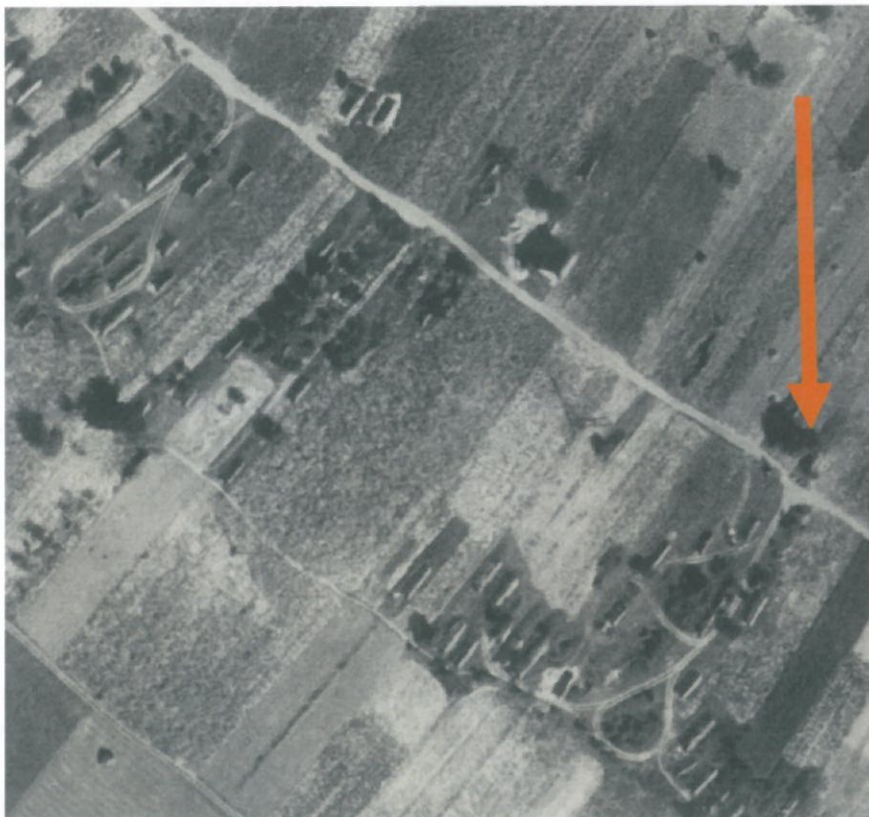


ÉRTÉKVIZSGÁLAT



Ócsa, hrsz. 0295/23
Pince

Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze

2019. május

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Kiss Balázs és Kiss Balázné tulajdonosok megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (lápérdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszint foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltároló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

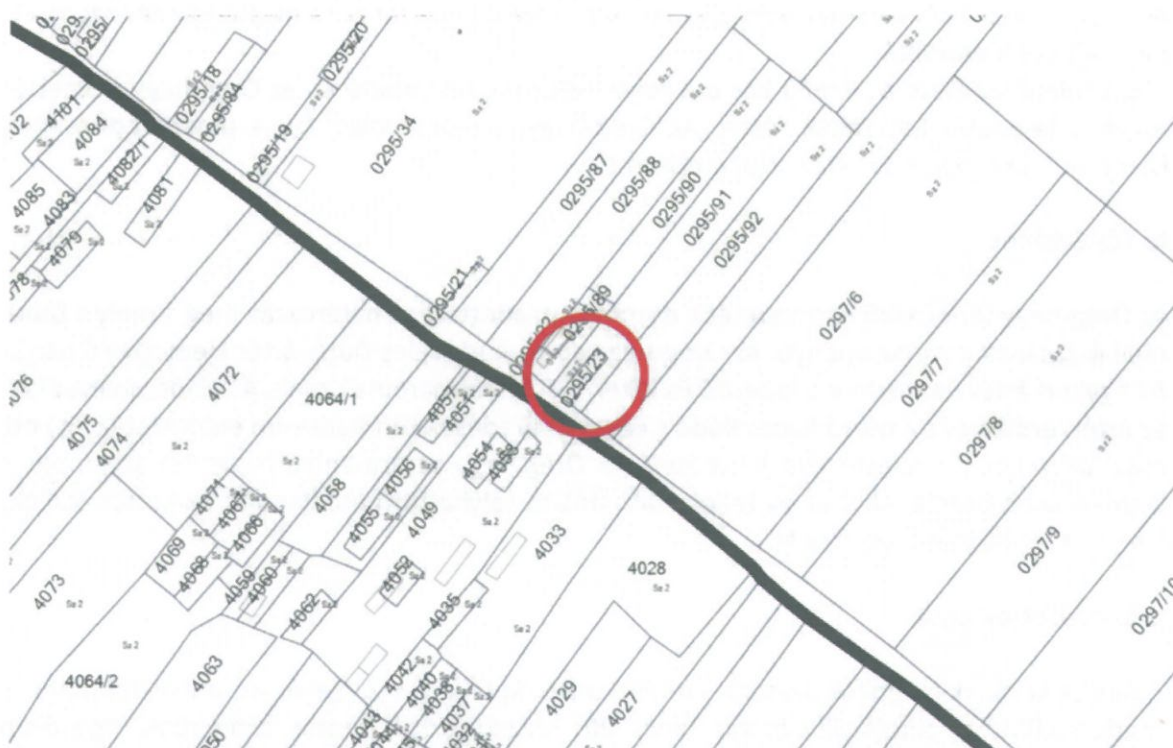
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalakításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonysága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízelvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzetje az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

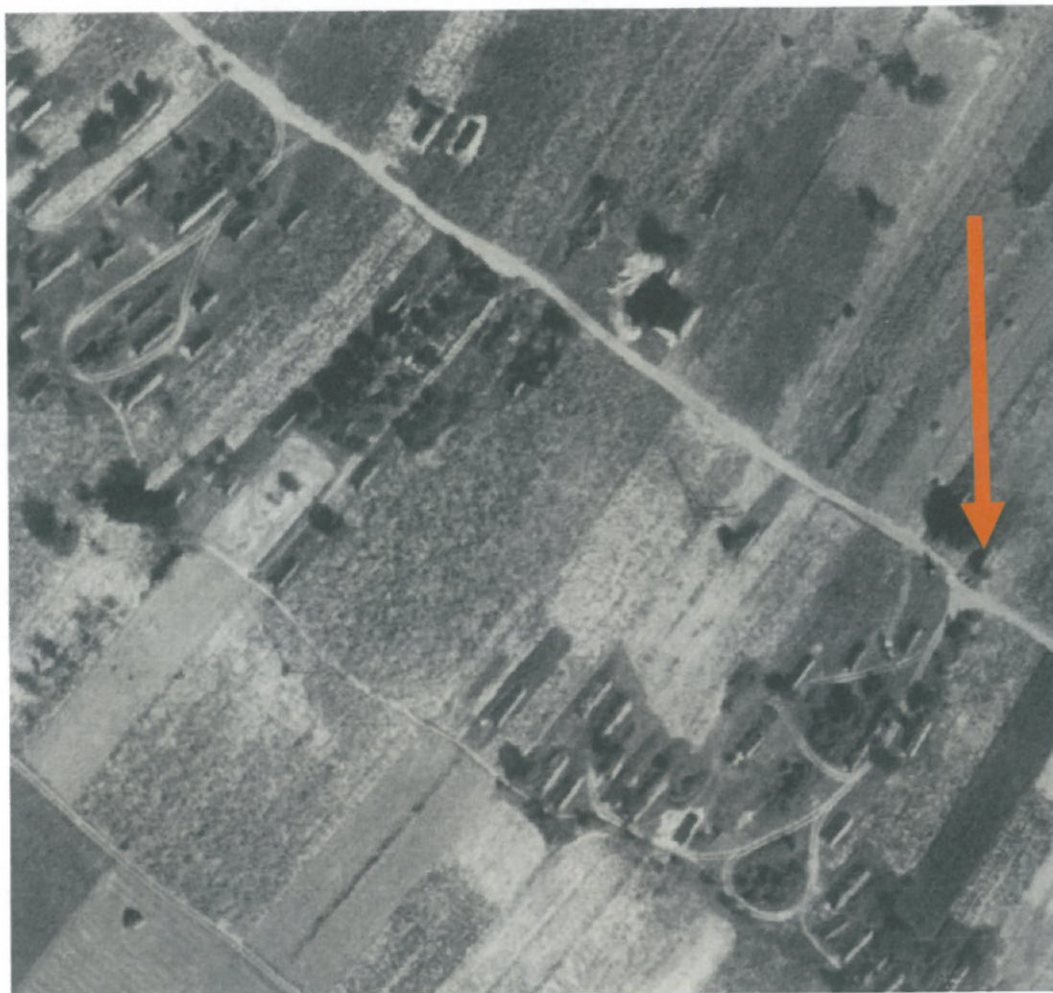
Betemetett, de archív adatokkal és a telekosztás alapján azonosítható pince.

A pince Kiss Balázs tulajdona és korábban is a családé volt, betöltésére 1980-as években került sor, amikor már rossz állapotba került.

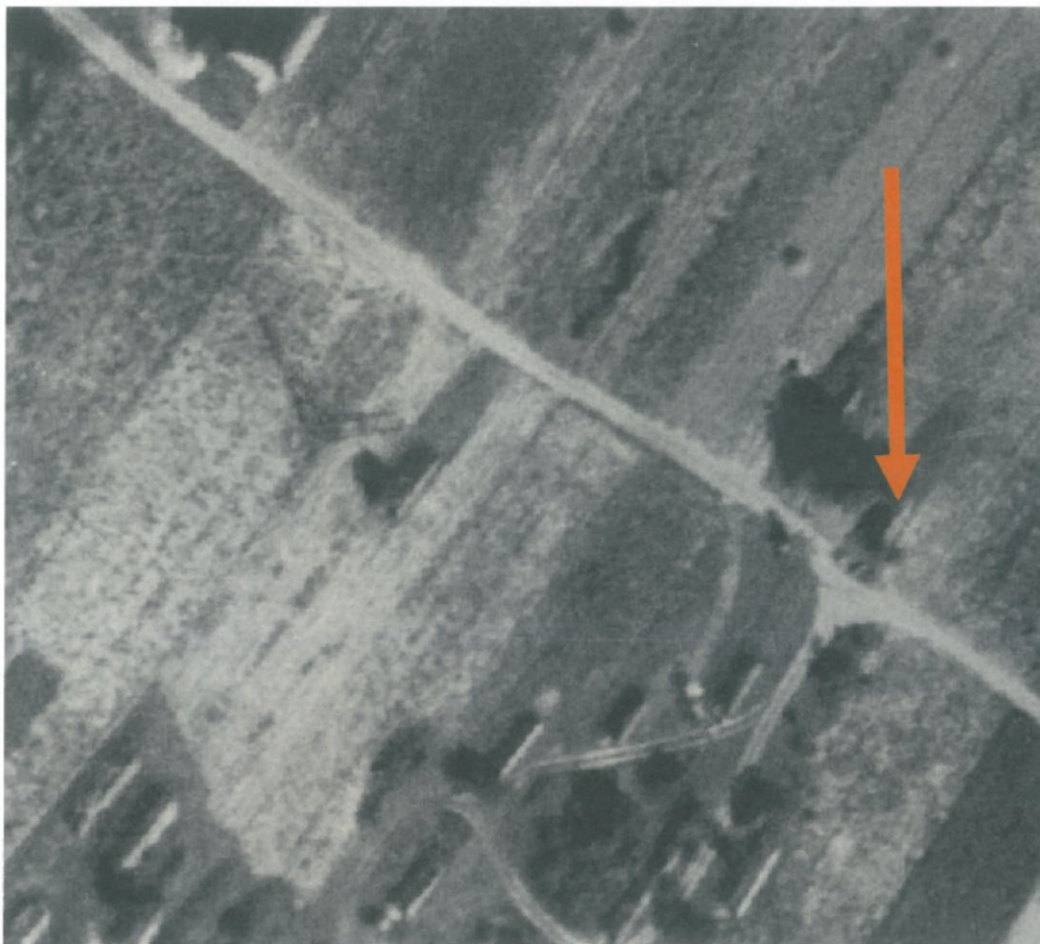
Egyágú pince volt, rövid falazott síppal, mely megmaradhatott a föld alatt.

A pince ma is helyrajzilag külön álló telken helyezkedik el.

A pince látható és egyértelműen azonosítható egy 1963. szeptember 18-án készült légi felvételen (5.1–2. képek).



5.1. Légi felvétel részlete, 1963. szept. 18. (www.fentrol.hu 0139-4322 sz. felvétel), nyíllal jelölve a pince



5.1. Légi felvétel részlete, 1963. szept. 18. (www.fentrol.hu 0139-4322 sz. felvétel), nyíllal jelölve a pince

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkciójában használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

- „– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek
- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
- a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokkteglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárati közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemekkel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével

- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem.”

