

# ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

BIHARNAGYBAJOM, BACSÓ BÉLA UTCA  
7. SZ. (HRSZ: 161) ALATTI VOLT  
KISNEMESI LAKÓHÁZ



BIHARNAGYBAJOM, BEM JÓZSEF UTCA  
6. VASÚTÁLLOMÁS FELVÉTELI ÉPÜLET

**HELYI EGYEDI ÉPÍTÉSZETI VÉDELEM ALÁ HELYEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁRA**



**Összeállította:**

Biharnagybajom Község Önkormányzata megbízása alapján

Kertész Attila mb. főépítész

Biharnagybajom  
2021. november hó

## I. ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### Közjogi szabályozó eszközök:

Az önkormányzat a településkép védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvény rendelkezéseinek megfelelően elkészítette a településkép védelmének alap dokumentumait: a Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK) a 62/2017.(XII.21.) sz. ök. határozattal, a Településkép védelmének helyi szabályait a 22/2017. (XII. 21.) ök. rendelettel (TK rendelet) fogadta el a képviselőtestület.

A TKR – ben rögzítésre került a helyi építészeti értékvédelem alá helyezés eljárásrendje, védelem alá helyezés szakmai tartalmi követelményei. Ennek értelmében a helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.

Kivonat a TK rendeletből:

<b>4. Helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai</b>
<b>7.§</b>
(1) <i>Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.</i>
(2) <b>A helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.</b>
(3) <i>Értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személyírásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.</i>
(4) <i>A kezdeményezésnek tartalmaznia kell.</i>
a) <i>egyedi építmények és természeti értékek esetén:</i>
aa) <i>a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körül határolását</i>
ab) <i>a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)</i>
ac) <i>a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)</i>
ad) <i>a kezdeményezés indoklását</i>
b) <i>településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:</i>
ba) <i>az együttes megnevezését,</i>
bb) <i>körül határolását,</i>
bc) <i>a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,</i>
bd) <i>a kezdeményezés indoklását.</i>

### Településtörténeti előzmények

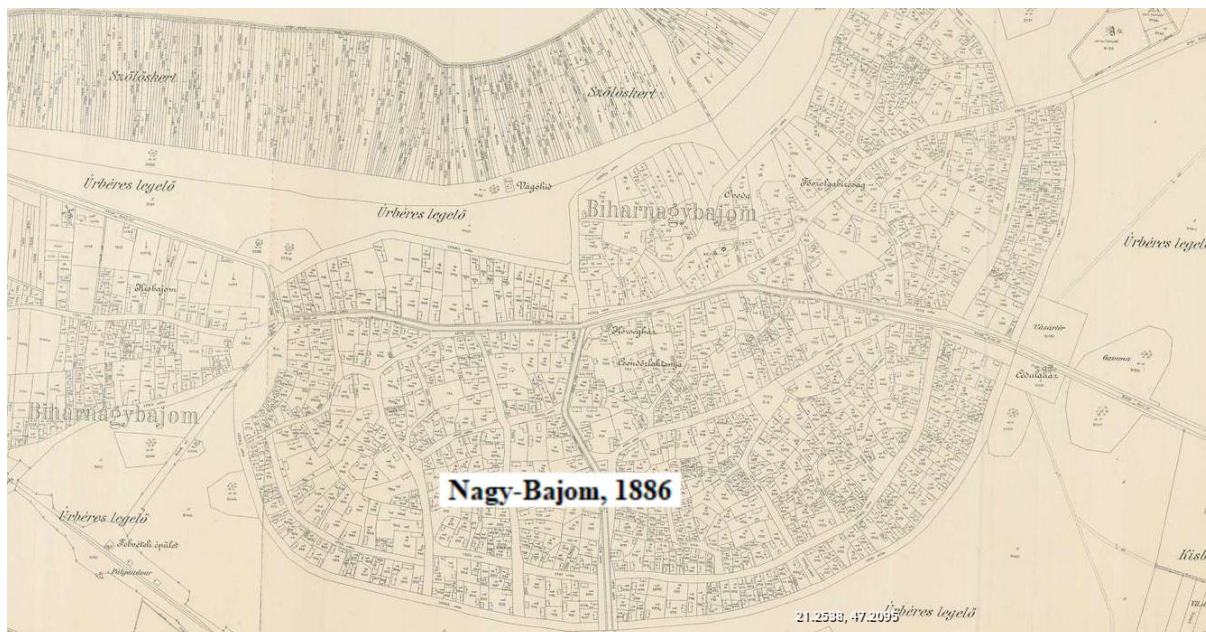
1517 őszi királyi adományozó levélben Nagybjajon és Kisbjajon két - megkülönböztető jelzővel ellátott nevű - településként szerepel. A kettős falu ősibb része azon a területen alakult ki a XIII. századra, melyet 1517 után következetesen Kisbjajonnak neveztek. A falu csak lassan terjeszkedett kelet felé, a Gyalogér keleti partjára. **Valószínűnek tűnik, hogy Kisbjajom volt a kuriális nemesek faluja**, Nagybjajom pedig a várjobbágyoké. Amikor Petneházy István 1615-ben megkapta a bajomi uradalmat, **Kisbjajomban nemesek is laktak**, akiknek nemesi telkeik után járó szántóföldjeik a nagybjajomi határban voltak.

"Nagy és Kis Bajom... eggyé olvadtak, s annál fogva egy jó nagy helységet tésznek" - állapítja meg egy hivatalos jelentés 1785-ben.

