

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
VERSEG KÖZSÉG
Településrendezési eszközeihez

Planner-T Kft.

2019.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VERSEG KÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosításához

Vonatkozó törvények és jogszabályok

A fejezet munkamenetét, a 68./2018.(IV.09.) Korm. rendelet, a régészeti örökség és a műemléki értékvédelemével kapcsolatos szabályok figyelembe vételével, és a R. 14. sz. mellékletében foglaltak határozták meg.

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

1.1. A település történeti leírása

Verseg (Versend) Árpád-kori település a Cserhátalján. Nevét 1290-ben említette először oklevél Wrsegh néven, ide való nemesek budai szőlejéről szólva.

A Szent Miklós tiszteletére szentelt templom köré épül falu nevét 1335-ben Wrseg, Wrsegh, 1386-ban Wersegd alakban írták.

Verseg 1461–1658 között a Versegdi család birtoka volt. 1559-ben már a török hódoltságához és a pesti náhijéhez tartozott. Az ez évi adólajstromban a budai liva községei között 46 adóköteles házzal szerepelt.

1695-ben a báró Podmaniczky család birtoka volt. Az 1715-ös összeíráskor 19, 1720-ban 33 adóköteles magyar háztartást írtak össze itt. Az 1754. évi vármegyei nemesi összeírás Kákonyi József birtokaként említette. 1770-ben az úrbéri rendezéskor 38 másodosztályú úrbérelket vettek itt fel; ekkor a Majthényi és a báró Podmaniczky családoké volt, 1848 körül pedig báró Podmaniczky László és Károly, továbbá a Majthényi család, 1876-ban báró Podmaniczky Géza és Levente, Majthényi Ignác, Fáy Béla és a Karpeles testvérek voltak itt birtokosok. A 20. század elején báró Podmaniczky Géza és Levente, báró Radvánszky Albert, Majthényi Károly, Lengyel Jenő, báró Hatvany-Deutsch Sándor és József, özvegy Brüll Gézáné, Csepei Zoltán Béla dr. voltak a település legnagyobb birtokosai.

A 18–19. században a két fő birtokos a Majthényi és a Podmaniczky család lett.

A 20. század elején Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye Aszódi járásához tartozott.

A település nagy külterülettel rendelkezik, amelynek közepén, összefüggő belső magként jelenik meg a lakóterületi belterület. A külterületen elszórtan, néhány szigetszerűen beépített területet találunk, amelyek gazdasági, illetve idegenforgalmi funkcióval bírnak. A külterületen elszórtan megjelenő szigetszerű beépítéseket, a forgalmi útra, illetve a Kerekharasztot a Katral-Verseg irányú forgalmi úttal összekötő, gyűjtőútra való rátelepülés jellemzi. A település külterületének nagy része mezőgazdasági hasznosítású szántóterület, amelyet csekély számú és méretű, erdőterület tagol.

A község belterületét a Körteszói-patak, a Nádaska (Nógrádi vagy Vanyarczi) patak és a Verseg (Kömrök) patak, illetve a településen keresztül haladó országos utak (Kartal-Kálló-Heréd), osztják fel.

A közigazgatási területre dél (Kartal) felől érkező országos út, a település belterületére érve, annak központjában elágazik, kelet felé Nagykökényes, Heréd és Héhalom, illetve nyugat felé Kálló irányába.

A belterületen átfolyó kelet-nyugat irányú patakok (Körteszói-, Nádaska- és Verseg-patak), a belterületet északi illetve déli részekre osztják, majd a belterület keleti oldalán összefutva, egy patakként, mint Nádaska-patak folynak tovább, Heréd irányába.

A falu a középkorban, a templom körül helyezkedett el. A község történetileg legrégebbi utcája Rákóczi utca, egyik legjellegzetesebb része a településnek. Fontos szervező erővel bír a templom, ahol a róla elnevezett tér -Templom tér- környéke közterület, amely a Fő utca folytatásaként jelenik meg.

