Szám: …… /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Bánd Község Önkormányzatának

2026. november 24.

Képviselő- testületi ülésére

Tárgy: Előzetes döntés a Bánd, 064 helyrajzi számú ingatlanon levő, egykori malom épület helyi védelem alá helyezéséről

Előterjesztő: Stiegervald Zsolt polgármester

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:

Horváth Éva főépítész

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Láng Zsanett

jegyző

Tisztelt Képviselő- testület!

A helyi egyedi védelem alá helyezésről Bánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének „a településkép védelméről” szóló 12/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) rendelkezik.

Bánd Község Önkormányzata Képviselő Testületének 9/2026.(I.12.) határozatában a település új településtervének elkészítéséről döntött. Az új terv készítésének része a Bánd épített értékeinek helyzetfeltárása, többek között a falu jellegzetes és értéket képviselő épületeinek megismerése és azok hosszú távú megóvásának vizsgálata.

Erdősi Ferenc (Bánd, Petőfi Sándor utca 7. szám alatti lakos, a továbbiakban: Kérelmező), mint a tárgyi 064 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, 2026. november 16-án beérkezett, írásos kérelmével kérvényezte a malom épület helyi védelembe való helyezését.

A helyi értékek megőrzése érdekében, Bánd Község Önkormányzatának szándékában áll helyi egyedi védelem alá helyezni mind a malom épületet, mind a malomcsatornában lévő turbinaházat, zsilipet és a kőhidat. A helyi egyedi védelem lehetőséget biztosít többek között az épület és a műtárgyak szerkezetinek újraépítésére, meglévő elemek felújítására is, azonban hosszú távon csak a védelemmel biztosítható az értékének megóvása.

A Kérelmező tulajdonban lévő 064 helyrajzi számon álló malom (SCHŐNIG-MALOM, SZÉPHEGYI-MALOM, NAGY-MALOM) épület már a Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérésén is szerepelt és a XX. század közepéig a vizikönyve alapján metsző és gabonaőrlő szerepet töltött be.

A Magyar Állam tulajdonában lévő 059 helyrajzi számon lévő árok mindkét partján megtalálhatók a malom kiegészítő létesítményei úgy, mint a zsilip, turbinaház és az árkon átívelő kőhíd.

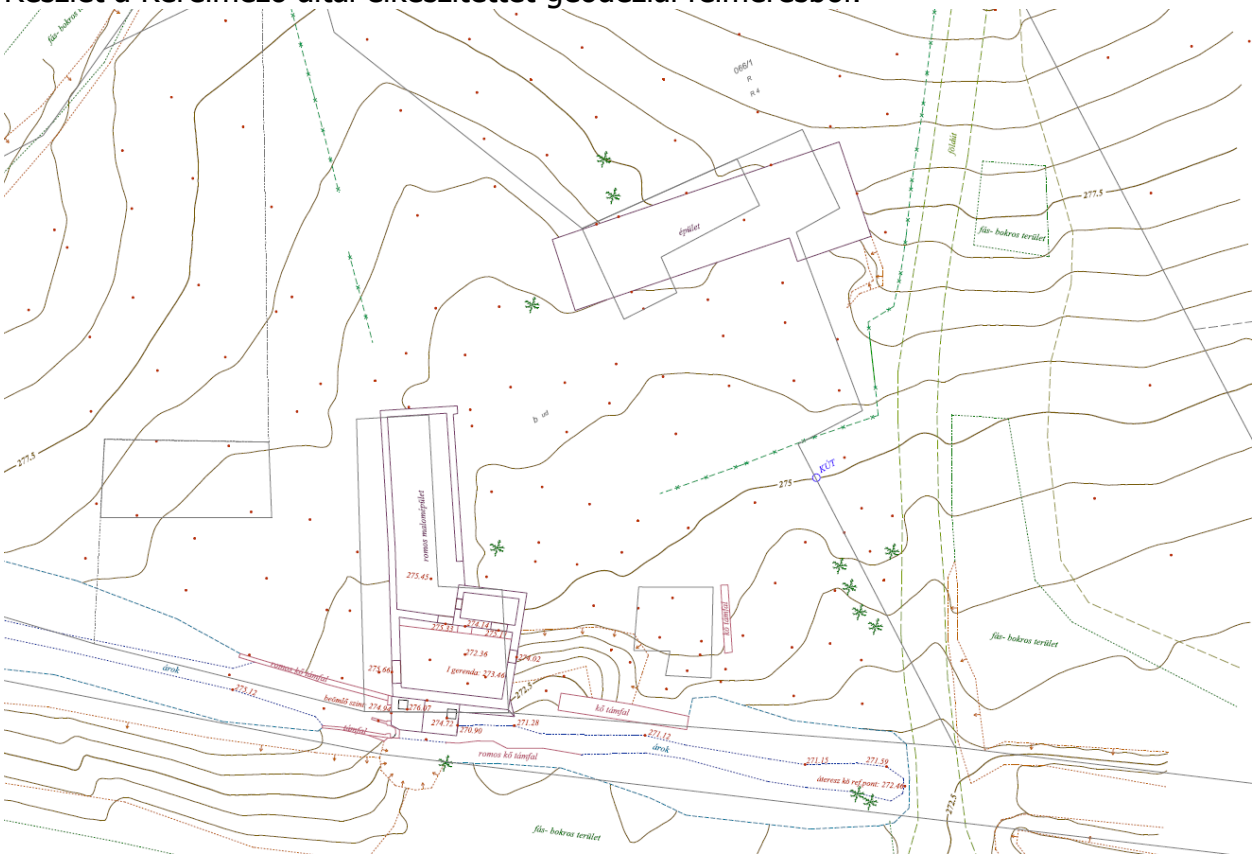
Napjainkra folyamatos állagromás eredménye képen a malom főépületének már csak a falai látszanak. A malomárokban lévő a zsilip és turbinaház ugyan még jó állapotban van, azonban a malomcsatornán átívelő kőhíd szintén megmentésre szorul.

