



VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Építéshatósági Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174 · Fax: 06 23 310-135
E-mail: epiteshatosag@pmh.biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület

Védelem alóli feloldása és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének megváltoztatása.

(Biai Református Egyházközség kérelme)

A Biai Református Egyházközség kérelemmel fordult Biatorbágy Város Képviselő testületéhez a **Biatorbágy, Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület védelem alóli feloldására, és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének megváltoztatására.**

Az ingatlan Helyi Értékvédelmi Területen helyezkedik el.

A Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendeletének 3. számú melléklete szerint a Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő parasztház Helyi Egyedi védelem alatt áll.

A Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendeletének 9.§. (2) pontja szerint a Helyi védelem alatt álló épület , illetve építmény (vagy annak védett része) bontására engedély csak védelem feloldását követően adható ki, illetve a 8. §. (1).(2).pontja szerint nem szabad megváltoztatni a telekosztás jellegét.

A Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendeletének 3.§.(1.) pontja kimondja, hogy a védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az Önkormányzat Képviselő testülete rendelettel, az elutasításról határozattal dönt.

A Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendeletének 3.§.(2.) alapján a helyi védettség megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti.

A Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.)Ör. számú rendeletének 3.§.(4.) alapján a védelem megelőzését megelőzően a kérelmezőnek értékvizsgálatot kell készíttetni.

A kérelem és a szakértői vélemény mellékletként csatolva.

Biatorbágy, 2010. április 16.

Berényi Ildikó

osztályvezető

Tervezet
Biatorbágy Város Képviselő- testülete
.../2010. (.....) Ör. számú
rendelete

Az építészeti értékek helyi védelméről 4/2006. (05. 25.)Ör számú rendelet módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.) Ör számú rendeletét (továbbiakban: Rendelet) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet, és az 1997. évi LXXVIII. törvény 57. §-a alapján az alábbiakban módosítja:

1.§. A Rendelet 8.§. (2) bekezdés helyében az alábbi rendelkezés lép:

(2) Telekalakításnál a közterületek átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni. Az utcák vonalvezetésében csak kisebb korrekció engedélyezhető, ha ezt a megfelelő útszélesség kialakítása indokolja.

2.§. A Rendelet 3. számú mellékletéből „Épületek katasztere” 74. sorszám alatti ingatlant a nyilvántartásból törli.

3.§. Ez a rendelet 2010. május 1. napján lép hatályba és a következő napon hatályát veszti.

Dr. Palovics Lajos
polgármester

Makranczi László
jegyző

Biai Református Egyházközség
Biatorbágy, Nagy u. 28.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Biatorbágy Város Polgármestere
Biatorbágy Város Jegyzője
Biatorbágy
Baross G. u. 2/a

Tárgy: Helyi értékvédelmi rendelet hatálya alóli mentesítési kérelem

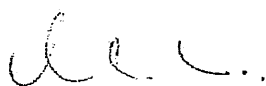
Tisztelt Képviselő Testület, Polgármester úr, Jegyző úr!

A **Biai Református Egyházközség** (2051 Biatorbágy, Nagy utca 28.) nevében azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a Biatorbágy, Nagy utca 33. (hrs.: 455/1) szám alatti ingatlan vonatkozásában legyenek szívesek a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendeletét módosítani a fent megjelölt ingatlan vonatkozásában!

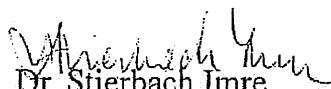
Kérelmünkhöz csatoljuk **Klenóczky Sándor** (okleveles szerkezetépítő mérnök, vasbeton szakmérnök, okleveles műemlékvédelmi szakmérnök, mérnök mesteriskolát végzett) által készített szakvéleményt.

Biatorbágy, 2010. március 29.

Tisztelettel:



Molnár Sándor
lelkipásztor



Dr. Stierbach Imre
főgondnok

Mellékletek: 1. szakértői vélemény eredeti pld. 18 oldal



apr.
129.1

SZAKVÉLEMÉNY

Biatorbágy, Nagy utca 33. (hrsz: 455/1) szám alatt,
(a biai református templom jobb oldalán) található épület
műszaki, használati és történeti értékeinek
a számbavétele és értékelése



szakértői vélemény 17 számozott oldalból áll

Jelen dokumentáció törvény által védett szellemi alkotás.
Felhasználása csak a tárgyban megnevezett ügyben megengedett.
Bármilyen másolása részben, vagy egészben tilos!
Csak eredeti aláírással érvényes!

KÜLZETLAP

Biatorbágy, Nagy utca 33. (hrsz: 455/1) szám alatt,
(a biai református templom jobb oldalán) található épület
műszaki, használati és történeti értékeinek
a számbavétele és értékelése

Szakértő:



Klenóczky Sándor
 okleveles szerkezetépítő mérnök
 vasbeton szakmérnök
 okleveles műemlékvédelmi szakmérnök
 mérnök mesteriskolát végzett

Magyar Építész Kamara tagja

Építész vezető tervező (nyilv. szám.: E1-12-0086) / 2010
Építészügyi igazgatási szakértő (nyilv.szám.: SZÉSZ-9) / 2010

Magyar Mérnök Kamara tagja

Tartószerkezeti vezető tervező (nyilv. szám.: T1-12-0011) / 2010
Közúti műtárgy vezető tervező (nyilv. szám.:K3-1-12-0011) / 2010
Vasúti műtárgy vezető tervező (nyilv. szám.:K6-1-12-0011) / 2010
Geotechnikai vezető tervező (nyilv.szám.: GT1 -12-0011) / 2010

Építészügyi szakértő (nyilv.szám.:SZÉS1,2,6a,b,c,d;SZGT;SZGD-12-0011) / 2010

SZÉS-1; Tartószerkezet (acél, vasbeton, fa, műtárgy);
SZÉS-2; Épületszerkezet (építőmesteri szerk., szigetelés, burkolat-bevonat, nyílászáró);
SZÉS-6a; Kivitelezési technológiák;
SZÉS-6b; Építésszervezés;
SZÉS-6c; Építési ár-, költség;
SZÉS-6d; Építési beruházás;
SZGT-3; Talajmechanika, alapozás, földművek, földalatti műtárgyak;
SZGD; Geodézia;

Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

Igazságügyi szakértő (nyilv. szám.:6554) érvényes:bevonásig
Szakterület: Épületszerkezet, tartószerkezet, geotechnika

Műterem: 3104 Salgótarján, Makarenkó út 10. Tel: (30) 9554-002
Iroda: 3104 Salgótarján, Csokonai út 80. Tel./fax: (32) 441-765

Biatorbágy, Nagy utca 33. alatt álló épület műszaki, használati és történeti értékeinek a számbavétele és értékelése Msz: 896/Sz/10.