A kezdeti halmaztelepülést a Verseg-patakkal párhuzamosan futó, Fő utca és Petőfi utca menti növekedés jellemzi. A háború után további területek épültek be, részben a hagyományos társadalmi gazdasági szerkezet megváltozása, részben a falu fejlődése miatt. Ezek elsősorban a mai település északnyugati és keleti részét teremtették meg.

A belterület régi, hagyományos falusias gazdálkodó jellegű lakótelek-használata mára még nagyrészt jellemzően megtalálható. A település Kartal-Verseg-Kálló-Herdéd forgalmi út mentén fekszik.

Verseg településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:

- Fő utca,
- Templom tér,
- Verseg-patak,
- Nádaska-patak,
- közlekedési hálózat (Kartal-Kálló-Herdéd forgalmi út),
- és a településtől leszakadó fenyőharaszi kastély.

A külterület szigetszerű beépítése, Fenyőharaszi kastély és környezete, a XIX. sz. közepére alakult ki, amelyet az alábbiakban bemutatásra kerülő, a XIX. sz. közepét bemutató történeti térkép már ábrázolja.

A kezdeti halmaztelepülést a Verseg-patakkal párhuzamosan futó, Fő utca és Petőfi utca menti növekedés jellemezte. A napjainkra kialakuló települést, elsősorban a Kartal-Kálló útvonalra való rátelepülés jellemzi. A növekedést emellett -a település északi részén- a Nádaska patak vonalán való túlnyúlás is jellemzi. Ebből adódóan az északi településrész kissé leszakad a település többi részétől, ezt a Heréd, ill. Héhalom felé vezető forgalmi út vonalvezetése tovább fokozza, e településrészt nem jellemzi a forgalmi útra való rátelepülés.

A külterületi beépített területeket - a belterülettől eltávolodó- szigetszerű beépítés jellemzi. A közigazgatási terület keleti részén található, egyik Fenyőharaszon a kastély és környezete, illetve az állattartó telep; másik a Kartal-Verseg forgalmi út mellett, a belterülettől délre fekvő tanya.

A belterületet négy jellemző részre oszlik:

- Községközpont
- Ófalu
- Újtelep
- Patakon túli terület

A belterülethez nagyobb kiskerti területek csatlakoznak, délen és nyugaton.

1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással

A hatályos településszerkezeti tervtől eltérő, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára, amely érték-kataszterben tartalmazza:

1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területeket:

A településen nincs világörökségi vagy világörökségi várományos terület.

1.3.2. az országos építészeti örökség elemeit:

- Műemlékek:

megnevezés	cím	hrsz
Podmaniczky-kastély	Fenyőharasztpuszta	0122/4, 0122/3, 0122/2
Római katolikus templom	Fő u. 1.	1
Zoltán-kúria	József Attila u. 13.	15/6

Verseg műemlékei

- Podmaniczky (Hatvany-Deutsh) - kastély – Fenyőharaszt (hrsz.0122/2)

A kastély elődje 1805-ben épült, 1868-ban átépítették ekkor kapta mai formáját. Az átépítés a Podmaniczky család nevéhez köthető. A XX. század második negyedében a Hatvany-Deutsh család szerezte meg a kastélyt, amely ekkor 16 szobás. A földszintes, téglalap alaprajzú, késő klasszicista stílusú kastély főhomlokzata 2+2+2+2+2 osztású. Timpanonos portikusát 6 ión oszlop tartja, oldalrizalitjait szintén timpanon díszíti.

Hátsó homlokzatának két szélén a főhomlokzathoz hasonló oldalrizalitok állnak, közöttük 12 toszkán oszlop által tartott tornác húzódik.

A kastélyhoz gazdasági mellékszárnyak tartoznak. Melléképületei valószínűleg régebbiek, provinciális jellegűek. A kastélyt kastélyszálló céljára felújították. (hrsz.0122/1,2)

- Római katolikus templom – Templom tér (hrsz.1)

A község első római katolikus temploma román stílusban épült a XIII. században, majd a XV. században gótikus stílusban átépítették, és a XVIII. században gótikus stílusban bővítették. Mai formájában barokk stílusú.