Az előterjesztés a malom épület helyi védetté tételét irányozza elő, azonban jelen előterjesztéssel egy időben a Magyar Állam tulajdonában lévő zsilip, turbinaház és kőhíd helyi védetté történő megkereső levele is kiküldésre került.

A módosítással érintett ingatlan leírása:

A helyi védetté történő nyilvánításához szükséges értékvédelmi dokumentációt Kérelmező elkészítette, amelyet az írásos kérelmével egy időben hivatalomba benyújtott. Kérelmező megbízott építész tervezője, műemlékvédelmi szakértője Pap Ádám (6720 Szeged, Arany János utca 7., É/1 06 0094, műemléki szakértő (21-0221), a továbbikaban: Tervező) 2026. november 15-én, „Bánd, Külterület,064 alatti vízimalom (Schőnig-malom, Széphegyi- malom, Nagy- Malom) építészeti örökségvédelmi értékvizsgálata helyi védelem alá helyezés kezdeményezéséhez” című értékvédelmi dokumentációt (továbbiakban: értékvédelmi dokumentáció) elkészítette. Az értékvédelmi dokumentáció tartalmazza és rögzíti, hogy az L-alakú malomépület több periódusban épült, még álló XVIII. századi eredetü főfalai, melyekhez a malomcsatoma felől 1910 és 1939 között épült lapostetős turbinaház csatlakozik,

benne a Francis-rendszerü turbina megmaradt szerkezeti elemeivel. A malom tartozékai a csatornameder két oldalán lévő vízi létesítmények (zúgó, zsilip).
Az I. katonai felmérés (1782-85) bándi szelvényén vélhetően az épület, vagy elődje szerepel. Egy 1830-as malomösszeírás kivonata szerint a Horváth uraság tulajdona, három felülcsapó kerékkel, a II. katonai felmérésen (1819-69) Steinbach-malom néven ábrázolják. Az 1857-es kataszteri térképen már az épületszárnyak mai, L-alakú elrendezése látható, a malomtól nyugatra a mára eltűnt molnárlakkal. 1910-ben két felülcsapó kereke van, egyik őrlésre, másik deszkametszésre, ekkor Schönig Mihályé. A malmot 1910 és 1939 között korszerűsítik, kerekeit Francis-rendszerü turbinára cserélik. Az 1941-es felmérésen Széphegyi fűrész- malom néven szerepel, 1943-ban kerül Turcsányi Istvánné kezébe Papp Ferenctől és Sutter Bélától. A vízimalom vízjogi engedélyét 1967-ben vonták vissza, később gazdasági épületként hasznosították, majd gazdátlanná válva pusztulásnak indult.
Részlet a Kérelmező által elkészítettet geodéziai felmérésből:



Fotó az értékvédelmi dokumentációból:



