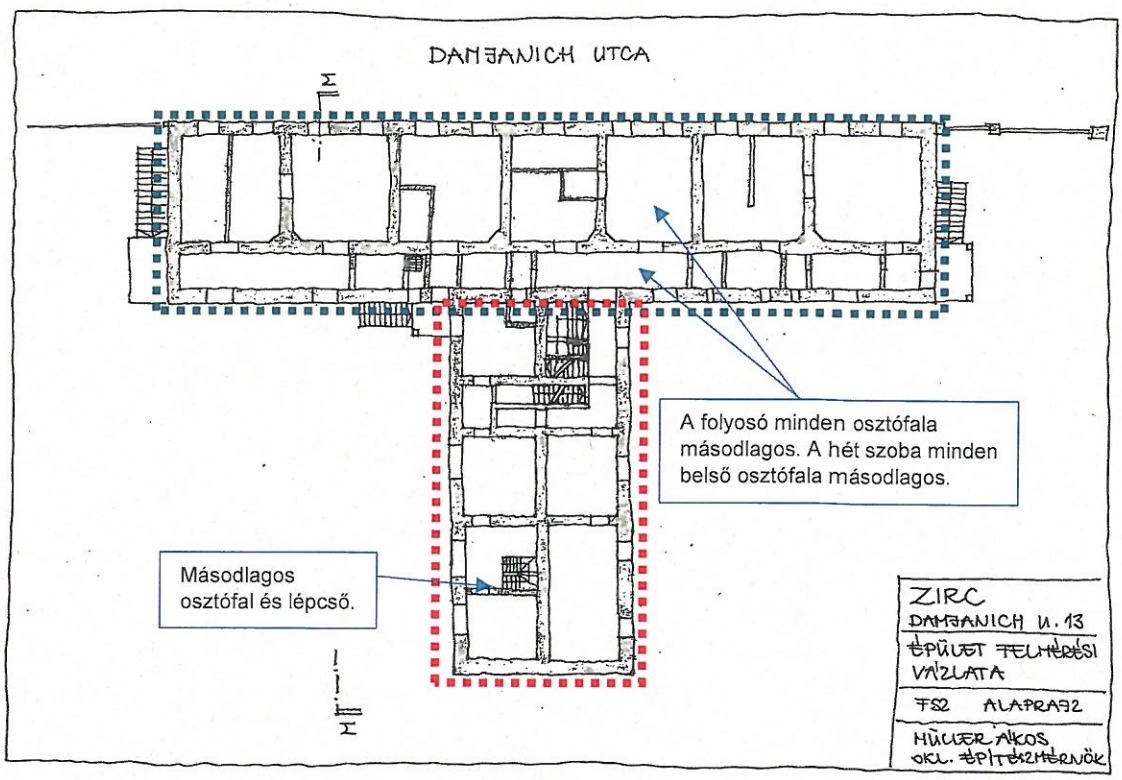


31-32. 19. század második felére datálható ajtó a felső szintről.





33-34. Az épület alsó szintjének alaprajzi vázlata, és hipotézisszerű periodizációja.



35. Az emelet és a szemrevételezés alapján felvethető periodizáció.

KÉRELEM

Alulírott Dr. Márkus Gábor (szül.hely, idő:Budapest 1973.03.11., anyja neve: Berta Rózsa) az örökségvédelmi szakértői vélemény alapján kérelmezem a 8420, Zirc Damjanich utca 13. HRSZ. 226/2, 230/1, 230/2 számú ingatlan helyi örökségvédelem alá helyezését. A részletes indoklást a mellékelt dokumentumok tartalmazzák.

Zirc, 2019.08.18.

Márkus Gábor

Dr. Márkus Gábor