

ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNY  
VERESEGYHÁZ, LUTHER UTCA 2. ALATTI  
TÁJHÁZ ÉPÜLETÉHEZ



2021. március

## ALÁÍRÓLAP

Veresegyház, Luther utca 2. szám, 205 hrsz. alatti ingatlanon álló  
tájház értékvizsgálati tanulmányához

### Megbízó:

Veresegyház Város Önkormányzata  
Pásztor Béla polgármester  
2112 Veresegyház, Fő út 35.

### Készítő:

Dénes Katalin  
okl. építészmérnök  
tervezői jogosultság száma: É 20-0333  
műemlékvédelmi szakmérnök  
egyéni vállalkozó, ny.sz.: 55735991



Budapest, 2021. március 11.

## TARTALOM

Aláírólap .....	2
Tartalom .....	3
Előzmények .....	5
Építészeti leírás.....	6
Megközelítés, telepítés, elrendezés .....	6
Külső leírás .....	6
Belső leírás .....	7
Alaprajz.....	7
Szerkezetek.....	8
Birtoklás- és építéstörténet .....	9
Összefoglaló táblázatok .....	9
Birtoklástörténet .....	9
Telektörténet .....	9
Periodizáció.....	9
Előzmények – Fővég történeti településmag.....	9
Telektörténet.....	10
Az egykori lakóépület építéstörténete .....	12
1864. előtt – Huszai utcai szárny felépítése [I. periódus] .....	12
1864-1880. között – „L” alaprajzú épület kialakulása [II. periódus].....	12
1880-2019. – lakóépületként történő használat [III. periódus] .....	12
2019-2021. – tájház kialakítása [IV. periódus] .....	13
Javaslat a további tudományos és roncsolásos kutatásra, kutatói megfigyelésre	14
Tudományos kutatás .....	14
Roncsolásos kutatás.....	14
Kutatói megfigyelés .....	14
A megőrzésére és fenntartására vonatkozó javaslat .....	15
Összefoglaló értékelés.....	15
Veresegyház településkép védelméről szóló rendeletének módosítási javaslata .	16
Irodalom és forrásjegyzék.....	18
Irodalomjegyzék.....	18
Forrásjegyzék.....	18

A felhasznált források másolatai.....	20
Alaprajz .....	28
Fotódokumentáció.....	29

## ELŐZMÉNYEK

Veresegyház Város Önkormányzata a 233/2019. (XI. 20.) Kt. határozatával a Veresegyház, Luther utca 2. szám, 205 hrsz. alatti önkormányzati ingatlanon meglévő lakóépület tájház céljára történő kialakítása mellett döntött. A több mint százéves lakóépület értékeinek feltárása, azok megőrzése, szakszerű felújítása és korszerűsítése érdekében az önkormányzat az épület értékvizsgálati dokumentációjának elkészíttetése, valamint az épület helyi védett értéké nyilvánítási eljárás lefolytatása mellett döntött.

A Veresegyház településképeznek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 8. § (4) bekezdése szerint a helyi védetté nyilvánítást megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni, melynek alapja az értékvizsgálati tanulmány. A történeti, esztétikai és szerkezeti fejezeteket is tartalmazó értékvizsgálati tanulmány alapozza meg a Képviselő-testület döntését a helyi védelem alá helyezésről, ezért az Önkormányzat megbízott a tájház céljára kialakítandó egykori lakóépület értékvizsgálati tanulmányának elkészítésével.

Az egykori lakóépületről állapot- és bontási terv nem áll rendelkezésre. A helyszíni bejárásra az önkormányzat képviselőjével 2021. január 15-én került sor.

## ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS

### Megközelítés, telepítés, elrendezés

A felújított tájház Veresegyház belterületén található, az úgynevezett Fővég területén, a Huszai utca – Luther utca – Fő út – Sikátor utca által határolt tömb északkeleti sarkában. A Luther utca – Bercsényi utca – Huszai utca kereszteződésében kialakult teresedésre néz a saroktelken álló épület előtt. Az épület egyike a Fővég 19. századi jellegzetes beépítésének.

A halmazfalu településszerkezetének jellegzetességeit magánhordozó, Fővég délkeleti részén, a Kis-patak közelében található a szabálytalan alakú telek, melyet északi, keleti és déli oldaláról is utca határol. A valószínűleg a XIX. században épült, oldalkertes beépítésben álló, előkertes tájház a telek északi telekhatára mentén áll, a Luther utcára merőleges hossz tengellyel.

### Külső leírás

Földszintes, „L” alaprajzú, nyeregtetős, cseréppel fedett hosszúház. A Luther utcára merőleges szárny az északi, Huszai utca felőli telekhatár mentén áll, az udvari szárny a nyugati telekhatár mentén, a Huszai utcára merőlegesen épült.

Az utcai, keleti homlokzata (7. kép) egyszerű kialakítású, teleoromzattal, az oromfalon túlnyúló nyeregtető zöldre festett oromdeszkával. Déli, udvari homlokzatán (8. kép) és az udvari szárny keleti homlokzatán (10. kép) fa oszlopos tornác. Az udvari szárny déli homlokzata (10. kép) üres oromzatos, zöldre pácolt álló deszkaborítással. A Huszai utcai, északi homlokzata (9. kép) – az udvari szárny homlokzatán lévő két, kisméretű állótéglány alakú ablaktól eltekintve zárt. A nyugati, szomszédos telek felőli homlokzata (11. kép) teljesen zárt, nyílás nélküli. A homlokzatok egységesen meszeltek, lábazata szintén meszelt, nyílászárói sötétzöldre mázolt faszerkezetek.

A Luther utca felé néző keleti homlokzata háromtengelyes, jobbra két egyenes záródású, állótéglány alakú ablak nyílik, balra a déli oldali tornác vakajtaja kapott helyet. A nyílások körül vakolatból húzott keret, felső részén timpanonnal és fülekkel (14. kép), a homlokzati felületet egyéb tagozatok nem díszítik. A homlokzati oromzat felső felében két szimmetrikusan elhelyezett, kisméretű, állótéglány arányú padlásszellőző lyuk.

Az udvari keleti és déli homlokzaton található a tornác, öt- illetve hét zöldre mázolt, fa oszloppal, díszes könyökfákkal. A tornác borított gerendafödémes, zöldre mázolt deszka borítással, a padló térkőburkolattal készült. Az udvari déli homlokzat öttengelyes, 1+2+1+1 megoszlásban, *abcb* ritmussal. A bal oldalon egyenes záródású, pallótokos bélétes egyszárnyú ajtó, az egykori kamra bejárata. Az ajtót két egyenes záródású, gerébtokos ablak követi. A jobb oldalon szintén egy egyenes záródású, gerébtokos ablak (tisza szoba ablaka), melyet a konyhai egyenes záródású, pallótokos bélétes kétszárnyú ajtó követ. A konyhaajtó és a tisztaszoba ablaka között faszerkezetű, zöldre mázolt villanyaóra szekrény helyezkedik el. Az udvari, keleti homlokzat négytengelyes, 1+1+2 megoszlásban, *babb* ritmussal. A bal oldalon az udvar felől nyitott szín található, középen falazott

pillérrel. A bal oldalon egyenes záródású, gerébtokos ablak, mellette a közösségi tér pallótokos bélletes kétszárnyú ajtaja és ismét két egyenes záródású, gerébtokos ablak.