2/17

Szakvélemény

Dátum: 2010.03.



SZAKVÉLEMÉNY

Biatorbágy, Nagy utca 33. (hrs: 455/1) szám alatt,
(a biai református templom jobb oldalán) található épület
műszaki, használati és történeti értékeinek
a számbavétele és értékelése

0.1./ Bevezetés

A Biatorbágy-Biai Református gyülekezet (2051 Biatorbágy, Nagy u. 28. (Telefon: 06-23-310 310; lelkipásztor: Molnár Sándor) megkért, hogy készítsék értékelést a Református templom melletti Biatorbágy, Nagy utca 33. szám alatti épületről.
Az épület a tervek szerint elbontásra kerülne, s az így felszabaduló ingatlanra, valamint a templom telkére iskolaépület építését tervezi a gyülekezet.
Az épület jelenleg helyi védelem alatt áll. Ami jelen esetben azt jelenti, hogy elbontását csak nagyon indokolt esetben lehet javasolni.

0.2./ Adatszolgáltatás

A szakvéleményem elkészítéséhez az alábbi dokumentumok álltak a rendelkezésemre:

- a./ Térképmásolat - Biatorbágy belterület 201/3 - szelvényszám:65-314-12;
kiadta: Budakörményeki Földhivatal (1036 Budapest, III. kerület Lajos utca 160-162.)
- b./ Biatorbágy területrendezési terv - szabályozási tervlap M 1:4000 (digitális) jellemzően a Nagy utca, Szentháromság tér és Kálvin tér közötti területéről
- c./ Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendelete
Az építészeti értékek helyi védelméről (Biatorbágy, település honlapjáról)
- d./ Biatorbágy Értékvédelmi Kataszter - Épületek 74. lap; 458/1, Nagy utca 33., Parasztház
(Biatorbágy, település honlapjáról)
- e./ Csongrádi János építész által készített beépítési javaslatok minimális változat csak a hrsz: 455/1 figyelembevételével, valamint a hrsz: 453-454 és 455/1 együttes figyelembevételével;
- f./Csongrádi János építész által készített fényképek (27 felvétel)

Biatorbágy, Nagy utca 33. alatt álló épület műszaki, használati és történeti értékeinek a számbavétele és értékelése Msz.:896/Sz/10.

Szakvélemény

Dátum: 2010.03.

3/17



1./ Az épület leírása, mérlegelések, értékelések

Az épületen 2010. 03. 07-n helyszíni szemlét tartottam. Az épületet részletesen bejártam, minden építészeti részletet tételesen szemrevételeztem s az épületről fotókat (77 felvétel) készítettem.

- **Épület elhelyezkedése:**

Az épület Biatorbágy településen belül kifejezetten kiemelt területen helyezkedik el.

A Szentháromság téren elhelyezkedő Sándor-Metternich-kastély és a Római katolikus (Szent Anna) templom, a református templom, valamint Szily-Fáy-kastély által kijelölt egyenes, mai Nagy utca a település évszázados viszonylatban is jelentős területe volt. Ebből a szemszögből nézve bizonyosan nem mindegy, hogy ezen a történetileg jelentős épületekkel jelezett területen mi történik. Egyrészt a város, jelentős, s ezért fejlesztési célokkal valószínűleg megcélzott, másrészt a történeti múlt, hagyományok őrzésének a területe ez.

A telek a parasztfalu jellemző, fésűs beépítési módját (keskeny telek, hosszan benyúló épület, oldalhatáros beépítés) mutatja.

- **Épület periódusai, kora:**

A vizsgált ingatlanon elhelyezkedő épületen három-négy periódus (építési fázis, építési egység) figyelhető meg. A periódusok az utca felől leírva a következők.

Az **első periódus** egy háromszatú építészettörténetből jól ismert alaptípus. Az építészeti jegyek alapján, a ki-benyíló, hatosztatú utcai ablakok, a színes üvegezésű felülvilágítóval ellátott gyalogkapu, a belső betétes a kazettás üvegezésű nyílászárók, minimum a XX- század első évtizedeire utalnak, miközben a háromszatú ház, mint alaptípus sokkal régebbi időkben is alkalmazott alapegység volt. Erre az időre utal a tornác lapburkolata is. A valamikor igényes kialakítású (kő lépcsős) épületrész részben átalakításra került. A padozatát az utca felőli első helyiségekben betonra cserélték, a harmadik hajópadlós helyiség ablakának nincsenek pl. vízszintes osztói, a belső födémét stukatúrral (deszka+nád+vakolat) látták el és összenyitották a második periódusban lévő két helyiséggel.

Az **második periódus** véleményem szerint vagy régebbi, mint az első, vagy az első és második periódus összenyitása után jobban megmaradt rajta néhány építészeti jegy, amely az épület körát a XIX század felé tolja el. Ez az épület-rész a kastélyok valamikori területéhez is kapcsos-



lódhatott. A második periódus alatt, részben boltozatos pince található az udvarfelőli lejárattal. A pinceajtó vasalata kézi kovácsolással készült. Ezen épületrész első felét összenyitották az első három helyiséggel (1- periódus), a második felében a padlásfeljáró-kamra, és istálló helyezkedett el. Ebben a részben lévő istálló tér egy tér volt a harmadik periódus elején található lécajtós istállóval. A két helyiségen át fut a jászol építmény, mindkettőnek azonos pórfödém lezárása van, valamint a kettő között egy vakolatlan válaszfal egyértelműsíti, hogy a két helyiség valamikor egy tér volt.

A **harmadik periódus** ilyen értelemben nem külön építési egység, csak a tetőket elválasztó macskalépesős oromfal, és a különböző tetőhéjalás (másodikon cserép, harmadikon pala) az, ami kettéválasztja a valamikor bizonyosan egy gazdasági egységet (padlásfeljáró, kamra, istálló, pajta) alkotó két épületrészt. Ebben az épületrészben található gazdasági bejáratok (pince, padlásfeljáró, ablak) kovácsoltvas elemek felhasználásával készültek.

a harmadik periódus második részében önálló lakáskialakítás készült. Ez az épület rész, a másodikkal azonos időben készült.

A **negyedik periódus** teljesen leválik az előzőkről. Az építési anyagai (blokktegla, betonkoszorú), kivitelezési technológiája, a keletkezését egyértelműen a XX. század utolsó harmadára teszi. ez az épületrész történeti értékkel nem rendelkezik, továbbiakban nem is érdemes ilyen szempontból foglalkozni vele.