A malomépület a turbinaházzal

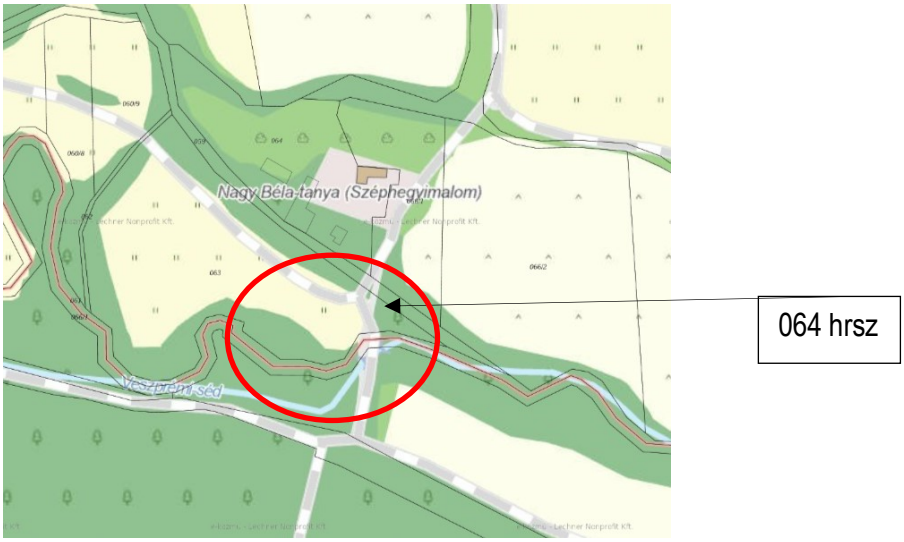
Ingatlan- nyilvántartás szerinti tulajdonviszgálat:

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **408876/2/2023.04.12**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/4-5 Név: ERDŐSI FERENC, Születési név: ERDŐSI FERENC, Születési év: 1969, Anyja neve: ENDER TERÉZ Jogosult címe: Magyarország 8443 Bánd, Petőfi Sándor utca 7

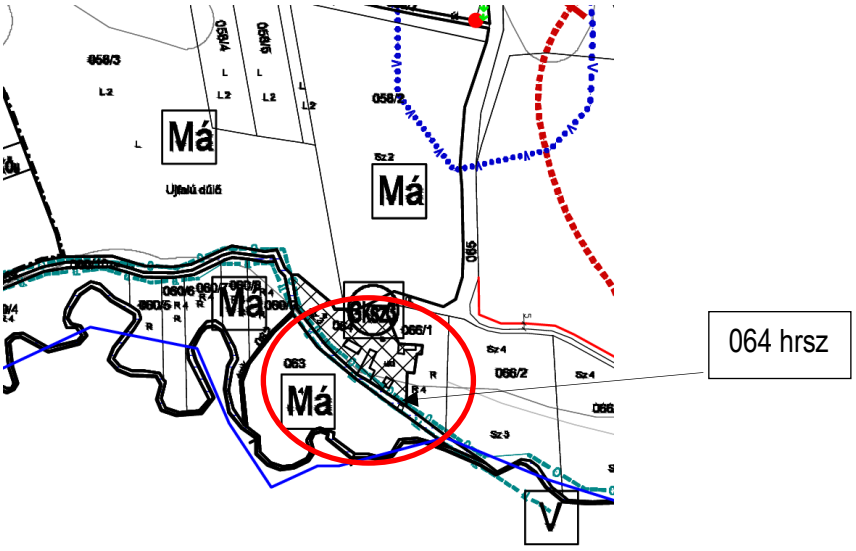
Érintett ingatlan jövőbeli hasznosításának lehetősége

A helyi védelemre javasolt épület hosszú időn keresztül használaton kívül állt, így ma igen rossz, romos állapotban van, állagmegóvása sürgető. A vízimalom megóvásához a védett értékek számára nyújtható pályázati források felhasználása szükséges. A fentiek miatt a rendkívül értékes épületek fennmaradását, építészeti értékeinek megőrzését a helyi védettség garantálhatná a jövő számára.

Érintett ingatlan előírásai:



Alaptérképi kivonat



Belterületi Szabályozási Terv kivonat

- Bánd Község Önkormányzata „Bánd Község Helyi Építési Szabályzatáról” szóló 7/2013.(VII.) rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 3. mellékletében foglaltak alapján „Kereskedelmi, szolgáltató” (Gksz3) építési övezetbe tartozik.

  Kivágat a HÉSZ 2. mellékletéből:

Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség [%]	legnagyobb építménymagasság [m]	legkisebb telekterület [m2]	legkisebb zöldfelület [%]	legnagyobb szintterület-sűrűség	előkert mérete [m]	oldalkert mérete [m]	hátsókert mérete [m]	legkisebb telekszélesség [m]
2	Vt1	O	50	5,00	700	10	0,5	0,00	3,00	0,00	*
3	Vt2	O	40	5,00 6,5**	700	30	0,5	0,00	4,00	6,00	16
4	Lf1	O	30	5,00	900	40	0,5	K	4,00	6,00	16
5	Lf2***	O	30	5,00	900	40	0,5	K	4,00	6,00	16
6	Lf3***	O	25	5,00	1200	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16
7	Lf4	O	30	5,00	900	40	0,5	5,00	4,00	6,00	16
8	Lf5	O	30	5,00	900	50	0,5	K	4,00	6,00	16
8/A	Lf6	SZ	10	5,00	3000	70	0,3	Min. 5m	Min. 4m	Min. 6m	20
9	Lke1	O	30	5,50	700	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16
10	Lke2***	O	30	5,50	700	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16
11	Lke3	O	30	5,50	700	50	0,5				16
11/B	Lke4	SZ	10	6,0	2500	80	0,3	5,0	min. 3,0	6,0	-
12	Gksz1	SZ	30	6,00	1200	40	1	15,00	3,00	20,00	16
13	Gksz2	O	60	6,00	900	20	1	0,00	3,00	3,00	16
14	Gksz3	SZ	40	7,00	2000	30	1	5,00	3,00	6,00	16
15	Gip1	SZ	50	6,00	900	25	1	0,00	3,00	3,00	-
16	Kt	SZ	15	4,50	-	60	0,2	5,00	3,00	6,00	-
17	Kb	SZ	15	4,50	900	60	0,2	5,00	3,00	6,00	-

O – oldalhatáron álló
K – kialakult állapotnak megfelelő
* a telek utcával határos oldalának (szélességének) módosítását érintő telekosztás és telekegyesítés tilos
** - lakóépület esetében 5,00 m, egyéb épület esetén 6,50 m
*** - az építési övezetben a tervezett épület távolsága a telekhatártól legalább 1 m legyen
**** - szabályozási tervlap szerint

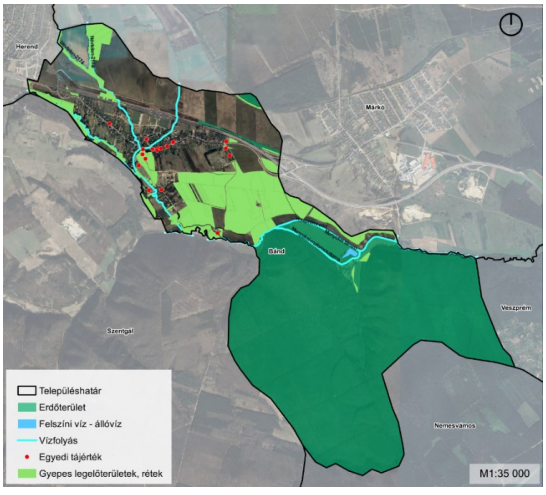
- A Tkr. 2. melléklete alapján „Gazdasági terület” településkarakterbe tartozik.

2. melléklet: Térképi melléklet a 12/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez



A malom épület egyedi tájérték.

-





- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján „egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.” Egyedi tájértéknek tekinthetők azok a leginkább külterületen előforduló épített emlékek, melyek nem állnak műemléki védelem alatt, de megőrzésük fontos lehet. A törvény alapján a tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról. A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását. A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:
    a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;
    b) gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről;
    c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;

d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;
e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;
f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;
g) autópályát, valamint a vadon élő állatfajok ismert vonuló útvonalait keresztező vonalas létesítményt úgy kell építeni, hogy a vadon élő állatfajok egyedeinek átjutása – megfelelő térközönként – biztosítva legyen;
h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

A módosításhoz kapocsoldó eljárási rend:

A helyi védelem alá helyezés szabályaira vonatkozóan a TKR. 4. § (1)-(3) bekezdések, valamint az 5.§ (1)-(5) bekezdések és a 7.§, továbbá a 12.§ az alábbiakat rögzíti:

„4. § (1) A helyi védelem feladata különösen:

a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:

aa) településkarakter, településszerkezetek,

ab) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,

ac) településkép, utcaképek és látványok,

ad) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, utcabútorok,

továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) A helyi védelmi célok érvényesítése érdekében Bánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített egyedi és területi értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

5. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,

b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),

c) a védelem indoklását

d) Hatályon kívül helyezve.

(3) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,

b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész, emelet, ajtó),

c) a védelem megszüntetésének okait,

d) a védelem megszüntetését alátámasztó szakmai véleményt.

(4) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;

b) a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;

c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;

d) Hatályon kívülhelyezve.

7. § A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

a) az érdekelteket,
b) Hatályon kívül helyezve.
c) az illetékes építésügyi hatóságot,
d) az illetékes örökségvédelmi hatóságot.

12. § (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet az önkormányzat hivatalában.