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglévő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve
- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	hiányzik	–	P	
oromzat forma				
oromdeszkázat				
oromzat rögzítők				
tetőszerkezet				
térrendszer	egyágú pince, nagyrészt boltozatlan gáborral, boltozott bejárattal (síp) feltárandó	19–20. század	V	–

gádor oldalfalak és boltozat	hiányzik	–	P	
pihenők				
síp	téglafalazatú, boltozott <i>feltárando</i>	19–20. század		–
anyapince	<i>feltárando</i>	19–20. század		–



6.1. A pince helyének környéke nyugati irányból nézve



6.2. A pince előtt haladó dűlőút, a szomszédos pincével, nyugat felől nézve



6.3. A pince helye a szemközi dűlőútról nézve, délnyugat felől



6.4. A pince helye a környező szőlőültetvénnel



6.5. A pince közvetlen környezete

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. A vizsgált pince feltárása és szakszerű helyreállítása esetén gazdagítaná a település örökségét.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 0295/23

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

térrendszer (feltárando)

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Feltárás és helyreállítás szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



Ócsa, hrsz. 0295/62
Pince

Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze

2019. május

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Bukodi Norbert tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszint foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltároló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

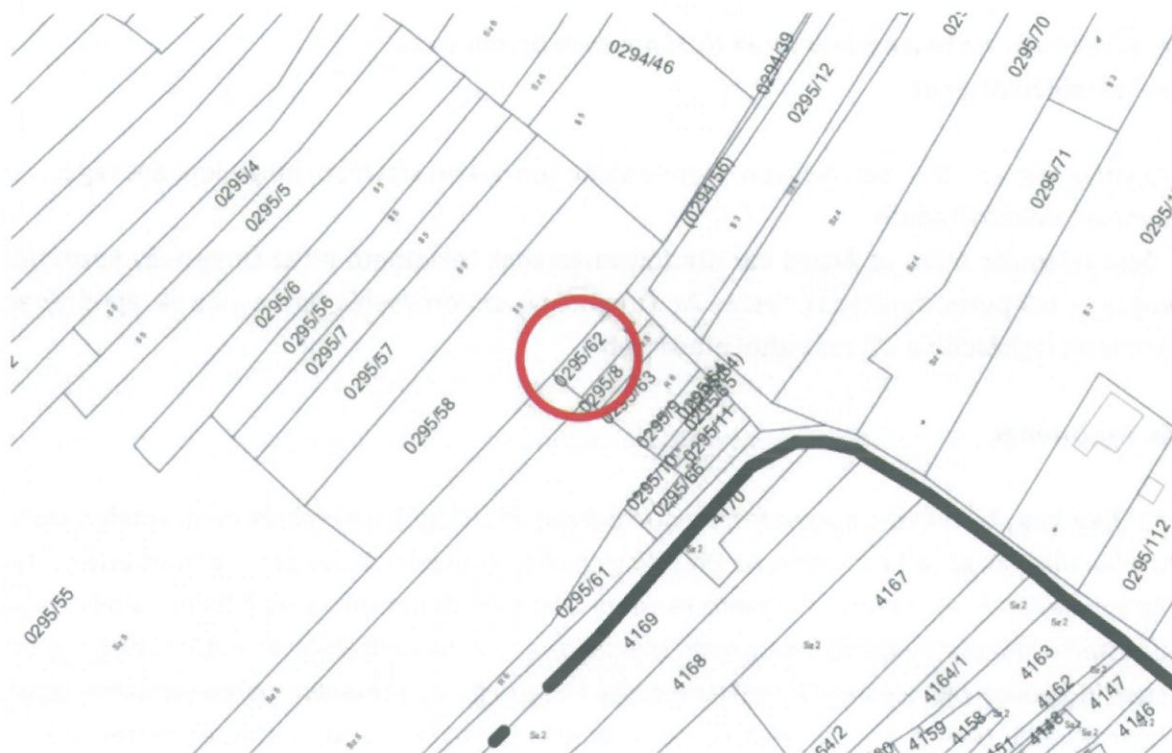
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreg-hegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalkításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonysága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Romos állapotú, használaton kívüli pince. Teteje hiányzik, a lejárát és környéke bokrokkal benőve, a lejárát részben feltöltődve, illetve omladékkal takarva.

A lejárát jelenleg fedetlen része kb. 6 m hosszú boltozott lejárátban folytatódik, ennek bejáratánál ajtó található. A lejárát gádorfalai és boltozata nagy méretű téglából készültek. A bejáratnál a boltozat kis szakasza beomlott. Az ajtó előtt a jobb oldali (déli) gádorfal véget ér, a bal oldali kb. 2 m-rel tovább folytatódik.

Az ajtó omladékkal részben takarva helyén van, körülbelül 30-40 éves szerkezet és vasalatok, a faszervezet részben elégett.

A pincehelyiség oldalfalai és teteje lösz, tetejéből kiterjedtebb helyeken leomlott a lösz, ami a pincehelyiség aljában halmozódott fel.

A pince jelenlegi tulajdonosa Bukodi Norbert, elmondása szerint a pince legkésőbb dédszülei ideje óta a Bukodi család tulajdonában volt, de több évtizede használaton kívül került.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkciójában használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

„– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek

– maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő

- a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokktéglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárat közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkan kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonzás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem."

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglevő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve
- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Kelkezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	hiányzik	–	P	6.1–6.2
oromzat forma				
oromdeszkázat				
oromzat rögzítők				
tetőszerkezet				
térrendszer	egyágú pince hosszú boltozott gádorszakasszal	19. sz. második fele, 20. sz. eleje	V	6.5–6.9.
gádor oldalfalak, boltozat	nagy méretű téglá	19. sz. második fele, 20. sz. eleje	V	6.3–6.9
pihenők	–			
pince ajtó	a boltozott gádorszakasz bejáratánál – erősen károsodott, égett	20. sz. vége	P	6.3–6.4.
pince	lőszfalú pincehelyiség	19. sz. második fele, 20. sz. eleje	V	6.8–6.9.



6.1. A pince környezete



6.2. A lejárát és környéke



6.3. A bejárat az ajtó maradványával



6.4. A bejárat az ajtó maradványával



6.5. A lejárát boltozott szakasza a bejáratí ajtótól



6.6. A lejárát boltozott szakasza alulról



6.7. A z oldalfal és a boltozat részlete



6.8. A pincehelyiség belseje, kifelé nézve



6.9. A lejárát a pincehelyiség felől nézve

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül A vizsgált pince a hosszú boltozott gáddal rendelkező régibb pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén a jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja:

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 0295/62

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

térrendszer, gádor oldalfalak, boltozat

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

A tető rekonstrukciója szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



**Ócsa, hrsz. 4003
Pince**

**Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze**

2019. május

**Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007**

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Varga Alexandra tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszínt foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruuló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

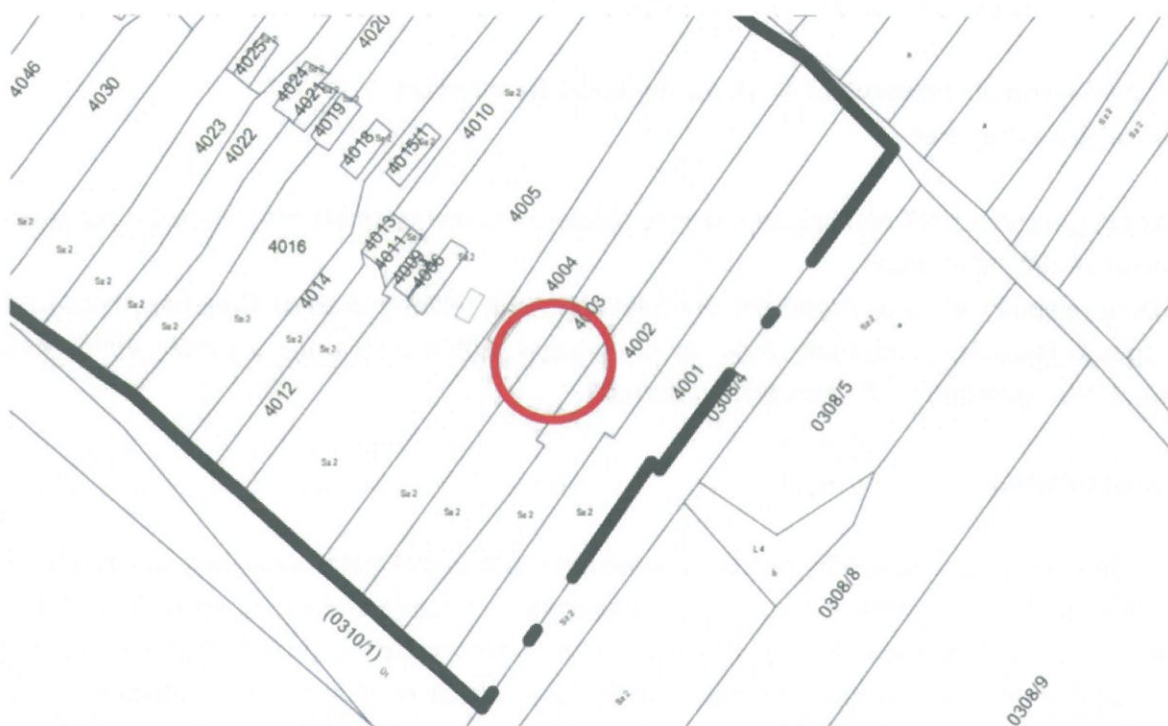
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telken a pincén kívül szántó és kert található.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreg-hegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalakításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folytatható gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonyága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építésmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Egyágú pince kifalazott oldalfalakkal és boltozatokkal, amelyek kis méretű téglából készültek. A lejárát és pincehelyiség kifalazásai újonnan, körülbelül egy éve készültek.

A lejárát legnagyobb része boltozatlan. A gádor és pince járófelülete föld.

A pince tetőszerkezete hántolt gömbfából készült, a talajfelszínre támaszkodik, nádfedése ép, hátsó konttyal. Az oromzat síkja előredőlően van kialakítva. A zöld pácolású szegélydeszkázatot két-két oldalsó és egy középső régi kovácsolt vas rögzítőelem tartja, az oldalsó elemek vége kissé kihajó, a középső elem alul és felül is kettéhajló kiképzésű.

Felső lezáró ajtó nincs, a lejárát oldalfalában egy-egy ülőhely (pihenő).

A pince bejárati ajtaja a lejára legalján a pincehelyiség bejáratánál található. Az ajtónyílás oldalfalának falazata a bejárati ajtó előtt kb. 40 cm szélességben, a felett levő áthidaló ívvel együtt a mai falaknál régebbi kis méretű téglából készült, felületében bekarcolt feliratok (20. század közepe).

A bejárati ajtó ácsstokos, hagyományos szerkezet, középoszloppal, hagyományos formájú új vasalatokkal.

Az anyapince oldalfalai és boltozata kis méretű téglából készültek újonnan. A pincehelyiség hátsó részében jobb oldalt ekkor készült rövid oldalág.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkcióban használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

- „– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek
- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
 - a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
 - a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
 - a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
 - a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
 - a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
 - a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
 - a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokktéglából nem
 - a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
 - a téglafalat bevakolni nem szabad
 - a lejárat közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
 - a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földre ér
 - a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy “villásan”, esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
 - a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
 - a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
 - a homlokdeszkan kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
 - a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
 - a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
 - a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
 - a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
 - a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
 - a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
 - növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem.”

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglévő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve

- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításkor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	nád, konttyal	2000 körül	V	6.2–6.5.
oromzat forma	előre dőlő oromzat	19–20. század	V	6.5.
oromdeszkázat	széles deszkák zöld festéssel	20. század 2. fele	V	6.6–6.8.
oromzat rögzítők	hagyományos kovácsolt vas elemek	19-20. század	V	6.6–6.7.
tetőszerkezet	gömbfa tetőszerkezet	20. század 2. fele	V	6.9.
térrendszer	egyágú pince rövid boltozott bejárattal (síp)	19-20. század	V	6.9, 6.12–13.
gádor oldalfalak	kis méretű téglafalazat	2018	M	6.9.
pihenők	kis méretű téglafalazat	2018	M	6.7–6.8.
síp	kis méretű téglafalazat	20. század	M	6.10–11.
anyapince ajtó	hagyományos ácsbokos fa ajtó	2018	M	6.10, 6.13.
anyapince	kis méretű téglafalazat és boltozat	2018	M	6.12–13.