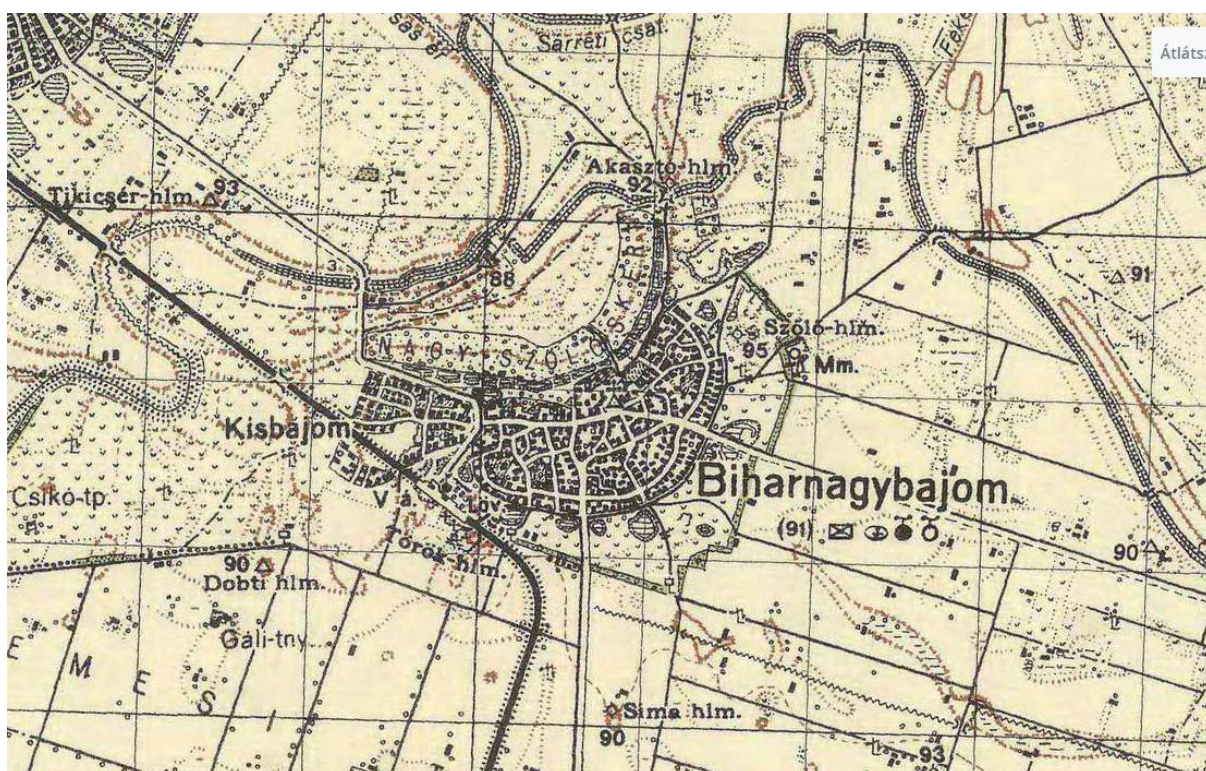
1829-ben már "Nagy Bajomnak neveztetik e város, a nyugati oldalán eső Kis Bajom nevű volt falu, most pusztától való megkülönböztetés végett, mely két helyet csupán egy kis vízfolyás választ el".

Gyökeres változást a XIX. század végi társadalmi, gazdasági átalakulás eredményezett a helyiek életében. A mocsarak lecsapolása, **a vasút, közút megépülése**, a háziipar (gyékényfonás) virágzása mind a polgárosodás folyamatát jelzik. A közigazgatás átszervezése révén Biharnagybjajom lett Bihar vármegye sárréti járásának székhelye.





*Biharnagybajom 1886*



*Biharnagybajom Katonai felmérés 1941*

A magyar vasúthálózat döntő része 1846 és 1914 között épült ki. A fővonalai hálózat nagy része az 1880-as évek derekára már létrejött, így szükségessé vált a térségeket mélyebben feltáró, a fővonalakra ráhordó mellékvonalak, ún. helyi érdekű vasutak (HÉV) létesítése.

A település délnyugati részén az 1890-es években megépült Püspökladány – Szeghalom helyi érdekű vasútvonal rövidesen meghatározó, a településszerkezet fejlődésére kiható fontos szerkezeti elemmé vált.



## II. A TERVEZETT HELYI VÉDELEMHEZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÜLÉSI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKFELTÁRÁS

### Településszerkezet, mint helyi érték

Osváth Pál Sárreai járást leíró 1874-ben megjelent írása szerint egy 1687 évi iratra hivatkozva megállapította, hogy Bajom várát őseink itt találták - avar eleink építették és Boján nevű hős vezérükről nevezték el - ,és ebben aligha kételkedhetünk.

Biharnagybajom településszerkezete e vár meghatározottságával fokozatosan alakult ki, több fejlődési időszakkal. Utcahálózata és a telekszerkezete a már mérnöki tervezett utcákat és telkeket kivéve a fő esővíz elvezető csatornák, árkok mentén alakultak ki. Térbeli, elrendeződést a terepviszonyok, a belvízrendszer, a klíma, az építőanyagok továbbá a központi funkciók telepítése határozta meg.

A nem mindig szabályos nagy méretű telkek a helyi mezőgazdasági műveléssel vannak összefüggésben. A nagybirtok rendszer ugyanis külterületen a kisparaszti művelésnek alig adott teret. A keskenyebb szalagtelkek vélhetően a korábbi tömbtelkek osztódásával jöttek létre. Az előkertes, oldalhatáron álló beépítést egysoros udvari – ritkábban kétsoros – épület elrendezés jellemezte.

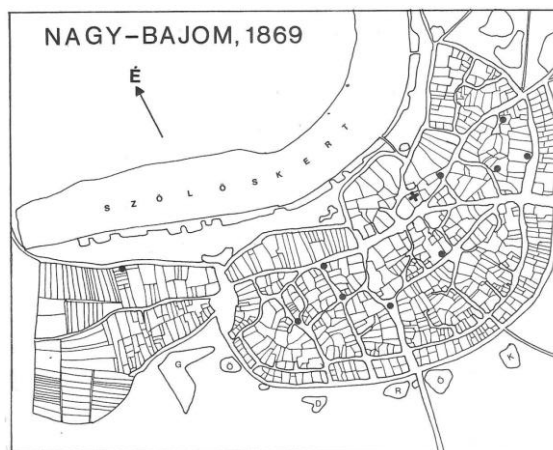
Bajom településszerkezeti adottságaira épülve évszázadokon keresztül erősített jellegű védelmi mű – a bajomi vár- épült ki. Négy utcával határolt tömböket alakítottak ki, amelyeket fából és földből épült védmű védett. Ezt nevezték hadasnak, majd később tizednek, mivel egy-egy tömb védelmét hadnagy majd tizedes irányította.