A szabadon álló, egyhajós, csehboltozatos, homlokzati tornyos templom e három építészeti stílus és korszak emlékeit őrzi. Ezt bizonyítják, a román és gótikus részletek, a külső reneszánsz faldíszek, ajtó- és ablak ívei, valamint egy Báthory címer a XV-XVI. század fordulójából. A római katolikus, Szent Miklós tiszteletére állított templomot 1675-ben már említik, 1741-ben pedig bővítették, s 1805-ben megemelték tornyát. Harangja 1674-ből származik. Külön figyelmet érdemel az 1742-ből való, mellvédjén rocaille motívumokkal és angyalfejekkel díszített barokk szószéke. A hajó alatt kripta található. A templom 1988. évi felújítása során láthatóvá tették a gótikus déli falat és a gótikus hajó hosszát rögzítő sarok támpilléreket.

Belsejét barokk oltár és szobor díszíti. (hrsz.1)

- volt Zoltán-kúria portikusza (hrsz.15)

A klasszicista kúriát 1830 körül emelték, építtetője és tervezője nem ismert.

Később a csepei, Zoltán család birtokába került, a 12 szobás kúria. 1945-ben felrobbantották, csak portikusza maradt meg.

Az államosítás után a helyi termelőszövetkezet költözött bele, mely megpecsételte sorsát. Ma már csak portikusza van meg eredetiben, mely mögé meglepő megoldásként jellegtelen új épületet emeltek. Jelenlegi formája négyoszlopos, oromzatos portikusza látható, mely középrizalitja csak jelzésszerűen lép elő a fal síkjából. (hrsz. 15).

- A műemlékvédelem sajátos tárgyai: történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Ilyen jellegű védelem nincs a településen.

- Műemléki környezet

megnevezés	hrsz
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	92, 91, 90, 89, 88, 75, 64/5, 63, 3/7, 3/6, 3/2, 221/2, 2, 16
Podmaniczky-kastély ex-lege műemléki környezete	0147/9, 0147/1, 0146, 0145/14, 0143/1, 0141/2, 0137/4, 0132, 0124/2, 0124/1, 0123/2, 0123/1, 0121, 0120, 0118/3

- Nemzeti emlékhely

Ilyen jellegű védelem nincs a településen.

1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

lelőhelyszám	megnevezés	hrsz
1	Belterület	16, 2, 57, 59/2, 59/3, 49, 62, 60, 68, 65, 61, 58, 59/1, 3/6, 3/7, 4, 6, 7, 5, 64/2, 64/5, 63, 75, 1, 221/2, 3/2, 92, 3/8, 3/4, 3/5, 247, 224, 248, 249, 225, 226, 227, 221/1, 218/2, 218/1, 217, 222, 223, 82, 83, 84, 15/2, 15/3, 8/1, 67/2, 67/1, 66, 64/3, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85
2	Kökényesi út	062, 063, 064, 065, 680, 681, 679, 618, 682, 678, 577, 576, 573, 572, 571, 570, 575, 574, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 047, 561/1, 067
3	Csörsz-árok	068, 065/13, 065/12, 064, 010/9
4	Mindszent	0189, 0191/2, 0191/3, 0185/4
5	Mindszent	0191/3
6	Mindszent	0185/2, 0185/4, 0185/1

