



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI  
MINISZTERIUM

Információs adatlap

a kulturális örökség egyes elemeinek fenntartható fejlesztéséről szóló 2024. évi XXXII. törvény alapján  
közzétett felhívásra érkezett kérelem értékeléséről

Helyszín:	<b>Majk, Esterházy-kastély - volt kamalduli remeteség együttese</b>
Felhívás közzététele:	2024. augusztus 30.
Kérelmező neve:	<b>Oroszlány Város Önkormányzata</b>
Dokumentáció kikérése:	2024. szeptember 17.
Kérelem benyújtása:	2024. október 28.
Hiánypótlási felhívás:	2024. december 6.
Hiánypótlás benyújtása:	2024. december 20.
Az értékelési megállapítások összefoglalása:	<p>A kérelmező a kérelem elkészítéséhez szükséges részletes dokumentáció iránti igényét határidőben benyújtotta, a dokumentáció díját megfizette.</p> <p>A dokumentáció felhasználásával benyújtott kérelem tartalmi szempontú kiegészítése vált szükségessé – a fenntartási terv hiányzott – amely okból a kérelmezőt egy alkalommal hiánypótlásra hívták fel. A hiányokat határidőben pótolta, amelyet követően a kérelme érdemi elbírálásra alkalmassá vált.</p> <p>Az értékelést megelőzően az Építési és Közlekedési Minisztérium a kérelemmel kapcsolatos kérdések tisztázása érdekében két alkalommal, 2024. november 20. és 2025. január 16. napján személyes konzultációt tartott a kérelmezővel.</p> <p>A kérelmező a műemlékegyüttest a közelben elhelyezkedő Bányászati Múzeummal együtt kívánja működtetni, e célból egy nonprofit kft. létrehozását tervezi. A kérelmező vállalja a műemlékegyüttes kulturális célú hasznosításának folytatását, a helyreállított együttes fenntartását és működtetését, ennek költségeit állja, az esetleges veszteségeket saját forrásból finanszírozza.</p> <p><b>Épületek</b></p> <p>A még fel nem újított, a későbbiekben szálláshelyként hasznosítható tíz cellaházból a tízéves felújítási időszak alatt évente egyet felújít, valamint tervezi étkezési lehetőség biztosításához szükséges fejlesztés megvalósítását.</p>

**Park**

A kérelmező vállalta a korábbi fejlesztés keretében helyreállított kertek fenntartását, a szükséges javítási-pótlási feladatokat egyéb szabad forrásai terhére valósítja meg (pl. klauzúra területén öntözőhálózat kiépítése, világítótestek cseréje, tópart rendezése). Az angolkert helyreállítását a tízéves felújítási időszakot követően vállalja.

A kérelmező üzleti terve alapján vállalja a megemelkedett üzemeltetési költségeket. Az üzleti terv kiemeli, hogy komoly költségtartalék lehet az integrált (Bányászati Múzeummal együttes) üzemeltetésben, illetve a saját teljesítésű tevékenységek és a kiszervezett feladatok arányának meghatározásának kérdésében.

A kérelmező vállalja, hogy az ingatlanban a tulajdonba adás napján működő közgyűjtemény látogathatóságát évente legalább 300 napon biztosítja, az ingatlanhoz tartozó parkot, kertet az év minden napján a nyilvánosság számára ingyenesen nyitva tartja 10.00 óra és 19.00 óra között.

Az üzleti terv a kérelmező korábbi tapasztalataira építve mutatja be a felújításra és a hosszútávú üzemeltetésre vonatkozó elképzeléseket. Részletesen leírja, milyen szinergiákat kihasználva kívánja a látogatószámot növelni, így a bevételeket emelni. További kiegészítő beruházásokra is javaslatot tesz, amely tovább növeli a kihasználtságot.

