

VELEM

község

Településfejlesztési koncepciót alátámasztó

Örökségvédelmi hatástanulmány
Építész fejezet

Munkaközi terv

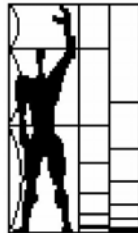
Megrendelő:



Velem

Velem községi Önkormányzat
9726 Velem, Rákóczi Ferenc. u. 73.

Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2014. július 25.

Tartalomjegyzék:

1. Vizsgálat: szöveg, térképi ábrázolás, fotók azonosításra alkalmas adatokkal és formában:

- a) történeti leírás, régészeti örökség felmérése, a változással érintett területen – amennyiben ennek feltételei fennállnak – terepbejárással,
- b) természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet,
- c) településkép és utcaképek,
- d) településszerkezet és területhasználat,
- e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok,
- f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,
- g) az örökségi értékek elemzése,
- h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

2. Változtatási szándékok: a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése:

- a) településhálózati és tájhasználati változás,
- b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás,
- c) infrastrukturális változás,
- d) népeség, életmód, társadalom, kultúra változása.

3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével:

- a) történeti településhálózati következmények,
- b) természeti, táji hatások,
- c) a településkép feltárulásának változásai,
- d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,
- e) történeti térbeli rendszerek alakulása,
- f) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,
- g) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,
- h) településkarakter változásának hatásai,
- i) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,
- j) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,
- k) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.

4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló

5. Nyilatkozat

Építész fejezet

1. Vizsgálat:

a) történeti leírás, régészeti örökség felmérése, a változással érintett területen – amennyiben ennek feltételei fennállnak – terepbejárással,

Történeti összefoglaló:

A mai Szent Vid templom és környéke a régészeti feltárások tanulsága szerint már az időszámításunk előtt 2300-ban is lakott hely volt, azonban kőkorszaki leleteket is találtak.

A korai népesség a hegytetőn teraszrendszerrel épített ki, téglalapú épületekkel, sövényrel körülvéve.

A kelták gerendavázis kövekkel kirakott erődítést létesítettek négyszögletes bástyával, körülötte a várost kőszáncsal védték.

A római korból feltárt kőtorony és használati tárgyak bizonyítják a folyamatos jelenlétet. Őket a hunok és avarok is követték itt.

Velem-Szt. Vid első írásos emlékei 860-ból, illetve 885-ből valók. Ekkor a hegytetőjén földvár és kis templom állott, amely a Karoling birodalom határát is védelmezte. Miután a magyarok elfoglalták a várat felújították (kettős gerendapalánk közé döngölt, égetett, agyagos, köves sánc védte). 955 után valószínűleg Velem-Szt. Vid előbb nagyfejedelmi, majd királyi vár lett. A XII. században Léka várának építésével egyidőben a helyi vár is kőfallal kerített. A szomszédos községek mind a várhoz tartoztak. A XIII. században a várat többször megostromolták. A Hainburgban 1291-ben megkötött békeszerződés szerint több nyugati várat leromboltak, amelynek áldozatul esett az itteni vár is. Ezt követően Doroszló kőszegi birtok lett, a többi Hegyaljai falu rohonci. A várról azonban fennmaradt, hogy még a XV. században is javították, és Jurisich Miklós védi a kőszegivel együtt.

A XVI. századtól Batthyány birtokok vannak a községben. Az 1630-ból származó megállapodás tartalmazza a szőlő művelésének kötelezettségét is.

Szt Vid feltárása a kőszegi régész br. Miskei Kálmán (1806-1943) érdeme aki elvesztette vagyonát, de világhírt nyert érte cserébe. Munkáját későbbiekben állami források bevonásával folytatta. 1973-tól a Savaria Múzeum végzett újabb feltárást. A korábbi régészeti terület mára lepusztult, kevéssé kivehető az emlékek nyoma.

A Schuller-féle vízimalom Szerdahely és Velem határán helyezkedik el. Egykoron 4 malom működött a Szerdahelyi-patak mentén, közülük csak ez az egy maradt fenn. Levéltári iratok már 1568-ban említik, ekkor a Batthyanyaké lehetett. 1715-ben Sibrik-uradalom része volt. A hagyomány szerint Savanyú Jóska (1845-1907), a híres bakonyi betyár is menedékre talált itt egy alkalommal. A Schuller család 1769-től volt a tulajdonos. A régi malom boronafalú, zsúptető volt két vízikerekekkel, amelyet 1913-ban lebontottak. A ma látható épület Velem, Szerdahely összefogásával épült, 1919-ben egy emelettel bővítették.

A hegyen található Szent Vid-templomot, amelynek tornyában 13. századi kerített lőréses alapokat találtak, már a 17. század végén jelzik a források. Egyhajós barokk épületét 1859-ben építették át.

Korábban a környék jelentős búcsújáró helye volt. A község nevét először a rohonci vár részeként, egy birtokfelosztás kapcsán írták le, Welyen (1279) alakban. Az 1400-as évektől története a rohonci uradalomhoz kapcsolódik.

A 16. századtól Batthyány birtokok vannak a községben. Az 1630-ból származó megállapodás tartalmazza a szőlő művelésének kötelezettségét is.[3]

A két világháború közötti időszakban felfedezték természeti értékeit, idegenforgalma fellendült. A 30-as években strandot adtak át. 1938-ban Szombathely városa emeletes gyermeküdülőt építtetett és dr. Ujváry Ede polgármester ösztönzésére több szombathelyi család épített hétvégi házat a községben. Ugyanezen évben Pavetits Ede kőszegi polgári iskolai tanár ajándék telkén adták át a Garaboncia Üdülőtelepet, a Szent Vid-templom alatti platón. 1944-45-ben, a világháború utolsó hónapjaiban, a menekülő Szálasi-kormány rendezkedett be a községben. A Stirling-villában helyezték el a miniszterelnökséget, őrizték a Szent Koronát 1944. december 29. és 1945. március 19. között. Emlékhelye ma is megtekinthető. 1944. december 24-én pedig itt tartották az utolsó országgyűlést. A Stirling-villa és környéke ma népművészeti alkotótelep.

A hetvenes években hosszabbították meg az Országos Kéktúra útvonalát Sümegtől Velemig. Ettől fogva hosszú ideig a község volt a kéktúra egyik végpontja. Ma már az Írott-kő vette át ezt a szerepet, Velemen csak áthalad a túraútvonal.