7	MRT12. 27/7	056, 068, 080/2, 083/3, 058, 081, 069, 055/2, 083/1, 057
8	MRT12. 27/8	084, 088, 078, 087/12, 089
9	MRT12. 27/9	079
10	Kepés-tag, Nyár u.	618, 653, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 649, 650, 651, 652, 648, 647, 611, 612, 613, 614, 617, 616, 615, 619/6, 619/2, 619/1, 633, 634, 637, 638, 639, 619/3, 619/4, 646, 645, 644, 032
11	Deák F. u., Rózsa u.	247, 241/2, 242, 243/3, 246, 376/5, 240/2, 239, 300, 298, 304, 305, 327, 328, 303, 302
12	Makkos	034, 035, 036, 037/1, 038, 039, 633, 641, 642, 037/5, 037/3, 037/4
13	Cser-oldal	029/5, 029/6, 029/4, 029/3, 029/2, 029/12, 029/13, 029/14, 028, 029/7, 029/8, 029/9
14	Kepés-tag	035, 034, 033, 032
15	Dózsa György u.	419/1, 418, 417
16	Cser-oldal	028, 029/19, 329, 343, 344, 341, 342
17	MRT12. 27/17	0107/3, 0107/4, 0107/5
18	MRT12. 27/18	0107/8, 0107/9, 0107/10, 0107/13, 0107/12, 0107/11, 0107/6, 0107/7
19	MRT12. 27/19	0107/14, 0107/13
20	MRT12. 27/20	0107/14, 0107/16, 0107/17, 0107/15
21	Fenyőharaszt	0124/2
22	MRT12. 27/22	0107/18
23	Tőkés	0108/2, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/7, 0108/8
24	MRT12. 27/24	0118/3
25	MRT12. 27/25	0111, 0110, 0118/3, 0108/8, 0109
26	Csapás u.	1089, 1090, 1091, 1092, 1648, 1649, 1650, 1652, 1653, 1654, 1079, 1080, 1081, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1082/1, 1082/2, 1093, 1094, 1367/1, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1651/2,

		1651/1, 018, 09
27	Körteszó	043
28	Tatár-domb	0171, 0169, 0167, 0168/2, 0170/2
30	MRT12. 27/30	0185/2, 0185/4, 0185/1, 058/2, 062, 0185/3
33	MRT12. 27/33	0145/13, 0145/14, 0144/3, 0144/4
34	Urbán-völgy	0155
35	Urbán-völgy	0145/10, 0145/11
36	MRT12. 27/36	0118/1, 0118/2
37	Gazos	0103, 099, 0100
38	Gazos	099
39	MRT12. 27/39	095/3, 095/5
40	MRT12. 27/40	094
41	Kertekalja (Paskom)	1043, 1042, 1040, 1044, 1046, 1045, 1047, 1039, 1048, 1069, 1068, 1067, 1066, 1065, 1064, 1062, 1061, 1070, 1049, 1050/1, 1050/2, 1071/2, 1071/1, 1060, 1056, 1051/2
42	Cser-völgy	064, 010/10, 010/9, 010/11
43	Bikázó-dűlő	062/6, 063, 064, 062/3, 010/7, 010/5, 010/6
44	Selymes-árok	1018/2, 1019/2, 1023/2, 1020/2, 1021/2, 1022/2, 1025/2, 1016/2, 1017/2, 1016/1, 1017/1, 1018/1, 1022/1, 1021/1, 1020/1, 1019/1
45	Zsolnai oldal	023/55

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit:

1.4.1. településszerkezetet,

A belterület régi, hagyományos falusias gazdálkodó jellegű lakótelek-használata mára még nagyrészt jellemzően megtalálható. A település Kartal-Verseg-Kálló-Herdéd forgalmi út mentén fekszik.

Verseg településszerkezetét az alábbi legfontosabb elemek határozzák meg:

- Fő utca,
- Templom tér,
- Verseg-patak,
- Nádaska-patak,
- közlekedési hálózat (Kartal-Kálló-Herdéd forgalmi út),
- és a településtől leszakadó fenyőharaszi kastély.

A külterület szigetszerű beépítése, Fenyőharaszi kastély és környezete, a XIX. sz. közepére alakult ki, amelyet az alábbiakban bemutatásra kerülő, a XIX. sz. közepét bemutató történeti térkép már ábrázolja.

A kezdeti halmaztelepülést a Verseg-patakkal párhuzamosan futó, Fő utca és Petőfi utca menti növekedés jellemezte. A napjainkra kialakuló települést, elsősorban a Kartal-Káló útvonalra való rátelepülés jellemzi. A növekedést emellett -a település északi részén- a Nádaska patak vonalán való túlnyúlás is jellemzi. Ebből adódóan az északi településrész kissé leszakad a település többi részétől, ezt a Heréd, ill. Héhalom felé vezető forgalmi út vonalvezetése tovább fokozza, e településrészt nem jellemzi a forgalmi útra való rátelepülés.