A kérelmező vállalásai lehetőséget biztosíthatnak az érintett ingatlanvagyon fenntartható fejlesztésére, védelmére, ezáltal a nemzet közös örökségét képező természeti erőforrásoknak a jövő nemzedékek számára való megőrzésére, valamint a kulturális értékek örökségvédelmi követelményeknek megfelelő védelmére, teljesítve ezzel a felhívás céljait, így a nemzeti örökségünk részét képező ingatlanok örökségvédelmi előírásoknak megfelelő működtetését, használatát, felújítását és további fejlesztését.

A majki Esterházy-kastély, volt kamalduli remetesség épületei közül a korábban felújított Forestérián (49%) kívül a Nemzeti Kastélyprogramban az épületek mintegy 33%-a, illetve a parkterület mintegy 65%-a újult meg 2.581.843.501 forint támogatásból.

Az ÉKM elvárása szerint az együttes még fel nem újított részének, azaz az épületek mintegy 18%-ának, és a park 35%-ának helyreállítása az új tulajdonos feladata lesz, amelyhez az ÉKM számítása szerint 2025-ös árakon nagyságrendileg 1,5 milliárd forint forrás bevonása szükséges az új tulajdonos részéről.

## **Kötelezően elvégzendő állagmegóvási feladatok és fejlesztések**

### **Épületek**

#### **Fejlesztések**

Kiemelt fontosságú és kötelezően megvalósítandó a szálláshelyként működtethető kilenc cellaház (1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 15) belső helyreállítása. Az épületekben a helyreállítás után négy csillagos besorolású, "egyéb szálláshely" típusú szálláshelyek alakíthatóak ki és 36 fő egyidejű elszállásolására nyílik lehetőség. A 13. sz. cellaházban Károlyi Margit grófnő életét és személyes környezetét bemutató kiállítóhelyet kell kialakítani, mint az Esterházy család grófi ágának 20. századi történetében jelentős szerepet játszó emlékpont Majkon. A kiállítás enteriorként berendezett helyiségekből (1. a grófnő szobája, 2. egykori padlásfeljáró és kamra), másrészt tablókkal berendezett kiállítóterekből (1. Károlyi Emma szobája, 2. kápolna, 3. folyosó) áll. A cellaházak minden helyiségében új padlóréteg kerül kialakításra. A belső falfelület alsó szakaszán cementmentes, római mész alapú, nedvesség-szabályozó vakolati rendszer készül. Teljeskörűen megújul az épületgépészeti és épületelektromos rendszer. A szálláshelyek berendezései, a konyhabútor, valamint a gépészeti és elektromos rendszereket rejtő beépített szekrény egyedi tervezéssel és gyártással készül. Restauratori-, és építészeti terv alapján, az oldalfalakon és boltozaton, minden réteg megtartásával a feltárt díszítő festések rekonstrukciója megtörténik.

A kiállítási cellaházak nem használhatók akadálymentesen. A közérdekű muzeális kiállító helyként működő hatos-, hetes-, és tizenegyes cellaházak esetében az akadálymentes megközelítést meg kell oldani.

A mértani kertben bemutatásra kerülnek a támfalak századeleji baluszteres kőpilléres korlátai az első teraszszinten, továbbá egy erre kialakított betekintő ablakon bemutatásra kerül a középső teraszon talált, épségben megmaradt, in situ vízvezetékszakasz és látványosabb prezentálást kap a középső terasz falazott kútja is.

A volt Négy Remete vendéglő épületének gyenge a műszaki minősége. A szabályozási terv által meghatározottak alapján, az épület jelenlegi kiterjedésén túlmutató fejlesztés tiltása, valamint a műemlékegyüttest és környezetét negatívan befolyásoló megjelenése miatt bontani kell. Amennyiben a működtetési modell indokolja, a jelenlegi kiterjedés mellett, az együttes vizuális megjelenését negatívan nem befolyásoló korszerűsítést követően, indokolt esetben ideiglenesen megtartható.