A nyeregtető az udvar felőli tornác felett alacsonyabb hajlásszöggel került kialakításra, a tetőn hagyományos hornyolt, cserépfedés található. A tetőn kiemelés vagy ablak nincs, a falazott kémény az északi tetőfelületen van, látszó téglafelülettel, a tetején műkő fedkővel.

Az udvaron egyéb melléképület, építmény nem található.

## Belső leírás

### Alaprajz

Az épület egytraktusos, négyosztatú belső elrendezésű, mely a tornácra nyíló konyhából és az onnan nyíló két szoba helyiségből, valamint a tornácra nyíló kamra és padlásfeljáró helyiségből áll. A konyha déli falán, az ajtó mellett van egy ablak, a keleti falán egy ajtó nyílik, az első, tiszta szobába (17. kép), a nyugati falán két ajtó nyílik (18. kép), az egyik a tornác felőli szobába és egy az egykor kamrába. A keleti fal közepén falazott kémény áll. A helyiség felett pórfödém van kettős deszkaterítéssel világosbarnára mázolva, padozata padlástégla, falai meszeltek.

Az utca felőli, „tiszta” szobába nyíló egyszárnyú, váztaablás, felső részén üvegezett ajtón lehet bejutni. Az utca felőli, keleti falon két gerébtokos, hatszemű ablak, az udvari déli falon egy gerébtokos, hatszemű ablak látható. Az ablakok belső szemöldöke egyenes záródású, a kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú, hatszemű ablakok az eredeti alapján újragyártott szerkezetek. A helyiség felett pórfödém van kettős deszkaterítéssel világosbarnára mázolva, padozata hajópadló, falai meszeltek (16. kép).

A „hátsó” szobába szintén egyszárnyú, váztaablás, felső részén üvegezett ajtón lehet bejutni. A szoba déli falán egy gerébtokos, hatszemű ablak. A helyiség felett szintén pórfödém van kettős deszkaterítéssel, padozata hajópadló, falai meszeltek. A szoba mögött (északra) jelenleg konyhaként berendezett helyiség, szintén pórfödémrel, padozata greslap burkolat, falai meszeltek, nyugati falán csempeburkolat. A három helyiség eredeti fagerendáit deszkaburkolattal vették körbe.

Az utcai szárny végében egy egyenes záródású, pallótokos, deszkaborításos ajtó (21. kép és 22. kép) keresztül jutunk a padlásfeljáróhoz. A helyiségben jelenleg mosdó, északi fala mellett két WC kapott helyet. A helyiség nyugati fala mellett vezet fel a faszerkezetű lépcső az üres fedélszékes térbe. A helyiség felett zöldre mázolt, kettős deszkaterítéses pórfödém van, padozata greslap burkolat, falai fehérre meszeltek.

A helyiségek világítását fagerendára szerelt, lámpatestek biztosítják.

Az udvari, keleti homlokzaton lévő ajtóból a közösségi térbe (19. kép) jutunk, mely az egykori gazdasági funkciókat betöltő helyiségek összenyitásával jött létre. A

helyiség északi falán két egyenes záródású, állótéglány alakú, kétszemű kapcsolt gerébtokos ablak látható. A keleti falán három gerébtokos, hatszemű ablak és a nyíló, váztablázatos ajtó látható. A helyiség felett zöldre mázolt, kettős deszkaterítéses pórfödém van, padozata hajópadló, falai fehérre meszeltek. Az utcai épületszárny déli falának meghosszabbításában mestergerenda van, a tőle északra a Luther utca vonalával párhuzamos, tőle délre Luther utca vonalára merőleges gerendakiosztással.

Az udvari szárny végében nyitott szín, zöldre mázolt, kettős deszkaterítéses pórfödémrel, térkő padozattal és fehérre meszelt falakkal. A szín és a tornácok megvilágítását falra szerelt falikarok biztosítják.

Az utcai szárnyban a korábban a Veresegyház, Szentlélek tér 5. alatt működő egykori tájház gyűjteménye, az összegyűjtött helytörténeti és néprajzi emlékek kerülnek bemutatásra.

### Szerkezetek

Az épület vályogból és téglából épített falazattal rendelkezik, melynek alapozási megoldása nem ismert. A tornác fa oszlopokkal épült. A tornácot és a belső tereket is pórfödém fedi. A belső terekben kettős deszkaterítéssel, az eredeti gerendákat deszkázattal borították be, a tornác felett a gerenda alsó síkja egyszerű deszkaborítást kapott. A gerendák, valamint a deszkaborítás a belső terekben világosbarnára pácoltak, a közösségi terekben és fedett nyitott terekben sötétzöld színt kaptak. A hatszemű ablakok egységesen az eredeti mintájára újragyártott faszerkezetűek, kapcsolt gerébtokosak, középen felnyíló kétszárnyúak, a külső szárnyak kifelé nyíló, mai vasalatokkal (diópánt, sarokpánt, dupla félfordító). A külső szárnyak felülete sötétzöld, a belső felületek fehér színűre mázoltak. Az ajtók váztablázatos, illetve borított deszka szerkezetűek, pallótokos bélietben elhelyezve. A konyha és a közösségi terem bejárati ajtajai külső és belső szárnyal is rendelkeznek, a konyha bejárat belső szárnyának felső része, míg a közösségi terem külső és belső szárnya is üvegezett. A beltéri ajtók szintén váztablázatos szerkezetűek, pallótokos bélietben, fehér színűre mázolva, a felső részben üvegezett kialakítással. A padlásfeljáró ajtaja borított deszka szerkezetű, felső felében üvegezett, kovácsoltvas hevederpántokkal, támkúpokkal és rászegező zárral, a külső oldalon egyedi nyolcszögű gombbal. A padozat az egyes helyiségekben hajópadló, illetve greslap burkolat van, a tornác és a nyitott szín futósoros kötésben rakott térkővel burkolt. Az épület tetőszerkezete az eredeti tetőidomot követő üres fedélszék (20. kép), talp-, derék- és taréjszelemennel, azonos állásokkal, a torokgerenda (helyén) magasságában fogópárral, a taréjszelemen alatt szintén fogópárral, lécezéssel és cserépfedéssel.