Az épületnek volt olyan korszaka, amikor három, vagy négy különálló lakásegység került kialakításra. Ez valószínűleg a II Világháború utáni időben jött létre. Ekkor épült a negyedik periódus, s erre utal a négy különálló bejárat is.

- **- Épület műszaki állapota:**

alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg sárba rakott kő, vagy vegyes kő

falszigetelés: Az épület történeti részén nincs, vagy teljesen tönkrement a falszigetelés. a falakon felszivárgó kapilláris víz még jelen fűtetlen állapotban is jól kirajzolódik.

Lábazatok: falak tövében javarészt beton (cement kötőanyagú) lábazat vakolat készült.

A betonanyagú lábazat, s beton járda ugyancsak kedvez a falak kiszáradásának, gátolja azt.

falak: A hátsó huszadik századi részt leszámítva a falak a látható, vakolathiányos helyeken kőanyagúak.



födémek: A födémek a padláson megvizsgált rugalmasságuk szerint, fagerendák felhasználásával készültek. Ezek javarészt alul-felül borítottak, alul vakoltak. Ez alól csak a valamikori istálló kivétel, ahol nem készült alsó borítás.

tetőszerkezet: A tetőszerkezet teljesen átlagos üres fedélszék, fűrészelt ipari faanyag felhasználásával.

tetőfedés: Az épületen palafedés van, ez alól csak a második periódus a kivétel, ahol javarészen (kivétel a tornác feletti fedés) cserépfedés készült, kettős hódfarkú kivitelben. A palafedésen megjelent a moha és a zuzmó, ami a héjalás porozítását és ennek révén a pala tönkremenetelét mutatja.

padlóburkolatok: Az utca felőli harmadik szobát kiéve mindenhol betonajzat készült. a régi burkolatok elbontásra kerültek. A harmadik szoba hajópadlója többszörösen átfestett, valószínűleg e miatt a padló alja befüledt, és biológiailag károsodott (korhadt).

falburkolatok (vakolat): A falak vakoltak. Kívül cement kötőanyagú, szürke kőporozás készült. A belső felületeken a vakolat javarészt kézi hengerléssel díszített enyves festést kapott. Ez jellemző a tornácra is.

tornác: Az épületen a tornác oszlopok faanyagúak. Az előzőekben leírt periódusok szerint az épület első részénél tégl mellvéd zárja a tornácot az udvartól. ezen a részen a padozat mozaiklap burkolatot kapott. Az épület közepén (valamikori gazdasági rész) téglaburkolás készült, ami mára teljesen tönkrement, felülete egyenetlen. A hátsó részeken beton tornácburkolat, valamint épület körüli beton járda készült.

nyílászárók: Az épület első részén ki-benyíló hat osztatú ablakok, és a betétes, belül kazettás üvegezésű nyílászárók valamikori igényes kialakításra utalnak.

A nyílászárók a homlokzaton károsodtak, festékhiányosak, a faanyaguk kiszürkült.

A nyílászárók jó része cserélt, a XX. század hatvanas éveiben. Az épület középső gazdasági részén (pince, padlásfeljáró, kamra, istálló, pajta) a régi gazdasági helyiségek ajtóit még megvannak, az ajtók faanyaga károsodott, de a kovácsoltvas vasalatok értékesek.

- Épület történeti és használati értéke:

Az előzők szerint az épület történeti értékvizsgálat szempontjából vegyes képet mutat. Az épület helye, telepítése, beépítési módja hordozza a település valamikori stílusjegyeit. Az épület elhelyezkedése is, igen értékes területen van. Városfejlesztés szempontjából, itt kettős értéke van



a területnek. Nagyon jól fejleszthető, ugyanakkor a két kastély közötti történeti terület két különböző értéke jelenik meg egymással szemben. Maga az épület is tartalmaz számos viszonylag értékés építészeti stílus jegyet, de az épület egységes képe a lepusztultságot, az ápolatlanságot, megkopottságot mutatja. Az épület egésze, és rész elemei is ezt a lepusztultságot, avultságot mutatja.

Az előzőkben megadottak szerint, néhány építészeti elemnél (pl.: nyílászárók) megjelennek értékes részelemek (kovácsoltvas zsanérok), de az épület egészében jelen állapotában semmire sem jó. Nem alkalmas lakásnak, gazdasági (pl. iroda), vagy egyéb vállalkozási tevékenység számára jelen állapotában. Azt kilehet mondani, hogy használati értéke nagyon csekély. Azt, hogy fenti tevékenységekre az épület alkalmas legyen, csak nagyon átfogó felújítás révén lehetne elérni. ebben az esetben az épületet gyakorlatilag teljesen újjá kéne építeni ahhoz, hogy a XXI. századi követelményeket kielégítse. Alapozás-erősítése-javítása, falak szigetelése, tetők és fáfödémek részleges, vagy teljes elbontása, teljes héjazat csere, vakolatok cseréje, aljzatok elbontása cseréje, nyílászárók egységesítése, javarészt cseréje, teljes elektromos és gépészeti újjáépítés. Ez után még nem beszéltünk az energetikai igényekről, ami ma már alapvető igény és követelmény. Milyen arculatot mutatna a ház „körbe-hungaroclezve”.

Ehhez hozzáfűzendő, hogy az épület nem csak anyagában, és szerkezeteiben avult, hanem alaprajzi helyiségeinek a soros elrendezésében.

Ezek, illetve a hasonló adottságú házak sokszor válnak környezetükhöz mérten alacsony értékűk miatt „kolónia”, illetve gettólakássá, hiszen ezen a kis telken, négy önálló lakásegység alacsony igényszinten viszonylag egyszerűen kialakítható, ill. lakhatóvá tehető. Ez a használati mód nem illeszkedik a jelen környezetbe.

2./ Összegzés

A vizsgált ingatlan számos értéket hordoz. Főleg városi szöveten belüli elhelyezkedése, területe értékés.

A vizsgált épület nem egységes. Többszörösen alakított, a hatvanas években az eredeti formavilágától teljesen idegen, félnyeregtes kialakítású résszel toldott, s az épületen a falusias megjelenéstől már teljesen idegen építészeti elemek is megjelentek (polikarbonátfedésű acél cső előtető, drótfonatos kapu stb.).



Az épület használhatóságával (hasznosításával) kapcsolatosan megjelenik az az alapvető probléma, miszerint az épület általános avultsága, alaprajzi kötöttsége, csak nagyon korlátozott lehetőséget biztosít egy ilyen épület gazdaságos újrahasznoítására a mai formájában.