6.1. A pince és környezete dél felől nézve



6.2. A pince és környezete észak felől nézve



6.3. A pince északnyugat felől nézve



6.4. A pince bejáratának környéke



6.5. A pince előre dőlő oromzata



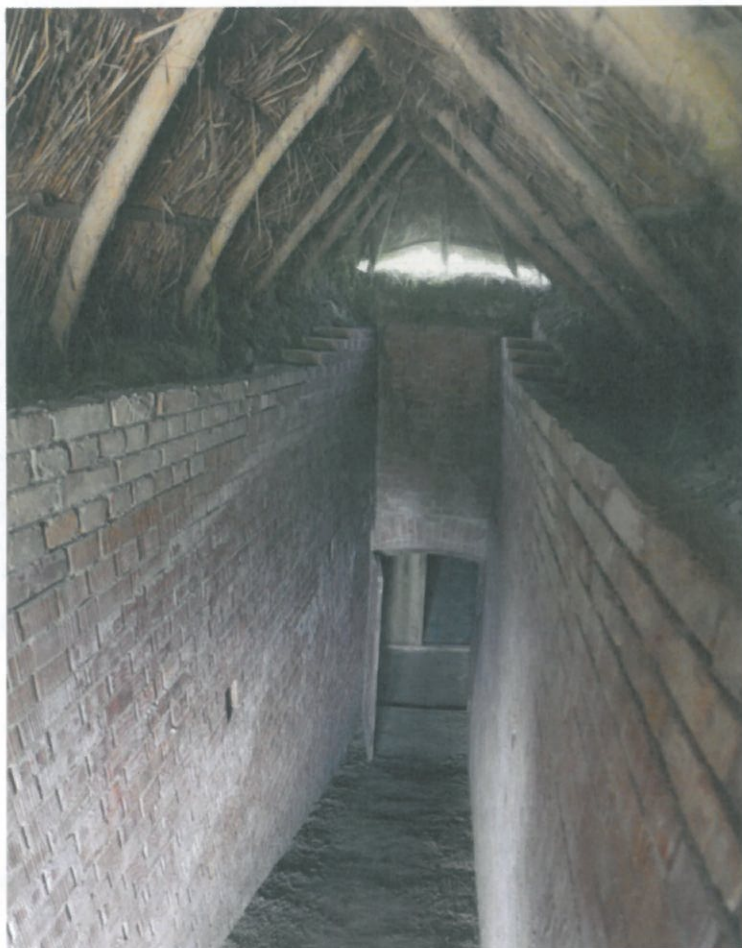
6.6. Az oromzat szegélydeszkázatának középső kovácsolt vas rögzítője



6.7. Az oromzat szegélydeszkázatának oldalsó kovácsolt vas rögzítője



6.8. Az oromzat és a bejárat a gádor falazatával



6.9. A gádor újonnan készült falazata



6.10. A síp korábbi kis méretű téglafalazata



6.11. A síp oldalfala



6.12. A pincehelyiség újonnan készült boltozata és végfala



6.13. A pincehelyiség nézete a bejárat felé

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül A vizsgált pince az előre hajló oromzatú, eredeti kovácsolt oromzatrögzítőkkal rendelkező pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén e jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4003

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

tetőfedés

oromzat forma

oromdeszkázat

oromzat rögzítők

tetőszerkezet

térrendszer

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Lényeges szerkezeti elemet érintő korrekció nem szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



Ócsa, hrsz. 4011
Pince

Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze

2019. május

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Gudmon Ferencné tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszínt foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

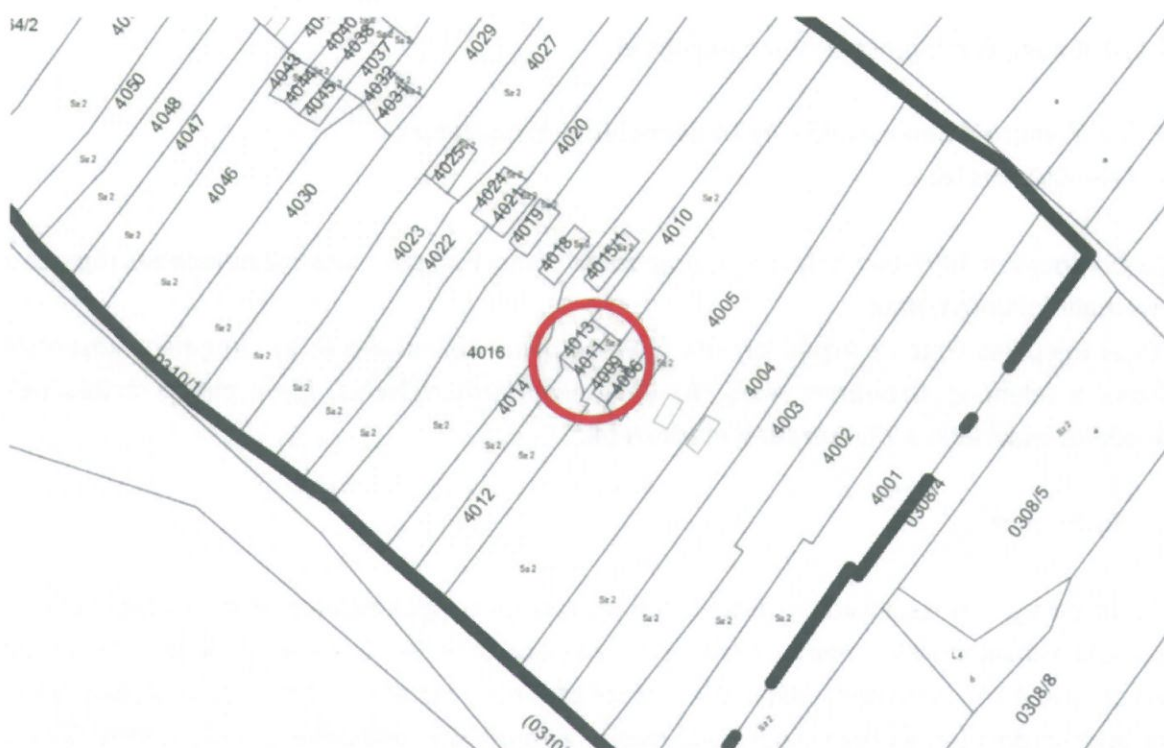
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalkításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonyága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízelvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Pince jobb oldali mellékággal, betonból készült gádorfalakkal.

A tetőfedés hiányos, rossz állapotú, részben növényzettel benőve.

A tetőszerkezet hántolatlan illetve hántolt gömbfából készült, a beton oldalfalakra támaszkodik. Az oromszegély függőleges állású, keskeny deszkázatán rögzítő vasak nincsenek. A lejárát gádorfalai és pinceboltozat feletti fala monolit betonszerkezetek, a pincebejárat áthidalása síndarab. A bejáraton belül az oldalfalakban egy-egy ülőhely (pihenő).

A gádor és pince járófelülete föld. A gádor aljában vízszintes padlójú, vasbeton födémmel és téglá boltozattal fedett, kis méretű téglá oldalfalú szakaszból nyílik a főág és az oldalág ajtaja. Az anyapince ajtaja a környező falazattal és áthidalással, a pince boltozatával egyidejűleg

néhány évvel ezelőtt készült kis méretű téglából. Az anyagpince ajtaja aszimmetrikusan osztott ács tokos kétszárnyú deszkaajtó, a készítéssel egykorú vasalatokkal. Az oldalág ajtaja hasonló jellegű, valamivel régebbi szerkezet.

Az anyapince félköríves boltozatú, földpadlós, a végfalban félköríves fülkével.

A főág tulajdonosa Gudmon Ferencné elmondása szerint a pince nagyapja, Dömötör László tulajdona volt, a főág boltozása 5-6 évvel ezelőtt készült.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkciójában használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

- „– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek
- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
- a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokkteglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárat közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem."

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglevő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

– a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglevő elemei, illetve

– a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglevő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításkor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	nádtető	20. század 2. fele	P	
oromzat forma	függőlegesen álló oromzat	20. század 2. fele	V	
oromdeszkázat	keskeny deszkák	20. század 2. fele	M/K	
oromzat rögzítők	–			
tetőszerkezet	gömbfa tetőszerkezet	20. század 2. fele	M	
térrendszer	kétágú pince, jobb oldali mellékággal, rövid boltozott bejárattal (síp)	19-20. század	V	
gádor oldalfalak és boltozat	monolit beton szerkezet	20. század 2. fele	M/K	
pihenők	monolit beton szerkezet	20. század 2. fele	M/K	
síp (előtér)	kisméretű téglá szerkezet, boltozattal	20. század 2. fele	M	

anyapince ajtó	hagyományos típusú ácsolt fa ajtó	2010 k.	M	
anyapince	kisméretű téglafalazat, boltozat	2010 k.	M	
jobb oldalág ajtó	hagyományos típusú ácsolt fa ajtó	20. század 2. fele	M	



6.1. A pince és környezete dél felől nézve



6.2. A pince és környezete délnyugat felől nézve



6.3. A pince oromzata és bejárata



6.4. A gádor



6.5. A gádor oldalfala a pihenővel



6.6. A tető hátsó része a gádorból nézve



6.7. A tető a gádorból nézve



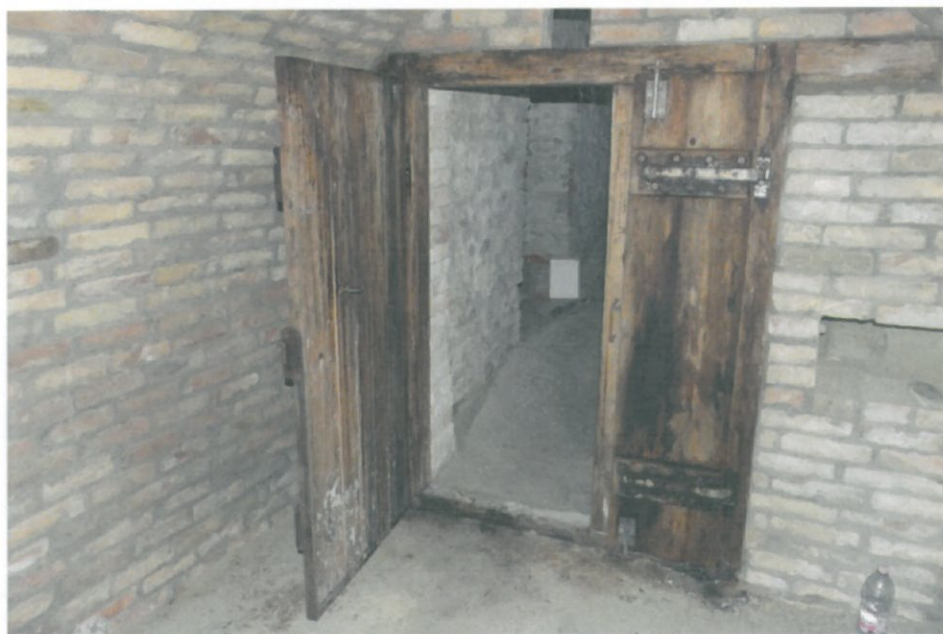
6.8. A síp téglafala és a gádor



6.9. Az oldalág (jobb oldal) bejáratának környéke



6.10. A főág bejáratának környéke



6.11. A főág bejárat ajtaja és a bejárat környékének falazata



6.12. A bejárat (síp) feletti födém és boltozat



6.13. A pincehelyiség belső nézete a bejárat felé



6.14. A pincehelyiség belső nézete befelé nézve

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül a vizsgált pince a kétágú, nagyrészt boltozatlan gáddal ellátott pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén e jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4011

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

tető- és oromzat forma
térrendszer

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Lényeges szerkezeti elemet érintő korrekció nem szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



Ócsa, hrsz. 4021
Pince

Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze

2019. május

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Nyerges Ágnes tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszínt foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruuló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