2009. június 24-én a település utcáit előntötte a Kőszegi-hegységéből lezúduló árvíz, elsodorva számos hidat és utat.

Régészeti örökség felmérését lásd a régészeti fejezetben

b) természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet,

Velem község Vas megyében fekszik. Tájföldrajzi szempontból a Kőszegi-hegység kistájhoz sorolható, amely az Alpokalja középtájban és a Nyugat-Magyarországi-Peremvidék nagytájhoz tartozik. Velem a Kőszegi-hegység délkeleti lábánál, a Kendig és a Péterics-hegy között lefutó Szerdahelyi-patak völgyében terül el. Kőszeghegyalja része, amelyet a kőszegi hegyek alján fekvő öt község (Cák, Velem, Bozsok, Kőszegszerdahely, Kőszegdoroszló) alkot.

Velem a Kőszegi-hegység délkeleti lábánál, a Kendig és a Péterics-hegy között lefutó Szerdahelyi-patak völgyében terül el, amelyhez további patak völgyek (Réti-, Pákó-patak völgyei) kapcsolódnak. A települést észak felől nyugat és dél felé haladva zárt hegyoldalak övezik. Északon a Kendig (725 m), északnyugaton a Szent Vid-hegy (568 m), délen pedig a Holt-hegy (420 m) emelkedik ki a hegységéből. Kelet felől nyitott, viszonylag sík, enyhén lankás térszín terül el. Igazgatási területének legmagasabb pontja az Írott-kő-hegy délnyugati oldalán 840 tszf. magasságban, legalacsonyabb pontja a Szerdahelyi-patak völgyében van 310 tszf. magasságban. Velem vizsgálati területén az átlagos relief 141 m/km². A legnagyobb relief 247 m/km². A legmagasabb és legalacsonyabb pontja között 530 m szintkülönbség van. A település környékének domborzatát több magas és mélypont teszi változatossá. Így morfológiája a felszínmozgalmasság szempontjából mozgalmasnak tekinthető. Lejtőkategóriák szempontjából az erdővel borított hegyoldalak zöme igen meredek (40 % felett); illetve meredek (25,1-40 %), a kertekkel és gyümölcsösökkel borított részeken a dombos (12,1-25 %), a szántókkal, rétekkel

fedett részeken pedig lankás (5,1-12 %) lejtőhajlások a jellemzőek. Kitétség szempontjából a délnyugati lejtők fordulnak elő leggyakrabban.

Velem község Magyarország Alpokalja tájegységében, Vas megye északi részén, a Kőszegi járásban fekszik a Kőszegi hegység déli oldalán. Szomszédos települései nyugatról Bozsok, keletről Cák, speciális két részből álló igazgatási területe révén keletről és délkeletről Kőszegszerdahely községgel, északról Kőszeggel, északnyugatról Léka/Lockenhaus községgel.

A település tagja az Írottkö Natúrparknak, és aktív részese a Kőszeghegyalja kulturális és turisztikai kínálatának.

A községnek csak közúti kapcsolata van Kőszegszerdahely felé, kerékpáros úton Bozsok és Cák felől is megközelíthető. A hegyen keresztül Kőszeg is megközelíthető, illetve innen van a közúti kapcsolat az Írottkö felé is. A település felett magasodó Szent Vid-hegy és templom és hegy 3000 éve lakott területe a községnek.

A település területének ~70 %-át erdőség alkotja. A mezőgazdasági területek a hegyláb mentén, az enyhe lejtésű területeken alakultak ki. A Pákó dűlőben lévő gyümölcsös és szőlőkertek összekapcsolják a bel- és külterületi zöldfelületeket, amolyan átmeneti zónaként működnek. Annál is inkább, mivel sok kertben található egy-egy idősebb szelídgesztenye. Korábban kiterjedt gesztenyések mára meggyérültek. A kertés övezetben helyenként szelídgesztenyés ligetek maradtak fenn. A kertek zömét nem határolja kerítés, amely szintén hozzájárul a kedvező megjelenéshez.

A település környékén, így a Szent Vid templom magaslátán már korán megtelepültek az emberek. A mai tájhasználat jellegében a középkortól örökölt használati móddal egyezik meg leginkább. A korábbi kiterjedt erdőségeket a mélyebben fekvő területeken a mezőgazdálkodás váltotta fel. A hegyoldalakon egykor a szőlőtermesztés is megtalálható volt. Ma már csak a gesztenyések és kisebb gyümölcsösök őrzik a táj hajdani használati módjának emlékét.



Velem kataszteri térképe



Velem II. katonai felmérése



Velem III. katonai felmérése

c) településkép és utcaképek,

A településképet és utcaképet négy osztályba lehet sorolni a község területén belüli elhelyezkedésük, történetiségük és ahhoz kapcsolódó építészeti megjelenés kapcsán:

A **településképet** a falu fölé magasodó Kőszegi-hegység és azon belül is Szent Vid templom látképe uralja. A községbe való megérkezés során Kőszegszerdahelyről kiérve már egyből a szem elé tárul a hegység látképe. Távoli pontból az erdőségben, közelebről pedig a Rákóczi utcáról látható az épületek fölé magasodóan felbukkanó Szent Vid templom sziluettje.

Cák és Bozsok felől megérkezve a szőlőhegyek és préházak hangulata a megkapó, míg a délre lejtő területeken Szombathely térsége felé nyílik kilátás.

A község utcaképei közül a Rákóczi utca a meghatározó, mivel történeti léptékű beépítése és harmóniája ma is kedvező településképet nyújt. A község főutcájával párhuzamos utcái nem alkotnak egységes beépítési jelleget. A Jókai utca esetében megfogalmazható a nyugati oldali pajtásor karakteres eleme, míg a keleti oldalon az újabb beépítések korlenyomatai láthatóak.

1.) polgárosodott kisvárosias arculat, zárt sorú jelleggel. A település fő utcájának középső és déli végét jellemzi a korábbi fésűs beépítés befordulásával és utcával párhuzamos tetőkialakítással, sorolt nyílászárókkal kialakult utcakép. Az utcaképet erősíti a közelmúltban elhelyezett épületek városias jellege is.



Rákóczi Ferenc utca 74-72. hsz.



Rákóczi Ferenc utca 60-54. hsz.