3./ Református egyház céljai

A Biai Református Gyülekezet célja, egy iskola létrehozása. A gyülekezet fejlődik, sok a fiatal. Megjelenik a több évszázadon át működött, de az 50-es években államosított református iskola újraindításának igénye, amit értelemszerűen, mint egy református bázis, a templom melletti területeken lenne célszerű létrehozni. Az iskola értékteremtő hely, s mint ilyen illeszkedik a városközponti településszövetébe. A tárgyi mérlegeléskor az elavult régi falusias épület léte verseng, a városi fejlődésnek új lendületet adó iskola épülettel.

Fenti mérlegelések figyelembevételével, véleményem szerint a város fejlődése szempontjából az iskolaépület létrehozása lenne a kívánatos cél.

4./Befejezés

Szakértői véleményemben igyekeztem minden tekintetben pártatlan állásfoglalást adni, száraz műszaki, gazdasági és általános szakértői tapasztalatok alapján.

Bármely megállapításomat, mint független mérnök-szakértő tettem meg.

Megállapításaimban sem érzelmeik, sem egyéb anyagi tényező nem befolyásolt.

Véleményem, így független a felek személyétől, véleményétől.

Rémélem, e szerint értelmezik, és fogadják el érintettek.

Salgótarján, 2010. március



Klenóczky Sándor sk.

okl. szerkezetépítő mérnök

vásbeton szakmérnök

okl. műemlékvédelmi szakmérnök

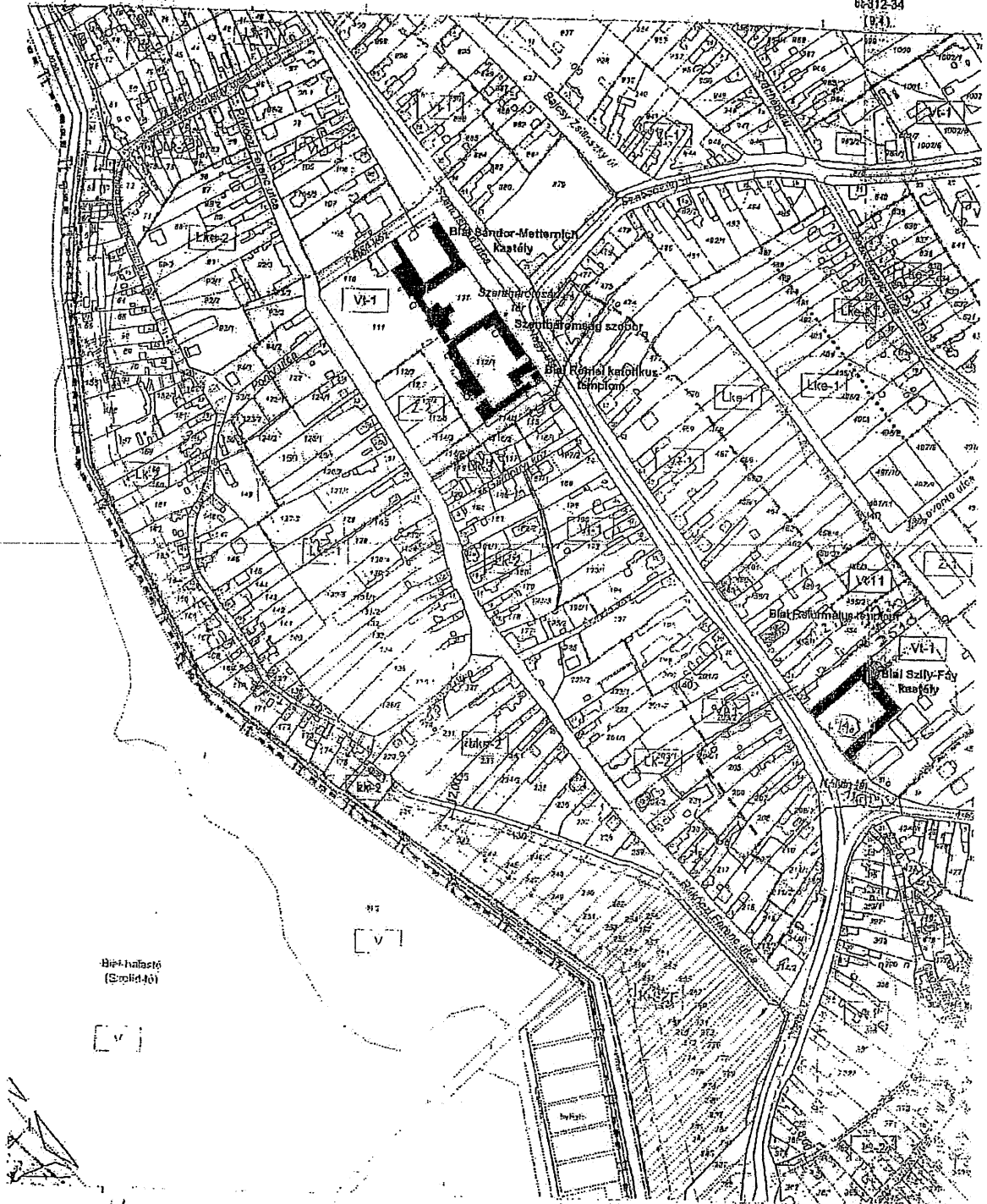
mérnök mester iskolát végzett



7./ Helyszínrajzok -

BIATORBÁGY Településrendezési terv - szabályozási tervlapok 1:4000

Báti elepsízhírt EÖV rendszer



Báti-halastó (Szőlőföld)

KÖRMONDI
KÖZT. ÉPÍTŐV. Vt-1

BATORBÁGYI KÖZT. ÉPÍTŐV. Vt-1

0623 310-174/143

65-314-14 (13.4) BIATC SZABAI

Bátorbágy, Nagy utca 33. alatt álló épület műszaki, használati és történeti értékeinek a számbavétele és értékelése Msz: 896/Sz/10.

9/17

Szaktelemény

Dátum: 2010.03.



