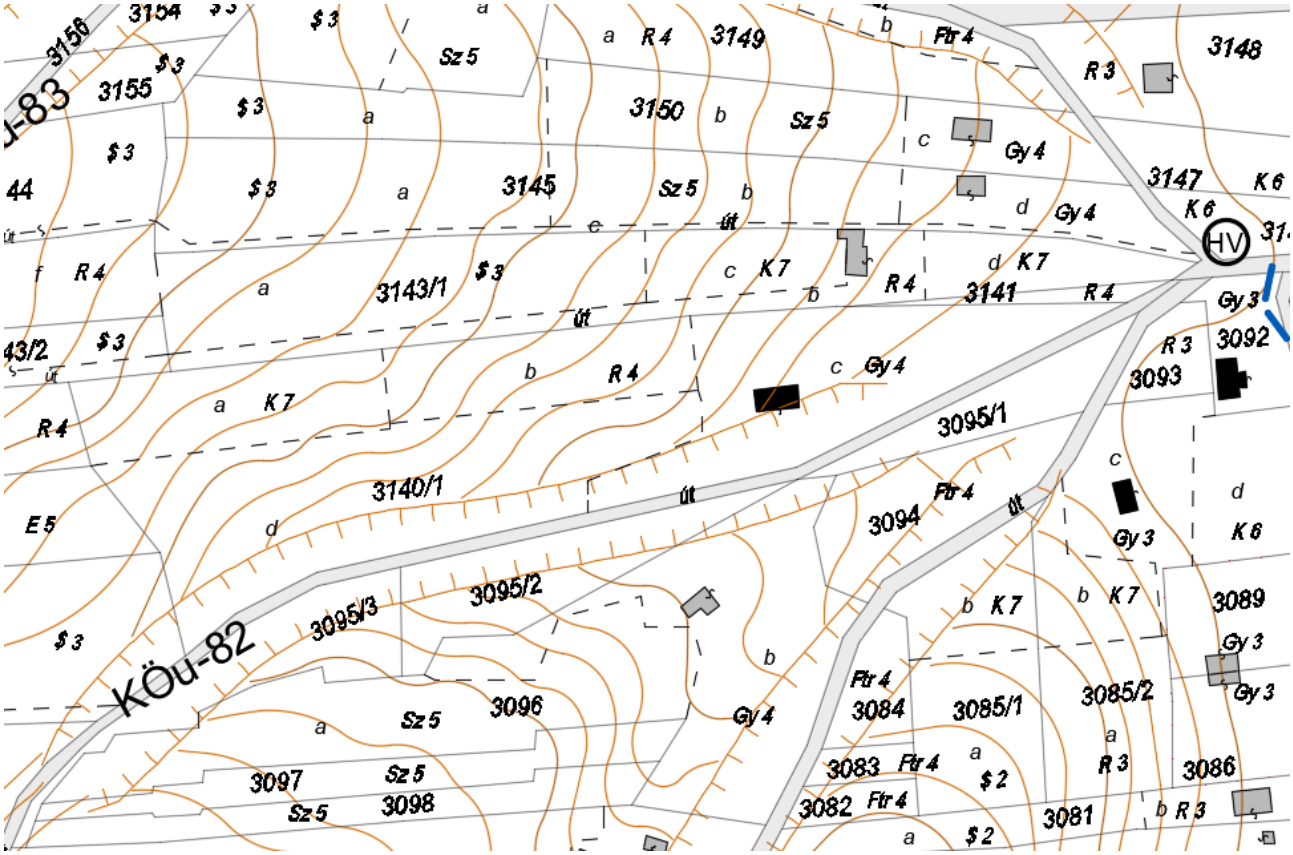
Értékvizsgálati dokumentáció

a Zalakaros, Szőlőhegy köz 3140/1 hrsz.-ú területen található gazdasági épületről



Készítette: **Káli Marianna**
Zalakaros Főépítésze
okl. építészmérnök,
urbanista szakmérnök
(É 20-0332, TT 20-0332)

2026. október

1. Az építmény neve: gazdasági épület

2. Az építmény helyrajzi meghatározása

2.1. Megye: Zala megye
2.2. Település: Zalakaros
2.3. Cím: Szőlőhegy köz
2.4. Helyrajzi szám: 3140/1
2.5. Koordináták, térképről leolvasott EOV koordináták: 501397,46; 134129,54