*Forrás: Zsemberi István településtervező -Településrendezési eszközök helyi értékvédelmi munkarésze-2016.*

A helyi védelemre tervezett és az 1700 - as évek második (közelebbről 1778-as évek a legvalószínűbb) felében épült kismemesi lakóház az egykori várfalon belül helyezkedik el. Tulajdonképpen az egyik hadas részt tulajdonló földbirtokos kismemesi lakóépülete lehetett.

A településszerkezet Szűcs Sándor térképén, a Sárrét mocsarainak lecsapolása előtt, a vár és az erődített palánk – rajta megszakításokkal a sorompós palánk kapuk - ábrázolásával.



Nagy-Bajom településszerkezete 1869-ben már a négy utcával határolt egyes „hadak” (később tizedek) telkesített felosztását mutatja. A palánk helyét is telkeknek osztották fel.

A történelmi utcarendszer lényegében a településen ma is megtalálható. A történelmi telekszerkezet és az arra épült egykori erődített védelmi mű olyan értéket képvisel, melynek megőrzése, újra érezhetővé, érzékelhetővé tétele nem csak idegenforgalmi vonzerő lehet, hanem a településtudat (identitás tudat), az otthonosság érzésének, a történelmi múlt előbbé tételének is fontos eszköze lehet. Ennek elérését az önkormányzat a településképi arculati kézikönyvvel (TAK) összhangban, annak szakmai iránymutatásaira támaszkodva a településkép védelmi rendeletében megállapított helyi területi védelemmel már elősegítette.



*Az egykori sorompó – védett, zárható kapubejáró a palánkokon - helyén a ma meglévő utcatorkolatai, különböző kerítés megoldással.*

*Forrás: Településképi arculati kézikönyv-20217*

A TAK feltárta az épített örökség értékeit, a település jellegzetes karakter jellemzőit. Ezek alapján rögzítésre került:

A településközpontot, mint történelmi településrészt településképi szempontból meghatározó területként kell kezelni. Ezt kiegészítve helyi területi védelemre javasolt az egykori várfalon belüli és a várfal és a palánk közötti terület.

A TK rendelet a TAK javaslatának megfelelően bevezette a területi védelmet és meghatározta a területi védelem településképi követelményeit.

### **19. A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények**

#### **25. §.**

- (1) *A szabályozási terven jelölt egykori **belső várfal** vonalán álló épületek a zártsorú beépítésű területen utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell kialakítani. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy cserép lehet. A cserép színe natúr vagy vörös lehet. A tetőfelület 20%-án fémlemez és egyéb anyagú fedés is alkalmazható.*
- (2) *Az utcai homlokzaton a teljes homlokzati felület 40% - ában téglá, vagy azzal megegyező megjelenésű egyéb burkolat alkalmazandó. A burkolat színe vörös és sárga színárnyalatú lehet. A téglaburkolatba beszámítható az oromfal deszka szegélye is. A burkolat kialakítására vonatkozó követelményeket az utcai homlokzat mellett a max. 8 méter mélységű, utcára néző homlokzati felületeken kell alkalmazni.*
- (3) *törölt*
- (4) *Az egykori belső várfalon belüli épületek tetőfedések anyaghasználatára, színezésére az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni. Homlokzatzakolat színezésére fehér, sárga, és vörös színárnyalatok alkalmazhatók. E mellett vörös és sárga árnyalatú téglaburkolat is készíthető a homlokzat egyes, vagy teljes felületén.*

#### **26. §**

- (1) *A szabályozási terven jelölt egykori **külső erődített palánk vonalán** álló épületek utcai homlokzatán csak fehér és halványsárga színezés alkalmazható. Utcai épület tetőfedése sötétbarna vagy antracitszínű cserépfedés lehet. Utcavonalon levő kerítések téglá vagy téglá burkolatú oszlopos, lábazatos, deszkázattal részben áttört kialakításúak lehetnek. Az épület előtti szakasz azonban áttört is lehet. A kerítés mezők színezése barna vagy sötét szürke.*
- (2) *Az egykori sorompó környezetében a külső palánk szabályozási terven jelölt vonalához csatlakozó, arra merőleges utcai kerítést tömör kerítésmezővel, sötétbarna vagy sötétszürke színezésű deszkázatból kell kialakítani.*
- (3) *A szabályozási terven jelölt egykori külső erődített palánk területén belül az utcai épületeket 30-45 fokos dőlésszögű magas tetővel kell kialakítani.*

A területi védelem összességében az egykori belső várfal, a külsőerődített palánk és az egykori sorompók helyét, nyomvonalát karakteri megjelenését jelöli és védi.

## **Építészeti örökség**

### **1. Népi lakóépületek:**

A történeti örökséget képviselő lakóépületek jellemzője az egy menetes alaprajzú háromosztatú (szoba-pitvar-tisztaszoba), osztornácós, utcára merőleges gerincű oromfalas lakóépület. Az oromfalak gyakran készültek fa deszka oromzattal, napsugár motívum díszítéssel. Az utcai homlokzaton a nagy (tisztá) szobán az egymenetes kialakítás miatt mindig két ablak jelent meg. Általában oldalsó oszlopos tornácok voltak a jellemzők. Ezen külső fedett terek munkavégző helyként is szolgáltak és megteremtették a külső és belső terek között az átmenetet.





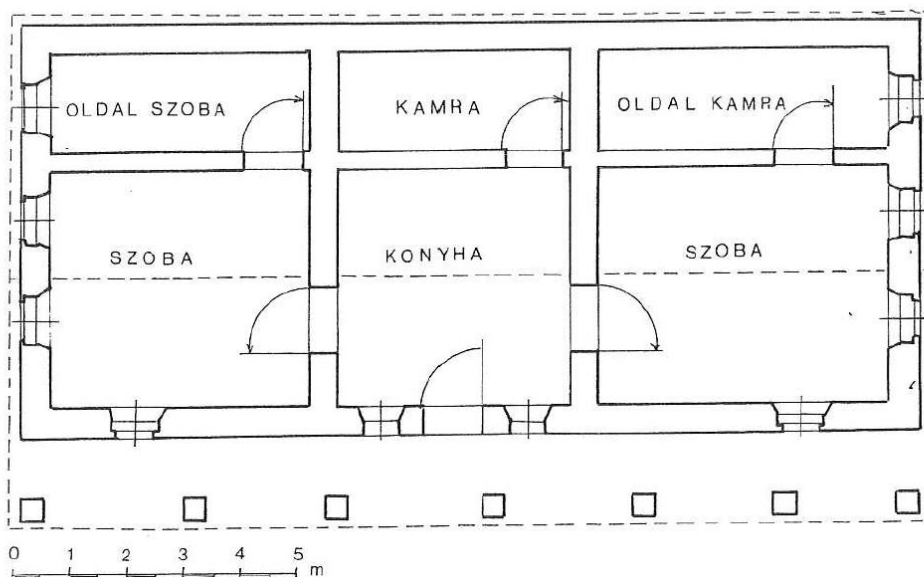
Forrás: Településképi arculati kézikönyv-20217