Budaörsi úti irodaház
1036. Budapest III. kerület
Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

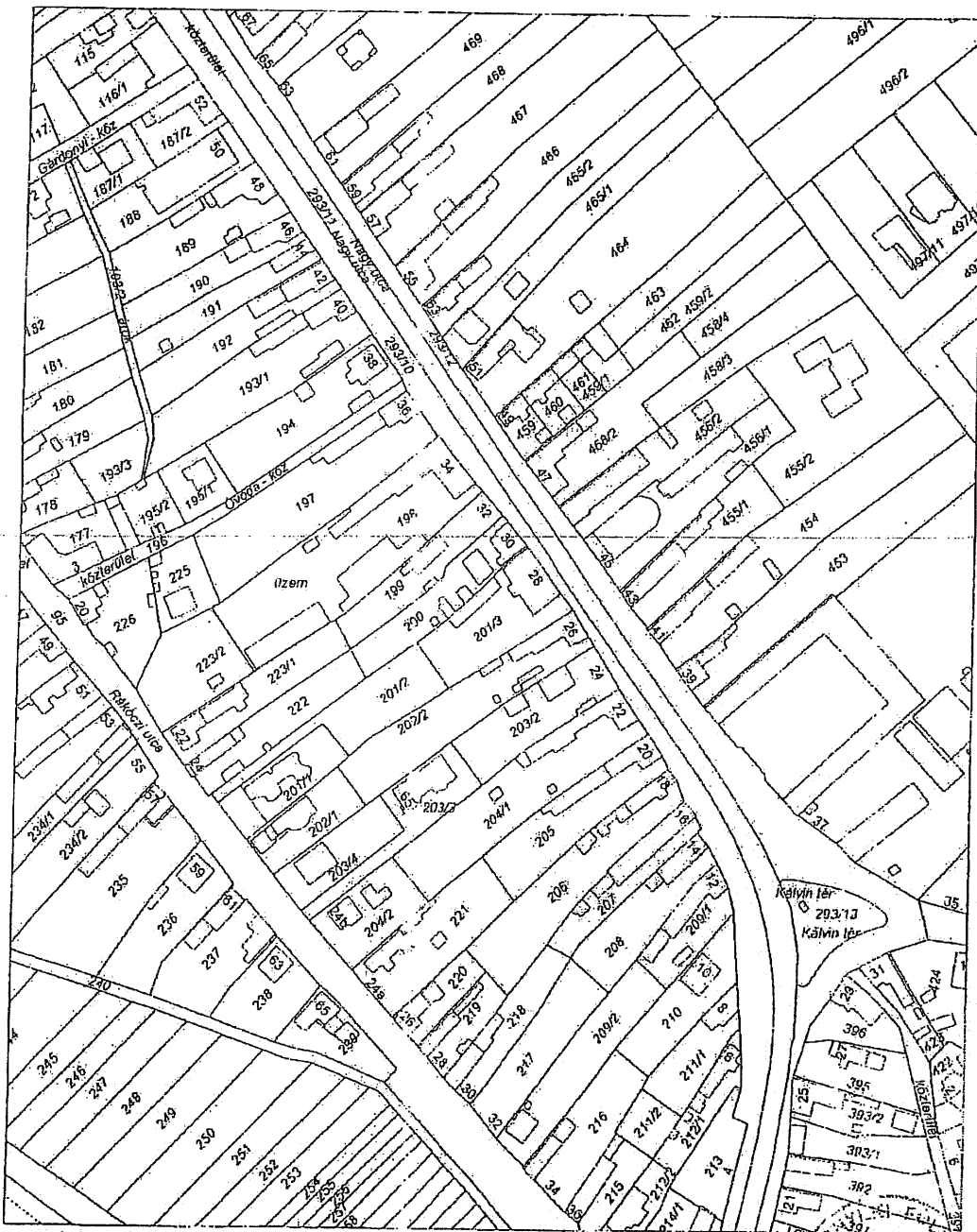
Iktatószám: 13/4158/2009

Szelvénytérkép: 65-314-12

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

BIATORBÁGY, belterület 201/3



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

1036. Budapest III. kerület, 2009. október 21.

Hajdú Péter
Hajdú Péter



9./ Fényképek



1. kép

Nagy utca 33. utcai, oromzatos megjelenés, s a Református templom felőli oldalhatáros homlokzattal. Utcai oromzatos, utcára merőleges gerincű, három épület résznél nyereg tetős, a negyediknél félnyereg tetővel. Az épület négy fő periódusa jól látható.



2. kép

Az oromzatos utcai homlokzat részlete, a tornácra nyíló, színes felülvilágításos gyalogkapuval, tönkrement többszörösen javított kő lépcsővel, a 1960-70-es évekből való drótfonatos kapuval



3. kép

Épület elsőrésze. Kívül dörzsölt-festett vakolatú, falazott téglamellvédes, faoszlopos tornác, drótfonatos fém tornác kapuval, kő lépcsővel.



4. kép

Első épület-rész vége, második épület-rész kezdete. Téglamellvéd csak az első résznél készült.



5. kép

Tornác lapburkolattal, hengerelt festéssel, stukatúros mennyezettel, belül festett, vakolt mellvéddel az első épületrésznél



6. kép

Tornác képe a második épületrésznél, hepe-hupás tégla padlóburkolattal, hengerelt falfestéssel, stukatúros mennyezettel, fa oszlopokkal Ki-be nyílós hatosztatú ablakkal



7. kép

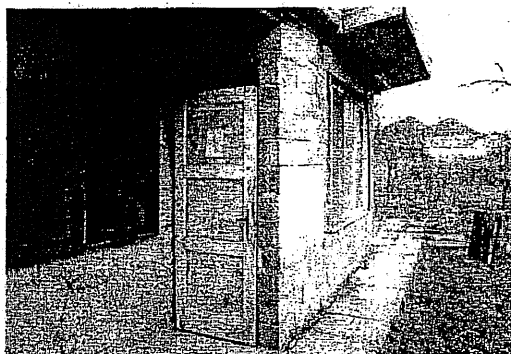
harmadik épület-rész, palafedéssel, padláson széna-beadóval, folyosón beton padlóburkolattal, vascsőből készült polikarbonátfedésű előtetővel, melléképület (istálló-pajta-tárpoló) funkcióval



8. kép

Az épület harmadik és negyedik része a hátsó kert felől.

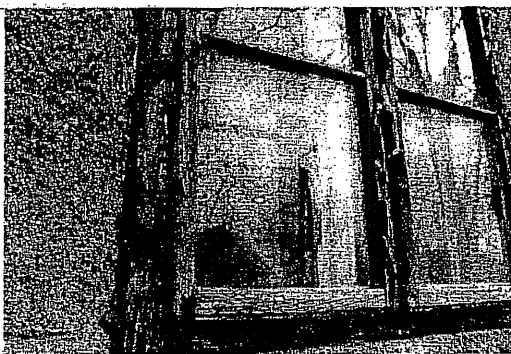
Református templom felől lejtő félnyereg tetős.



9. kép

Az épület negyedik része.

Falazat blokk téglakő, beton koszorúval, vakolat nélküli, 1960-70-es években épült bővítés, épület körül beton járdával.



10. kép

Ki-be nyíló utcai ablak részlete.

Festék hiányos, a fa elszürkült, anyagában tönkrement, az illesztéseknél a faelemek szétváltak.