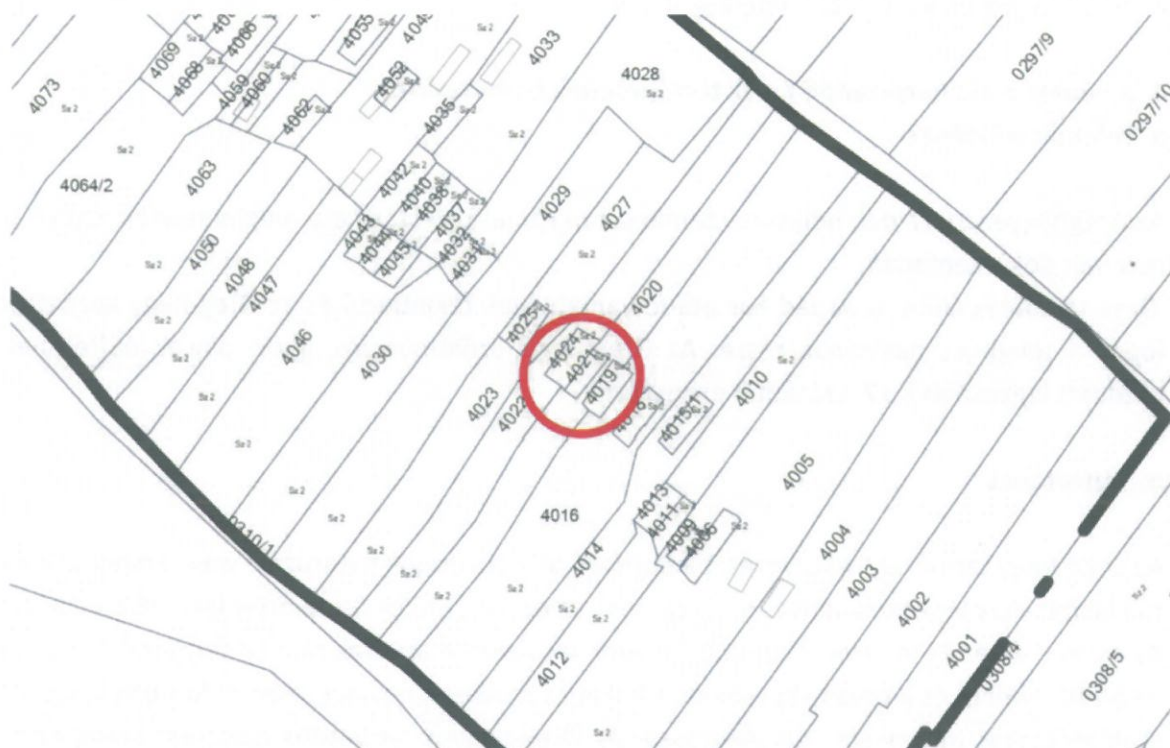
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalakításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonyága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízelvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Romos állapotú, használaton kívüli pince. Teteje hiányzik, lejárata részben feltöltődött, bokrokkal nagyrészt benőve. A lejárát oldalfalainak kiképzése csak a pincehelyiség bejárata előtti kb. 1,5 m-es szakaszon maradt meg illetve látható, ez a szakasz boltozott, az oldalfalak és az áthidalás is barázdás felületű kis méretű téglából készültek. Az ajtó kétszárnyú volt, a szárnyak hiányoznak, a tok a kis méretű téglafalazattal egyidős, 1980-90 körül készülhetett. A kb. 5 m hosszú és 3 m széles pincehelyiség oldalfalait és tetejét lösz alkotja, amely jelentős felületen beomlott és a pincehelyiség aljában halmozódott fel. A helyiség hátsó falában középen félköríves falifülke.

A tulajdonos Nyerges Ágnes és Gécziné Nyerges Gyöngyi elmondása szerint a pince 1970 körül került családjuk (Nyerges család) tulajdonába, korábban szőlő is tartozott a pincéhez, amelyet később eladtak.

A bejárat felújítása 1980 körül készült, tető azonban régebb óta nem volt a pincén.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkciójában használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

„– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek

- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
- a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokktéglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárati közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat sarka a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és farkocskos kialakítás megőrzésével
- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem."

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglevő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglevő elemei, illetve

- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglevő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	hiányzik	–	P	6.1–6.3.
oromzat forma				
oromdeszkázat				
oromzat rögzítők				
tetőszerkezet				
térrendszer	egyágú pince hosszú boltozatlan gáddal, síppal	19-20. sz.	V	6.5–6.8.
gádor oldalfalak	hiányzik	–	P	6.4–6.5.
síp	kis méretű téglából készült falazat és boltozat	1980-as évek	M	6.5–6.7.
anyapince ajtó	ácstok, nyílászáró nélkül	1980-as évek	M	6.8.
anyapince	lőszfalú pince	19-20. század	V	6.8–6.9.



6.1. A pince elhelyezkedése a pincesorban



6.2. A lejárati helye



6.3. A pince környezete



6.4. A gábor helye



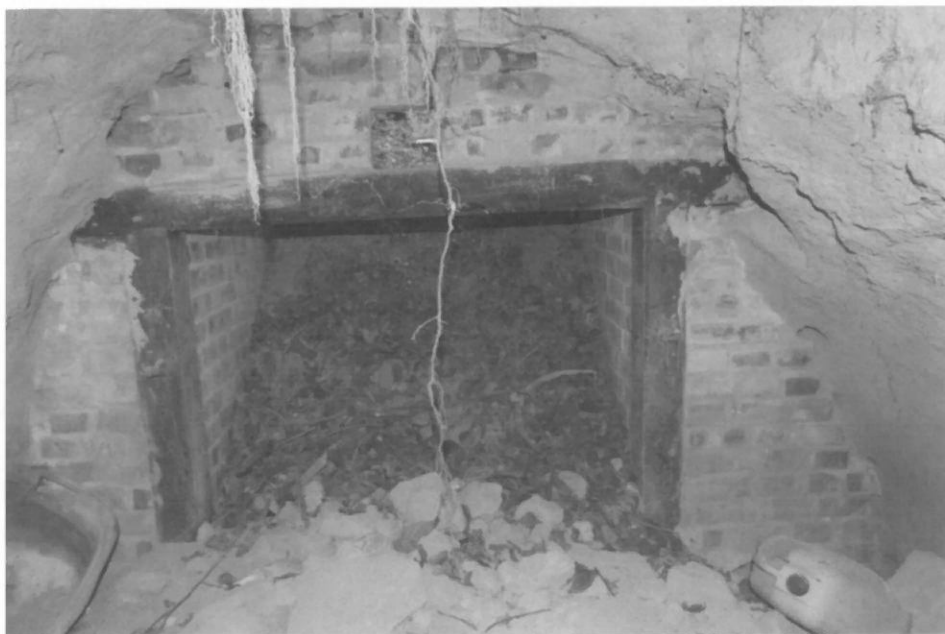
6.5. A pincehelyiség bejáratának környéke



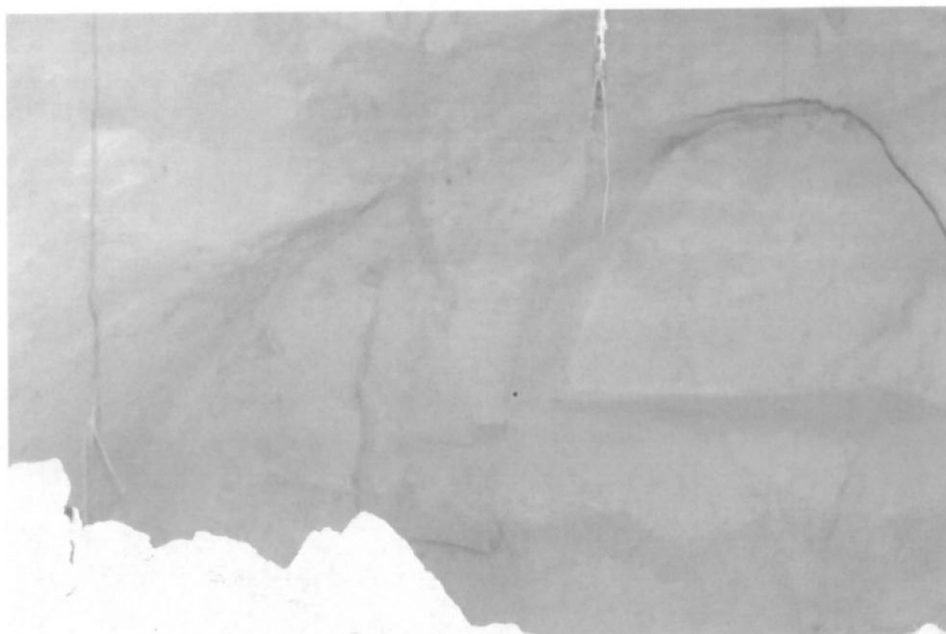
6.6. A pincehelyiség bejáratának falazata és boltozata (síp)



6.7. A bejárat környéke a pincehelyiségből nézve



6.8. A bejárat ajtó és falazata a pincehelyiségből nézve



6.9. A pincehelyiség belső nézete a végfalban levő fűlkével

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül a vizsgált pince a nagyrészt boltozatlan gáddal rendelkező pincék közé tartozik. megsemmisülése esetén e jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD

szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen

21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4021

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

térrendszer, pincehelyiség

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

A tető rekonstrukciója, pincehelyiség helyreállítása szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



**Ócsa, hrsz. 4049/g
Pince**

**Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze**

2019. május

**Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007**

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Barizs Gabriella Éva megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszínt foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

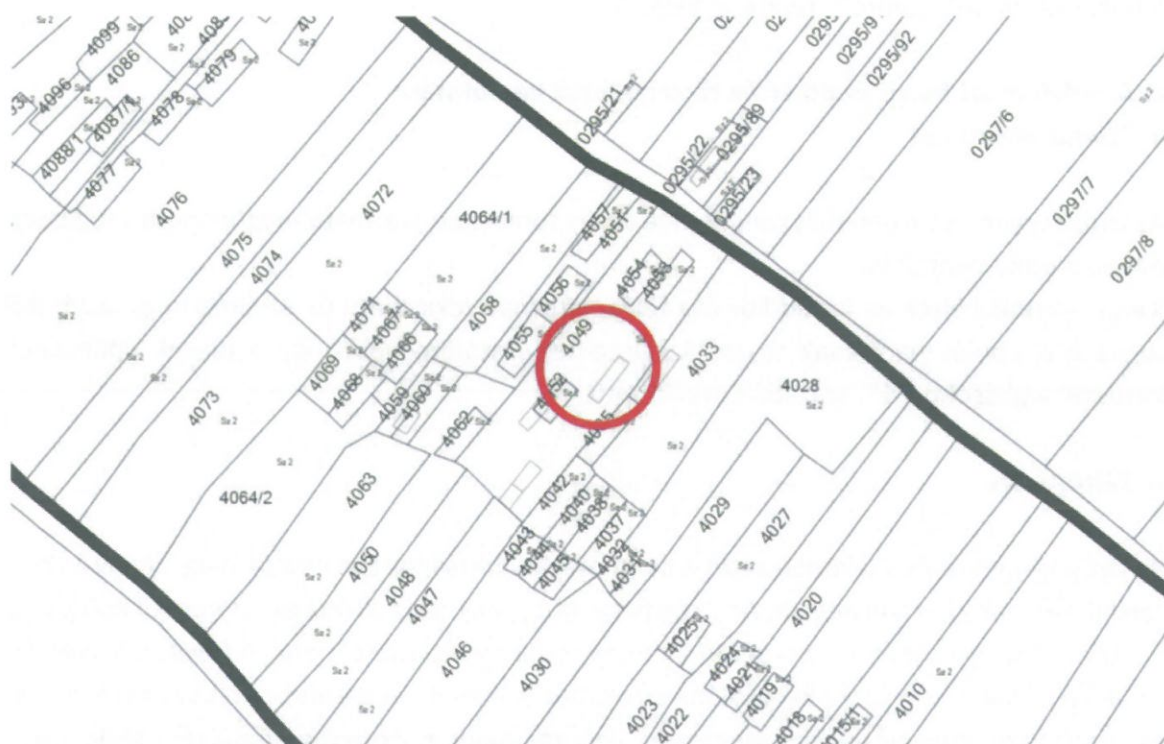
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalkításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonysága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építésmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Kétágú pince kifalazott oldalfalakkal és boltozatokkal, járófelületekkel, amelyek nagy- illetve kis méretű téglából készültek. A lejárát alsó, kb. 5 m-es szakasza boltozott, a tető a lejárát boltozott szakaszát is nagyrészt fedi, itt a tető alatt tárolóhely található.

A gyalult fa tetőszerkezet beton lábazati falra támaszkodik. A vörösesbarna festésű oromszegély függőleges állású, oldalt három-három, középen egy, a mai oromdeszkázattal egyidőben készült kovácsolt vas rögzítővel. A középső rögzítő kés egymás mellé illesztett, felfelé fordított patkóból készült. Az oldalsó rögzítők mindkét vége levélszerű csúcsban végződik.

A lejárát oldalfala és boltozata kisméretű téglából áll. A lejárát felső részén kétoldalt két ülőhely (pihenő). A boltozott szakasz bejáratánál vasrács és kétszárnyú ajtó található.

A lejárát alján boltozott előtér, oldalfalai és boltozata kisméretű téglából készültek. Innen nyílik a főág és a mellékág, ajtók nélkül.

Az anyapince oldalfalai és boltozata kis méretű téglából készültek a 20. sz. közepe táján, padlóburkolata új kis méretű téglá. A pince végfalában íves záródású falifülke.

A mellékág oldalfalai és boltozata nagy méretű téglából készültek, végében félköríves falifülke, padlója új kis méretű téglá.

A tető felújítását a jelenlegi tulajdonos végezte el négy évvel ezelőtt.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkcióban használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

- „– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek
- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
- a síprész és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősimb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokkteglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárati közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
- a nádzás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével

– növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem.”