Rákóczi Ferenc utca 38-20. hsz



Rákóczi utca egykor és ma

2.) hagyományos fésűs beépítési jelleg



Hagyományos paraszti porta egykoron a Rákóczi utcában

A Rákóczi Ferenc utca északi felének jellegzetessége a hagyományos fésűs beépítési mód fennmaradása. Az utca karakterét a zárt sorú beépítési mód között fennmaradt fésűs, valamint a hegy irányába egyre inkább lazuló beépítési intenzitás jellemzi.



Rákóczi Ferenc utca 70.

3.) szabadonálló vagy oldalhatáros új korszerű beépítések

Jellemzőjük, hogy a hegyoldalra felkapaszkodva, inkább szigetszerűen elszórva, a hegyre nem túlépítve jelennek meg. Épp szigetszerűségük és elszórtságuk okán nem uralják a településképet, nem is alkotnak utcaképet.



Jókai Mór utca utcaképe

4.) Üdülőépületek, üdülőterületek

Jellemezzük, hogy viszonylag kis alapterületű épületek, ritkábban villák. Használatuk során jellemzően üdülési funkciót töltenek be, de egyes helyeken pl: Pákó dülő a lakófunkció vált a kizárólagossá. Építészeti megjelenésük az 1930-as évek villa és vadászház jellegű beépítésétől egészen az 1980-as évek hétvégházáig.



Rákóczi út és a háttérben a hegyre felkapaszkodó üdülőterületek látképe

5.) Nagy telkes intézményi jellegű beépítések.

Ide sorolhatóak a település egykori üdülői, szállodái, de a felvidéki hagyományokat követő Novákfalva üdülőfalu kiterjedt területe is. Építészetileg a legkedvezőtlenebbnek az Avar szálló épülete nevezhető, mivel környezetével és a velemi építészeti hagyományokkal, anyaghasználattal a legkevésbé kereste a kapcsolatot. A Striling villa és a Gyermeküdülő esetében a cáki kövek felhasználásával oldották a léptékbeli eltérést a település többi épületétől.