(2) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:

a) megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,
b) pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
c) tulajdonos, kezelő, (bérlő) nevét, címét,
d) helyszínrajzát,
e) fotódokumentációját,
f) minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
g) annak leírását, hogy mitől védett a védett érték vagy annak egy része,
h) a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,
i) az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha ez rendelkezésre áll,
j) a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
K) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart. (pl. védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott).

(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik."

A helyi egyedei védelem alá helyezése érinti a TKR. rendelet 1. számú helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok listáját. A hatályos TKR. 1. melléklet az alábbiakat tartalmazza:

1. melléklet a 12/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez

I) BELTERÜLET

Helyi védelem alatt álló építmények

típusa	*címe*	*helyrajzi száma*
Lakóház	Rákóczi u.	hrsz: 402
Lakóház	Kossuth u. 51.	hrsz: 121
Lakóház	Kossuth u. 27.	hrsz: 106
Lakóház	Kossuth u. 33.	hrsz: 109
Lakóház	Kossuth u. 39.	hrsz: 112
Lakóház	Kossuth u. 25.	hrsz: 105
Lakóház	Kossuth u. 35.	hrsz: 110
Lakóház	Kossuth u. 15.	hrsz: 96
Lakóház	Petőfi u. 111.	hrsz: 202/3
Lakóház	Petőfi u. 124.	hrsz: 251
Kereszt	Rákóczi u.	hrsz: 405/1
Kereszt (templom előtt)		hrsz: 125
Kereszt	Petőfi u. 112.	hrsz: 262

Utcakép védelem alatt álló területek:

Hrsz: 96-116 (Kossuth L. utca páratlan oldala: 1, 3, 5, 7, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47), hrsz: 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 90.

Területi védelem terület:

A Kossuth Lajos utca hrsz: 96-116 terjedő része.

A TKR. 6. § (3) bekezdés alapján, a döntés előkészítés biztosítása érdekében mind a 064, mind a 059 helyrajzi számú ingatlan tulajdonai (továbbiakban: érintettek) levélben megkeresésére kerültek (továbbiakban: megkereső levél). A megkereső levélben tájékoztatattuk az érintetteket, hogy a Tkr. 6.§ (5) bekezdés értelmében az önkormányzat kezdeményezéséről. A megkereső levélben rögzítésre kerül, hogy az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

A 064 helyrajz számú malom épület ingatlanára vonatkozó TKR. 5.§ (1) bekezdés értelmében a megkereső levél 2026. november 18-án átvételre került. A tulajdonos kifogást nem emelet, észrevételt nem fogalmazott meg.

A <u>tárgyi ingatlanon levő épület</u> településképi és településszerkezeti helyzete, valamint az értékvédelmi dokumentációban feltárt tények miatt, annak <u>helyi védettség alá helyezését szakmailag támogatom.</u>

A TKR módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 70. § a) pontja értelmében a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetés speciális szabályát kell alkalmazni, amely csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás során a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül a véleményezésre jogosult szerv és partner ad véleményt.

A módosítási eljárás végén a Képviselő- testületnek el kell fogadnia a módosított TKR.-t, amelyre várhatóan a 2027. januári ülésen kerülhet sor.
A Képviselő- testületi döntést és rendelet hatályba lépését követően, a TKR. 12.§ (3) bekezdés értelmében a helyi védett érték nyilvántartásba vételéről és annak vezetéséről a Jegyző gondoskodik.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Bánd, 2026. november 19.

Stiegervald Zsolt
polgármester

Mellékletek:
1. Értékvédelmi dokumentáció
2. Főépítészi szakmai összefoglaló - feljegyzés

HATÁROZATI JAVASLAT

Bánd Község Önkormányzatának

……./2026. (…) határozata

Előzetes döntés a Bánd, 064 helyrajzi számú ingatlanon levő, egykori malom épület helyi védelem alá helyezéséről

Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete a „Bánd, 064 helyrajzi számú ingatlanon levő, egykori malom épület helyi védelem alá helyezéséről" című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete támogatja a Bánd, 064 hrsz-ú ingatlanon levő, egykori malom épület helyi védelem alá helyezését.

2. Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete támogatja *„A településkép védelméről"* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 16/E.§ alapján – Bánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének „a településkép védelméről" szóló 12/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) módosítását.

3. Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete felkéri a főépítészt, hogy a módosítást indítsa el és a módosítással összefüggő eljárást az E-TÉR felületen folytassa le.

4. Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete jóváhagyja a határozat melléklete szerinti *„a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről"* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. § szerint, a főépítész által összeállított szakmai összefoglalót– feljegyzést.