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglévő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

– a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve

– a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításkor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	nádtető konttyal	2010 után	V	6.2.
oromzat forma	függőleges oromzat	2010 után	V	6.3.
oromdeszkázat	két-két deszkából álló oromszegély		M	6.3.
oromzat rögzítők	patkókból összeállított középső rögzítő, díszített oldalsó elemek		M/K	6.3.
tetőszerkezet	fűrészelt fa tetőszerkezet		M/K	6.5.
térrendszer	kétágú pince részben boltozott gáddal	19-20. század	V	6.6–6.8.
gádor oldalfalak és boltozat	kis méretű téglafalazat	20. század 2. fele	M	6.6–6.7.

pihenők	kis méretű téglafalazatból kialakítva	20. század 2. fele	M	6.4.
előtér	kis méretű téglafalazat	20. század 2. fele	M	6.8.
pince ajtó	hagyományos típusú ácsbokros fa ajtó	2010 után	M	6.4.
anyapince	kis méretű téglafalazat, a zárófalban fülke	20. század 2. fele	M	6.9–6.10.
bal oldalág	nagy méretű téglafalazat, a zárófalban fülke	19-20. század, bővítve	V	6.11–6.12.



6.1. A pince és környezete a bejárat felől



6.2. A pince és környezete hátulról, északkelet felől



6.3. A pince oromzata



6.4. A lejárati boltozatlan része a lépcsővel és pihenőkkel



6.5. A lejárati boltozott része feletti, tető alatti rész



6.6. A boltozott lejárát boltozata és oldalfala



6.7. A boltozott lejárát lépcsője, boltozata és oldalfala



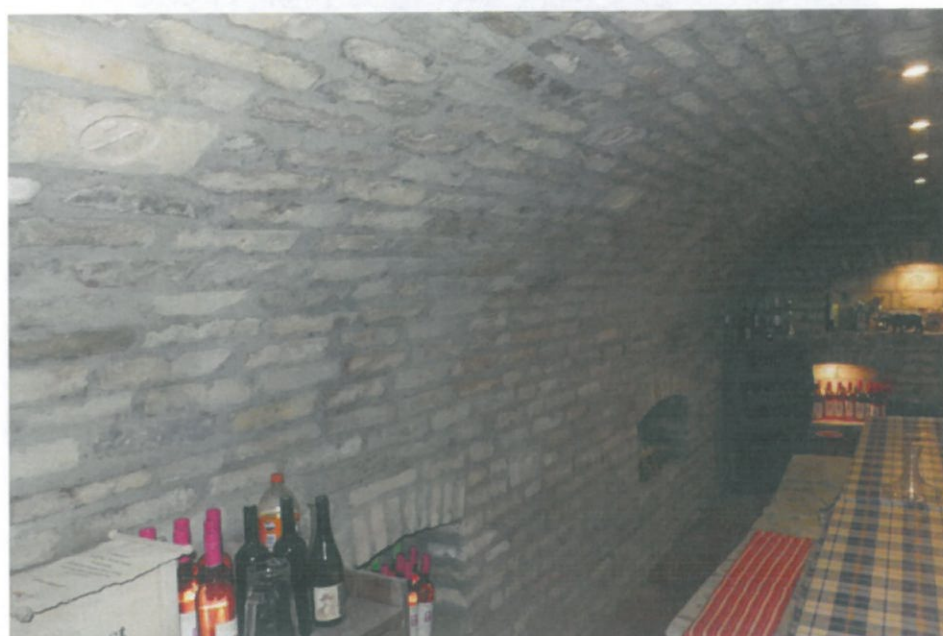
6.8. A lejárat alsó része az oldalág bejáratából nézve



6.9. A főág



6.10. A főág, a bejárat felé nézve



6.11. A mellékág, oldalfal



6.12. A mellékág a bejáratból nézve

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül a vizsgált pince a kétágú, részben boltozott gáddal ellátott pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén a jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4049/g

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése
tetőfedés, oromzat forma, térrendszer

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Lényeges szerkezeti elemet érintő korrekció nem szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



Ócsa, hrsz. 4059
Pince

Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó munkarésze

2019. május

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Pelsőczy Tibor tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszínt foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruuló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

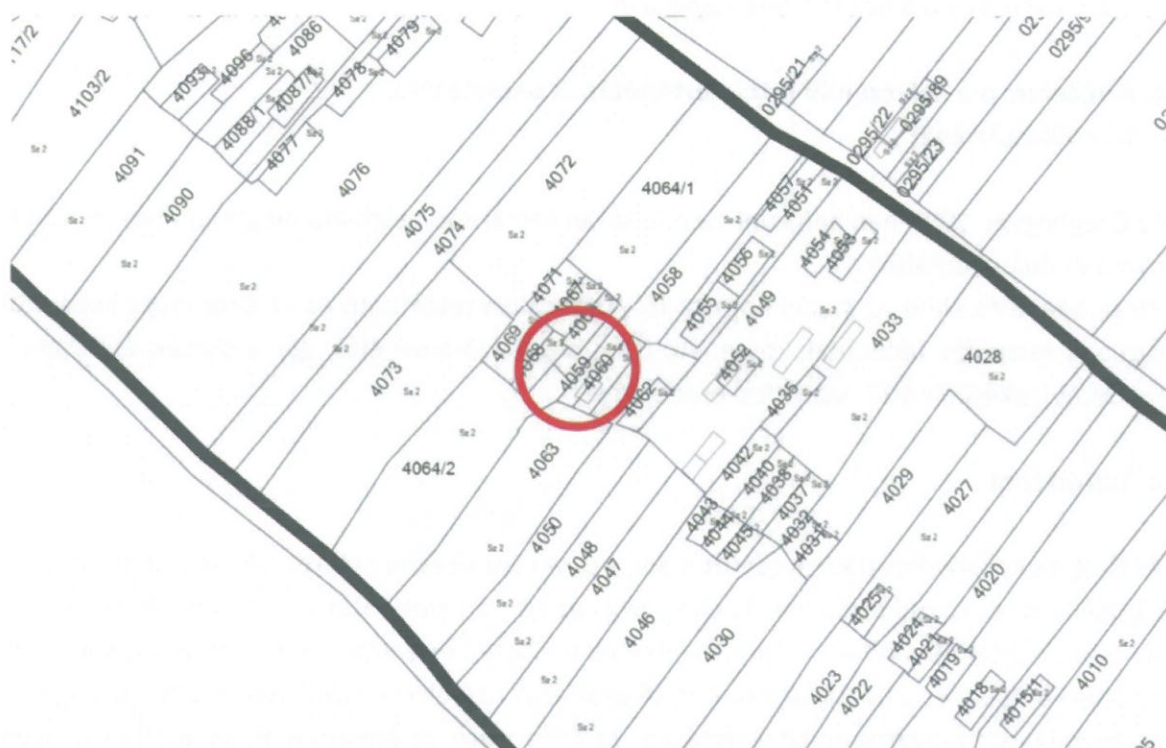
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalkításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonysága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízelvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Betemetett, de archív adatokkal és a betemetés előtti fényképek alapján azonosítható pince. Helye ma szabadon áll. A 2018 előtti képeken tető nélkül álló, romos állapotú pince látható (5.1–2. képek).

Egyágú pince volt, korábbi tulajdonosai nem ismertek.



5.1. A részben beomlott pince 2017 körül



5.2. A pince állapota betöltés előtt, 2018

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védettség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védettségről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkcióban használt, mintegy kilencven darab nádfedelees lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

„– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek

– maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő

– a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni

– a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni

– a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető

– a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre

– a gádor szélessége 1,2 1,3 méter

– a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet

- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legőszibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokktéglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárát közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8-10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárati homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárati homlokzat síkja a függőlegetől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem."

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendőek figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglevő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglevő elemei, illetve
- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglevő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításakor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	hiányzik	–	P	
oromzat forma				
oromdeszkázat				
oromzat rögzítők				
tetőszerkezet				
térrendszer	egyágú pince, nagyrészt boltozatlan gáddal, boltozott bejárattal (síp) <i>feltárandó</i>	19–20. század	V	–
gádor oldalfalak és boltozat	hiányzik	–	P	
pihenők				
síp	téglafalazatú, boltozott <i>feltárandó</i>	19–20. század	V	–
anyapince	ismeretlen <i>feltárandó</i>	19–20. század		–



6.1. A pince környezete, nyugat felől nézve



6.2. A pince környezete, a bejárat (délnyugat) felől nézve



6.3. A pince környezete, északnyugat felől nézve



6.4. A pince hátsó része feletti terep és környezete

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. A vizsgált pince feltárása és szakszerű helyreállítása esetén gazdagítaná a település örökségét, enélkül azonban feledésbe merülhet.

Budapest, 2019. május 16.



Rácz Miklós PhD

szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen

21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4059

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

térrendszer, síp (feltárandó)

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Feltárás és helyreállítás szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



**Ócsa, hrsz. 4102/b, 4093
Pince**

**Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze**

2019. május

**Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007**

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Kiss Baláznén és dr. Pelsőczy Márkó tulajdonosok megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (lápérdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszint foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreghegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalkításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonyága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízelvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építésmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Háromágú pince kifalazott oldalfalakkal és boltozatokkal, járófelületekkel, amelyek kis méretű téglából készültek. A lejárati alsó kb. 3 m-es szakasza boltozott. A tetőszerkezet a boltozatlan lejárati szakaszt fedi, betonlapra támaszkodik, körülbelül 20 évvel ezelőtt készült. A hátul kontyolt nád tetőfedés ezzel egykorú, néhány évvel ezelőtt megújítva. A tető oromszegély függőlegesen áll, a szegélydeszkák gyalultak, profilozottak. A deszkák sötétbarna mázolásúak, az oromszegélyek hosszában négy-négy, és középen egy rögzítő vas. A rögzítők a mai tető megújításával egyidőben készültek, díszített kovácsolt kiképzésűek.

A bejáratot az oromzatnál vasrács zárja le. A lejárát felső részén két pihenő, a lejárát alján vízszintes padlójú boltozott előtérből nyílnak a három pinceág kétszárnyú fa ajtajai. A 4102/b sz. pince a jobb oldali ága. A gádor és a pincehelyiségek padlója kis méretű téglá.

A pince előtti területen, a bejáratától közvetlenül észak felé oszlopokon álló tetővel fedett kiülőhely.

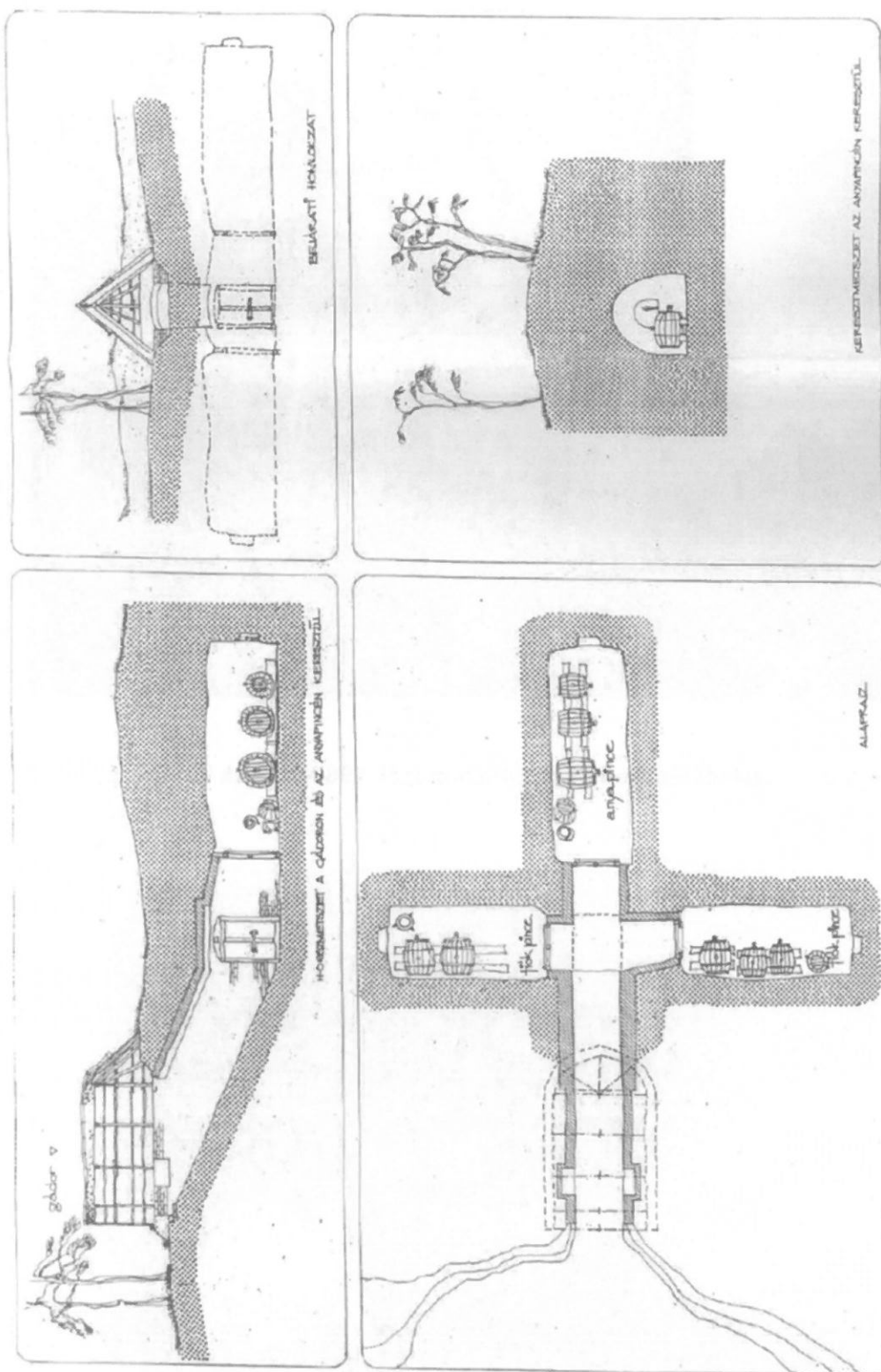
A tetőszerkezet gömbfa, amelyet a padokkal és asztalokkal együtt barna mázolás fed. A pince előtti járófelület beton térkő.