A külterületi beépített területeket - a belterülettől eltávolodó- szigetszerű beépítés jellemzi. A közigazgatási terület keleti részén található, egyik Fenyőharaszon a kastély és környezete, illetve az állattartó telep; másik a Kartal-Verseg forgalmi út mellett, a belterülettől délre fekvő tanya.



1.4.2. telekstruktúrát és az utcavonal-vezetést,

- Községközpont

A terület telkeinek alakja, mérete változatos, vannak keskenytelkes, kisméretű, néhány száz négyzetméteres lakótelkek és szabályos alakú, széles, több ezer négyzetméteres intézményi, vagy gazdasági területek.

- Ófalu

Az Ófalusi részen két karakteres tömb és telekstruktúra figyelhető meg. Itt vannak a legrégebbi településrész halmazos tömbjei, és a szalagtelkes, falusias lakótömbök. A telekszélességek 10-14 m-esek, mélységük 30-100 m közötti.

- Újtelep

Az Újtelep nyugati felén szabályos tömbök, telkek vannak, a telekszélességek 16-20 m-esek, a mélységek 30-50 m-esek. A rész keleti felén bár szabályos tömbök, telkek vannak, de a telekméretük kicsik, szélességük 10 m körüli, mélységük is 20-50 m közötti.

- Patakon túli terület

A terület lakótelkei szabályosak, 20x60-100m területűek.

A településszerkezet nemcsak építészeti-építészettörténeti értéket képvisel, hanem a település történelmének, kialakulásának „élő” bizonyítéka. A településszerkezeti elemek védelme nagyon fontos, hiszen a távolban kirajzolódó települési sziluett, a legjelentősebb, amely elsőként határozza meg az ideérkező benyomását a településről.

Verseg belterülete falusias, illetve kertvárosias családi házas jelleggel épült be. A hagyományos, ősi településrész építészeti, egységeiben is, de összességében is, településképileg és településszerkezeti értékes karaktert, beépítést hordoz, amely az értékvédelem szempontjából kiemelten fontos elem.

A falusias lakóterületen –elsősorban az ősi településmagban – a hosszú szalagtelkes telekszerkezet a jellemző, ahol a gazdálkodó funkciók is megtalálható, amely elsősorban a Verseg-patak menti településrészt jellemzi.

A hagyományos településrészekén kívül - a merőleges utcakerkezet jellemző - a kertvárosias beépítés jelenik meg; szabadon álló (de az oldalhatáron álló beépítés is jelen van), előkertes, földszintes, illetve tetőtérbeépítéses formában.

A település belső képét a két fő településszerkezeti elem: a Fő utca, és a Verseg-patak határozza meg, amelyek -szinte párhuzamosan- szelik keresztül a települést.

A község történetileg legrégebbi utcája Rákóczi utca, egyik legjellegzetesebb része a településnek.

Fontos szervező erővel bír a templom, ahol a róla elnevezett tér -Templom tér- környéke közterület, amely a Fő utca folytatásaként jelenik meg.

1.4.3. utcaképet vagy utcakép részletet,

A település belső képét a két fő településszerkezeti elem: a Fő utca, és a Verseg-patak határozza meg, amelyek -szinte párhuzamosan- szelik keresztül a települést.

A község történetileg legrégebbi utcája Rákóczi utca, egyik legjellegzetesebb része a településnek.

Fontos szervező erővel bír a templom, ahol a róla elnevezett tér -Templom tér- környéke közterület, amely a Fő utca folytatásaként jelenik meg.

Településképi szempontból meghatározó a települést körülölelő táji környezet. A település belterülete nagyjából sík, amelyet karéjosan dombok ölelnek körül, a belterület szélei már ezekre a domboldalakra kúsznak fel.

A belterület hagyományos településrészét, az ősi településmagot, a fésűs beépítés, az oldalhatáron álló, ormfalás nyeregtetős, utcafrontra merőleges épülettömeeggel megjelenő, előkert nélküli, földszintes, falusias jelleg jellemzi.