*A településen a XX. század elején ill. azt megelőzően is jellemző volt a tornácos házak oromfalának fa deszka burkolatos, olykor napsugár motívumos kialakítása. Ez a hagyomány még ma is több népi épületen fennmaradt. A díszes oromfalak a tornácos épület megjelenésükkel erősítették, szinte meghatározták a falusias területek településkéjét.*

## 2. Kisnemesi lakóépületek

Ezen épülettípus a **népi lakóházakat fejlesztette tovább**. Kétmenetes alaprajzú, három osztatúként épült, az udvarra néző kisház (kisszoba), pitar és az utcára néző nagyház (tisztaszoba) megosztásban, mögöttük két oldal helyiséggel, -udvarra néző oldalszobával és utcára néző oldal kamrával- középen a konyha mögött kamrával. A két menetes kialakítás az utcai homlokzaton már három ablakos kialakítást eredményezett. Előli végig oszlopos tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád héjazatot hámozatlan rudak és lécek tartják.



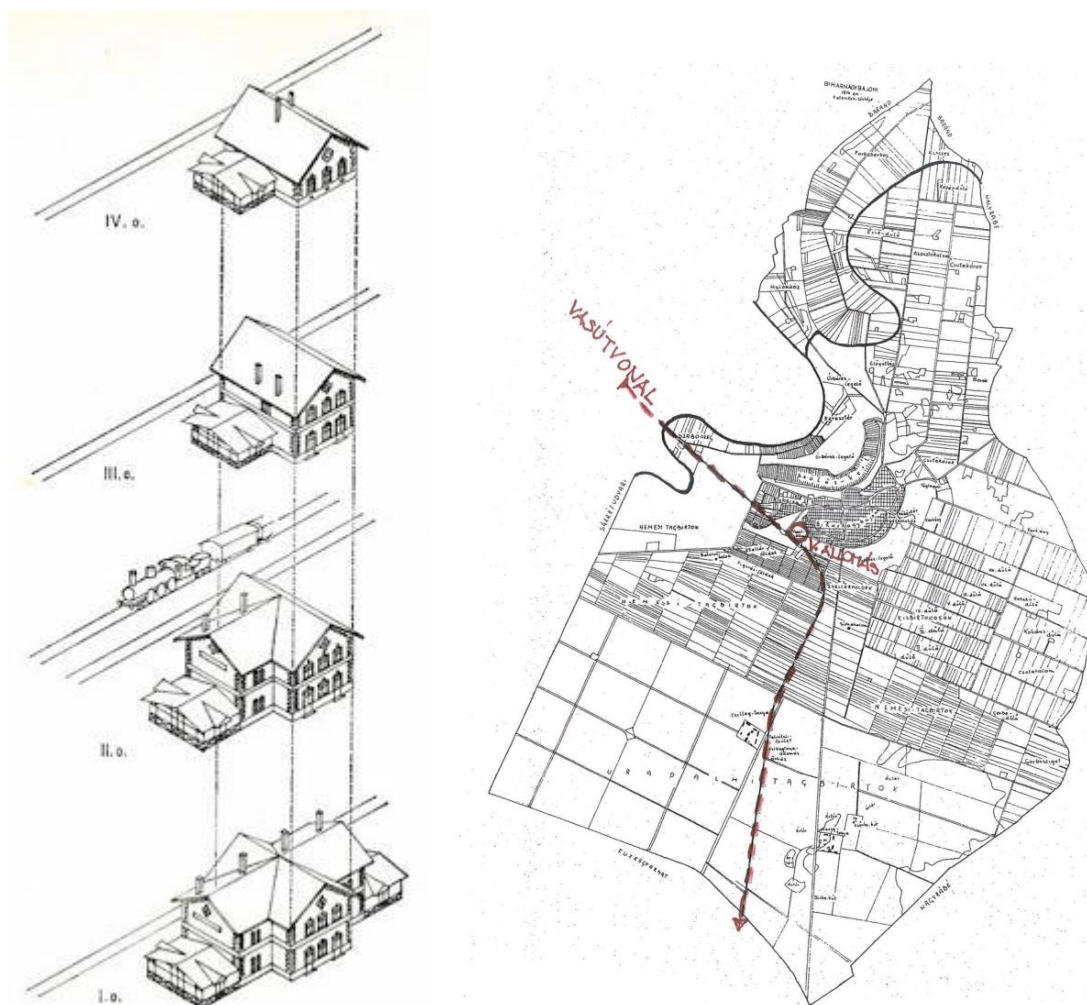
Forrás: Biharnagybajom története és néprajza, Dám László felmérése, Rákóczi F. u. 12.

### 3. Vasúttörténeti épületek

A magyar vasúthálózat döntő része 1846 és 1914 között épült ki. A fővonalai hálózat nagy része az 1880-as évek derekára már létrejött, így szükségessé vált a térségeket mélyebben feltáró, a fővonalakra ráhordó mellékvonalak, ún. helyi érdekű vasutak (HÉV) létesítése.

A vasútvonalak megépítését jellemzően az e célra létrejött részvénytársaságok végezték, amelyek mögött a térség gazdasági szereplői (városok, falvak, uradalmak, gyárak) álltak. Bár akadt példa rá, hogy a létrejövő vonalakat a saját cég üzemeltette tovább, jellemzően a részvénytársaság működése a vonal létrehozására, és tulajdonosi jogainak gyakorlására terjedt ki, a tényleges üzemvitelt az 1868-ban alakult MÁV végezte.

Az itteni vasútvonal is az 1800-as évek végén épült ki, az 1904 évi földmérési térkép már tartalmazza a vasút nyomvonalát.