Határidő: 2. pont: 2027. január Képviselő – testületi ülés

Felelős: Horváth Éva főépítész

A végrehajtás előkészítéséért felelős - megbízott:
Horváth Éva főépítész

Bánd, 2026. november

Stiegervald Zsolt s.k.
polgármester

dr. Láng Zsanett s.k.
jegyző

1. számú melléklet

BÁND, KÜLTERÜLET, HRSZ.: 064 ALATTI VÍZIMALOM
(SCHŐNIG-MALOM, SZÉPHEGYI-MALOM, NAGY-MALOM)
ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKVIZSGÁLATA
HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZÉS KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



2026. november hó

BÁND, KÜLTERÜLET, HRSZ.: 064 ALATTI VÍZIMALOM
(SCHŐNIG-MALOM, SZÉPHEGYI-MALOM, NAGY-MALOM)
ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKVIZSGÁLATA
HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZÉS KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

Összeállította: Pap Ádám
okl. építész
építész vezető tervező - É/1 06 0094
településrendezési vezető tervező - TT1 06 0094
műemléki szakértő - műemléki érték dokumentálása - 21-0221
6726 Szeged, Kikindai utca 5/A/2.
e-mail: papadam.71@gmail.com
tel.: 06-70-617-50-02
www.soxog.hu

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK 2
1.1 Előzmények 2
1.2 Településkép védelmi rendelet 2
2. VÉDELEM KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES MELLÉKLETEK 3
2.1 A védendő érték megnevezése, körülhatárolása 3
2.2 Azonosító adatok 4
2.3 A védelem indoklása 4
2.3.1 Építészeti érték 4
2.3.2 Táj- és településképi érték 4
2.3.3 Történeti érték 4
2.3.4 Veszélyeztetettség 4
2.4 Értékvizsgálat 4
2.4.1 Beépítés, környezet 4
2.4.2 Történeti összefoglaló 4
2.4.3 Javaslat az örökségi érték kibontakoztatására 5
2.4.4 Javasolt védettség 5
2.4.5 Fotódokumentáció 5

Szeged, 2026. november hó

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Előzmények

A malom jelenlegi tulajdonosa tervbe vette az épület maradványainak állagmegóvását, egyes épületszerkezetek fokozatos rekonstrukcióját. Ezekhez a munkálatokhoz, illetve azok szakmai előkészítéséhez pályázati források felhasználása szükséges, amelyek megszerzésének lényegesen nagyobb esélye van a malom helyi védettség alá helyezése mellett. Mindezeken túl a malom tájképi, történeti, építészettörténeti értékei önmagukban is indokolják az emlék helyi védelmét.

1.2 Településkép védelmi rendelet

Bánd Község Önkormányzatának *12/2017. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelete a településkép védelméről* (Tkr.) az alábbiakban határozza meg a helyi védelem célját:

„2.§ (1) A helyi védelem célja Bánd településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása."

A helyi védettség alá helyezni javasolt épület védelme mindenben megfelel a fenti célrendszernek. A vizimalom a település építészet- és ipartörténetének jellegzetes emléke, karakteres tájformáló elem.

A Tkr. a helyi egyedi védelem feladatát az alábbiak szerint határozza meg:

„4.§ (1) A helyi védelem feladata különösen:
*a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, **táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti**, régészeti, művészeti, **ipartörténeti** szempontból védelemre érdemes:*
(…)
*ab) épületegyüttesek, **épületek és épületrészek**, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,*
(…)
továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.

*b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve **megújulásuk elősegítése**."*

A helyi védettség alá helyezni javasolt épületek a korábbiak szerint mindenben megfelelnek a fenti meghatározásnak.

Az értékesnek tartott épületek, épületegyüttesek és egyéb objektumok védelmének kezdeményezéséről, annak módjáról, szükséges dokumentumairól és a kezdeményezésre jogosultakról a Tkr. az alábbiak szerint rendelkezik:

*„5.§ (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely **természetes**, jogi **személy**, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.*
(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,

b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
c) a védelem indoklását
d) értékvizsgálatot."

A kezdeményező és a jelen dokumentáció megfelelnek a fenti előírásoknak.