## BIRTOKLÁS- ÉS ÉPÍTÉSTÖRTÉNET

### Összefoglaló táblázatok

#### Birtoklástörténet

Időszak	Tulajdonos	Jogcím
XVIII. század	Váci Püspökség	ismeretlen
XIX. sz. – n.a.	Lassu család, Lassu Erzsébet	ismeretlen
n.a. – 1989.	Stipka István [szül. idő: 1910] (1/1)	ismeretlen
1989 – 2019.	Stipka István [szül. idő: 1943] (1/1)	ajándékozás
2019. óta	Veresegyház Város Önkormányzata (1/1)	csere

#### Telektörténet

Hrsz.	Időszak, esemény
-	1785. – Első katonai felmérés
79 (házs.)	1864. – Veresegyház Helység tagosított határának Térképe
627	1883. – Kataszteri térképek (XIX. század)
627	1972. – Földhivatali helyszínrajz
205	1972. után a bevezetett egységes rendszerű ingatlan-nyilvántartást követően

#### Periodizáció

Periódus	Időszak	Építési tevékenység rövid leírása
I.	1864. előtt	Az épület Huszai utca felőli szárnyának felépítése
II.	1864 – 1880. körül	Az épület udvari szárnyal történő bővítése, „L” alaprajzú épület kialakulása
III.	1880 – 2019.	Lakóépületként történő használat (kisebb bővítések, átalakítások)
IV.	2019 – 2021.	Az épület felújítása, tájház kialakítása

#### Előzmények – Fővég történeti településmag

Veresegyház mindkét szerkezeti magja – Fővég és Alvég területe – a tatárjárást követő időszakban alakult ki. Az úgynevezett Fővég Vác felé, a középkori templomtól északra, a Kis-patakon túl található, a mai Bercsényi utca, Luther utca és a Fő út által határolt háromszög dombos területén. Az egykor apró szórványok lassú összeépülésével jött létre a halmazfalú. A Fővég és Alvég történeti településmagokat szabálytalan alaprajz, zsúfoltság, a minden rendszer nélküli beépítettség, a zegzugos és szabálytalan építkezés jellemezte, szabálytalan alakú, nagyságú és elhelyezkedésű telkekkel és változó tájolású épületekkel. Az utcák csak a házak későbbi bekerítése folytán alakultak ki. A két ősi településrész, Fővég és Alvég területei máig jól elkülöníthetők, és ma is felismerhetők jellegzetességeik.

A Fővég helyi védelem alatt álló területe jellemzően falusias, fésűs beépítésű, oldalhatárosan álló földszintes hosszúházakkal, melyek tömegalakítása még őrzi

az eredeti beépítés jellegét, bár sok épületet átalakítottak vagy elbontottak. Az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel fedett hosszházak jellemzően tornáccal készültek, az utcai homlokzat felé a tisztaszoba két álló téglalap alakú, osztott üvegezésű ablaka tekint. Anyaghasználatára a cserépfedés, vakolt homlokzati felületek a jellemzők. Sajnos az egykori tornácos lakóépületek állaga és műszaki állapota általában rossz, a mai igényekhez mérten korszerűtlenek, valamint homlokzataik arányrendszere a nyílásméreték módosítása miatt eltorzult. Az épületállomány mégis egységes képet mutat a beépítési mód és a tömegarányok miatt.

### **Telektörténet**

Veresegyház Fővég településrészének területén, a Fő út keleti oldalából kiinduló Luther utca északnyugati oldala mentén, a Luther utca és Huszai utca által határolt terület a 205 helyrajzi számú, szabálytalan alaprajzú telek területe ma 613 m<sup>2</sup>, művelésből kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezéssel. A telek északi és nyugati telekhatára mentén áll az „L” alaprajzú épület, a keleti telekhatárra merőlegesen a hosszházas lakóépület, melyhez merőlegesen kapcsolódik a nyugati telekhatár mellett álló gazdasági épületszárny.

Az első katonai felmérés (1782-1785) térképén (*1. térkép*) a Fővég területén még csak a Fő út, a Bánóczi utca és Lévai utca, valamint a Kis-patak azonosítható egyértelműen. A Kis-pataktól északra a Fő út vonalára merőlegesen hosszházak álltak, a mai Luther utca mentén ekkor még kertek voltak. A Váci Püspökség Levéltárában őrzött XVIII. századi, Veresegyház belterületi térképén (*3. térkép*) a mai Luther utcáig ábrázolja a belterületet, de az utca északi oldalán még jelöl egy szabálytalan alakú telket, talán „56” jelzéssel. Szintén a Váci Püspökség Levéltárában őrzött XVIII. századi<sup>1</sup>, Veresegyház belterületi térképén (*4. térkép*) már szinte Fővég teljes területe ábrázolásra került. Jól kivehető a Luther utca, Huszai utca és Bercsényi utca vonala és a szabálytalan alakú telkek is. A mai Luther utca 2. területén egy közel téglalap alakú telek látható, melynek nyugati telekhatárán egy hosszúház állt. Sajnos a térképen nem vehető ki a telek száma. A térkép szerint a Fővég területe váci püspökség tulajdonában volt. A második katonai felmérés (1819-1869) térképén (*2. térkép*) már Fővég kialakult halmazfalu szerkezete figyelhető meg. A terület hosszházas épülete szabálytalanul állnak, a Luther utca 2. nem azonosítható be pontosan a térképen.

A Luther utca 2. alatti telekről az első pontos képet az 1864-ben készült, Veresegyház Helység tagosított határának térképe (*6. térkép*) adja. A szabálytalan ötoldalú telket északról a mai Huszai utca, keletről a mai Luther utca és nyugatról a mai Sikátor sor határolja, nyugati oldalon egy másik telekkel határos. A térkép a telek északi telekhatára mentén, előkertes beépítésben ábrázol egy közel kelet-nyugati hossz tengelyes téglalap alakú hosszházat, mely a településen a 79. házszámot kapta. A térképhez tartozó birtokjegyzék, illetve egyéb jegyzék nem található a Pest Megyei Levéltárban, így a telek ekkori tulajdonosa nem ismert.

---

<sup>1</sup> HORVÁTH 1977 kötetében a térkép szintén szerepel 1760. körüli datálással.

A körülbelül húsz évvel későbbi, az 1864-ben készült Veresegyház helység tagosított határának térképe (7. térkép) a telek tekintetében jelentős változást nem mutat. A pontosabb felmérés szerint a telek északi és nyugati telekhatára nem változott, a déli telekhatár mentén a Sikátor utca és szomszédos telek közötti háromszög alakú terület rész a telek részévé vált, valamint a keleti telekhatár vonala változott kis mértékben, így szinte már a telek mai állapota látható. A 627 birtokrészlet számú telek északi és keleti telekhatára mentén, utcavonalas beépítésben áll egy közel kelet-nyugati hossz tengelyes téglalap alakú hossz ház, melyhez a nyugati telekhatár mentén oldalhatárosan álló közel észak-déli hossz tengelyes épületszárny kapcsolódik. A térkép szerint a lakóépület bejárata a déli udvari homlokzatán volt. Ezt követően telekhatárokból csak kisebb változások történtek. A kataszteri birtokrészlet könyv, illetve telekkönyv sajnos nem maradt fenn, így a telek ekkori tulajdonosa nem ismert.