1.4.4. egyéb település-karakter elemeket,

Az utcakép szempontjából kiemelkedően fontos az előkert mérete, a homlokzatszélessége, annak arányrendszere, a tetőhajlásszög, az anyaghasználat,

színezés, mind apró elem, amelyek a településkép karakterét határozzák meg. Ezek védelméről a helyi építési szabályzat előírásai gondoskodnak.

A belterület központjában található, a volt Zoltán kúria megmaradt klasszicista portikusza, amelyhez a Tsz irodai funkciót szolgáló irodaépületet építettek. Sajnálatos tény, hogy a hozzáépítés sem stílusában, sem tömegében, sem arányában nem méltó környezete a megmaradt portikusznak, hanem jelentősen lerontja annak hangulatát, építészeti jelentőségét.

A település fölé délnyugatról emelkedő Tatárdomb - volt zártkertek - beépülése településképi, sziluett védelmi szempontok figyelembe vételével meg akadályozandó. Ennek érdekében a helyi építési szabályzat e területen beépítést nem engedélyez.

A fenyőharaszi kastély klasszicista stílusú, felújított műemlék, tőle keletre található - kastély műemléki, építészeti, turisztikai környezetét zavaró, rossz műszaki állapotú - volt cselédlakások. A jelenlegi beépítés építészeti karakterének megtartásra, műemléki szempontok figyelembevételével (Kulturális örökségvédelmi Hivatal szemléje során megállapítva) nem kötelező.

Helyi védett értékek:

- Falumúzeum Verseg, Fő u. 10. sz.
- Hősök szobra Verseg, József A. u. 16. hrsz.
- Temető III. parcella 3. sor 28. sírhely
 - Hangya Imre (1876-1944)
 - Mihók László (1893-1976)
 - Kliebert László (1927-1957) százados

Falumúzeum

Régi versegi építkezést idéző parasztházban (Rákóczi u. 12.), láthatjuk az egykori paraszti élet használati eszközeit, berendezési tárgyait, népviseletét, színpompás népi hímzéseket, ill. Marton Pálné (sz. Homok Erzsébet) népi író emléktárgyait bemutató, múzeumot. A tájházat 1974-ben nyitották meg. A XX. század elejének megfelelően rendezték be a tisztaszobát, a konyhát, a hátsó szobát és a kamrát. A ház helyiségeiben bábukon mutatják be a kor paraszti viseletét. Az udvaron ott látjuk a fészert a szekérral és vetőgéppel és a nemrég még nélkülözhetetlen gémeskutatót, valamint a köcsögtartó ágast is.

1.4.5. építményrészletet vagy az alkalmazott anyaghasználatot, tömegformálást, homlokzati kialakítást,

Verseg belterülete falusias, illetve kertvárosias családi házas jelleggel épült be. A hagyományos, ősi településrész építészeti, egységeiben is, de összességében is, településképileg és településszerkezeti értékes karaktert, beépítést hordoz, amely az értékvédelem szempontjából kiemelten fontos elem.

A falusias lakóterületen –elsősorban az ősi településmagban – a hosszú szalagtelkes telekszerkezet a jellemző, ahol a gazdálkodó funkciók is megtalálható, amely elsősorban a Verseg-patak menti településrészt jellemzi.

1.4.6. táj- és kertépítészeti alkotást, egyedi tájértéket, növényzetet,

Településképi szempontból meghatározó a települést körülölelő táji környezet, a mezőgazdasági területek és az erdőségek. A mezőgazdasági területek közül, a kiskertes mezőgazdasági területek (volt zártkertek), a belterület déli határán, hosszú keskeny parcellák, elsősorban gyümölcsös művelési ágú területek. Amelyek egy utcás megközelíthetőséggel, nem beépített módon, 1000-2000 m² körüli teleknagysággal rendelkeznek. A külterület a nagytáblás, nagyüzemi mezőgazdasági művelés színtere.

1.4.7. szobrot, képzőművészeti alkotást, utcabútort.

- Hősök szobra Verseg, József A. u. 16. hrsz.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.