A német szaknyelvből átvett felvételi épület megnevezés az állomás központi épületét jelenti, ahol az utas- és árufelvétel történik. A HÉV típusépületek koncipiálása a növekvő ház elve alapján történt: a IV. osztályú modulból kiindulva az épületet a maradék rész elbontása nélkül bővíteni lehetett (III-I. osztályú épületté), illetve szükség esetén egy nagyobb osztályt kisebb méretűre is vissza lehetett bontani. A felvételi épület méretét természetesen az állomás forgalma, illetve üzemi jelentősége határozta meg. Kiemelten nagy forgalmú, vagy később azzá vált helyeken előfordult a teljes épülettömeg duplázása.



A HÉV-épületek alapmodulja 8,5\*11 méter méretű, a IV-III. osztály esetében ez megegyezik az épület alapterületével. A földszinten kap helyet a forgalmi iroda, mögöttes raktárhelyiséggel. Mellette található az I-II. osztályú váró, valamint mögötte a III. osztályú váróterem. A dolgozói lakásokat tartalmazó emeleti szintre húzott karú falépcső vezet fel. Az I-II. osztályú elrendezésnél bizonyos alapfunkciók az oldalszárnyakban kapnak helyet, így az össz elrendezés lazább, külön pénztárelőtér is biztosítható.

Az épületek alapvetően nagyméretű téglából épültek, 50 cm-es falvastagsággal. Az alapmodul esetében jellemzően a hátsó rész volt alápincézve. A pincefödém poroszsüveg, a többi földem pedig faszerkezetű. A nyílászárók pallótokos, vagy gerébtokos szerkezetűek: a klasszikus típusú ablakok a homlokzati síkig vannak kitolva, az ajtók viszont a belső falsíkon állnak. A III. osztályú típusú középhomlokzata három axisos: bal és jobb oldalon földszinten egy kétszárnyú ajtó, illetve felette ablak található, a középaxisban pedig két ablak. A HÉV-építési hullám utolsó éveiben a pályaoldali homlokzat ablakszámát négyre növelték. A tető két állószékes, kötőgerendás faszerkezet, az épületek jellemzően cserépfedésűek. A tető az oromzaton faragott dísz szelemekkel 70 cm méretékben túl van lógatva, oldalt vízcsendesítő típusú szerint nincs.

### III. A TERVEZETT HELYI VÉDELMEKHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉRTÉKFELTÁRÁS

#### A Bacsó Béla u. 7. sz alatti, 161. hrsz.-u telken lévő kismemesi épület építészeti értékei

Az épület 2017 évi állapota *Forrás: Településképi arculati kézikönyv-20217*

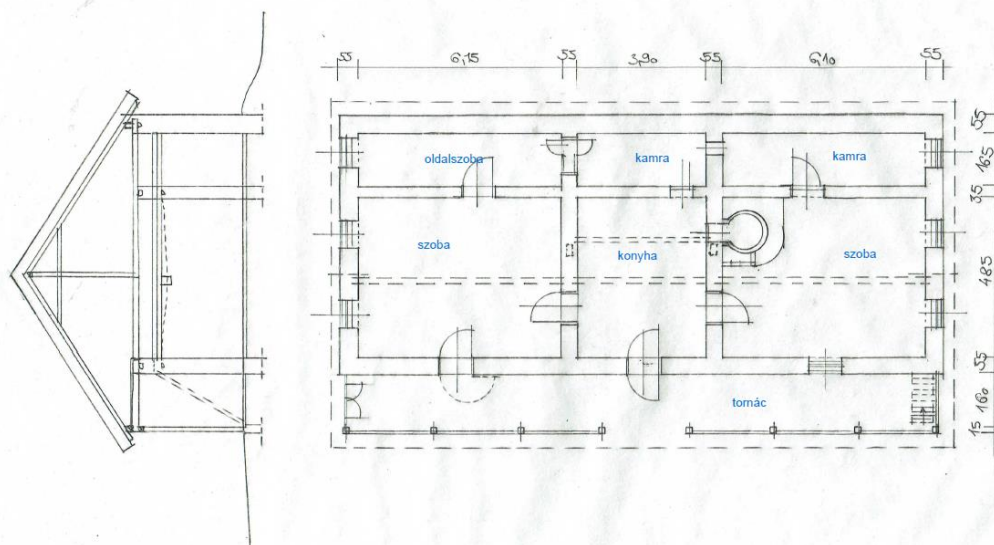


Az épület eredetileg a mellette lévő 162 hrsz-u telken lévő gazdasági és állattartó épületekkel együtt képezett egy egységet, de a telket idővel megosztották. Így a lakóépület önálló telekként lett leválasztva a gazdasági udvar részről. A telek beépítésének elrendezése azonos a műemlék kovácsműhely telkén lévő épület elhelyezésekkel. Ez esetben azonban a gazdasági és állattartó épületek már szinte helyreállíthatatlanul károsodtak, azok emberi tartózkodásra, gazdasági hasznosításra már alkalmatlanok. Ezért ezen épületek már nem képviselnek olyan építészeti értéket, amit helyileg védeni kellene.

Az épület 2021 évi jelenlegi állapota – saját fotók -2021



Az épület funkcionális alaprajzi és metszeti felmérési terve saját szerkesztéssel-2021.10. hó



A lakóépület az egyedüli, melynek fizikai állapota kielégítő, de így is majd statikailag megerősítésre szorul. Négy év alatt állagmegóvási munkák hiányában az épület állaga láthatóan kisé romlott. A nagyméretű utcára merőleges épület magán hordozza 1700-as évek vége, az 1800-as évek eleje népi - azon belül is kismemesi - építészetének minden, az előző fejezetekben bemutatott jellemzőit.