Az együttes helyreállításának befejezéséhez szükséges előkészítések megtörténtek, a NÖF Nonprofit Kft. 2022-ben az alábbi terveket készítette el:

- Majk, Kamalduli Remeteség műemléki helyreállítása III. ütem, örökségvédelmi engedélyezési és kiviteli terv (szálláshely cellaházak és kert),
- Majk, Kamalduli Remeteség fogadóépülete - Étterem kialakítása, Építési kiviteli terv,
- Majk, Négy Remete Étterem - Reggeliző kialakítása, Építési kiviteli terv.

### **Állagmegóvási munkák**

*Cellaházak:* Kémények felületeinek javítása, új kéményfedés készítése.

*Templom megmaradt tornya:* A romfal csapadékvíz okozta nedvesedéséből fakadó problémáinak javítása érdekében javasolt építészeti, épületszerkezeti tervek készítése mind a műemléki, mind a műszaki szempontok figyelembevételével. A falkorona szigetelése, ráfalazása, kiegészítő bádogos szerkezetek elhelyezése örökségvédelmi engedély köteles műszaki beavatkozás.

*Kripta:* A kripta jelenleg nem látogatható. Az egyedi szerkezetű tolóajtó biztonságos működésének biztosítása szükséges. Állandó feladat a falak fertőtlenítéses kezelése (EKOPROTECT penésgátló kezelőszer és adalék) és szükséges a látogatói forgalom számára történő megnyitás előtt légszennyezés vizsgálat és elektromos berendezésekre vonatkozó érintésvédelmi felülvizsgálat lefolytatása. A kiállítási bútorok javítása szükséges a beázás okozta károsodások miatt. Ezek elvégzése után a projektor visszahelyezendő a délkeleti végfalnál álló bútorba és a meglévő kisfilm újra vetíthető a házba épített holofóliára. A tolóajtó hibamentes működtetése érdekében a templomrom bemutatására elkészült stabilizált burkolatot a kriptalejáró egy méteres környezetében javítani szükséges, a lejárát körül egy szegély kialakítása tervezett 5 cm vastag fagyálló mészkőből. A tervezett kripta szellőzőket takaró, műkö elemek kialakítása.

A térszín feletti tűzcsapok helyett térszín alatti, aknába süllyesztett tűzcsapok készüljenek.

A kutatási eredmények alapján az elkészült stallum és oltár mészkő elemeinek elhelyezését módosítani szükséges.

*Grottakápolna:* A lábazati résznél a felverődő esővíz okozta nedvesedés miatt a lábazat újravakolása és újrafestése.

**Park  
Fejlesztések**

Az utóbbi időszak fejlesztései, bár hatalmas előrelépést jelentettek, az együttes zöldfelületeinek csak egy részére terjedtek ki. A teljes helyreállításhoz további, az alábbi elemekre kiterjedő beavatkozásokra van szükség:

- 10 db, az NKVP-ban helyre nem állított cellaház (1., 2., 3., 4., 7., 8., 9., 10., 13. és 15. cellaház) kertjének rendezése,
- klauzúra területén automata öntözőhálózat kiépítése,
- klauzúra területén új, egységes, környezetbe illő világítótestek elhelyezése,
- angolkert teljes úthálózatának és növényzetének helyreállítása, bútorozása,
- fogadótér teljes helyreállítása (növénytelepítés, öntözéshez szükséges vízkiállások telepítése),
- tópart rendezése (szükséges bontási munkák elvégzése, tópart növényzetének tisztítása, gyepesítés, piknikező helyek kialakítása, parkoló bővítése),
- fogadótér és a remeteség közötti felvezető út rendezése,
- beerdősült terület tisztítási munkáinak elvégzése,
- új parkoló építése a műemlékegyüttes hátsó bejáratánál,

A felsorolt beavatkozások terveit a NÖF Nonprofit Kft. 2022-ben elkészítette.