A harmadik katonai felmérés (1868-1887) térképe (5. térkép) és a 1941-ben készült Magyarország katonai felmérésének térképe (10. térkép) azok méretaránya és részletezettsége miatt nem szolgál újabb információval a telekről.

A szájhagyomány szerint a telek az evangélikus vallású<sup>2</sup> Lassu család birtoka volt, a területet gyakran Lassu-partként emlegetik a helybeli öregek. A telek a XX. század első felében Lassu Erzsébet tulajdonát képezte, aki Stipka István<sup>3</sup> (melyik szül. idő: 1910.) második felesége volt. Stipka István (szül. idő: 1943.) 1989-ben ajándékozás útján lett a telek tulajdonosa. A telek 2019-ben Veresegyház Város Önkormányzata tulajdonába került csere útján.

A Gödöllői Földhivatalnál őrzött, forgalomból kivont 1972. előtti térkép (11. térkép) az 1883. évi térképhez képest nem mutat változást. Az 1972. után a bevezetett egységes rendszerű ingatlan-nyilvántartást követően a telek a 205 helyrajzi szám alá került. A földhivatali helyszínrajz szerint készült hatályos szabályozási terven (12. térkép) a Luther utca kialakítása miatt a telek nyugati telekhatára módosult kis mértékben. A hatályos szabályozási terv szerint Fővég helyi védelem alatt álló területén érvényben vannak a Luther utca szabályozási vonalai a belvárost tehermentesítő, országos mellékút kialakítása érdekében. A Luther utca 2. szám alatti ingatlan teljes területe jelenleg a KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezetbe sorolt terület. A szabályozási terv felülvizsgálata, azaz a Luther utcát érintő szabályozási vonalak módosítása, valamint a tájház telkének Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolása javasolt.

---

<sup>2</sup> A forrásokban veresegyházi, Lassu vezetéknévű személyek evangélikus vallásúként szerepelnek. Pl.: Lassu János evangélikus szolga, akit sorshúzással soroztak be 1849 áprilisában (HORVÁTH 1977 – 139. p.); Lassu Sándor ágosthási evangélikus fiókegyház gondnoka Veresegyházán 1930-31-ben (F. SZABÓ 1931 – 217. p.). A veresegyházi fiókegyház a csomádi egyházhhoz tartozott.; Lassu Sándor a Veresegyházi fogyasztási és értékesítő szövetkezet, valamint a Veresegyházi hitelszövetkezet igazgatósági tagja volt az 1920-es években. A papír alapú tulajdoni lap ismeretében további kutatások folytathatók a tulajdonosokkal kapcsolatban.

<sup>3</sup> Vácrátót községből származó család.

## Az egykori lakóépület építéstörténete

1864. előtt – Huszai utcai szárny felépítése [I. periódus]

A történeti térképek tanúsága szerint 1864-ben a telek északi telekhatárával párhuzamosan és a keleti telektárra merőlegesen már állt egy hosszúház, mindkét telekhatáron előkertes beépítésben. Sajnos a térképi ábrázoláson kívül nem áll rendelkezésre egyéb adat az egykori épületről.

1864-1880. között – „L” alaprajzú épület kialakulása [II. periódus]

Valószínűleg ezt a hosszúházat bővítették az 1880-as évek elején egy erre merőleges épületszárnyal, így alakult ki az „L” alakú épület. Igaz ekkor már sem az északi, sem a keleti homlokzata előtt nem volt előkert, hanem az az utcai telekhatáron állt. Ennek oka lehet az 1864. évi térkép pontatlansága, esetleg a telekhatárok pontosabb felmérése és szerkesztése. Feltételezhető az is, hogy egy teljesen új épületet építettek, azonban ez nem valószínű az épület északi homlokzatát vizsgálva. Ugyanis a mai épület északi homlokzatának nyugati részén egy körülbelül 10-20 cm mély ugrás látható (*9. kép* és *15. kép*) az udvari épületszárny szélességében, mely valószínűleg a különböző időben épült részek miatt alakult ki, így a különböző időben épült két épületszárny jól elkülöníthető. A térképi ábrázoláson kívül nem áll rendelkezésre egyéb adat az egykori épületről.

1880-2019. – lakóépületként történő használat [III. periódus]

A légifotók (*13. térkép*) alapján az udvari épületszárnyat tovább bővítették, egy keskenyebb traktusszélességű, ezért alacsonyabb tetőgerinc magassággal rendelkező épületrésszel, melyben valószínűleg gazdasági funkciók (istálló, kocsisín) kaptak helyet. Ez az épületrész 1970. előtt épült, azonban pontosabb építési ideje nem ismert. A keleti telekhatár mentén, azzal párhuzamos gerincű nyeregtetős melléképület állt már szintén 1970-ben. Az udvari melléképületet, mely valószínűleg nyári konyha lehetett, a 2000-es évek elején bonthatták el.

Az egyetlen archív fotó<sup>4</sup> (*1. kép*) szerint a keleti homlokzaton a két állótéglány alakú, hatszemű, kapcsolt gerébtokos ablak mellett, a homlokzat bal tengelyében egy kapu nyílt a tornácra, melyben egy deszkaajtó volt, felül nyitott léces kialakítással. Az ablakok körül vakolt keret volt, felső részén timpanonszerű, alsó részén tört vonalú kialakítással. A nyeregtetőnek a tornác feletti részen ekkor még nem volt vízcsendesített, azaz alacsonyabb hajlásszögű része. Az épület mellett állódeszka kerítés volt, felül íves kialakítású személykapuval és kocsibehajtó kapujával. A vakolt homlokzatot az eresz magassága felett egy vízszintes vakolatsáv tagolta, a lábazata vakolt volt.

Valószínűleg az 1970-es években alakították át az utcai homlokzatot és építették be a tornác keleti részét. Az utcai homlokzat közepére egy háromosztatú, közel négyzetes ablak került, sötétbordóra mázolt fa áthidalóval. A tornác ajtó helyére pedig egy állótéglány alakú, hatszemű ablak került (*2. kép*). A tetőfelújítása során pedig a tornác feletti részen egy alacsony hajlásszögű tető került, így alakult ki a keleti homlokzat teleoromzatának ma is látható vonalvezetése. A tornác utca felőli

---

<sup>4</sup> Veresegyház Város Önkormányzata által rendelkezésre bocsátott felvétel. Veresegyház idős lakosai szerint a képen Luther utca 2. alatti épület látható a világháború utáni évtizedben.

első két támasza közötti részét beépítették (3. kép), 10 szemes nyílások kerültek beépítésre.

2019-2021. – tájház kialakítása [IV. periódus]

Az épület felújítását 2019-2021-ben végeztette el Veresegyház Város Önkormányzata. A felújítás keretében megtörtént az épület tetőszerkezetének cseréje, a meglévő tetőhajlásszög és tömeg megtartásával, elkészült a vasbeton koszorú, a földem szigetelése, az áthidalók és nyílászárók cseréje az eredeti nyílások alapján legyártva. Az udvari, korábban alacsonyabb gerincű tető helyett a főtömeeggel azonos kialakítású tető készült. A padlásfeljáróba vizesblokk került. Az épület mind megjelenésében, mind épületszerkezeti szempontból jó állapotú, a 2019-2021. között megvalósult, az Illésmester Kft. által elvégezett átfogó helyreállításának köszönhetően.