A pince három ága három tulajdonoshoz tartozik.

A pince szerepel az 1980-ban Reischl Gábor vezetésével készült felmérési dokumentációban (5.1. kép), alaprajzokkal és metszetekkel. Látható, hogy ekkor még nem volt kifalazva és boltozva egyik pince belseje sem.

A jobb oldalág tulajdonosa a Kiss család, akik rendelkeznek az 1980-as években készült fényképekkel a pincéről (5.2–5. képek). A bejárat felől készült képen látható, hogy az oromszegély egy-egy gyalulatlan deszka volt, hagyományos formájú kovácsolt vas rögzítővel, a középső rögzítőelem két, közepükön egymáshoz illeszkedő kettéhajló félkörívből állt. Az oldalsó rögzítők a deszkáknál rövidebbek (kb. 10 cm-esek) voltak, felső részük kissé kihajlóra volt megformálva. Az oromzaton táblára festett 38-as szám olvasható.

A pince belsejében készült képeken az látható, hogy a gádor falazata és boltozata nagyrészt a maival egyezett meg, a pincehelyiség belseje ugyanakkor nem volt kifalazva, löszből állt, végében félköríves fülke volt. A hordók a pince bal oldalán helyezkedtek el.



38-AS SZÁMÚ PINCE FELMÉRÉSI RAJZA
M=1:100

5.1. kép

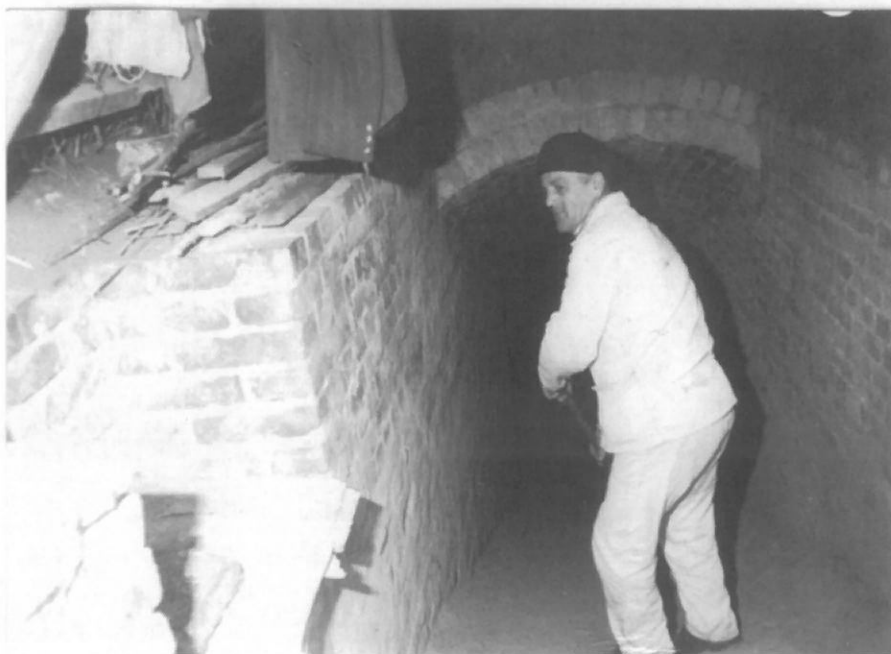
Felmérés, 1980 (Reischl Gábor)



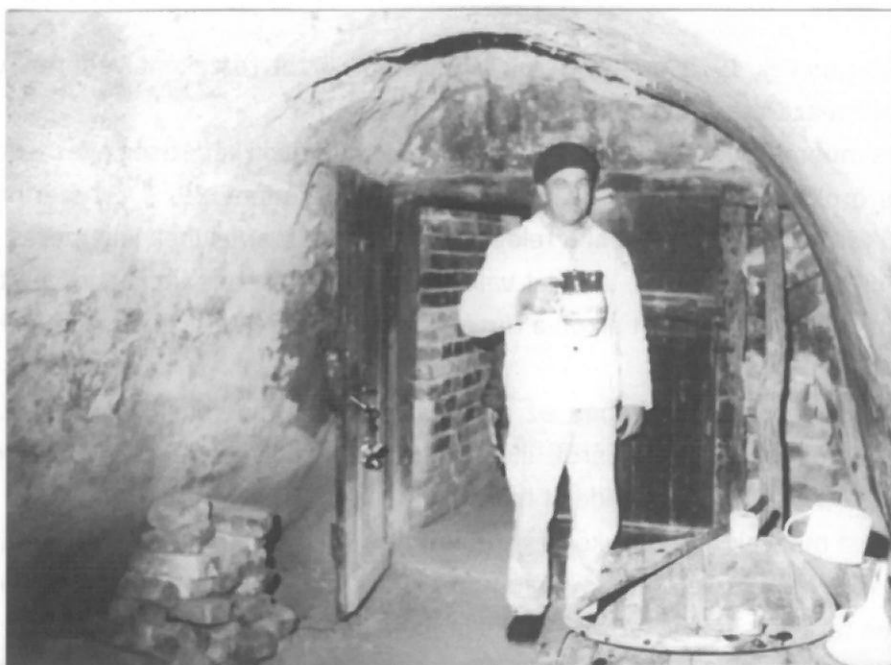
5.2. Családi fénykép a pince bejáratánál, 1980-as évek közepe



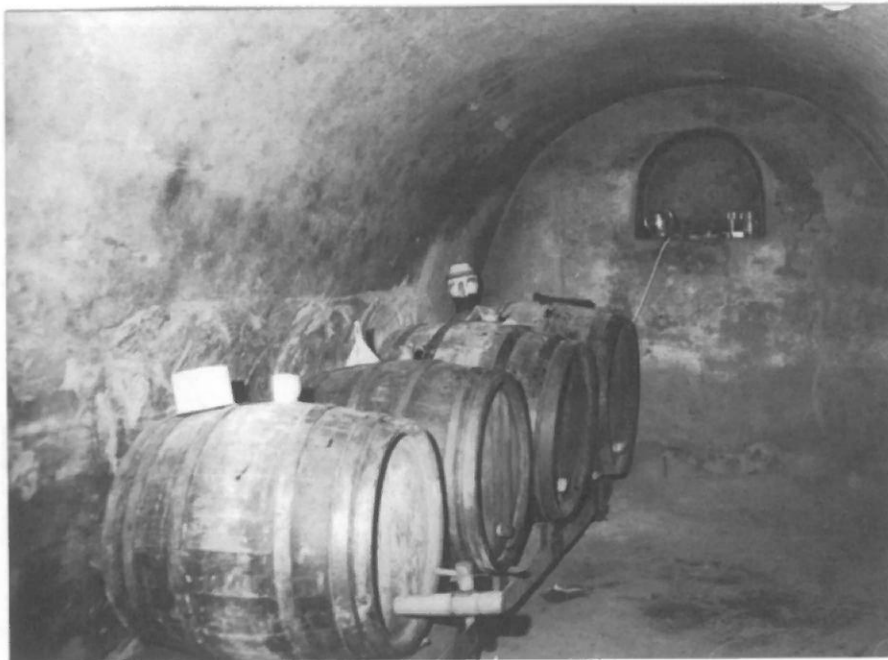
5.2. A pincebelső, pinceelőtér, 1980-as évek közepe



5.3. A pincegádor, 1980-as évek közepe



5.4. A jobb oldali mellékág, 1980-as évek közepe



5.5 A jobb oldali mellékág, 1980-as évek közepe

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védetség egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védetségének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védetségéről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékleten jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkcióban használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

„– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek

– maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása főleges mert a közet maga is átboltozódik statikailag megfelelő

– a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni

– a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni

– a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető

– a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre

– a gádor szélessége 1,2 1,3 méter

– a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet

– a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokkteglából nem

– a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető

– a téglafalat bevakolni nem szabad

– a lejárati közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk

– a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér

– a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák

– a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható

– a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva

– a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg

– a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet

– a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől

– a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével

- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével
- növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem.”

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglévő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve
- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításkor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	nádtető konttyal	2010 után	V	6.1.
oromzat forma	függőlegesen álló oromzat	2010 után	V	6.2.
oromdeszkázat	profilozott deszkázat barna festéssel	2010 után	M/K	6.6.
oromzat rögzítők	díszített rögzítőelemek	2010 után	M/K	6.6, 6.11
tetőszerkezet	fűrészelt fa tetőszerkezet	1990 k.	M/K	6.7.
térrendszer	háromágú pince részben boltozott gáddal	19-20. század	V	6.7– 6.10, 6.12– 16.
gádor oldalfalak és boltozat	kis méretű téglá oldalfalak és boltozat	20. század 2. fele	M	6.9– 10.
pihenők	téglából falazott pihenők	20. század 2. fele	M	6.9.
anyapince ajtó	hagyományos szerkezetű fa ajtó	2016 k.	M	6.18.
anyapince	kis méretű téglával falazott és boltozott pince	2016 k.	M	6.16– 17.
bal oldalág ajtó	hagyományos ácskosk fa ajtó	20. század 2. fele	M	6.17.
bal oldalág	kis méretű téglá oldalfalak és boltozat	20. század 2. fele	M	6.16.



6.1. A pince kelet felől



6.2. A pince oromzata



6.3. A pince és környezete északkeletről



6.4. A pince és környezete északnyugatról



6.5. A pince és környezete dél felől



6.6. A pince oromzata



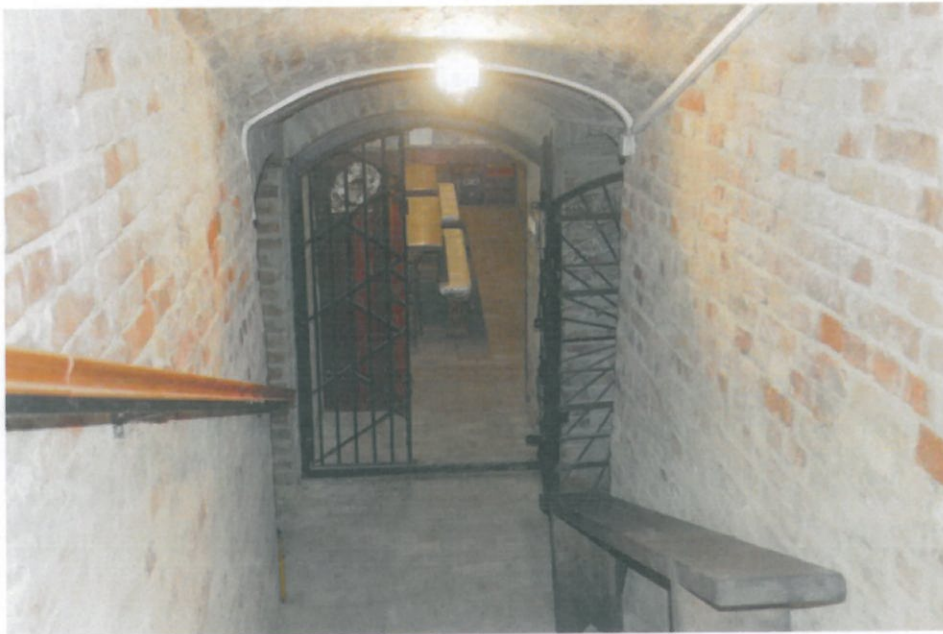
6.7. Az oromzatnál kialakított bejárat, pihenővel



6.8. A gádor téglafala



6.9. Az oldalfalban kialakított pihenő



6.10. A gádor boltozott része



6.11. Az oromzat csúcsa a deszkázattal és rögzítődíszekkel



6.12. A pincehelyiségek bejárata előtti rész



6.13. A jobb oldali pince (mellékág)



6.14. A jobb oldali pince (mellékág) bejáratí aijtaja



6.15. A bal oldali mellékág bejárata



6.16. A főág (anyapince) befelé nézve



6.17. A főág (anyapince) kifelé nézve



6.18. A főág (anyapince) bejáratí ajtaja



6.19. A főág (anyapince) bejárati ajtaja

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

—

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül a vizsgált pince a háromágú pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén e jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.

Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4102/b, 4093

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

tetőfedés, oromzat forma, térrendszer

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Lényeges szerkezeti elemet érintő korrekció nem szükséges.

ÉRTÉKVIZSGÁLAT



**Ócsa, hrsz. 4118, 4132
Pince**

**Építészeti érték helyi védelem alá helyezésére vonatkozó kezdeményezés alátámasztó
munkarésze**

2019. május

**Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen
21-0007**

Ócsa város 16/2017 sz. rendelete (28.§) szerint a helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző építészeti karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

Jelen értékvizsgálat a rendelet 4. melléklete alapján készült Sponga Károlyné tulajdonos megbízásából.

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása

a. Településen belüli elhelyezkedése

A vizsgált építmény Ócsa külterületén, az Öreg-hegyen található, az Öreg-hegyi pincesor része. A kert és szőlő hasznosítású külterület egy északnyugat-délkeleti irányban elnyúló sávot alkot, amely a tájvédelmi körzethez (láperdő, rétek) tartozó rét- szántó- és erdőterület domborzatban kiemelkedő szegélyét és hozzá kapcsolódó magasabb fekvésű térszint foglalja magába.

A pincesor területét az északkeleti szegélyéhez közel húzódó dűlőút felől öt nagyobb mellékút tárja fel és a ma meglevő pincék ezekhez kapcsolódva a hosszanti út északkeleti oldalán levő pincékkel együtt hat nagyobb területi csoportot alkotnak.

b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése

Az Öreg-hegy pincéi a település elkülönülő külterületi egységeként egy sajátos arculatú, a természeti környezettel és a füvet területekkel kertekkel szorosan összekapcsolódó településrész alkotnak.

A településképi értéket a megművelt kertek, szőlők és a hagyományos épület formák együttese, valamint az Öreg-hegy táji fekvése, és az onnan a mélyebb fekvésű erdők rétek szántókra feltáruló látvány jelenti.

A pincék tájolása egységes, hossz tengelyük az Öreg-hegy hosszára merőleges, homlokzatuk és ajtajuk délnyugat felé néz a fő táji kilátásnak megfelelően, így az épületegyüttes kiemeli a táji adottságot.

2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba

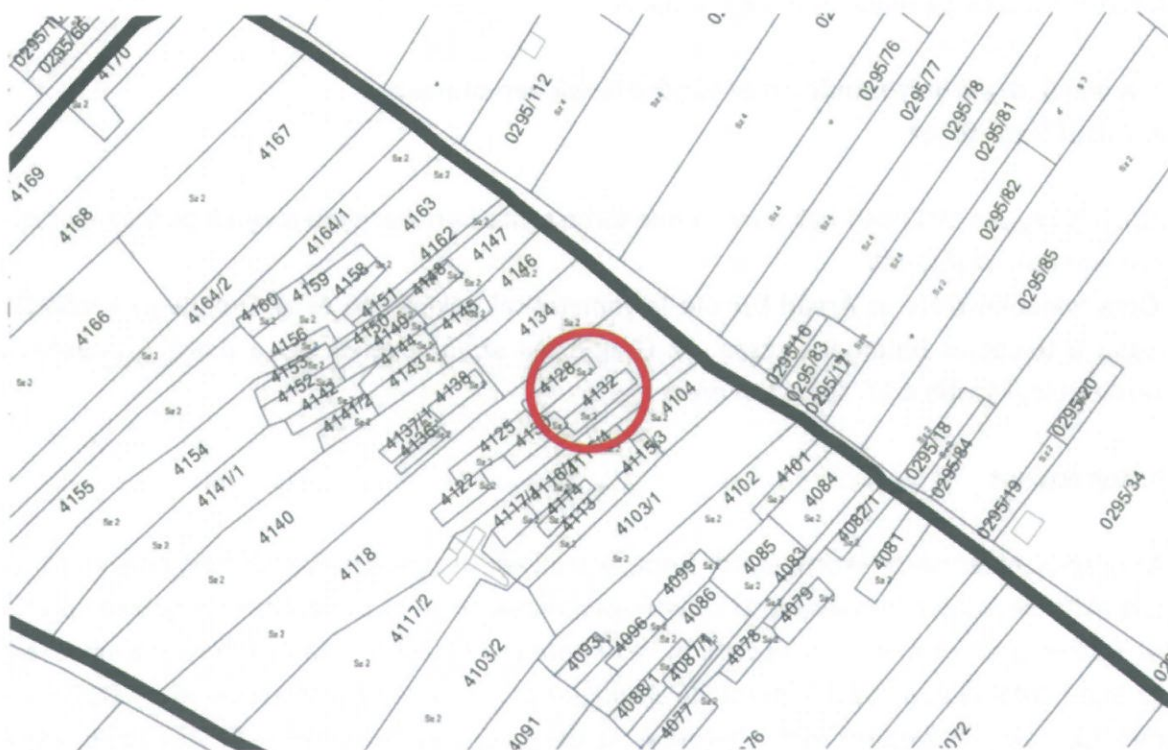
a. Településkép, utcakép

A pincék egy része, így elsősorban az Öreg-hegy északnyugati felén kötetlenül elrendezett, egymáshoz képest lazábban vagy szorosabban elhelyezkedő csoportokat alkot. Ezek a pincék a hosszanti út felől, északkeletről, vagyis a pincék hátulja felől közelíthetők meg.

homlokzati oldalról nézve a pincék kisebb sorokat képeznek a terület délkeleti felét egy másik belső hosszanti útszakasz tárja fel, itt a pincék az útra és annak leágazásaira felfűzve egy-egy ritkásabb vagy sűrűbb sorban jelennek meg.



A pince elhelyezkedése (térképrészlet telekhatárokkal)



A pince elhelyezkedése és környezete, telekhatárok

b. Tájkép

A pincék homlokzatai délnyugatra, az ott húzódó lejtős domboldal irányába néznek, ahol a természeti táj látványának feltárulása meghatározó. A dombhát aljában dűlőút vezet, onnan, illetve a természeti táj felől a pincék homlokzatai alkotnak egybefüggő látványt az Öreg-heggyel együtt.

A dombháttól beljebb fekvő pincék irányukkal igazodnak az épített együttes egységéhez, ugyanakkor egy lazább, a sík területben jobban feloldódó látványt adnak.

3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata

a. Telekszerkezet

A pincék mindegyike kis méretű telken (telekrészen) helyezkedik el, mely a pince lejárátát és a főágot, oldalág esetén csak az oldalág területét és ezek közvetlen környezetét foglalja magába.

b. Telekhasználat

A telket nagyrészt a pince területe foglalja el.

4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása

a. Településtörténet

Az Öreg-hegyen 1997-ben helyszíni szemle során római kori szarmata megtelepedés régészeti nyomait dokumentálták.

Ócsa település élete az Árpád kor óta folyamatosnak tekinthető és az Öreg-hegy kezdettől fogva a település határának része. Az Öreg-hegyi szőlőművelés, így a pincék építésének kezdetét legkésőbb a 17. századtól eredeztetik.

b. Táj-történet

Az Öreg-hegy természeti környezetét a domborzati adottságok határozzák meg, amely a Duna tájalakításának következménye. Az Öreg-hegy az egykori széles Duna-ártér kiemelkedő partja. Az egykori ártér és medrek a láperdő és rétek területén maradtak ránk. A folyószabályozásig az ártéri erdőket és a hozzá kapcsolódó síkokat az áradások rendszeresen eldöntötték, így ott csak időszakos művelésre volt lehetőség. Az Öreg-hegy az ármentes határrész széle, egyik legmagasabb pontja, ahol az év teljes szakaszában folyhatott gazdálkodás, és kertek szőlők, illetve szántóföldek alakultak ki.

c. Építészettörténet

A pincék korának meghatározására, építési korhoz kötésére csak kevés és szűkös támponttal rendelkezünk, a pincékről ugyanis nincs 20. század előtti pontos térképünk. Egy ilyen szempont a pincék élettartama, állékonysága. Hagyományosan a pincéket nem falazták és boltozták ki, és csak fa- illetve vessző szerkezetű megtámasztást alkalmaztak. A megtámasztás nélküli boltozat felülete a pince mélységétől és a fedés, vízvezetés karbantartásától függően veszít szilárdságából. A téglával való boltozás elterjedése előtti időszakban a leszakadozó löszboltozatú pince helyett feltehetőleg újat kellett vágni, vagy a meglevő járatot folytatva a pincét áthelyezni.

Feltehető, hogy a mai még kifalazatlan pincék közül a legrégebbek legkorábban a 19. században készülhettek, de kormeghatározás csak feltárások, régészeti kutatások alapján lenne lehetséges. Ócsa 19. századi térképei, így az 1858-as birtoktérképen az Öreg-hegy szőlőinek telekszerkezete a maihoz igen hasonló. a szőlőben levő pincéket a térképet nem ábrázolják. A gazdátlan, elhanyagolt pince a befolyó víz és az erősebb légállapotváltozások miatt hamar tönkremegy.

Pest megye 1958-ban megjelent műemléki topográfiájában összefoglaló megjelöléssel szerepelnek az Öreg-hegyi pincék: (95 db nádtetős lyukpince) (Dercsényi Dezső <szerk.>: Pest megye műemlékei. Magyarország Műemléki Topográfiája. Budapest, 1958).

1987-ben jelent meg Magyar Sándor ismeretterjesztő füzeté az ócsai pincékről. (Magyar Sándor: Az Öreghegyi pincesor. Ócsa, 1987) A kiadvány tartalmazza a pincék műszaki-technológiai ismertetését, a használatuk bemutatását és visszaemlékezéseket, található benne számos korabeli fénykép a pincék kialakításáról, állapotáról, részleteiről.

1980-ban Reischl Gábor vezetésével felmérési dokumentáció készült összesen legalább öt – különböző formai típusokhoz tartozó – hagyományos pincéről.

Az eredeti dokumentáció megtalálható az MMA Műemlékvédelmi Dokumentációs Központ Tervtárában (Bakó Zsuzsanna tervtárvezető szíves közlése – a tervtár intézményi átszervezés miatt 2015 óta bezárt, nem kutatható). A felmérések közül ötöt tartalmaz a Triskell Kft. (Horváth Zoltán építészmérnök) által 1998-ban készített tanulmány.

5. Jellemző építészeti vonások bemutatása

Pince két oldalággal, kifalazott oldalfalakkal és boltozatokkal, amelyek kis méretű téglából, illetve falazóblokkból készültek.

A tető új fűrészelt fa szerkezet, amely beton talapzatra támaszkodik, ezzel egykorú a végén konyolt nád tetőfedés.

Az oromzat függőlegesen áll, a szegélydeszkázat gyalult, barna pácolással, rögzítő vasak nélkül. A lejárati felső részén két ülőhely (pihenő), alsó kb. 3 m-es szakasza boltozott. A boltozat kis méretű burkolótéglából áll, az oldalfal részben kis méretű téglából, részben B30 típusú falazóblokkból.

A lejárati alján boltozott előtér kis méretű téglafalakkal és boltozatokkal, ebből nyílik rövid boltozott folyosók végén található a három pinceajtó ajtajai.

A főajtó kétszárnyú vaslemez ajtó barna mázóval.

A pincehelyiség oldalfala és teteje lösz, végében magasan elhelyezkedő félköríves, kis méretű fülke.

Az oldalajtó bejárati ajtó kétszárnyú ácsfa ajtó, felületén két sorban a keresztcsigák vonalában négyzetes csavarfejekkel. Az ajtó belső oldalán a keresztcsigákra hosszúpántok, dobozzár, a rögzíthető szárny tetejénél fordítózár, alján tolózár.

A pince oldalfalai és teteje lösz, végének közelében függőlegesen induló, löszbe vágott szellőzőlyuk a végfalban félköríves fülke.

A pince korábban id. Nyulas Istváné volt a tetőfedés felújítására 5 évvel ezelőtt került sor.

6. A védendő értékek bemutatása, elemzése

Az Öreg-hegyi pincék 1975 óta az Ócsai Tájvédelmi Körzet részeként védettek (3/1975 sz. OTVH határozat az Ócsai Tájvédelmi Körzet létesítéséről).

Ezt 2004 óta műemléki jelentőségű területként való műemléki védelemmel egészítette ki.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (1) szerint műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Az ócsai Öreg-hegyre vonatkozóan az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védelmének megszüntetéséről szóló 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet határozott a védelemről, mely szerint:

28. § (1) A Pest megyei Ócsa nagyközség területén

a) műemléki jelentőségű területté nyilvánítom a (2) bekezdésben leírt határon belül a 3. számú mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékletben jelölt ingatlanokat,

b) műemléki környezetté nyilvánítom, mint az a) pont közvetlen környezetét, a 4. számú Mellékletben felsorolt és az 5. számú mellékletben jelölt ingatlanokat.