Novákfalva üdülőfalu légifotója



Striling villa 572 hrsz



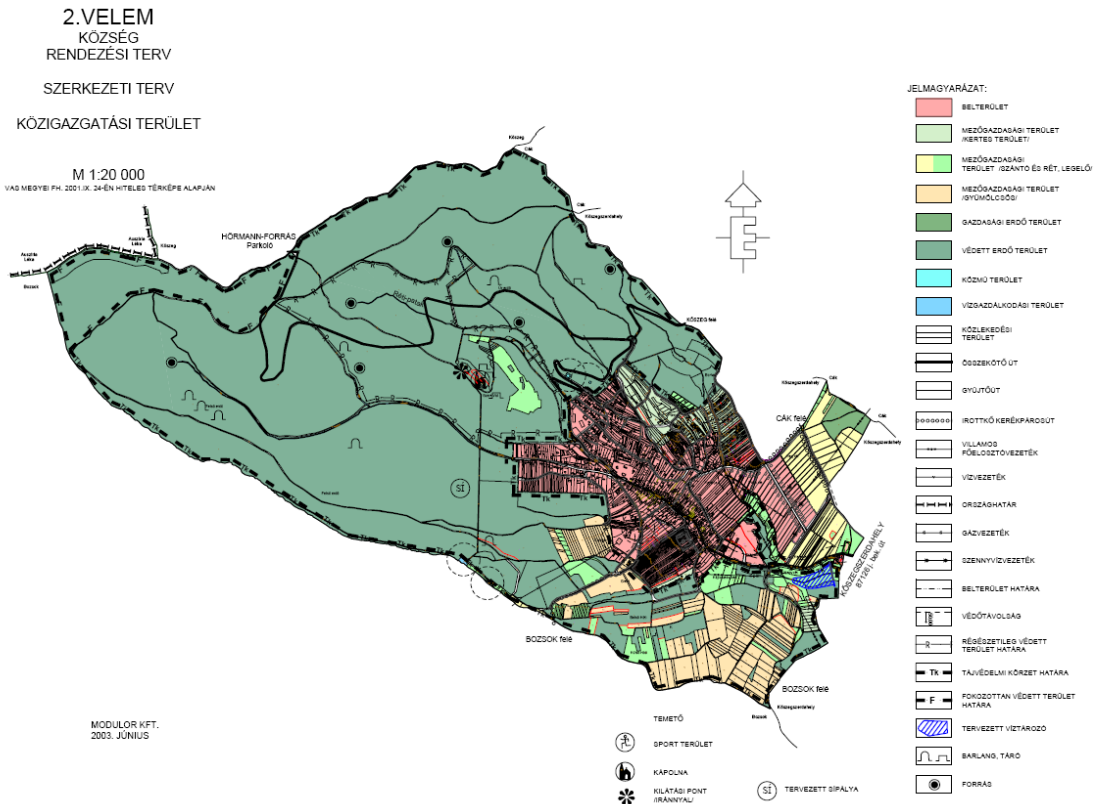
Avar Szálló épülete 384 hrsz



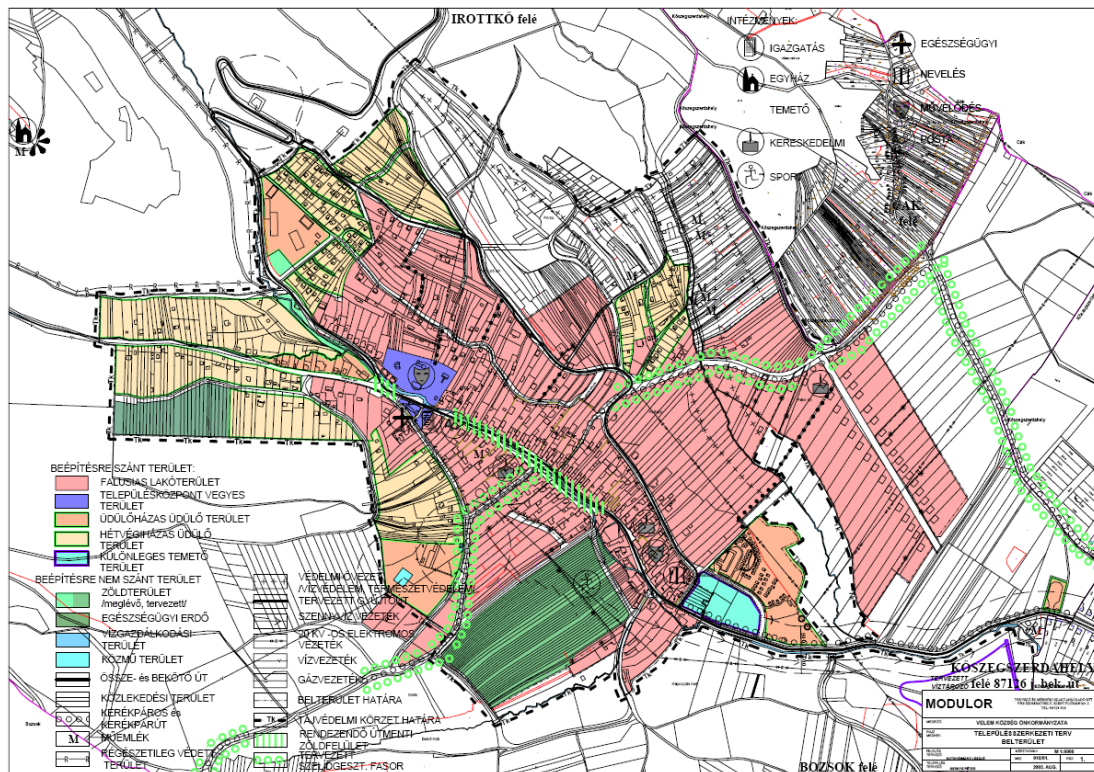
Gyermeküdülő egykori képeslapon

d) településszerkezet és területhasználat

A településszerkezeti tervet a 45/2003. (IX.03.) sz. határozattal fogadták el. A helyi építési szabályzatot a 9/2003. (IX.04.) önkormányzati rendelettel fogadták el és az 5/2014. (III.04.) önkormányzati rendelettel módosították.



Hatályos településszerkezeti terv a közigazgatási területre



Hatályos településszerkezeti terv a belterületre

A településrendezési eszközök módosításának igénye nem teljesen új településszerkezeti egységek kijelölésére irányul, hanem a meglévő lehetőségek jobb, hatályos jogszabályokhoz igazodó kiegészítése céljából készül.

A korábbi elképzelések csak apróbb kiegészítésre kerülnek a változó társadalmi és gazdasági környezethez igazodóan. Területi növekedést a településfejlesztési koncepció nem vetít előre két okból sem:

- a település elegendő fejlesztési területtel bír a meglévő határokon belül is
- a település építészeti, településképi, a természeti értékek védelme érdekében (Kőszegi Tájvédelmi Körzet) nincsen mód és lehetőség, illetve szerencsére igény sincs újabb területfelhasználások kijelölésére, újabb beépítésre szánt területek, vagy beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére a meglévő területfelhasználási határok jelentősebb módosításával.

e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok,

Velem több települési karaktert nagyon kis területen belül több településre jellemző eltérő karakter is egyesít. Két legjelentősebb karakter a Rákóczi Ferenc utca sűrű, intenzív beépítésű városias jellegű utcaképpel és az ezzel ellentétben a hegyvidékre jellemző laza, nagyobb telkes, utcasorba nem rendezős, már-már szorvány beépítés.

A lakóházak építési idejére pontos adataink nincsenek. A lakóházak beépítési módja az idő múlásával megváltozott. Korábban utifalvak mintáját követve az utcavonalra merőlegesen álltak, fésűs beépítési mód szerint. A gazdasági udvarokat az utcavonallal párhuzamosan álló nagyméretű csűrök zártak le, melyen a kocsik áthaladhattak. Közülük ma már szinte egy sem látható.

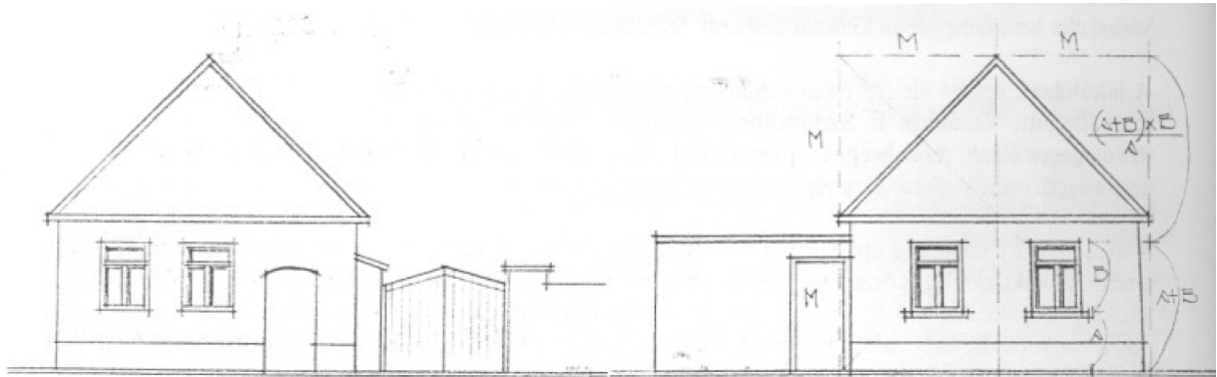
A mai, zárt sorú beépítésű utcavonal a fűrészfogasan előreugró épületeivel csak későbbi átépítések idején alakult ki, valószínűleg Kőszeg városának beépítési módja szolgált például. Ez a városias alakuló falusi utcakép nemcsak Velem sajátossága, hanem megtalálható valamennyi Kőszeg környéki községben. Ma már a zárt sorú, fűrészfogasan előreugró épületek vonalát csak néhány helyen szakítják meg a falusiasan fésűs beépítésű, ormfalás épületek, de ezek is elsősorban a beépítés módjában és nem magában az épületben őrzik a hagyományokat.

Ahogy a gazdasági udvar és a gazdasági épületek szerepe csökkent, úgy változott meg a lakóházak helységeinek funkciója is. A lakószoba elvesztette korábbi jellegét és egyre inkább a családi tartózkodás színterévé vált. A régi, kis ablakos épületeket átalakítják vagy lebontják és méreteiben nagyobb, alaprajzában és tömegében zártabbat építenek vissza. Ez azt eredményezte, hogy a hagyományos fésűs építési mód helyett négyzet alaprajzú, sátozott épületek jelentek meg. A hagyományokkal való szakítás az épületek színezésében is jelentkezik, a fehér meszelés kapart, dörzsölt vakolatok váltják fel, gyakran giccses, elképzelések alapján, nem kellő építészeti igénnyel.