A tájházat a Veresegyházi Hagyományőrző Népi Együttes Alapítvány fogja használni, a veresegyházi népviselet és hagyományok bemutatására, valamint rendezvények alkalmával a helyi lakosság számára.

## JAVASLAT A TOVÁBBI TUDOMÁNYOS ÉS RONCSOLÁSOS KUTATÁSRA, KUTATÓI MEGFIGYELÉSRE

### **Tudományos kutatás**

A 2021 januárjában lezajlott forráskutatás során az épület építéstörténetét megfelelően, a fennálló struktúrákra való tekintettel jóformán maradéktalanul sikerült tisztázni. A lakóház használatbevételét követően kisebb-nagyobb átalakítások történtek, jelentősebb átalakításra és felújításra azonban csak a 2019-2021. közötti felújítás alakalmával került sor. Az építéstörténet rendjének feldolgozása során erősen támaszkodtunk az archív felvételek és légifelvételek, valamint a történeti térképek tartalmára.

A telek- és birtoklástörténet kiegészítése érdekében még lehetséges a Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Gödöllői Földhivaltól a még papír alapon lévő tulajdoni lap másolatának kikérése.<sup>5</sup> Az elektronikusan lekért tulajdoni lap II. részében a törölt bejegyzések nem kerültek felvitelre, csak a jelenlegi (Veresegyház Város Önkormányzata) és az eggyel korábbi tulajdonos ismerhető meg. A Pest Megyei Levéltár tájékoztatása szerint a levéltárban Veresegyház településre vonatkozó birtokkönyvek, községi telekkönyvek és kataszteri telekkönyvek nem állnak rendelkezésre (MNL PML VI.150.a. és n.). A Veresegyház Községi Tanácsi iratai közötti tervek az épülettel kapcsolatban nem tartalmaznak adatot (1981-1990.; MNL PML XXIII. 880.e.). A Veresegyház Községi Tanács iktatott iratanyagban (1950-1990.; MNL PML XXIII. 880.c.) áttekintése javasolt az esetleges bővítések és átépítések idejének pontosabb ismerete érdekében. Esetleg ajánlott még a Veresegyház nagyközség iratai (1891-1950.; MNL PML V.1161.) áttekintése is. Váci Püspöki Levéltárban az úrbéri összeírások (1742-1848) adhatnak még további adatokat a telek 1800-as évekbeli tulajdonviszonyairól.

A történeti ábrázolások az épület esetében archív fotókat jelentenek, melyből csupán egy állt rendelkezésre. A fotón az épület Luther utcai homlokzata és állódeszka kerítése látható délkeleti irányból körülbelül az 1950-es években.

A fent ismertetett további tudományos kutatással várhatóan további apróbb adalékokkal lenne gazdagítható az építéstörténet, azonban nagy jelentőséggel bíró adat előkerülése nem várható, az építéstörténet tisztázottnak tekinthető.

### **Roncsolásos kutatás**

A tájház 2020-ban történt felújítása miatt a közeljövőben roncsolásos kutatásra nincs szükség. A jövőben esetlegesen az épület tartószerkezetének szemrevételezés elől rejtve maradó részeire (pl. alapozás) tekintettel lehet szükség, amennyiben ezek feltárása indokolt.

### **Kutatói megfigyelés**

Kutatói megfigyelés nem indokolt.

---

<sup>5</sup> A Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6., azaz Gödöllői Földhivatalhoz 2021. február 25-én került benyújtásra a korábbi, papír alapú tulajdoni lap kikérése iránti kérelem. A Földhivaltól a vizsgálat leadásáig nem érkezett válasz.

## A MEGŐRZÉSÉRE ÉS FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A szóban forgó épület külső tömege alapvetően őrzi az építéskori szándékot, és a Luther utcai korábbi épületszárny belső térstruktúrája is őrzi eredeti beosztást. További falbontás, vagy -áthelyezés, utólagos válaszfal beépítése nem javasolt, újabb ajtó- vagy ablaknyílások nyitása szintén kerülendő. A meglévő beosztás és tömeg megtartása alapvető fontosságú. Az archív fotó alapján felújított épület fő karakterjegyeiben őrzi és tükrözi az azokat létrehozó korszakban megfogalmazott építészeti megoldásokat, ugyanakkor számos részletében ma már eltér attól. Ennek fényében törekedni kell az alaprajzi rendszerének, tömegalakításának, homlokzati megjelenésének, a történetileg örökölt ajtópozíciók folytatólagos használatának megőrzésére, a meglévő, történeti értéket képviselő tartozékok jelenlegi helyükön történő megtartására.

A meglévő eredeti szerkezetek és burkolatok bontását és végleges eltávolítását lehetőleg kerülni kell, a műszaki és életvédelmi szempontból szükséges csere és pótlások kivételével a lehető legnagyobb arányban törekedni kell azok anyagában történő megőrzésére. A meglévő nem eredeti, de illeszkedő, jó minőségű, esetlegesen rekonstruált szerkezetek, burkolatok cserélhetők, azonban csakis tekintettel meglévő formájukra, szerkezetükre, megoldásaikra. Esetleges épületgépészeti berendezések, és a kapcsolódó vonalas infrastruktúra elhelyezése lehetőleg a korábbi gépészeti kiállások felhasználásával megoldandó, ha nincs előzményük, akkor a fennálló szerkezetek minél kisebb sérelmével kell eljárni. Általánosan előnyben kell részesíteni azokat a megoldásokat, amelyek az épület kisebb, minimális arányú sérelmével járóan kiépíthetők.

Általánosságban kerülendő az épülettől idegen anyaghasználat (pl. műanyag nyílászáró beépítése), és az épülettől idegen beépítési technológiák alkalmazása úgy a látszó, mint a nem látható épületelemek esetében. Az utcai telekhatárok mentén javasolt az archív fotón látható állódeszkakerítéshez hasonló kerítés kialakítása.

A tájház hosszútávú megőrzése érdekében mindenképpen szükséges a szabályozási terv felülvizsgálata során a Luther utcát érintő szabályozási vonalak módosítása, valamint a tájház telkének Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolása.

## ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A jövőben tájházként hasznosuló egykori lakóház Veresegyház egyik történeti településmagja, Fővég halmazfalus településszerkezet beépítési módjának és a XIX. századi paraszti életmódnak fennmaradt építészeti tükre, amelynek bemutatása a jelenkor fontos és jelentős feladata. A szóban forgó épület megőrzése révén erre in situ nyílik lehetőség. Az épület története folytán viszonylag nagy mértékben őrzi a történeti Fővég településmag beépítési jellemzőit, a népi tárgy- és gazdálkodási kultúra nyomait. A helyi védetté nyilvánítás célja az XIX. században épült egykori lakóépület beépítési jellemzőinek, tömegalakításának és homlokzati megjelenésének megőrzése.