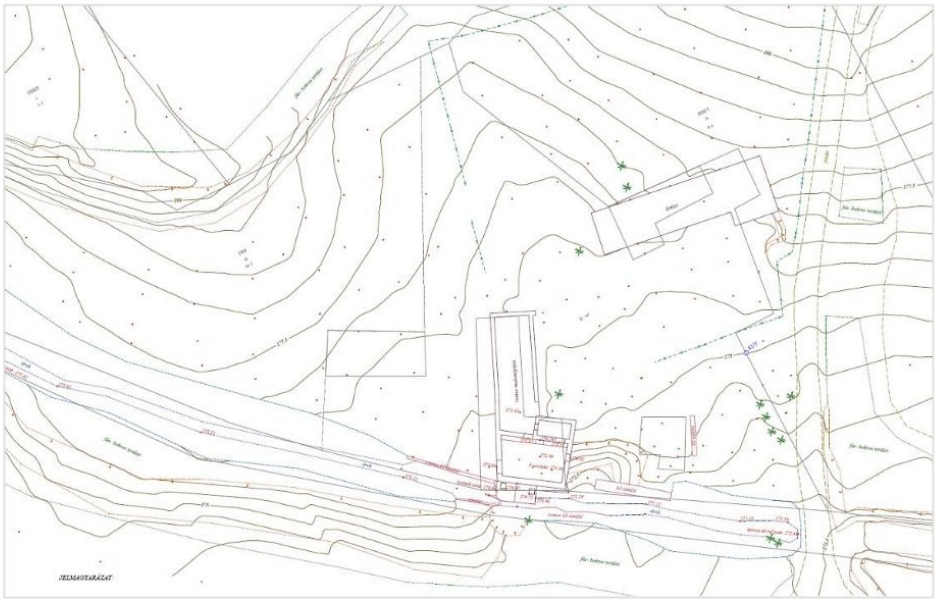
2. VÉDELEM KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES MELLÉKLETEK

2.1 A védendő érték megnevezése, körülhatárolása

A védendő érték megnevezése: Schőnig-malom (Széphegyi-malom, Nagy-malom)

A védendő értékek leírása:

Az L-alakú malomépület több periódusban épült, még álló XVIII. századi eredetű főfalai, melyekhez a malomcsatorna felől 1910 és 1939 között épült lapostetős turbinaház csatlakozik, benne a Francis-rendszerű turbina megmaradt szerkezeti elemeivel. A malom tartozékai a csatornameder két oldalán lévő vízi létesítmények (zúgó, zsilip).



A vízimalom maradványainak geodéziai felmérése

3

2.2 Azonosító adatok

Helyszín: Bánd, Külterület, hrsz.: 064

Tulajdonos: 8443 Erdősi Ferenc, Bánd, Petőfi utca 7.

Rendeltetése: vízimalom (jelenleg romos)

2.3 A védelem indoklása

A vonatkozó helyi jogszabályok célrendszerének való megfelelést az 1.2 fejezet igazolja.

2.3.1 Építészeti érték

A XVIII-XIX. századi eredetű malom kora jellegzetes épülettípusának képviselője, a hasonló objektumok a bakonyi falvak építészeti arculatának meghatározói voltak. Egykor több vízimalom is sorakozott a község határában, ezek száma azonban megfogyatkozott, ami a megmaradtak értékét növeli.

2.3.2 Táj- és településképi érték

A malom maradványait a Tájérték Kataszter (TÉKA) projekt vizsgálatai során karakteres, meghatározó tájképi elemként azonosították.

2.3.3 Történeti érték

A helyi védelemre javasolt malom a település ipartörténetének fontos emléke, amely több mint két évszázada kezdte meg működését és a XX. század közepéig szolgálta a környék lakosságát.

2.3.4 Veszélyeztetettség

A helyi védelemre javasolt épület hosszú időn keresztül használaton kívül állt, így ma igen rossz, romos állapotban van, állagmegóvása sürgető. A vizimalom megóvásához a védett értékek számára nyújtható pályázati források felhasználása szükséges. A fentiek miatt a rendkívül értékes épületek fennmaradását, építészeti értékeinek megőrzését a helyi védettség garantálhatná a jövő számára.

2.4 Értékvizsgálat

2.4.1 Beépítés, környezet

Bánd külterületén a Séd balpartján kiágazó csatorna mellett áll a malom, kiegészítő műszaki létesítményeinek maradványai a meder mindkét partján megtalálhatók. Beépítése szabadonálló, az udvar sarkában.

2.4.2 Történeti összefoglaló

Az I. katonai felmérés (1782-85) bándi szelvényén vélhetően az épület, vagy elődje szerepel. Egy 1830-as malomösszeírás kivonata szerint a Horváth uraság tulajdona, három felülcsapó kerékkel, a II. katonai felmérésen (1819-69) Steinbach-malom néven ábrázolják. Az 1857-es

kataszteri térképen már az épületszárnyak mai, L-alakú elrendezése látható, a malomtól nyugatra a mára eltűnt molnárlakkal. 1910-ben két felülcsapó kereke van, egyik őrlésre, másik deszkametszésre, ekkor Schönig Mihályé. A malmot 1910 és 1939 között korszerűsítik, kerekeit Francis-rendszerű turbinára cserélik. Az 1941-es felmérésen Széphegyi fűrész-malom néven szerepel, 1943-ban kerül Turcsányi Istvánné kezébe Papp Ferenctől és Sutter Bélától. A vízimalom vízjogi engedélyét 1967-ben vonták vissza, később gazdasági épületként hasznosították, majd gazdátlanná válva pusztulásnak indult. Jelenlegi tulajdonosa felújítását tervezi.