(2) A műemléki jelentőségű terület a külterületi ingatlanok által közrefogott zártkerti ingatlanokra terjed ki. Határa délnyugaton a 0310/1 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, északnyugaton és északkeleten a 0306 helyrajzi számú út zártkert felé eső határa, keleten a 0308/4 helyrajzi számú és a 4001 helyrajzi számú ingatlan közti telekhatár.

(3) A védetté nyilvánítás célja az ócsai Öreg-hegyen található, napjainkig eredeti funkciójában használt, mintegy kilencven darab nádfedeles lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes megőrzése.

2005-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal iránymutatást adott a műemléki jelentőségű területre vonatkozóan. (Fehér Judit műemlék-felügyelő szakvéleménye, 2005. június 6.)

Az iránymutatás jogi erővel nem rendelkezik. A jelenlegi szabályozási környezetben a műemléki jelentőségű területen egyedi országos védettségek hiányában a műemléki hatóságnak egyedi ügyekben eljárási szakhatósági jogköre nincs.

Az iránymutatás a következő örökségvédelmi, építészeti szempontokat sorolja fel:

- „– a löszbe vájt pincék egy, két, vagy háromágúak lehetnek
- maguknak a pincéknek a kisméretű téglával való kiboltozása fölösleges mert a kőzet maga is átboltozódik statikailag megfelelő
- a síprészt és a gádornak azt a szakaszát, ami fölött már nincs nádtető, kisméretű téglával lehet kiboltozni
- a borospince bejáratánál kell a pincét lezárni hagyományos fa ajtóval, és ezt lehet pántokkal megerősíteni
- a gádor elején a pince lezárása még ráccsal sem engedélyezhető
- a gádor lejtése kb. 7-9 méter vízszintes hosszban megy lefelé 3-4 méter mélyre
- a gádor szélessége 1,2 1,3 méter
- a gádor a síprész és a pince padozata döngölt föld lehet
- a gádor oldalfala készülhet karókkal erősített tapasztott sövényfonatból (ez a legősbibb megoldás) vagy kisméretű téglából, de betonból, zsalukőből, blokkteglából nem
- a fal tetejére beton lezárás koszorú nem tehető
- a téglafalat bevakolni nem szabad
- a lejárat közelében az ülőfülkék kialakítását javasoljuk
- a gádor fala kb. 30-40 cm-t emelkedhet ki a környező terepből, és ennek megfelelően a tető a földig ér
- a gádort lefedő tető szarufái ollóágasan gerinc szelemennel vagy "villásan", esetleg feles lapolással csatlakozzanak egymáshoz, a szarufák hántolt 8 10 cm átmérőjű gömbfák
- a szarufák a földre támaszkodnak talpszelemen-szerű megoldás nem alkalmazható
- a homlokdeszka legalább 20-28 cm széles legyen egy anyagból, a gerincnél hagyományos kovácsoltvas dísszel (úgynevezett kígyófej) összefogva
- a homlokdeszkán kívül a pince bejárat homlokzatán más deszkázat vagy falazat nem jelenhet meg
- a tető hajlásszöge 50-60° a tetőgerinc magassága a bejáratnál 1,6-2,4 m lehet
- a bejárat homlokzat síkja a függőlegestől 5-10°-kal eltérhet úgy, hogy a tető egy kissé előre dől azért, hogy a gádort jobban védje a napsütéstől és az esőtől
- a tetőfedés anyaga csak nád lehet a hagyományos tetőforma és fedési mód, gerinc- és varkocsos kialakítás megőrzésével
- a nádazás hagyományostól eltérő túlzott díszítés elkerülendő
- a tetőről lefolyó csapadékvíz elvezetésére a folyókat a talajból kell kialakítani a terepfelszín természetes lejtésének kihasználásával, a kibetonozás nem engedhető meg
- a pincék környezetében semmiféle terepburkolás, kerítés és más építmények nem létesíthetők a fa szerkezetű, igen egyszerű lugasok kivételével

– növényzetként szőlő és a területen szokásos gyümölcsfafajok képzelhetők el tuják örökzöldek nem.”

A védendő építészeti együttes arculatának megőrzése érdekében egységes örökségvédelmi építészeti szempontrendszerre szükség van, és ebben kiindulópontnak tekinthető a hatóság korábbi ajánlása.

Emellett a következő megfontolások veendő figyelembe az érték vizsgálatoknál:

A hagyományos formákat követő pincék meglévő állapota megtartható és védett építményként nyilvántartásba vehető.

A védettséget megalapozó értéként ugyanakkor azok a jellemzők vehetők számításba, amelyek

- a pincéknek az adott helyen igazolhatóan a védelem időpontjában meglévő elemei, illetve
- a történeti adatok, szakirodalom, források alapján pontosan a hagyományos formákat követő elemek.

Ezeket a hatóság korábbi ajánlása összegzi.

A többi meglévő elem a védettséget megengedi, egyes esetekben pótlás, javítás szükséges.

A továbbiakban a pince felújításakor elvégezhető változtatásokra korrekciókra jelen értékvizsgálat és a hatósági ajánlás iránymutató.

A pince építészeti értékeit a fenti szempontok szerint a következő táblázat foglalja össze:

Értékelési kategória, megjegyzés	Jelölés
Védettséget megalapozó érték	V
A védettség szempontjából másodlagos, megtartandó elem	M
Megtartható, újabb felújításkor megfelelő terv alapján korrigálható elem	M/K
Hiányzó, megfelelő terv alapján pótolandó elem	P

Megnevezés	Rövid leírás	Keltezés	Értékelés	Fotó száma
tetőfedés	nádfedés konttyal	2010 után	V	6.3–6.4.
oromzat forma	függőlegesen álló oromzat	2010 után	V	6.4.
oromdeszkázat	gyalult, profilozott deszkázat rátétléccel	2010 után	M/K	6.4.
oromzat rögzítők	–			
tetőszerkezet	fűrészelt fa szerkezet	2010 után	M	6.5.
térrendszer	háromágú pince részben boltozott gáddal	19-20. század	V	6.5–6.11.

gádor oldalfalak és boltozat	oldalfalak: falazóblokk, boltozat: kis méretű burkolótégla	20. sz. vége	M/K	6.6.
pihenők	kis méretű téglafalazat	20. sz. vége	M	6.5.
előtér	kis méretű téglafalazat	20. század második fele	M	6.9, 6.11.
anyapince ajtó	kétszárnyú vaslemez ajtó	20. század második fele	M/K	6.8.
anyapince	lőszfalú pince, a végfalban félköríves fülkével	19-20. század	V	6.7, 6.8.
bal oldalág ajtó	hagyományos ácsbokszos fa ajtó	20. század első fele	V	6.9, 6.11–12.
bal oldalág	lőszfalú pince, a végfalban félköríves fülkével	19-20. század	V	6.10, 6.13.



6.1. A pince (balra) és környezete északról



6.2. A pince és környezete délről



6.3. A pince teteje, hátsó nézet



6.4. Az oromzat és bejárat



6.5. A tetőszerkezet, beton talapzat, pihenők és a gádor



6.6. A gádor oldalfala és boltozata



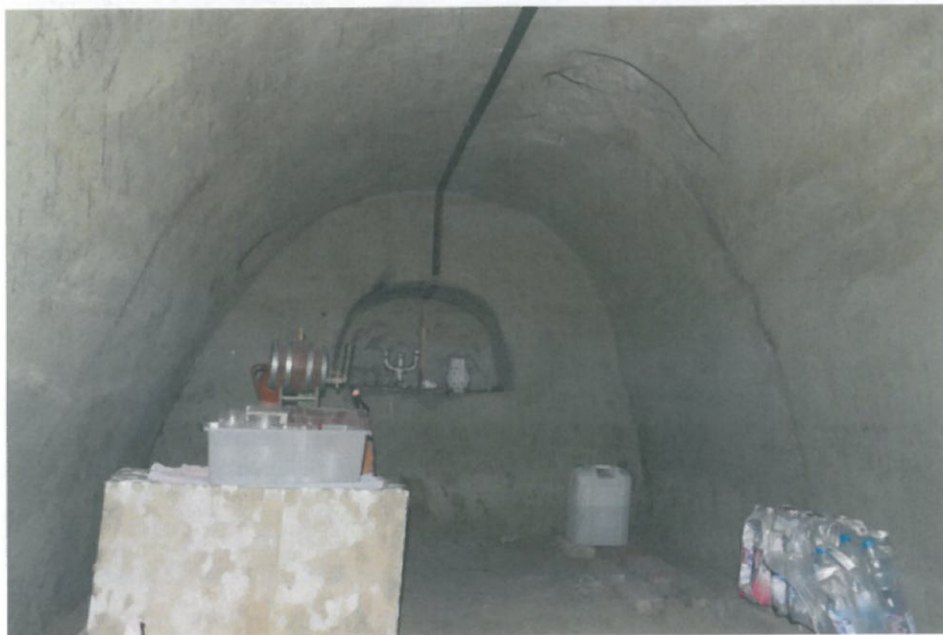
6.7. A főág (anyapince) belseje



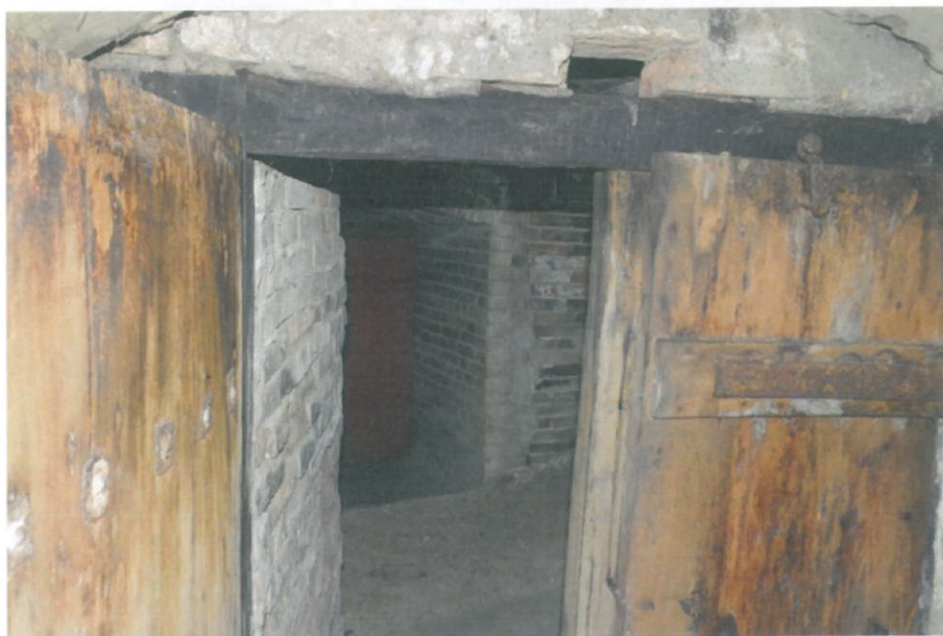
6.8. A főág (anyapince) ajtaja, belső nézet



6.9. A bal oldali oldalág bejárata előtti pinceszakasz



6.10. A bal oldali oldalág belső nézete a végfalban levő fülkével



6.11. Az oldalág ajtaja az előtér felé nézve



6.12. A bal oldali oldalág ajtaja, belső nézet



6.13. Szellőző a bal oldalág végfala mellett

7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok

Lényegi elemet érintő korrekció nem szükséges. A javaslatokat, lehetséges korrekciókat a 6. pontban található táblázat foglalja össze.

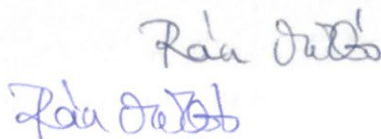
8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése

–

9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Az Öreg-hegyi pincék együttese jelentős számú épületből áll. Ezek közül A vizsgált pince a háromágú pincék közé tartozik, megsemmisülése esetén e jellegzetes pincefajta aránya gyengülne, megismerhetősége a jövő generációk számára nehezebbé, a település épített öröksége szegényebbé válna, az Öreg-hegy építészeti örökségének változatossága csökkenne.

Budapest, 2019. május 16.



Rácz Miklós PhD
szakértő műemléki érték dokumentálása
szakterületen
21-0007

Melléklet

A védelem alá helyezendő értékek adatlapja

a. Sorszám

b. Cím

Ócsa, külterület, Öreg-hegy

c. Helyrajzi szám: 4118, 4132

d. Jelenlegi védelem: –

e. Javasolt védelem: helyi egyedi védelem

f. Épület jelenlegi rendeltetése: pince

g. Az épület környezetének rövid leírása

fás, bokros, gyepes terület

h. A védendő érték/értékek rögzítése

tetőfedés

oromzat forma

térrendszer

anyapince

bal oldalág ajtó

bal oldalág

i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából:

Lényeges szerkezeti elemet érintő korrekció nem szükséges.