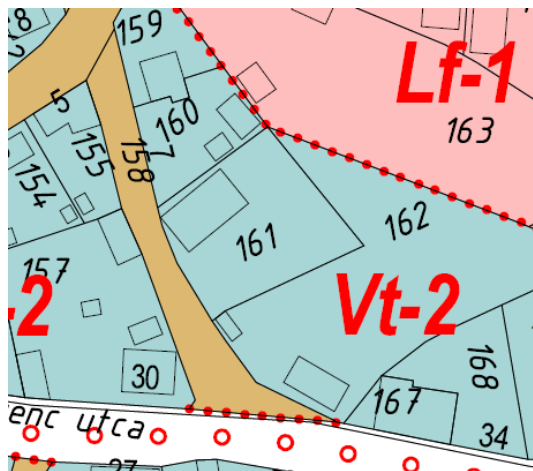
Kétmenetes alaprajzú, három osztatú épület az udvarra néző kisház (kisszoba), konyha (pitvar) és az utcára néző nagyház (tisztaszoba) megosztásban, mögöttük két oldal helyiséggel, -udvarra néző oldalszobával és utcára néző oldal kamrával- középen a konyha mögött kamrával. A ház alaprajzi méretei nagyobbak az átlagos méretű hasonló lakóépületekhez képest. Elöl végig fa oszlopos tornác, melynek padló burkolata helyenként még az eredeti, Biharnagybajomban készített téglából rakott. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A szobák több mint 6 méter szélességűek, és mélységük is legalább 1 méterrel nagyobb. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A konyhában még látható az eredeti szabad kémény helye, melynek helyét a földem síkban faburkolattal lezárták. A nád héjazatot hámozatlan rudak és lécek tartják. A tornác épület homlokzata három ablakos fa deszkázatú oromfallal.

A ház kevés átalakításon ment át, csupán az utcai nagyszoba tornác felőli oldal ablaka helyén lett ajtó nyitva. Ennek oka nem ismert, de funkciója az volt, hogy a ház többi helyiségétől leválasztva, önálló külső megközelítésű helyiség jöjjön létre. Funkciója önálló (katonai) szálláshely vagy üzlet is lehetett. Osváth Pál szerint ugyanis N.Bajom népe



mulatozós, vendégszerető mely abból a körülményből fejlődött ki, hogy az elkülönülés előtt itt csaknem minden harmadik háznál italmérés gyakoroltatott.

**Mellékletek:** Szabályozási tervi kivágatok  
Bacsó Béla u.7.



Bem József u. 6.



Az épület közcélú hasznosítása tervezett. A közfoglalkoztatottak telephelye és a gyógynövény bemutató és üzlet funkciók igazodni tudnak a jelenlegi funkcionális elrendezéshez. a önálló bejáratú utcai szoba alkalmas üzletnek, a belőle nyíló oldalszoba raktárnak vagy szociális helyiség is alakítható belőle. A gyógynövény termeléssel is munkálkodó közfoglalkoztatottak elhelyezése, részben munkavégzési helye a közbenső és a hátsó traktusokban megoldható.

Térképmásolat:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal  
Püspökladány Bocskai u. 11. Pf.33.

Térképmásolat - Szemle

Szelvényszám: 58-244-244

Iktatószám: 1/261/2021

Vetület: EO/V

BIHARNAGYBAJOM, belterület 161

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.  
A térképmásolat méretek levételére nem használható!  
Püspökladány, 2021. május 21.

Petrov-Todorov Péter



Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

Oldal: 1 / 4  
Ügyintéző:  
Gáborné Pusztai Andrea

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

Oldal: 2 / 4  
Ügyintéző:  
Gáborné Pusztai Andrea

## Összefoglaló határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!  
220130/2/2021.08.02

2021.08.06 10:03:36

BÍHARAGYBAJOM					
birtoklet IRSZ: 161					
4172 BÍHARAGYBAJOM Bacsó Béla utca 7					
<b>I. rész</b>					
1. Az ingatlan adatai:					
Álrészlet adatok			Alosztály adatok		
jel. muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jov.	ha,m2	kat.jov.	
		/AK,fill./		/AK,fill./	
kivett	1445				
lakóház, udvar					
Foldrészlet össz.:1	1445				
<b>II. rész</b>					
1. Bejegyző határozat: 1281/1961.06.01 Törlő határozat: 220130/2/2021.08.02					
Tul.hányad:1/1					
Jogcím: adásvétel, 1281/1961.06.01					
Jogállás: tulajdonos					
Jogosult neve: Borbély Zsigmond sz.:1933 a.n.:Nemes Eszter					
Címe: 1130 BUDAPEST XIII.KER.,Bodor utca 9 földszint 2					
2. Bejegyző határozat: 220130/2/2021.08.02					
Tul.hányad:1/1					
Jogcím: adásvétel, 220130/2/2021.08.02					
Jogállás: tulajdonos					
Jogosult neve: BÍHARAGYBAJOM KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 15728692					
Címe: 4172 BÍHARAGYBAJOM Rákóczi út 5					
<b>III. rész</b>					
BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ					

BÍHARAGYBAJOM

birtoklet IRSZ: 162  
4172 BÍHARAGYBAJOM Bacsó Béla utca 162 IRSZFöldhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4  
4150 Püspökládány Bocskai u.11. Telefon/Fax: 136 541 431-268 E-mail: földhivatal.puspekladany@hajdu.gov.hu  
Hivatali lapp neve és IRID azonosítója: FHOFFUSPOK 611407138Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4  
4150 Püspökládány Bocskai u.11. Telefon/Fax: 136 541 431-268 E-mail: földhivatal.puspekladany@hajdu.gov.hu  
Hivatali lapp neve és IRID azonosítója: FHOFFUSPOK 611407138

## 2. A Bem József u. 6. sz. alatti vasútállomási felvételi épület építészeti értékei

### Az épület jelenlegi állapota

#### Funkcionális kialakítás

A földszinti forgalmi iroda és váró még használatban van, raktárak is vannak, de azok lezártak. A pénztár már nem működik. Az emelet szolgálati lakás lelakott, használaton kívüli.

#### Tartószerkezetek

Az épület alapvető tartószerkezeti problémával nem rendelkezik, kritikus süllyedés, falrepedés nem tapasztalható. Kora ellenére a tetőszerkezet állapota igen jó, a héjazaton sem tapasztalható cseréphiány. Az épület födeme nagyrészt az építészeti faszerkezet, amely a várható terhelésre megfelelő, repedés, kritikus mértékű lehajlás nem tapasztalható. Az épület egyes részein új vasbeton födém készült, ill. a lépcsőház a títustervi állapothoz képest az 1970-es átépítéskor teljesen átépült.