2.4.3 Javaslat az örökségi érték kibontakoztatására

A tető nélkül álló romos épület szerkezeti megerősítése, tetőzetének újjáépítése után teljes, vagy részleges rekonstrukcióra szorul. A felújítás, korszerűsítés nélkülözhetetlen előfeltétele az értékeit tiszteletben tartó hasznosítás megtalálása.

2.4.4 Javasolt védettség

Bánd Község Önkormányzatának a településkép védelméről szóló 12/2017. (XII.21.) sz. önkormányzati rendelete szerinti helyi egyedi védelem.

2.4.5 Fotódokumentáció



A malomépület a turbinaházzal

5



turbinaház hajtó oldal



Turbina tengelyvég

6



a malomház belső tere



Malomépület keleti homlokzata az üzemi bejárattal

7



A zsilip, turbinaház és a malomépület déli homlokzata



a malom homlokzati részlete

8

2.számú melléklet

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Településképi rendelet módosításához az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalója, indokolása a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. §-a alapján

Bánd Község Önkormányzat Képviselő- testülete a „Előzetes döntés a Bánd, 064 hrsz-ú ingatlanon levő, egykori malom épület helyi védelem alá helyezéséről" szóló döntésével (a továbbiakban: előzetes döntés) kapcsolatban az alábbi szakmai összefoglalót adom ki.
Bánd Község Önkormányzata Képviselő Testületének 9/2026.(I.12.) határozatában a település új településtervének elkészítéséről döntött. Az új terv készítésének része a Bánd épített értékeinek helyzetfeltárása, többek között a falu jellegzetes és értéket képviselő épületeinek megismerése és azok hosszú távú megóvásának vizsgálata.
Erdősi Ferenc (Bánd, Petőfi Sándor utca 7. szám alatti lakos, a továbbiakban: Kérelmező), mint a tárgyi 064 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, 2026. november 16-án beérkezett, írásos kérelmével kérvényezte a malom épület helyi védelembe való helyezését.
A helyi értékek megőrzése érdekében, Bánd Község Önkormányzatának szándékában áll helyi egyedi védelem alá helyezni mind a malom épületet, mind a malomcsatornában lévő turbinaházat, zsilipet és a kőhidat. A helyi egyedi védelem lehetőséget biztosít többek között az épület és a műtárgyak szerkezetinek újraépítésére, meglévő elemek felújítására is, azonban hosszú távon csak a védelemmel biztosítható az értékének megóvása.
A Kérelmező tulajdonban lévő 064 helyrajzi számon álló malom (SCHŐNIG-MALOM, SZÉPHEGYI-MALOM, NAGY-MALOM) épület már a Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérésén is szerepelt és a XX. század közepéig a vizikönyve alapján metsző és gabonaőrlő szerepet töltött be.
A Magyar Állam tulajdonában lévő 059 helyrajzi számon lévő árok mindkét partján megtalálhatók a malom kiegészítő létesítményei úgy, mint a zsilip, turbinaház és az árkon átívelő kőhíd.
Napjainkra folyamatos állagromás eredménye képen a malom főépületének már csak a falai látszanak. A malomárokban lévő a zsilip és turbinaház ugyan még jó állapotban van, azonban a malomcsatornán átívelő kőhíd szintén megmentésre szorul.
Jelen előterjesztés a malom épület helyi védetté tételét irányozza meg, azonban jelen előterjesztéssel egy időben a Magyar állam tulajdonában lévő zsilip, turbinaház és kőhíd helyi védetté törtzénő megkereső levele is kiküldésre került.
A 064 helyrajz számú malom épület ingatlanára vonatkozó TKR. 5.§ (1) bekezdés értelmében a megkereső levél 2026. november 18-án átvételre került. A tulajdonos kifogást nem emelet. észrevételt nem fogalmazott meg.
A tárgyi ingatlanon levő épület településképi és településszerkezeti helyzete, valamint az értékvédelmi dokumentációban feltárt tények miatt, annak helyi védettség alá helyezését szakmailag támogatom.

A fent leírt célok végrehajtása érdekében indokolt a Tkr. rendelet 1. mellékletének módosítása.
Igazolom, hogy a Tkr. tervezett módosítása a Településképi arculati kézikönyvvel összhangban van, azzal nem ellentétes.

Bánd, 2026. november 19.

A feljegyzést készítette:

Horváth Éva
főépítész