## VERESEGYHÁZ TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi védelemmel kapcsolatos rendelkezéseket a Veresegyház településképeének védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: helyi településképi rendelet.) tartalmazza. A tájház céljára felújítandó egykori lakóépület helyi védetté nyilvánításához a helyi településképi rendelet 2. mellékletének módosítása szükséges.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 43/A. § (1) bekezdése szerint a helyi településképi rendelet módosítása során a Tkr. 28. §-t, 29.§-t és a 43/A. § (2)-(10) bekezdéseit kell alkalmazni.

A két rendelet alapján az alábbi eljárás lefolytatása szükséges:

1. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a helyi tkr. módosítása miatt szükséges a partnerségi egyeztetés lefolytatása [Tkr. 29/A. § (1) és (6) bekezdés], mivel a helyi védelem alá helyezni kívánt tájház tulajdonosa Veresegyház Város Önkormányzata nem kell a tulajdonos tájékoztatása és véleményének kikérése sem.
2. A polgármester az elkészült településképi rendelet módosításának tervezetét partnerségi véleményezésre bocsátja a Tkr. 29/A. § (1) vagy (6) bekezdése szerinti helyen (munkaközi tájékoztatási szakasz).
3. A polgármester az elkészült településképi rendeletet véleményezésre megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságnak, az illetékes nemzeti park igazgatóságnak [Tkr. 43/A. § (6) bek. c) pont].
4. A polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat. A védetté nyilvánításról a Képviselő-testület rendelettel dönt [helyi tkr. 8. § (3) bek.]. (Képviselő-testületi ülés)
5. A polgármester az elfogadott településképi rendelet módosítását az elfogadást követő 15 napon belül közzéteszi.



**Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (.....)  
önkormányzati rendelete a Veresegyház településképeinek védelméről szóló  
28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképek védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítészeti hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 59/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) Az önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi a Veresegyház, Luther utca 2., 205 helyrajzi számú földrészleten álló, (2) bekezdésben megjelölt értéket.

(2) A helyi védelem alá helyezés célja a tájház épület építészeti értékeinek megőrzése.

2.§ Veresegyház településképeknek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet 2. melléklete a következő 11. ponttal egészül ki:

	cím	hrsz.
11. Luther utcai tájház	Luther utca 2.	205

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Garai Tamás  
jegyző

Pásztor Béla  
polgármester

## IRODALOM ÉS FORRÁSJEGYZÉK

### Irodalomjegyzék

- BARANYÓ 2003 Baranyó Csaba (szerk.): Veresegyház 2003. Tények és adatok. Bacsá Bt., Veresegyház, 2003.
- BARANYÓ 2014 Baranyó Csaba (szerk.): Veresegyház, a 15 éves város. Veresegyház Város Önkormányzata, Veresegyház, 2014.
- F. SZABÓ 1931 F. Szabó Géza (főszerk.): Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye általános ismertetője és címtára. Harmadik körzet. Vármegyei Tisztviselők Országos Egyesülete, Budapest, 1931.
- HORVÁTH M. 1999 Horváth M. Ferenc: Város születik ...: Veresegyház a XXI. század küszöbén. Veresegyház; [Hatvan]: CEBA, 1999.
- HORVÁTH 1977 Horváth Lajos: Veresegyház helytörténet és községrajz. Veresegyház Nagyközségi Tanács, 1977. Elektronikus megjelenítés: NKÖEOK Szerkesztőség – 2007. [http://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek\\_ertekei/Veresegyhaz/](http://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek_ertekei/Veresegyhaz/)
- HORVÁTH 1995 Horváth Lajos: Veresegyház története 1945-ig. Veresegyház Nagyközség Polgármesteri Hivatala, Veresegyház, 1995.
- LAKOS 1999 Lakos Ágnes: Térképek a Pest Megyei Levéltárban. Pest megyei levéltári füzetek. Pest Megyei Levéltár, Budapest, 1999.
- LAKOS 2013 Lakos Ágnes: A Váci Püspöki Gazdasági Levéltár térképei. <https://docplayer.hu/104683111-A-vaci-puspoki-gazdasagi-leveltar-terkepei.html>
- PÁSZTOR 1994 Pásztor Pál: Veresegyház és Szada, Pest megyei községek története / Pásztor Pál. – Szada: Pszicholingva, 1994. Elektronikus megjelenítés: NKÖEOK Szerkesztőség – 2007. [https://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek\\_ertekei/Veresegyhaz/](https://www.sulinet.hu/oroksegtar/data/telepulesek_ertekei/Veresegyhaz/)

### Forrásjegyzék

#### Arcanum, Mapire - Történelmi Térképek Online

<https://www.arcanum.hu/hu/>; <https://www.mapire.eu/hu>

*Az úgynevezett első katonai felméréstől kezdve az 1960-as évekbeli légifelvételekig országos történelmi térképi ábrázolásokat is gyűjtő online adatbázis.*

**Fentrol.hu – Fentről.hu (Lechner Nonprofit Kft.)**

<https://www.fentrol.hu>

*A Lechner Nonprofit Kft. légifilmtárában található 1960–1990-es évek során térképészeti céllal készített légifelvételek gyűjteménye.*

**Magyar Nemzeti Levéltár – Pest Megyei Levéltár**

MNL PML V.1161.	Veresegyház nagyközség iratai (1891-1950)
MNL PML VI.150.a.	Községi telekkönyvek (1850-1900)
MNL PML VI.150.n.	Kataszteri telekkönyvek (1880-1940)
MNL PML XXIII.880.c.	Veresegyház Községi Tanács iratai, Általános iktatott iratok (1950-1990)
MNL PML XXIII.880.e.	Veresegyház Községi Tanács iratai, Tervek (1981-1990)

**Váci Püspöki és Káptalani Levéltár / F. Gazdasági Levéltár**

VPGL 86.	Veress Egy Haza Intravillanum, Veresegyháza belterületi térképe (XVIII. század)
VPGL 91.	Intravillanum V. Egyháza, Veresegyháza belterületének térképe (XVIII. század)
VPGL 1.f	A Váci Püspöki Uradalom prefektusának iratai. Conscriptio urbarialis. Urbéri összeírások (1742-1848)