11. kép

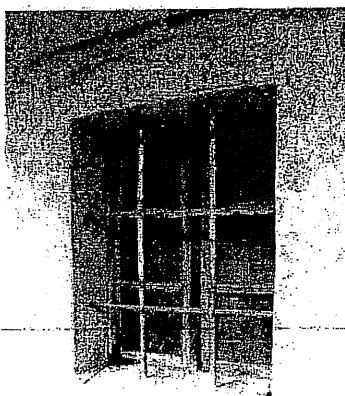
A református templom felőli oldalon nem készült ereszcsonna.

A harmadik épületrésznél a túllógó gerendák vége és ereszdeszkázat eső-áztatott, több helyen gombásodási jelenség is fellelhető



12. kép

A barokkos képet mutató legöregebb épületrész. udvari homlokzatának a részlete, a valamikori kamra és padlásfeljáró ajtónál. Az ablaknál jól megfigyelhető a valamikori keretezés, amire többször ráfestettek.



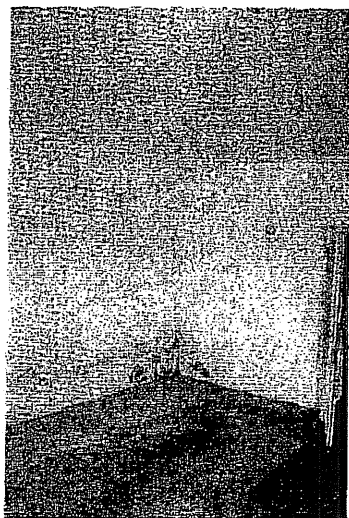
13. kép

Az épület második -legöregebb- része. A valamikori padlásfeljáró ablaka. Az ablakon kovácsoltvas építéskor beépített rács. A függőleges pálcák a vízszintes pálcákon átfűzöttek.



14. kép

Pince lejáró ajtó. kézi kovácsoltvas négy különböző zsanérral (hevederekkel), betétes lamellás kivitelben.



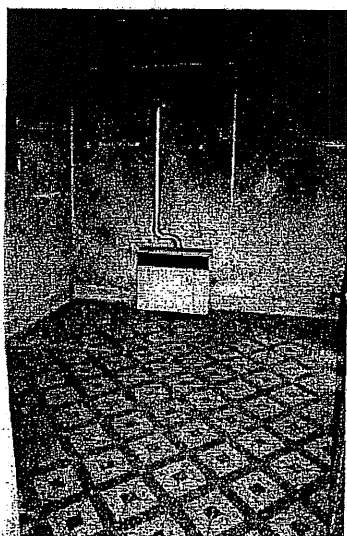
15. kép

Az utcai -első- szoba, diszperziós festéssel. Jól látszik, hogy a fal fél van vízesedve, mert a csurgó eresztése nincs elvezetve, és nincs megfelelő fal szigetelés.



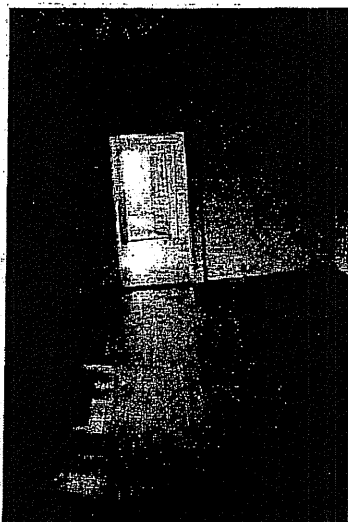
16. kép

Harmadik szoba, spalétos ablak. Az ablakszárnyak a hatvanas években valószínűleg ki lettek cserélve, vagy az ablak ez idő tájt készülhetett. A falak cigarettá füsttől, vagy egyéb szennyeződéstől elszíneződtek.



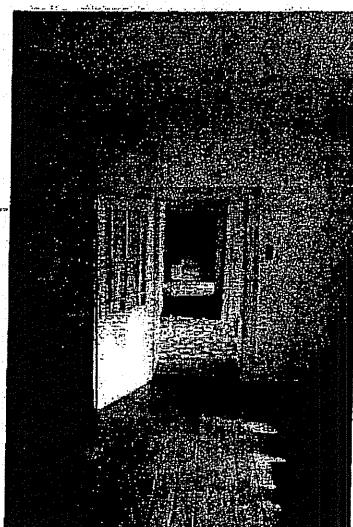
17. kép

Ötödik utolsó szoba, mozaik lapburkolattal, barnára elszennyeződött falakkal, konvektorral



18. kép

A harmadik szobában hajópadló burkolat még megvan, az első kettő helyiségben beton padló található



19. kép

A harmadik szobában hajópadló burkolat. A negyedik és ötödik helyiségben metlaki ill. inozai lapburkolat készült.

A betétes, kazettás üvegezésű nyílászárók a XX. század elejének a hangulatát mutatják.



20. kép

Az egyetlen nem stukatúrozott mennyezet a valamikori istálló felett található. az épület-rész korára utal a gerendába bevert kovácsoltvas szeg is.

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete .../2010.(.....) Öh. számú határozata

A Biai Református Egyházközség kérelméről

Az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.)Ör sz. rendelet módosításáról

A Biatorbágy, Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület helyi védelem alóli feloldásáról és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének megváltoztatásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biai Református Egyházközség kérelméről, az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.)Ör sz. rendelet módosításáról, a Biatorbágy, Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület helyi védelem alóli feloldásáról és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének megváltoztatásáról szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület felkéri a kérelmezőt, hogy 2010. május 30-ig nyújtson be részletes tájékoztatót a kérdéses területre vonatkozó fejlesztési-beruházási szándékairól és ezek lehetséges finanszírozási módozatairól.

A Képviselő-testület csak ezen részletes tájékoztató vizsgálta után kíván érdemi döntést hozni az ügyben.



BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 mellék
Fax: 06 23 310-135 E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi értékvédelmi katasztert készítő M-Teampannon szakértői, Koszorú Lajos és Tábori Attila véleményezték a Nagy utca 28. és 33. alatti épületek helyi védettségének megszüntetésére tett kérelmet, és a tervezett iskola tervjavaslatait.
A szakértői véleményüket mellékelem.

Bátorbágy, 2010. április 26.