Az utcai homlokzatok nyílászorvosítására jellemző az egyenes -homogén- ill. az ablakkettőzésen alapuló homlokzatszerkezet. A Rákóczi utcában is ma már a zárt sorú beépítési mód a jellemző. Nyomokban és az utca északi részén szakaszosan fedezhető fel a zárt sorú városias jelleg elődjeként

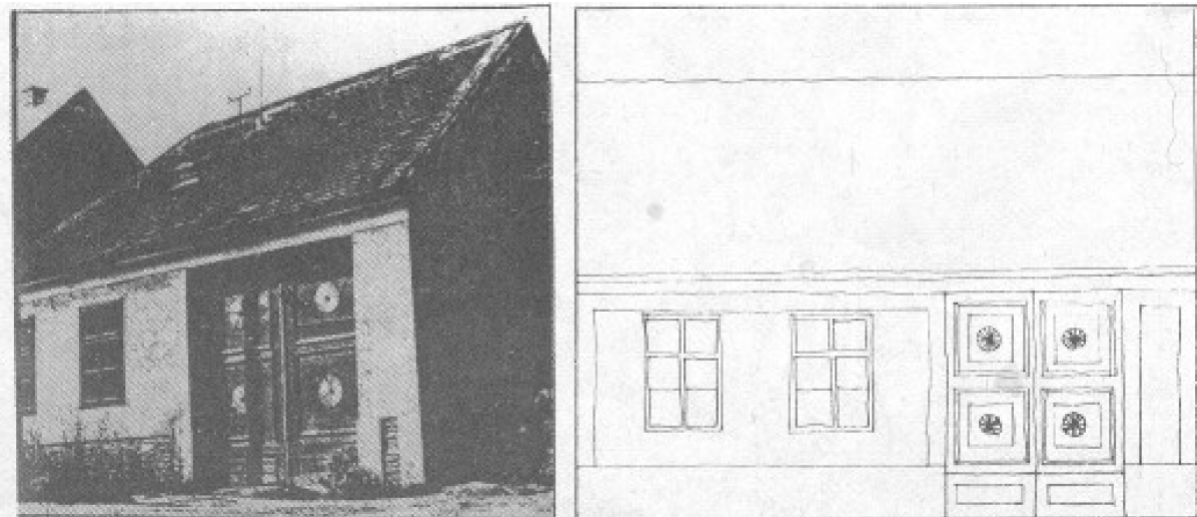
jelen lévő, utcára merőleges tetőgerincű parasztház. Aztán ezt a típust váltotta fel a módosabb gazdák portájáról kiindulóan zárt kapusínt is adó utcával párhuzamos tetőforma.

A Rákóczi utca 70. és 55. házszerű épületek még őrzik az ősi falusi beépítési módra jellemző épületek karakterét. Ezek a nyeregtetős épületek két ablakosak, szimmetrikus szervezésű homlokzattal rendelkeznek, közös tetőidom alatti tornácos épületeként kerültek kialakításra.



Rákóczi Ferenc utca 70. és 55. lakóházak séma rajza.

A városias beépítés és a falusiasabbak közötti átmenet a kapuzattal összeépített épületeknél figyelhető meg, ahol az épület homlokzatmezőjével azonos méretű kapuzat jelenik meg az utcaképből. Ezt a ház- és kapumotívumot egy melléképület -utcára merőleges gerinccel- követi. Az ilyen épület klasszikus példája Velemben a Rákóczi utca 32. házszerű épülete (Isd. 1. ábra). Ugyanezen szerkesztési elven alapulnak a Rákóczi utca 22, 38, 44, 60, és 68-as házszerű épületek homlokzatai is.



Rákóczi Ferenc utca 32.

Új építészeti típusok:

Ide tartoznak az 1970-es évektől kezdődően a kor divatot és títusterveket követő lakóház építések, majd a rendszerváltást követően inkább az egyén saját elképzeléseit megfogalmazó lakóházak. Szerencsére ezidáig a települést mind a korábbi korszak sátoztetős ideálja, jelenleg pedig a római ház típus elkerülte. A mai építkezéseknél az alpesi tájra jellemző osztrákos házformák az uralkodóak.



Dózsa György utca „A” tetővel ellátott típus házai

f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,
Régészet tekintetében lásd régészeti fejezet

Műemlékek

A műemléki jegyzék és hatályos településrendezési tervek szerint az alábbi műemlékek vannak felsorolva.

M III 8658 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1107/1,2
Présház, népi.

M III 8660 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1841
Présház, népi.

M III 8661 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1295
Présház, népi.

M III 8662 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1102/1
Présház, népi.

M III 8663 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1100
Présház, népi.

M III 8664 **Velem**
Pákó dűlő
hrsz: 1094
Présház, népi.

M III 8666 **Velem**
Pákó dűlő
hrs: 1118
Pietá-szobor, barokk, 18. sz.

M III 8133 **Velem**
Rákóczi Ferenc u. 57.
hrs: 95
Kamra és kerítés, népi.

M II 8927 **Velem** (Külterület)
Rákóczi u. 1.
hrs: 054/1-5; 056
Malommúzeum, Sulter-féle vízimalom és lakás, barokk, 19. sz. eleje.

M III 8134 **Velem**
Szent Vid dűlői hegytető
hrs: 0150/1
Szt. Vid-kápolna, középkori lakótorony felhasználásával épült késő barokk stílusban a 18. sz. végén.
Berendezés: mellékoltár Pietá-szoborral és Szt. Vitus faszobra, barokk, szószék, copf, 18. sz. vége.
Harangok 1688-ból és 1926-ból valók.

M III 9498 **Velem**
Szent Vid dűlői hegytető
hrs: 0150/1
Középkori vár-saroktorony és kora középkori templomrom, 10-13. sz.

A műemléki jegyzék szerint sem helyrajzi szám, sem kép alapján nem beazonosítható a M III 8666**Velem**
Pákó dűlő hrs: 1118 Pietá-szobor. A megadott ingatlanon védett présház található.