#### Nyílászárók, homlokzat

Bár az épület nyílásainak többsége eredeti, a nyílászárókat jellemzően kicserélték. Állapotuk közepes, azonnali beavatkozást igénylő probléma nincs, de valamennyi szerkezet cserére szorul. A homlokzat állapota szintén közepes. A lábazati sávban klinkertégla-burkolat található, egyébként a felületek vakoltak, és részben színezettek. Több utólagosan elhelyezett, igénytelen előtető is található az épület oldalain.





### Berendezés

Az utasforgalmi terekben egyszerű, mázolt fémpadok, illetve korrodált fém szemetes található. A hirdetménytárolásra elavult favitrinek szolgálnak, melyek kulcsa részben elveszett, így az üvegre kívülről ragasztják a hirdetményeket. A két váróteremben erőteljes megjelenésű csempeburkolat található, a többi helyiség vakolt és festett.

### Gépészet

Az épületben van vízbekötés, a szennyvíz szikkasztóba van vezetve, elektromos teljesítményhiány nincs. A fűtés az egész épületben gázkonvektorokkal történik. A váróteremben lopás ellen „ketrecbe” van zárva a fűtőttest.

### Épület környezete



*Saját fotók az épületről*

Az épület környezetének állapota változó. A járófelületek gyakran egyenletlenek, töredezetek, viszont a kihelyezett betonpadok állapota jó. A felvételi épület keleti oldalán egy igénytelen megjelenésű raktárbódé található, mely egyben zárható kerékpártárolóként is szolgál az utasok számára. Mellette található a régi ürgödrös mosdó, melyet egyéb mosdó hiányában a forgalmi személyzet is használ. Ennek állapota nem rossz, de maga a létesítmény természetesen igen elavult.

### Megmaradt értékek

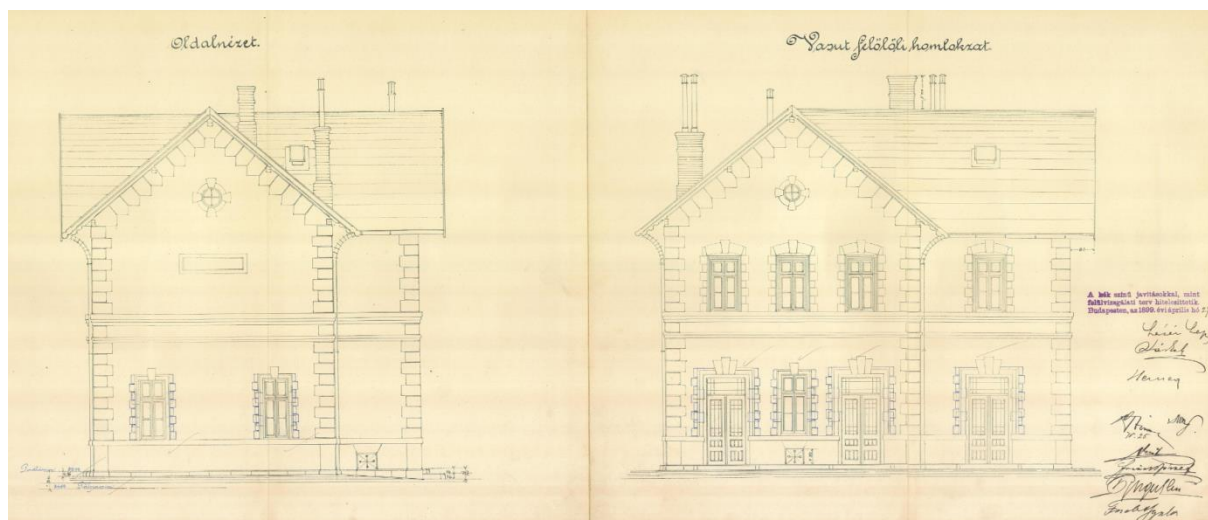
Az épület legfontosabb értéke a teljes egészében megmaradt tömegforma, melyen a nyílások többsége is (kisebb módosításokkal) eredeti formájában és eredeti helyén található.

Szintén komoly érték a teljesen intakt, és meglepően jó állapotban megmaradt eredeti háromállásos fedélszék.

### Célállapot

A MÁV levéltárában az épület eredeti tervei teljeskörűen fellelhetők. Ezekből látható, hogy eredetileg a két HÉV-homlokzattípus közül a vakolatarmírozásos változat került megvalósításra, kisebb, a tervlapra utólag tollal felvezetett korrekciókkal. Mivel az épület tömegformája és a nyílások többségének pozíciója is megmaradt, egyértelműen az eredeti állapot helyreállítása tekinthető célnak a külső megjelenés tekintetében. Azok a nyílások, amelyek részben elfalazásra kerültek, visszabontandók az eredeti méretükre. A tetőhéjazat cseréje során helyreállítandó az eredeti túlnyúlás.

A Bem József u. 6. sz. alatti vasútállomás felvételi épület eredeti homlokzattervei



*Forrás: Biharnagybajom állomás felvételi épületének helyi védelem alá helyezése, alátámasztó dokumentum és értékleltár, Fedl István, 2020.*

A homlokzat architektúrája neoreneszánsz jellegű. Lent erős lábazati sáv, középen pedig könyöklő- és osztópárkány található, az éleken pedig sarokarmírozás, vagy falisáv jellemzi az épületet. A nyíláskeretkezések íves szemöldökdíszsel, és a teljes nyíláskereten körbefutó armírozás. A létesítéskor a járatos színezési sémának megfelelően a mezőszín sárga, fehér tagozatszínnel kombinálva.

Az épület funkcionális átalakítása a mai vasúti közlekedési elvárásához igazítottan, lehetőleg szociális blokkot is tartalmazó kialakítással javasolt. Az emeleti volt állomásfőnöki szolgálati lakás felújításával önkormányzati szolgálati lakás, vagy akár falusi vendégház lehet.

### **A helyi védelem alá helyezés eljárásrendje a TK rendelet értelmében**

#### **10. Testületi döntéssel összefüggő feladatok**

##### **10.§**

- (1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítés a megbízott települési főépítész feladata.
- (2) A szükséges értékvizsgálat előkészítéséről és elkészítéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (3) A helyi védelem alá helyezéskezdeményezéshez kapcsolódó előkészítéshez be kell szerezni az érintett ingatlan-tulajdonosok együttes álláspontját.
- (4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
  - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.
  - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré



tétellel.