## A FELHASZNÁLT FORRÁSOK MÁSOLOATAI

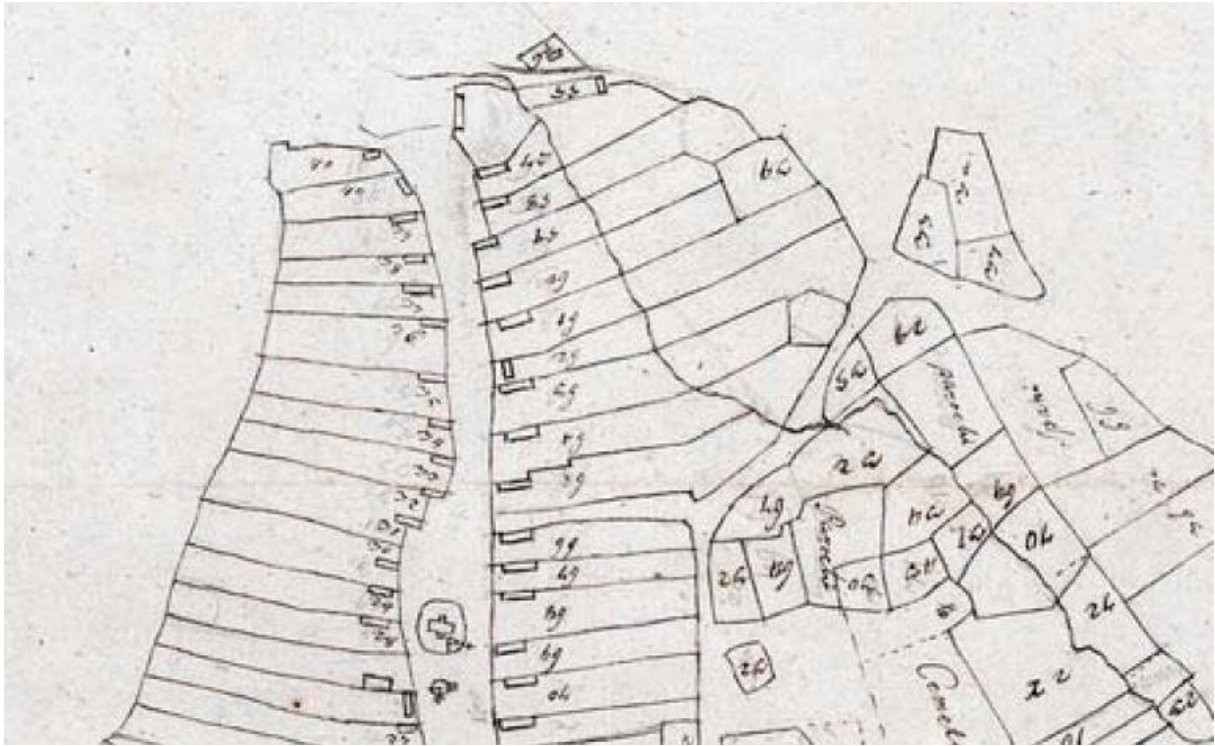


1. térkép: Első katonai felmérés, Magyarország 1782-1785. forrás: Österreichisches Staatsarchiv [B IX a 527], <https://mapire.eu/hu/map/firstsurvey-hungary/>



2. térkép: Második katonai felmérés, Magyar Királyság 1819-1869. forrás: Österreichisches Staatsarchiv [B IX a 1124], <https://mapire.eu/hu/map/secondsurvey-hungary/>





3. térkép: Veresegyháza belterületi térképe XVIII. század. forrás: Váci Püspöki Gazdasági Levéltár 86.



4. térkép: Veresegyháza belterületének térképe, XVIII. század, 1760. körül. forrás: Váci Püspöki Gazdasági Levéltár 91.





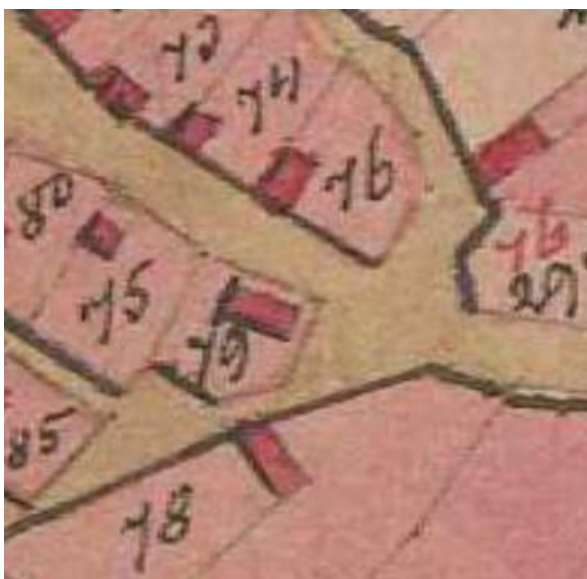
5. térkép: Harmadik katonai felmérés, Habsburg Birodalom 1869-1887. forrás: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, <https://mapire.eu/hu/map/thirdsurvey25000/>



6. térkép: A Fővég területe a Veresegyház Helység tagosított határának Térképe, 1864. forrás: Magyar Nemzeti Levéltár Pest Megyei Levéltára, PML IV. 165. d. (PMU) 191, <https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkepek/2331/>



7. térkép: A Fővég területe az 1883-ban készült kataszteri térképen utólagos bejegyzésekkel feltüntetve. forrás: Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század), Veresegyház 1883. Magyar Nemzeti Levéltár, <https://mapire.eu/hu/cadastral/>