A hatályos rendezési terv ezt tekinti műemléknek, amely a 836/1 hrsz-ú ingatlanon áll

Helyi védelem

A helyi építési szabályzat 9/2003. (IX.04) rendelete alapján a helyi értékvédelmi terület határai:

- védelem hatálya a Rákóczi utca DNy-i oldalán a 1 hrsz-től a 109 hrsz-ig terjed ki, mélysége a meglévő telekosztások hátsókertje, a Rákóczi utca ÉK-i oldalán a 613 hrsz-től a 897 hrsz-ig terjed, hátsó kiterjedési szintén az utcai teleksor hátsó kertjének határvonala

Kilátás és rálátás védelme

A közterületekről és a közhasználatú kilátóhelyekről feltáruló falukép jelentős építmény, épületegyüttes látványát, a rálátást, illetve az építési telekről és a rajta álló épületről feltáruló értékes tájrészlet látványát, a kilátást - a területfelhasználás, továbbá az építmények elhelyezése, kialakítása során - védeni kell az alábbiak szerint:

- védendő a kilátás a Rákóczi utcáról a Szt. Vid templomra és hegyoldalra.

Ezen látképnek minél tisztább érvényesülését minden lehető módon - zavaró létesítmények megszüntetésével, a közterületek rendezésével, a térfelület és világítás alkalmas rendezésével, közművek földkébeles elhelyezésével, gépkocsi parkolás korlátozásával, építmények kialakításával - biztosítani kell külön önkormányzati rendeletekkel, melynek során meg kell határozni a szükséges intézkedéseket.

- Rálátás védelmi szempontból a 020 - 021 - 019 hrsz utak által határolt területre építményt elhelyezni nem lehet!

Egyedi helyi védelem alatt áll:

1. Hősök kapuja a Rákóczi utcában,
2. Kálvária 0150/2 hrsz Szent Vid hegyen.

Egyedi tájértékeként védelmet élvez:

1. fészület Jézussal: a Velem-Kőszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán;
2. szoborfülke Szűz-Máriával: a Velem-Kőszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán áll;
3. Mária szobor: az Avar Hotel felé vezető út nyugati oldalán;
4. Mária szobor: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán;
5. fészület: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán áll.

g) az örökségi értékek elemzése

A település látnivalói és a helyi és országos védelem alatt álló építmények egyben a helyi turizmust szolgálják. Így fenntartásuk és gondozásuk biztosított. Az országos és helyi védelem ellátta feladatát és a védelem tárgyainak esetében két kivétellel állagromlásról sem beszélhetünk. A Rákóczi utcai helyi védett terület építészeti előírásai beváltották a hozzá fűzött reményeket és az értékőrző felújítások végrehajtását támogatta.

A műemlékek közül kiemelkedik a Szent Vid templom kívülről megújulva a környező tájképet is uralja.



Szent Vid templom egykori képei és ma

A műemléki értékek közül a 2003-ban fotódokumentált préházak állapota két ingatlan esetében nem, hogy javulást, hanem további romlást mutat. 2003-ban még dokumentálva volt, hogy a műemlék 8658 préház Pákó dülő 1107/1-2 hrsz-ú ingatlanon zsupfedékes tetővel áll, igaz tetőszerkezete megbomlott. Mára a tető összedőlt, faanyag a helyszínen nem fellelhető.

A műemlék 8664 préház Pákó dülő 1109 hrsz-ben csak kőanyagában áll, fa növi be, falazat omlik, tetőszerkezet régóta nincsen.

h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

A kialakult területhasználat és az örökségvédelem helyi és országos érdekei nem állnak ellentétben egymással. Sőt Velem példája mutatja, hogy a korai védelmi előírások széleskörű alkalmazása lehet értékőrző és értékteremtő is egy településen.

2. Változtatási szándékok:

a) településhálózati és tájhasználati változás,

A településhálózati változás nem tervezett. Velem alapvetően zsákjellelű közúti kapcsolatát a Bozsok és Cák irányába kiépített kerékpáros és zártkerti utak oldják.

Tájhasználati változás nem tervezett. A változtatást korlátozza a tény, hogy a település 70 %-a erdőterület. A település külterületének jelentős része védett természeti terület, a Kőszegi Tájvédelmi Körzet, Natura 2000 terület.

A település jelenleg kijelölt területi alkalmasak a jövőben is az új fejlesztések befogadására.

A község jelentős barnamezős területekkel is rendelkezik: Avar Szálló, Gyermeküdülő amelyeknek a tulajdonjogát meg is kívánja az államtól szerezni. Ezek a területek lehetne a jövőben a fejlesztések kiinduló pontjai, mivel adottságaik kedvezőek, kiépített infrastruktúrával bírnak.

A lakóterületek esetében kisebb kiegészítés és tömbszerű rendezés indokolt. Jelentős területi bővítés összességében nem tervezett, mivel a jelenlegi területek ésszerű felhasználásával az igények kielégíthetőek. Kiseb változás, hogy a korábban falusias lakóterületnek jelölt 0175/11-17 hrsz-ú ingatlanok a Kőszegi Tájvédelmi körzet területén mezőgazdasági területfelhasználást kapnak.

Ugyanennyivel nő a lakóterület tömbhatárosan a Guba utcától északra a korábbi lakóterületfejlesztés kiegészítéseként.

b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás,

A település területi fejlődését a természeti környezet adat természetes határok rögzítik. A völgy katlanban húzódó község intenzíven beépített területei a Rákóczi utca-Kossuth utca Dózsa utca és ma már a Jókai utcában találhatóak.

A hegyre felkapaszkodó területeken meglévő beépítések lazább jelleget öltenek és átmenetet képeznek a kertes mezőgazdasági területek, illetve közvetlenül az erdőterületek felé. Ilyen átmeneti zóna a hétvégiházazas üdülőterületek övezete is, amely kicsiny telekterülettel, de alacsony beépítési intenzitással együtt jött létre.

A tervezett területfelhasználások illeszkednek a korábbi rendezési tervek elképzeléseihez, jelentősebb változást nem tartalmaznak. A hegyvidékre felkúszó beépítések esetében javasoljuk a kialakult építészeti gyakorlathoz jobban illeszkedő kertvárosias jelleg kialakítását. Ennek megfelelően a falusias zóna határa a Gesztenyés utca lesz, míg az a feletti területek esetében nagyobb telkes, de korlátázott lakásszám elhelyezését biztosító kertvárosias zóna alakul ki.

Az üdülőterületek közül a Ciklámen és Viola utca üdülőházazas üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Új kertvárosias lakóterület jön létre a Guba utca és Vörös árok feletti zónában is. Itt korábban falusias lakóterület bővítése volt a cél, amely tömbhatárosan került kiegészítésre.

Kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 791-800 hrsz Fagyöngy - Dózsa utca által határolt tömb keleti oldalán.