Lakóterületek:

Kertvárosias lakóterületek: a település kertvárosias lakóterületei a községközponttól északra lévő szabályos lakótömbök területei, a patak déli és északi oldalán. A belterületől nyugatra tervezett lakótömbök is kertvárosias lakóterületek lesznek.

Falusias lakóterületek: a községközpont körüli, halmazos hagyományos lakóterületek.

Vegyes területek:

Településközpont vegyes területek: a központban, a meglévő községi intézmények területei, tömbjei.

Intézményi vegyes területek: a községközpont kizárólag intézményi rendeltetésű telkei, elsősorban oktatási, egészségügyi, közigazgatási és hitéleti rendeltetéssel..

Gazdasági területek:

Kereskedelmi, szolgáltató terület: a már kialakult gazdasági területek a belterületen, annak patak menti részén, valamint az országos utak mellett, a belterület szélén találhatóak. Tervezett gazdasági területek kerültek kijelölésre még a belterületen, a patak mentén, a meglévő területek bővítéseként, valamint a belterületől délre, a Kartal felé vezető út mellett.

2.2. Az 2.1. pontban szereplő változások hatásai:

2.1.1. a régészeti örökségre,

Jelen településrendezési eszközök módosításai, a régészeti, és műemléki értékek feltárhatóságában nem okoznak változást, megmaradásuk nincs veszélyeztetve, és az esetleges pusztulás oka sem lehet a módosítás.

Ugyanakkor fontos kihangsúlyozni, hogy a fellelhető, védett, és műemléki objektumok értékeinek megőrzése, állaguk megóvása, meglévő funkciójuk megtartására, a helyi önkormányzat erőforrásain túl, egyéb erőforrások bevonását teszi szükségessé.

A módosítással érintett területen és környezetében nincs régészeti védelem alatt lévő nyilvántartott lelőhely.

2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre,

Megállapítható, hogy a rendezés célja, illetve a rendezés alá vont területek besorolásának változása, a történeti település szerkezetet nem alakítja át. A természeti és táji hatások változásának bekövetkezése sem valószínű, mivel a kijelölésre szánt területek a már hasonló övezetek bővítésével jöhetnek létre.

A település hagyományos belterületén és külterületén a területhasználat nem változott jelentősen az elmúlt száz-százötven év folyamán. A belterület nem növekedett jelentősen, a lakóterületek falusias-kertvárosi jelleg is megmaradt. A települési intézmények területe, épületei sem változtak sokat.

A külterületen a védett erdők, vízparti rétek, és a nagytáblás mezőgazdasági táblák is változatlanok több évtizede. Kiskerti területek nem alakultak ki a külterületen.

A módosítással a település-hálózatba és a tájhasználatban semmilyen változás nem fog létrejönni.

Jelenleg a település belterületének döntő hányadán az elmúlt évben kiépített szennyvízgyűjtő csatorna következtében a teljes közműellátás áll rendelkezésre. Teljes közműellátásra a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás biztosított. A külterületen fekvő ingatlanok számára jellemzően a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátást építették ki. A belterület teljes közműellátással nem rendelkező ingatlanjain és külterületen jelentkező további közműigényeket egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A térség régóta kialakult térbeli rendszereit, a településszerkezet és utcahálózat, a telekosztás, a beépítési mód, a beépítési karakter, az utcaképek, az épületeken megjelenő architektonikus elemek a tervezett létesítmények megvalósulása nem érinti, azokat nem pusztítja, károsítja. A módosítási területen új térbeli rendszerek, új minőségű, karakterű térbeli rendszerek nem jönnek létre.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat előírásainak betartásával a táj- és településképp nem fog kedvezőtlenül változni.

A belterületen lévő, felsorolt műemlékek és helyi építészeti emlékek fenntartására és felújítására a település gazdasági erejének növekedése ad esélyt. A védett épületeket a település vezetése és népessége sajátjának tekinti, fontosnak tartják azok megőrzését, ezért anyagi és egyéb áldozatokra is hajlandóak.

2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre.

A belterület, országos és helyi, védettség alatt lévő értékeinek helyreállítása, felújítása állandó feladat, a tulajdonosok, kezelők számára.