F. 13.

SAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

POLGÁRHATÁRI HIVATAL	
Dok. nr. és száma: <u>413</u>	2010 JAN 13.
Készítés ideje: <u>01. 15.</u>	
Tartószám: <u>F-6/1</u>	<u>2010</u>
Összevontó:	

Tárgy: Biatorbágy, Nagy utca 28. és Nagy utca 33. szám alatt álló épületek helyi védettségének megszüntetése

Előzmények:

A Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata 4/2005.(05. 25.) Ör számú rendeletével megállapította „Az építészeti értékek helyi védelméről” szóló rendeletét. A rendelet célja, hogy – a ma már város – területén lévő helyi jelentőségű építészeti értékek védelme érdekében közcélú korlátozásokat és közforrásokon alapuló támogatásokat alkalmazzon. A rendelet egy részletes értékkatasztert eredményező vizsgálsorozaton alapul. Ennek az eredményeit és megállapításait többször tárgyalták az illetékes bizottságok és a testület is. Az előkészítés és a javaslatok kidolgozása során civil és társadalmi szervezetek is véleményezték az anyagot több alkalommal, és észrevételeik beépültek a rendeletet megalapozó értékvédelmi vizsgálatba.

A javaslatok a dinamikusabb átalakulással érintett Nagy utcát az erősen érzékeny területek közé sorolták. A területen telkenkénti átépítésekkel számos olyan változás történt, melyek összességében erőteljesen mozaikossá tették a Bia városrész karakterét meghatározó utcát. Az utcakép szétesővé vált, egyes telkein oda nem illő, hivalkodó épületek jelentek meg. Az átépülés szervesen kevésbé szabályozott volt és az eredmény is ennek megfelelő képet mutat (pl. a hagyományostól eltérő épülettömegek más-más tetőformák, jellegzetesen modern nyílászárók, divatos anyaghasználat, növénykiültetés és kevésbé alkalmazkodó kerítések stb.)

Ebben a kiinduló helyzetben keresett meg bennünket Csongrádi János építész, aki a Református egyház megbízása alapján iskolát és tornatermet tervez két helyi védettségű ingatlanon. A tervezési program egy nyolc tantermes iskola és egy annak megfelelő tornaterem építéséhez szükséges engedélyezési tervet vár el. A kiszemelt telkeken **védeft épületek** helyezkednek el (lásd kataszteri lapok, Nagy utca 28. és Nagy utca 33.) **az érintett telekterületek helyi területi védettséget** is élveznek.

Szakvélemény

A rendelet lehetővé teszi, hogy a védettség törlésre kerüljön. (Id. 3. §) A védettség megszüntetéséhez értékvizsgálatot kell készíteni. A jelen szakvélemény kidolgozásának célja, hogy a tervezett beruházásra kiszemelt értékek helyi védelmének megszüntetését vizsgálja, és indokolt esetben alátámassza.

ad.1 Megállapítható, hogy az érintett ingatlanokban olyan mértékű műszaki állagromlás nem következett be, mely indokoltá tenné azok törlését a védett értékek köréből.

ad. 2 A fejleszteni kívánt terület a város központi fekvésű helye, itt a Nagy utca mentén számos központi kereskedelmi és közösségi funkciójú létesítmény található. A Református templom a két kastély között, a kiemelt főút mentén fekszik, indokolt lehet az iskolának ebbe a térségbe telepítése.

Ad. 3 A telepítés az átadott tervvázlatok alapján minden koncepcionális végiggondolás nélküli. Az ad-hoc pillanatnyilag elérhető területekre bepaszírozott elrendezés semmiképpen nem nevezhető klasszikus értelemben iskolának (A jövő generáció számára az igen sajátos környezeti és elhelyezési megoldása nem éppen előremutató üzenet).

Az építészeti elképzelés szerint közvetlenül a Református templom mellett, azzal összekötve kétszintes egyházi iskola elhelyezése tervezett. Az intézmény kialakításához a tulajdonos igénybe kívánja venni a Református templom melletti 455/1 hrsz-ú telket (Nagy utca 33.), valamint iskolaudvarként a rákövetkező, 454. hrsz-ú telek hátsó részét. Az iskolaépület kialakítása során a Nagy utca 33. szám alatti épület utcai homlokzatának megtartása, felújítása, illetve az utcai telekhatártól kb. 5 méterre keresztiraktus építését tervezik a bemutatott vázlat szerint.

Ez a telepítés elhibázott. A kétszintes iskolát egy védett épület - parasztporta - megmaradó szelete mögé, egy falusi porta keskeny telkére bepréselve telepíteni méltatlan. Méltatlan ez mind a hagyományos környezethez mind pedig az iskola elvárt építészeti és kulturális szerepéhez. Egy új iskolának – miközben az országban számos megszűnik – komoly üzenetet is kell hordoznia, különösképpen egy városközponti, helyi védelem alatt álló területen.

A református templommal szemben lévő volt parókia (Nagy utca 28.) épületének átépítését, homlokzatának felújítását, valamint toldalékként az egyházi iskolához tartozó tornacsarnok építését tervezik.

Ez a megoldás elfogadható építészetiileg. Telepítési oldalról már kínos, hogy a telek beépítése szétfeszíti és nyomasztja a környezetét. Nincs kellő méretű tornaudvar, illetve az, a forgalmas

út túloldalán lenne esetlegesen kialakítható, távol az öltözőktől. Nem feladata a szakvéleménynek az iskolaépület működésének értékelése, de a főút két oldalára történő telepítés sem a működtetés, sem az üzemeltetés szempontjából nem kedvező, a komoly baleseti kockázatokon túl.


Összefoglalás, javaslat

A Nagy utca egészében jól őrzi a fésűs beépítést, az érintett épületek helyi védelem alá helyezése megalapozott volt. Mind **az iskola**, mind **a tornaterem** építésének szándéka **valós igény**, viszont **a vázolt megoldás** oly mértékben a szűkös adottságok foglya, hogy **koncepcionálisan elhibázott**. Ha elfogadjuk a tervezett iskola és tornaterem szükségességét, a megismert tervezési diszpozíciót és az ennek megfelelő telepítést, akkor, az nagymértékben **tovább pusztítja a Nagy utca karakterét** úgy, hogy közben nem ad helyette új építészeti értéket a nagyértékű beruházás megvalósítása ellenére sem. A tervezett iskola jelentős tömege beszorított a parasztporta utcai homlokzata mögé, az iskolaudvar kapcsolódása több, mint nehézkes. A tornateremnek a főút másik oldalára helyezése is kisszerű szükségmegoldás. Az esetleges telepítés nem veszi figyelembe azt a lehetőséget, hogy ezzel a létesítménnyel a városrész központja, intézményrendszere kiteljesedhet, megerősödhet. **A dinamikus fejlődő új város közösségének egyszerre van szüksége a tradíciókra, a hagyományok elfogadására és új értékek létrehozására.** A fizikai igények kielégítése (pl. tanterem létesítése) mellett **az értékteremtő képesség kibontakoztatására is nagy szükség van.** Ezt az egyházak legtöbb közösséget szolgáló beruházásuk megvalósítása során majd mindig szem előtt tartották, és legtöbbször érvényesítették is. Ezért a kedvezőtlen eredményért azonban **nem javasolt a helyi értékek védelmének megszüntetése.**