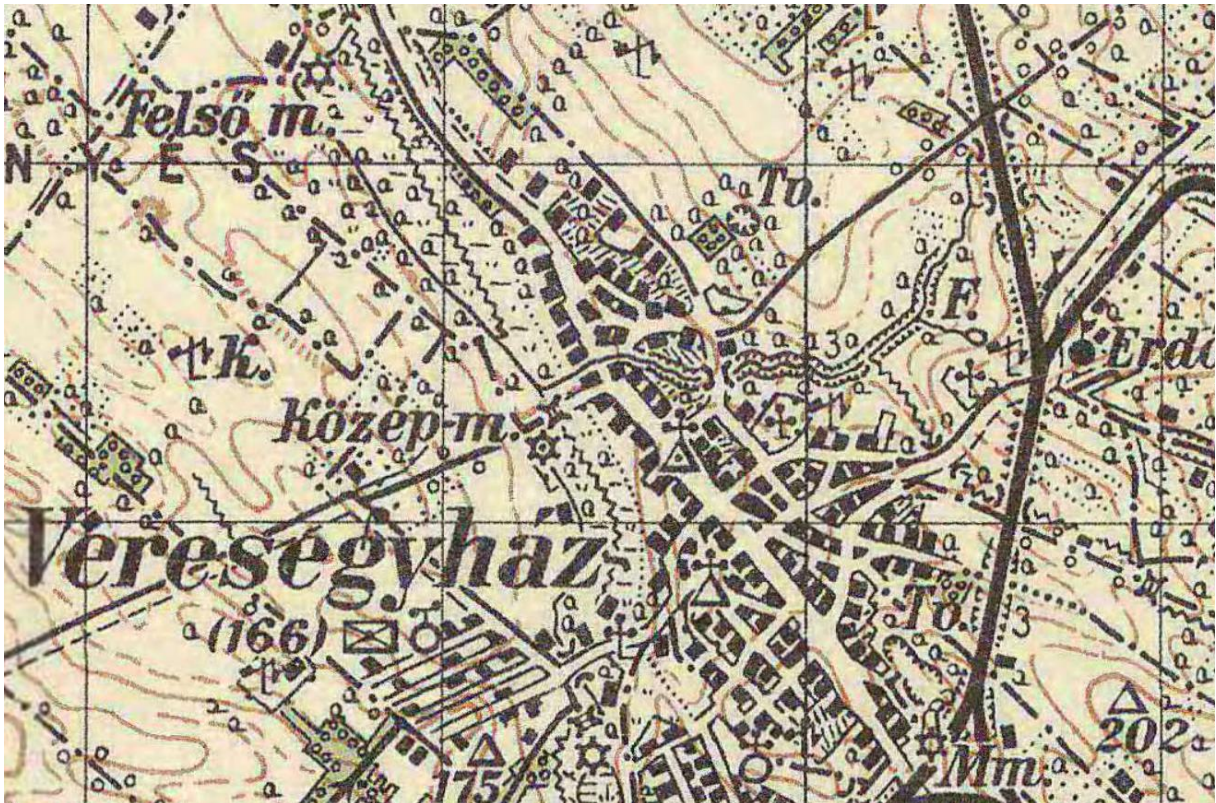


8. térkép: Luther utca 2. a Veresegyház Helység tagosított határának Térképén, 1864. forrás: Magyar Nemzeti Levéltár Pest Megyei Levéltára, PML IV. 165. d. (PMU) 191, <https://maps.hungaricana.hu/hu/MegyeiTerkep/2331/>



9. térkép: Luther utca 2. az 1883-ban készült kataszteri térképen. forrás: Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század), Veresegyház 1883. Magyar Nemzeti Levéltár, <https://mapire.eu/hu/cadastral/>



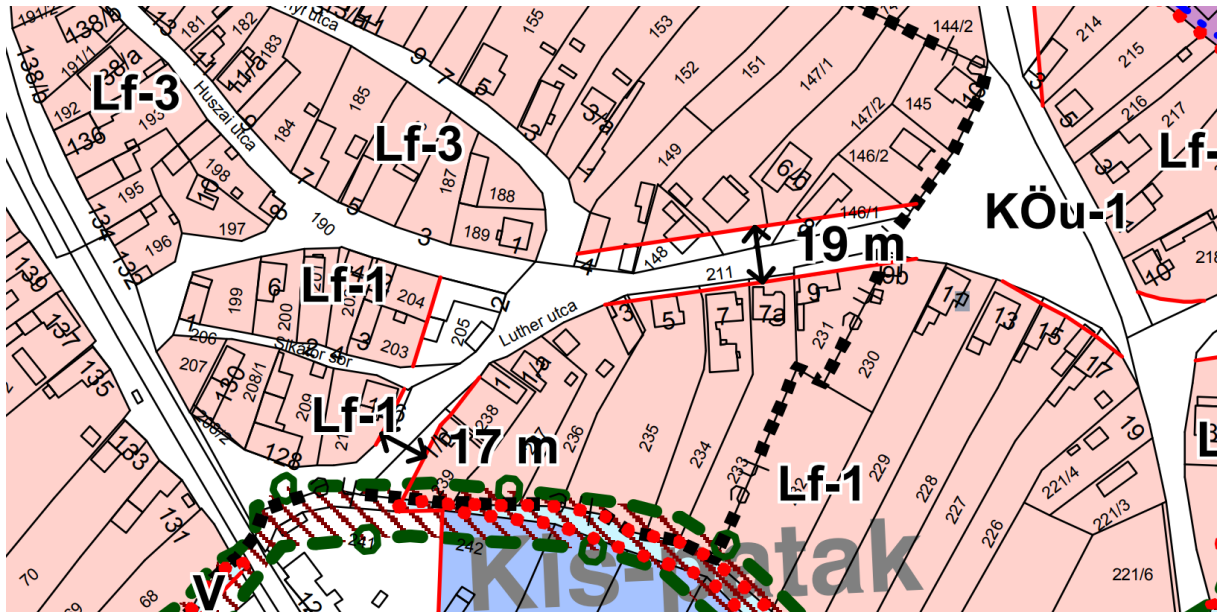


10. térkép: Magyarország Katonai Felmérése, 1941. forrás: Hadtörténeli Intézet és Múzeum, <https://mapire.eu/hu/map/hungary1941/>



11. térkép: Földhivatali helyszínrajz, 1972. Luther utca 2., 627 hrsz. forrás: Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)





12. térkép: Veresegyház hatályos szabályozási tervének részlete, a város helyi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (III. 5.) önkormányzati rendelete



13. térkép: Légifelvétel 1970. Veresegyház, Luther utca. forrás: fentrol.hu, Lechner Nonprofit Zrt. 0097-1635.





14. térkép: Légifelvétel 1992. Veresegyház, Luther utca. forrás: fentrol.hu, Lechner Nonprofit Zrt. 0026-9270.



15. térkép: Légifelvétel 2020. – Veresegyház, Luther utca. forrás: Google Earth



16. térkép: Közműtérkép légifelvétellel (2018.), [www.ekozmu.hu](http://www.ekozmu.hu), Lechner Nonprofit Zrt.

## ALAPRAJZ





## FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Z



*1. kép: Az egykori lakóépület (1950-es évek)*



*2. kép: Luther utca 2., utcai homlokzat (2016. március)*





*3. kép: Luther utca 2. (2016. március)*



*4. kép: Az utcai homlokzat a felújítás előtt*



*5. kép: Az udvari homlokzat a felújítás előtt*



*6. kép: A hátsó szárny a felújítás kezdetén*





7. kép: Luther utca 2., keleti, utcai homlokzat (2021. január)



8. kép: Déli, udvari homlokzat (2021. január)





9. kép: Északi, Huszai utcai homlokzat (2021. január)



10. kép: Keleti, udvari homlokzat (2021. január)



11. kép: Nyugati, szomszédos telek felőli homlokzat (2021. január)



12. kép: Az északi szárny udvari, tornácos homlokzata (2021. január)





13. kép: Tornác részlete (2021. január)



14. kép: Az utca felé néző ablakok (2021. január)



15. kép: A Huszai utcai homlokzat ablakai (2021. január)



16. kép. Az első szoba (2021. január)





17. kép: A konyha az első szoba felé (201. január)



18. kép: A konyha nyugati fala (2021. január)





19. kép: A közösségi terem a hátsó épületszárnyban (2021, január)



20. kép: Az új fogópáros fedélszerkezet (2021. január)



21. kép: Pallótokos, béletes ajtó (2021. január)



22. kép: Pallótokos ajtó belső oldal (2021. január)



23. kép: Belső, béletes üvegezett váztaáblás fa ajtó (2021. január)



24. kép: Belső, béletes üvegezett váztaáblás fa ajtó (2021. január)





25. kép: Utcai homlokzat kétszárnyú ablaka  
(2016. március)



26. kép: Utcai, hatszemes ablak (2021. január)



27. kép: Hatszemes ablak, belső oldal (201.  
január)



28. kép: Ajtógomb (2021. január)