- c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.
  - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni.
- (6) A közhírré tétel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás javaslatát és a kapcsolódó értékvizsgálat megtekinthetőségét a polgármesteri hivatalban biztosítani kell.

## **A helyi védelem alá helyezés utáni további feladatok a TK rendelet alapján**

### **8. A védett érték nyilvántartása**

#### **8. §**

- (1) A helyi védettségéről nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát,
  - b) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
  - c) fotódokumentációt,
  - d) a védettségi kategóriát (egyedi építészeti, területi építészeti, egyedi tájérték, növényzet),
  - e) a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
- a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - b) helyszínrajzot,
  - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

### **9. A védett érték megjelölése**

#### **9. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt emlékművet egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege: Biharnagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete helyi védetté nyilvánította” „évszám”.
- (2) Védett növényzet esetén az (1) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (3) A tábla elhelyezéséről – esetleges pótlásáról – a polgármester gondoskodik.

#### **12. §**

- (1) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érint

## **A helyi védelem alá helyezés utáni településképi követelmények a védett épületekre**

### **20. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények**

#### **27. §**

- (1) A helyi védett értékek körét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt az értéket jelen rendelet 2. mellékletéből törölni kell.
- (3) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell, az épület felújítás és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

### **21. Helyi egyedi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények**

#### **28. §.**

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
- a) tömegformáját, tömegarányait,
  - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
  - c) homlokzati tagozatait,
  - d) homlokzati díszítőelemeit,
  - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
  - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

- (2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés, helyettesíthetők.
- (3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a 20.§ (2) szerinti ríktó színeket és a túlzott kontrasztokat.
- (4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
- (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

**Helyi védett épületek, értékek Helyi védett épületek, értékek kiegészítési javaslata**  
2. melléklet a 22/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításához

Ssz.	Megnevezés, a védelem típusa	Cím, hrsz.	Leírás
1	Református templom	Biharnagybajom, Rákóczi u. 22. hrsz:1/1	A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építéskor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1824-ben készült el a déli portikus. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megromlásodott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészeti szempontból meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.
2	Polgármesteri Hivatal	Biharnagybajom, Rákóczi u. 5. hrsz: 684	Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.
3	Iroda épület	Biharnagybajom, Rákóczi u. 12. hrsz:8.	A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetikus megoldás.
4	Kisnemesi lakóépület	Biharnagybajom, Bacsó Béla u.7. hrsz:161	Az 1700-as évek végén épült kisnemesi lakóház kétmenetes alaprajzú, három osztatúként épült, az udvarra néző kisház (kisszoba), pitar és az utcára néző nagyház (tisztaszoba) megosztásban, mögöttük két oldal helyiséggel, -udvarra néző oldalszobával és utcára néző oldal kamrával-középen a konyha mögött kamrával. Elöl végig oszlopos tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A nagyházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha eredetileg szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pitartól. A kisházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű

			mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád héjzatot hámozatlan rudak és lécek tartják.
5	I. világháborús emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:150	Helyi identitást kifejező emlékmű
6	1848-49-es emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:3	Helyi identitást kifejező emlékmű
7	T0100652_VR MÁV-leltári számú vasútállomás felvételi épület	Bem József utca 6. hrsz.:1058/7	A vasúttársasági típusú standard műszaki megoldásai olyan értékek, melyeknek visszaállítása nem csak üzemeltetői, hanem települési közérdek is egyben. A neoreneszánsz homlokzatot erős lábazati sáv, középső osztópárkány és a falak oldal élein kváderes falisáv, valamint íves szemöldökíves és a teljes nyílászáró körbefutó armírozású nyílászárók jellemezték. A sárgás színezésű mezőszíneket fehér tagozatok egészítették ki. Az eredeti héjzatot vörös cserép. A tető az oromzaton dísz szelemenekkel 70 cm méretében túl volt nyújtva.

### Rövid Közérthető összefoglaló:

Biharnagybajom Község Önkormányzata a tulajdonában álló Biharnagybajom Bacsó Béla u. 7 szám (hrsz: 161) alatti kismesesi lakóépület és a vasútállomás felvételi épületének helyi egyedi építészeti védelem alá helyezését határozta el.

A kismesesi lakóépület épület nemcsak településszerkezeti, utcaképi szempontból meghatározó, hanem mint egyedi építészeti emlék is kiemelt értéket képvisel. A nagyméretű utcára merőleges épület magán hordozza a 1800-as évek eleji építészetének minden jellemzőit. A homlokzat a népi építészet archetípusát adja vissza. Egyedi jellemzői a hármast utcai ablak, továbbá a fa deszkázatos oromfal.

A lakóépület a kismesesi hagyományok fontos épülete, mely a település néhány telkén ma is megtalálható. Az épület, mint közfoglalkoztatási telephely és gyógynövény szaküzlet fogja szolgálni az itteni közösséget, és mások számára is lehetővé teszi, hogy megismerjék a település történelmét, kultúráját.

A vasútállomás épületének legfontosabb értéke a teljes egészében megmaradt tömegforma, ezért az eredeti állapot helyreállítása szükséges a külső megjelenés tekintetében. Azok a nyílások, amelyek részben elfalazásra kerültek, visszabontandók az eredeti méretükre. Lent erős lábazati sáv, középen pedig könyöklő- és osztópárkány állítandó vissza, míg az éleken pedig az épület sarokrészének kihangsúlyozása miatt a falfelület többi részétől eltérő, kváderes vakolat armírozás. A nyílászárók íves szemöldökívesekkel, és a teljes nyílászáró körbefutó armírozással állítandók helyre. A tetőhéjzat cseréje során helyreállítandó az eredeti oromzati dísz szelemenek 70 cm – es kiülése.

Az épület funkcionális átalakítása a mai vasúti közlekedési elvárásához igazítottan, lehetőleg szociális blokkot is tartalmazó kialakítással javasolt. Az emeleti volt állomásfőnöki szolgálati lakás felújításával önkormányzati szolgálati lakás, vagy akár falusi vendégház lehet.

A helyi védelemre javasolt épületek egyedi védelme a már meglévő településképi védelemmel együtt hatékonyabban tudja biztosítani a település történelmi építészeti örökségének megőrzését.

Biharnagybajom, 2021. november hó.

**Kertész Attila sk.**  
mb. főépítész