A műemléki épületek közül a római katolikus templom és a Kastély jelenleg is használatban van, a tulajdonosok, a közösség gondoskodik a védett épületek karbantartásáról.

A volt Zoltán-kúria viszont rossz állagú, az épület és a környezete rendezetlen, használaton kívüli, a mezőgazdasági üzemi funkció nem volt megfelelő. A védett homlokzatának teljes pusztulása várható a közeljövőben.

A településrendezési eszközök módosításai, a régészeti, és műemléki értékek feltárhatóságában nem okoznak változást, megmaradásuk nincs veszélyeztetve, és az esetleges pusztulás oka sem lehet a módosítás.

Ugyanakkor fontos kihangsúlyozni, hogy a fellelhető, védett, és műemléki objektumok értékeinek megőrzése, állaguk megóvása, meglévő funkciójuk megtartására, a helyi önkormányzat erőforrásain túl, egyéb erőforrások bevonását teszi szükségessé.

A műemléki kúria és a templom felújítása néhány éve történt.

3. Az értékvédelmi terv tartalmazza:

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelménye:

A településen három műemlék található.

A település vezetése a helyi védett területek és építmények karbantartásáról folyamatosan gondoskodik. A Fő utca kiépítésével és a sétány kialakításával új minőségű közterületek épültek a belterületen.

3.2. az önkormányzati feladatok meghatározása.

Az település vezetése a települési intézmények felújítása, bővítése után, a településközpont közterületeit is rendezte, és azok folyamatos karbantartását tervezi.

A település népessége a kétezres években stannált, majd kisebb visszaesés után, az utóbbi négy évben a népesség megint növekedő, ami a megyei és az országos adatokkal is összehasonlítva is különleges. A vallási közösség fennmaradt, őrzi a vallási szokásokat, szervezi a közösség életét, a hagyományokat őrzi.

A módosítás a tájhasználatot nem befolyásolja kedvezőtlenül. A módosítással viszont az eddig nem hasznosított telkek beépítése, hasznosítása után a terület rendezése várható.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat előírásainak betartásával a táj- és településképp nem fog kedvezőtlenül változni.

A belterületen és külterületen lévő, felsorolt műemlékek és helyi építészeti emlékek fenntartására és felújítására a település gazdasági erejének növekedése ad esélyt. A védett épületeket a település vezetése és népessége sajátjának tekinti, fontosnak tartják azok megőrzését, ezért anyagi és egyéb áldozatokra is hajlandóak.

A tervezett beépítések tudatos településfejlesztési tervezés eredménye, melyek a gazdasági és társadalmi változásokra figyelemmel volt. A változás szerves fejlődésnek tekinthető. A folyamatok iránya a fenntartható fejlődést szolgálják. A folyamatok visszafordítására nincs szükség.

A védett értékekben kár nem keletkezhet, azt a törvényi környezet és előírások megakadályozzák. Az értékek folyamatos karbantartását és a védett értékek környezetének gondozását a gazdasági fejlődés, mint anyagi háttér, és a népesség, a község vezetőinek tudatos magatartása, mint lelki háttér biztosítja.

Összegzésként megállapítható, hogy a tervben foglalt tervi elemek, előírások és javaslatok a környezeti elemeket (levegő, föld, víz, élővilág, épített környezet) és rendszereiket (táj, település, ökológiai rendszer) érő negatív hatások minimalizálását, a táji, természeti, és védett épített értékek védelmét kívánják biztosítani. A tervben foglalt feltételek, szabályok és előírások kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség romlása, az építészeti és a környezeti elemek károsodása ne következzen be, valamint az emberek életminősége ne romolhasson. Az országos és a helyi védelem alatt lévő területeket, értékeket, azok műemléki környezetét a Helyi építési szabályzat tartalmazza, azok a Szabályozási terven fel vannak tüntetve.

Zétényi Zsófia s.k. 

okleveles építészmérnök, vezető tervező TT-1 É 01-2407

Vágner Zsolt s.k.

okleveles régész

osz: 459/2002