Megszűnik a korábban falusias lakóterület a tervezett, be nem épült területeken: Pákó dűlő:

c) infrastrukturális változás,

A településen kiépült az infrastruktúra közműellátó rendszerei. A település belterületén a teljes körű közműellátás biztosított.

A közlekedési célú fejlesztések terén további fejlesztések várhatóak elsősorban a meglévő lakó- és üdülőterületi utak portalanítása és csapadékvíz-elvezetésnek megoldása terén.

d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása.

A község népessége az elmúlt évtizedekben stagnált, vagy kismértékben nőtt. A tervezett változtatások népességre, életmódra, kultúrára gyakorolt hatása csekély. A társadalmi vetülete lehet új munkahelyek megjelenése, a szlömösödő, degradált területek hasznosítása, a barnamezős foltok eltűnése. A munkalehetőségeket tekintve az idegenforgalom fejlesztése, újbóli felívelése a várható cél. A korábbi szálláshely kínálat által generált vendégéjszakák számából kiindulóan várható a vendégforgalom ismételt növekedés, meglévő és újjáépítendő, új szálláshelyek kínálatával kiegészítve.



Velemi hagyományos népviseletbe öltözött lányok

3. Hatáselemzés:

a) történeti településhálózati következmények,

A település történeti kapcsolatai megerősödtek és újjáéledtek a rendszerváltást követően. A településhálózati kapcsolatokon belül a közúti megközelítések fejlesztésén túl számottevő tényező a turista utak által kínált kapcsolatrendszer, mint pl: Kéktúra, helyi túraútvonalak, a Semmering-Kőszeg közötti Alpannonia útvonal. De említést kell tenni a tradicionális éves perenyei zarándoklatról a Szent Vid templomhoz.

Új lehetőség az osztrák határon át a szomszédos Léka/Lockenhaus irányába túraútvonalak kijelölése. A község kapcsolatrendszerének kiszélesítése új perspektívákat teremt a település egész éves programkínálatában. Az éves nagyrendezvényben a helyben termelt termékekre építő és kézműves termékeket népszerűsítő vásárral párosul. A település ma leginkább erről ismert, azonban az egészéves programkínálat alapján a jövőben még jobban ki lehetne használni a község adottságait.

b) természeti, táji hatások,

A természeti és táji értékek esetében a kiterjedt erdőség szelíd turizmus céljára való hasznosítását támogatni kell. A táji és természeti értékeket bemutató tematikus útvonalak kialakításával pedig újabb oldalát tudná a település megmutatni.

Kihasználatlan lehetőség a Pákó dűlő, mint a korábbi szelídgesztenyész terület. Az ott lévő prësházak, kispincék, a mellette csordogáló Pákó patakkaal ős fás gesztenyével együtt elfeledett kincse a községnek. Itt a gesztenyész helyreállítását kell támogatni, illetve az elpusztult pincéket kell rekonstruálni, a kordokumentumok alapján helyreállítani. A helyreállított pincék alkalmasak lennének a mezőgazdasági funkció mellett a terület értékeinek bemutatására akár a hagyományos gazdálkodási

forma újjáélesztésével, a kiállítások, rendezvények kiszolgálásával. A pincék esetében példakép lehet az oszkói szőlőhegy újjáéledése is.

Érték továbbá a jelentős lakóterületi zöldfelület, amelynek megőrzését biztosítani kell szabályozással.

c) a településkép feltárulásának változásai,

A hatályos szabályozási előírások fenntartását és az alábbi kilátási és rálátási irányok megtartását kell előírni a készítendő településrendezési eszközökben:

- védendő a kilátás a Rákóczi utcáról a Szt. Vid templomra és hegyoldalra.

Ezen látképek minél tisztább érvényesülését minden lehető módon - zavaró létesítmények megszüntetésével, a közterületek rendezésével, a térfelület és világítás alkalmas rendezésével, közművek földkábeles elhelyezésével, gépkocsi parkolás korlátozásával, építmények kialakításával - biztosítani kell külön önkormányzati rendeletekkel, melynek során meg kell határozni a szükséges intézkedéseket.



Hősök tornya egykor és ma: Rákóczi Ferenc utca védendő látványa a Hősök kapujával a Szent Vid felé nézve

- Rálátás védelmi szempontból a 020 - 021 - 019 hrsz utak által határolt területre építményt elhelyezni nem lehet!

Célja, hogy Velem és Kőszegszerdahely összeépítése ne történhessen meg. A műemlék vízimalom és falu közötti természeti környezet megőrzésre kerülhessen.

Védelmet érdemelne továbbá a Kőszegszerdahelyről kiérve a Kőszegi hegység felé feltárulkozó látvány is.



Védendő látvány a vízimalom felől a Kőszegi-hegység felé

d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,

Lásd régészeti fejezet

e) történeti térbeli rendszerek alakulása,

A terv e tekintetben nem tartalmaz változást.

f) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,

A Szent Vid templom ékes példája arra, hogy egy műemlék, kiemelkedő régészeti lelőhely milyen jelentős szerepet tölthet be egy-egy kistérség táj és építészeti környezetében.

g) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,

A műemlékek esetében a fenntarthatóság és megújulás feltételeinek megteremtése szorosan összefügg a használattal és a hasznosítás lehetőségeivel. Velem községben meg kell állapítani, hogy 2 műemlék pincét kivéve az épületek és építmények (szobrok) állapota jó, rendezett. A kispincék vonatkozásában 2 pince romos állapotban van, de mind a kettő nem túl jelentős ráfordítással újjáépíthető. Használatuk során akár eredeti célra mezőgazdasági funkciót betöltve a kertes mezőgazdasági zónához csatlakozva is hasznosítható lenne. Amennyiben új funkciót keresnek neki, akkor a kultúra, a közismeret növelése (bemutatóhely, helytörténeti kiállítás) számára is szolgálhatna. A két épület újjáépítését akár egy-egy nyári építőtábor keretében is meg lehetne szervezni, természetesen a tulajdonosok hozzájárulásával.

A meglévő jó állapotú pincék esetében ezen kedvező állapot megtartása a cél.

A Szent Vid templom és környezet mai is kedvelt vallási helyszín, sőt esküvőknek is otthont ad. A templom felújítása megtörtént, beavatkozást nem igényel. A Rákóczi utcai műemlék - kamra és kerítés - a folyamatos jó karbantartásról gondoskodni kell.