az ingatlan az alaptérképen, műholdas képpel

3. Rövid leírás

épület beépítési módja, típusa

Zalakaros település közigazgatási területének dél-nyugati részén lévő zártkerti területek a Banyavölgyben helyezkednek el. A Banyavölgyi úttól nyugatra leágazó Szőlőhegy köz tárja fel a 3140/1 hrsz.-ú telket, a telek délről szintén egy úttal határos (hrsz.: 3134). A telek 10197 m^2 területű, változó szélességű, nyugati irányba a telek nyugati végén 70 méter szélességgel. A telek középső részén, szabadon állóan helyezkedik el egy **gazdasági épület.** A telek művelt, a alrészlete kert, b alrészlete rét, c alrészlete gyümölcsös, d alrészlete erdő. A gazdasági épület a gyümölcsös alrészleten található, befoglaló méretei 5,4x10,6 méter.
Az épület a tőle északra lévő épületekhez hasonló magasságban helyezkedik el a lankákon, aut utcafronttól körülbelül 13 méter távolságra. A délről határos út nehezen járható, innen nem tárul fel elénk az épület, csak a keleti irányból, a Banyavölgyi út felől érkezve.
Az épület téglalap alaprajzú, kelet-nyugati irányban hosszúkás kialakítású. Az épület déli oldalán az épület mellett van egy épített terasz, fém korláttal kialakítva. Az épület déli homlokzatán a bejárat felett fa szerkezetű kódisállás található. A bejárati tetőt két festett, faragott fa oszlop tartja, melyen az épület tetőgerincére merőleges nyeregtető található. A kódisállás tetőszerkezete már rossz

állapotban van. A kódisállás festett, fa szerkezete is meglehetősen rossz állapotban van, a szerkezet már korhad, habár a boltívek kialakítása egyedi, azokon is megfigyelhetők a beázás nyomai. A bádogfedés sérült, már felhajlott a tetőszerkezet felett.





kódisállás





az épület keleti homlokzata

A gazdasági épület keleti homlokzatán a tulajdonosok elmondása alapján már nem az eredeti nyílászáró van, a korábbi, eredeti cserélve lett, egy hagyományos háromosztatú gerébtokos ablakra. Feltételezhető, hogy eredetileg két kisebb ablak volt ezen a homlokzaton. Az ablak alatt, a pince szinten is volt egy előtető, fém szerkezetű, mely egy korábbi viharban egy rádőlt faág miatt megsemmisült. A település ezen részén a présházak alsó szintje előtt jellemzőek ezek a fémszerkezetű, akár hajított íves előtetők is.

Az épület déli oldalán található a terasz téglával került felfalazásra, melynek korlátja fém szerkezetű. A korlát is már több korszakból származik, a keleti oldalon lévő mívesebb, míg a déli oldalon lévő egyszerűbb kialakítású.

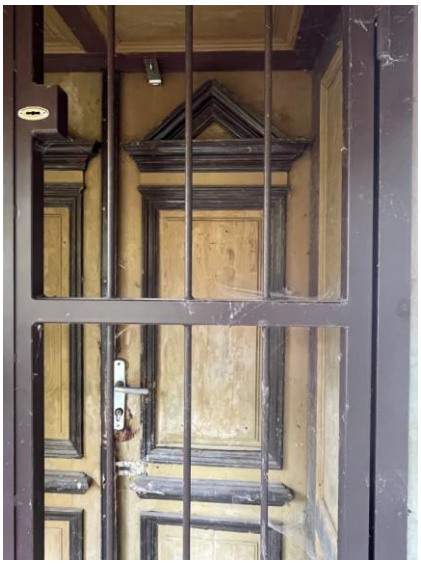


keleti oldalon lévő korlát részlet

Az ingatlan melletti tégla támfal a korábbi tulajdonos tájékoztatása szerint az 1970-es években épült. Megfelelő megerősítő pillérek nélkül készült, ezért támfalként funkcióját nem tölti be megfelelően; több helyen jelentősen károsodott, egy része már leomlott, jelenlegi állapotában balesetveszélyes. Az ehhez kapcsolódó téglából épített lépcső állapota sem megfelelő, a lépcsőfokok megsüllyedtek, elmozdultak, ezek újjáépítése lenne szükséges.







A fő épülettömeg tagolatlan, szimmetrikus, nyeregtető, egyszerű tömegalakítással, a tetőhéjazat hagyományos natúr cserépfedés. A homlokzat vakolt a felsőbb szinten, az alsó szinten a tégla látható. Az eresz alatt húzott párkány látható. A bejárati ajtó fa szerkezetű, kazettás kialakítású. A déli oldalon található kisebb ablakon eredeti fa szerkezetű zsalugáter van.

A gazdasági épületet eredeti funkciója szerint használták, azonban már hosszú ideje nincs használatban. Az épület felújítása tervezett a jelenlegi tulajdonosok által.

A fellelhető építészeti elemek közül a kódisállás fa díszítő elemei meghatározóak és védelemre méltóak, azonban azok műszaki állapota a védelem fenntartását csak magas költségek mellett lehetne megvalósítani.

A településkép védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében szereplő helyi védelem alatt álló épületeket tartalmazó lista alapján a gazdasági épület helyi védelem alatt áll.

Összegzés

A gazdasági épület értékesebb részleteinek műszaki állapota miatt a helyi védelem fenntartása nem indokolt. Az épület tömegalakítása egyszerű, a homlokzaton díszek nem találhatóak, melyek megőrzése fontos lenne.

Amennyiben lehetséges, a kódisállás fa díszítő elemeinek megtartása, visszaépítése megfontolandó.