Az örökségvédelem feladata, hogy a nyilvántartásban szereplő védett emlékek nyilvántartását ellenőrizze és ha kell pontosítsa. Ez vonatkozik a Pákó dűlőben jelölt Piétá-szobor helyének kijelölésére ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is, mivel annak helyét másutt lehet azonosítani (836/1 hrsz.).

h) településkarakter változásának hatásai,

A településen hatályos szabályozás szigorúbb előírásokat tartalmaz a település építészeti szabályozása esetében, mint az országos előírás. Ennek jövőbeni fenntartása esetén a jövőben nem

várható a települési karakter változása. Ilyen szándék nem is ismeretes jelen megbízás keretében elkészülő településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök vonatkozásában. Sőt a község idegenforgalmának fejlesztése azt a célt fogalmazza meg, hogy a Velem karaktere megmaradjon, ahol szükséges a falu egykori és ma is megőrzött arculatára építve kell, azt erősítve lehet sikeres fejlesztéseket végrehajtani.

A település fejlesztés fő iránya az idegenforgalom, amely meglévő adottságok jobb kihasználásával a község gazdasági életének fellendítésével kíván utat mutatni. Fő irány a mezőgazdálkodás és gazdálkodás esetében a helyi termékek termőterületének biztosítása pl: gesztenye, dió, és ezen termékek helyben történő feldolgozása, értékesítése.

i) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,

Nem történik a környezeti terhelés növelése Velem községben, sőt a terv a meglévő kedvező állapot megőrzéséhez fog iránymutatásokat adni.

j) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,

A kedvező 2003-ban megalkotott rendezési terv alapján a kedvező irányú forgatókönyv szerint teljesedtek be.. A kismértékben növekvő népesség mellett a lakóterületek igény szerint a legszükségesebb mértékben kerültek csak felhasználásra. A természeti értékek megőrzésre kerültek. A mezőgazdaságban és annak szabályozásában bekövetkezett változások hatására érték lett a mezőgazdasági terület.

A kedvezőtlen irányú folyamatok közül a helyi speciális intézményi struktúra és rendezetlen tulajdonszerkezet miatt bekövetkezett idegenforgalmi megtorpanás és szálláshely kínálat beszűkülése említendő. A cél az, hogy új minőségi kínálattal, de a meglévő terület ésszerűbb felhasználásával kell a kínálatot megteremteni. Ebben a helyi önkormányzat aktív partner és kezdeményező kíván lenni.

A helyi közösség építését és a helyi tehetségek bevonását kell a jövőben célként még meghatározni, hiszen a helyi közösség ereje lehet az amitől egyedi és élő, pezsgő település maradhat Velem.

k) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.

A költségek tekintetében elsősorban a tulajdonosnak kell helyt állnia. A helyi közösség nyújthat pótlólagos támogatást egy-egy a közösség érdekében is történő fejlesztés többletköltségeinek pótlására. A település költségvetési helyzetéből adódóan vállalhat támogatást és részfeladatot is. Fontos, hogy a segítséget és információt is kapjon minden érintett a hazai és közösségi források elérhetőségéről, a pályázati lehetőségekről annak érdekében, hogy minél több projekt, programhoz bevonásra kerüljenek.

4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló

Velem község a Vas megye és azon belül a Kőszegi-járás építészeti kiemelkedő területén - Kőszeghegyalján fekvő, jelentős építészeti értékkel bíró települése.

A település országos - műemléki - védettségű építményei:

Velem községben 11 műemlék építmény található. Műemléki területi védelem nem került kijelölésre és kijelölése a jövőben sem indokolt.

A műemlékek közül jelentőségét tekintve ki kell emelni a Szent Vid templom, amelynek környezete régészeti védelem alatt is. A templom a Kőszegi-hegység egyik legjelentősebb építménye, látvány eleme, amely messziről jelöli az alatta fekvő völgyet, egyben Velem község helyét.

A Pákó dűlőben lévő kispincék, avagy prэшázak területileg jelentősebb felületet foglalnak el a község keleti oldalán. Két romos és helyreállítandó pince kivételével jó állapotban vannak. A Pákó dűlő hagyományainak és termelési kultúrájának újjáéledésével megteremthető az akarat és anyagi forrás ezen két épület újjáépítésére, helyreállítására.

Helyi védelem

A település helyi védettsége 2003. óta biztosítja a helyi szintű védelem elemeinek megőrzését.

A területi védelem a Rákóczi Ferenc utca mindkét oldalán a beépítési mód, építészeti arculat és épületek, pajták védelmét.

A településrendezési eszközök kidolgozása során ezen szabályozás további fenntartását biztosítani kell annak érdekében, hogy az egységes településkép megmaradjon és hagyományokra épülő módon szervesen fejlődhesen.

Az egyedi védelem alatt álló építmények (2 db) és 5 db egyedi tájérték mellett javasoljuk a Rákóczi Ferenc utcai Nepomuki Szt János szobor helyi védettségét is.

A védelem elemi esetében a gondozás, a fenntartás, a környezetük rendezettségének biztosítás a jövőbeni feladat a korábbi jó gyakorlat megtartásával.

A kilátás és rálátás védelem ugyanúgy fontos egy hegy és hegy láb találkozásánál fekvő település esetében, mint Velem. A jelenleg védett kilátási és rálátási pontokat esetében azok fenntartása indokolt a jövőben is. A Rákóczi utca vonatkozásában a légkábéles elektromos és hírközlési hálózat földkábéles átépítése jelenteni jelentősebb javulást a kilátás tekintetében.

A tervezett változások hatása

A tervezett területfelhasználások helyi, vagy országos védelem alatt álló területeket nem érintenek.

A Pákó dűlőben a kertés mezőgazdasági területen a gesztenye telepítését, annak preferálását javasoljuk előírni a korábbi kertgazdálkodási mód rekonstrukciójának elősegítését. Az építészeti előírások vonatkozásában a prэшázak hangulatát megidéző csak korlátozott számú épületek elhelyezését kell támogatni.

Ugyanitt a prэшázak területét összefogó tematikus útvonal kijelölését támogatjuk annak érdekében, hogy a terület boronafalas és rakott kőfalas építészeti kialakításai minél szélesebb körben bemutatásra kerülhessenek, illetve a terület felértékelődését, annak kulturális célú hasznosítását elősegíthessük.

5. Nyilatkozat

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.

Kőszeg, 2014. július 25.

Gergye Péter TT/1 18-0204/2011 Vezető településtervező

Kutnyányszky László építészmérnök É 18-0030