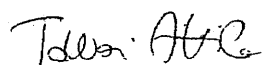
A tervezett épületek telepítése, valamint a telekalakítás erőltetett, nehézkes, az elképzelés méltatlan a céljaihoz képest, ezért **előnyösnek tartanánk a Szily-Fáy kastélytól a református templomig terjedő telkek egyesítését** (HRSZ 453, 454, 455/1, 455/2, 456/1), **és a területen komplett tornatermes iskola létesítését, szerves udvar-kapcsolattal, mely már összhangban van a környező telekszerkezettel is** (lásd a szomszédos kastély telkét). Itt létrehozható lenne a városközpont egy új zónája, ahol az elvesztett értékek, védett épületek helyén olyan új épületegyüttes lenne kifejleszthető, amely az új kisvárosi környezet magas minőségű, jellegadó épületeit tudná magába foglalni. E változattal több helyi védettségű épület veszne el, de a helyén olyan vállalható, új telekszerkezet – építészeti környezet jöhet létre, mely indokoltá teheti a helyi érték védelmének megszüntetését. Így a Kálvin tér folytatásaként jól formált szabadonálló, esetleg a templomhoz kapcsolódó épület-épületegyüttes alakulhat ki, alapul véve a kastély magassági méretrendjét, tagoltságát.

A helyi értékvédelem megszüntetését szakértői álláspontunk szerint a fenti összefüggések figyelembe vétele mellett tartjuk elfogadhatónak.

Budapest, 2010. január 6.



Koszorú Lajos



Tábori Attila

Biatorbágy Város Képviselő-testülete részére

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTER HIVATALA	
Béres István	4666
Dátum: 2010. 04. 28.	
Határozat: F-6-5/2010	
Alpolgármester: [Kézi írás]	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágyi Önkormányzat Településfejlesztési Bizottsága 2010. 04. 20-i ülésén Tajti László elnökletével tárgyalta a Biai Református Egyházközség kérelmét, miszerint a presbitérium kéri a Nagy u 33. sz. alatti házra a helyi értékvédelmi rendelet feloldását, hogy ott iskolaépítési szándékának első ütemét megvalósíthassa.

Mint minden résztvevő előtt ismert, a gyülekezet jóhiszeműen járt el, amikor adakozásból megvásárolta az ingatlant iskolaépítés céljára. Erről előzetesen egyeztetünk a jegyző úrral és a főépítész asszonnyal, valamint megtekintettük a Az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendelet mellékletét képező egyedi védelem alatt álló épületek jegyzékét, amelyben a Nagy u 33. nem szerepel. Az egyházközség csupán az adásvétel megtörténte és a bontási engedély kérelem benyújtását követően, a Biatorbágyi Tájvédő Kör tiltakozása nyomán értesült arról, hogy az ingatlan helyi védelem alatt áll, ezért kérelmeztük a rendelet módosítását.


A fent említett bizottsági megbeszélésen Tajti László elnök úr azt kérte, Wágenszommer István alpolgármester úr koordinálása mellett kerüljön sor újabb egyeztetésre az egyesület és az egyház képviselői közt, mielőtt az ügy szavazásra kerül. E feltételt az egyházközség képviselői elfogadták. A megbeszélés egyeztetett időpontja 2010. 04. 26-a, 17. 30 volt.

A megbeszélésen a Biai Református Egyházközség és a Biatorbágyi Tájvédő Kör Egyesület között szóbeli megállapodás született, amelynek tartalmát, valamint a tárgyalás összefoglalását a mellékletben ismertetjük. Itt jelezzük: a tájvédők végül úgy döntöttek, hogy a számos jelenlevő előtt elhangzottakat nem hitelesítik az aláírásukkal, vagyis mégsem támogatják a rendelet feloldását.

Mivel a Településfejlesztési Bizottság a tájvédőkkel való tárgyalást szabta feltételként, s ezt a feltételt teljesítettük, a Biai Református Egyházközség presbitériuma kéri a tisztelt képviselőket, a 2010. 04.29-i ülésen ennek megfelelően törölje az egyedi védelemmel ellátott épületek sorából a Nagy u. 33. sz. alatti ingatlant, hogy az iskola létrehozása érdekében a beruházás szükséges lépéseit megtehessek.

Biatorbágy, 2010 04. 28.




Molnár Sándor lelkipásztor


Stierbach Imre főgondnok

Beszámoló
a Biai Református Egyházközség és
a Biatorbágyi Tájvédő Kör Egyesület
közti megállapodásról

A tárgyaláson megjelent

A Polgármesteri Hivatal képviselőiben:

Wágenszommer István alpolgármester

Körmendi Judit főépítész

Varga László önkormányzati képviselő

A Biatorbágyi Tájvédő Kör Egyesület képviselőiben:

Tüske Emil elnök

Nánási István alelnök

A Biatorbágyi Református Egyházközség képviselőiben:

Molnár Sándor vezető lelkész

Sípos Alpár Szabolcs beosztott lelkész

Dr. Stierbach Imre egyházközségi főgondnok

Dr. Magai István műszaki gondnok

Ifj. Mohácsy István pénzügyi gondnok

Suhai Péter presbíter

Balavány György presbíter

Bartha Lajos gyülekezeti tag

Valamint:

Csongrádi János, az egyházközség által megbízott építész

Galambos László informatikus vállalkozó, az egyházközség egyik támogatója

Klenóczky Sándor építész, az egyházközség által megbízott műemlékvédelmi szakértő

A tárgyaláson a felek között konszenzus született, amelyet a továbbiakban ismertetünk.

A tárgyalás menete

Wágenszommer István elmondta: két fontos érték – egy építészeti emlék, illetve a következő generációk számára létesítendő egyházi oktatási intézmény – között kell eldönteni, hogy melyiket részesítjük előnyben.

A presbitérium kinyilvánította: nagyra tartja és támogatja a tájvédő egyesület törekvését városunk építészeti értékeinek megóvása érdekében. Ám az iskola több, mint csupán épület: olyan közösségi érték, mely nagyobb jelentőségű egy régi épület megtartásánál. Természetesen az egyházközségnek is érdeke, hogy miközben iskolát épít, a régi helyén új építészeti érték szülessen.

A tájvédők kinyilvánították: az iskola létesítésével elvben egyetértenek, ám a Nagy u. 33 alatti épületet olyan értéknek tartják, melynek megszüntetését nem tudják támogatni. Tüske Emil elnök indoklásként kifejtette: az egyesületnek sok munkája fekszik abban, hogy a rendelet a város építészeti értékeinek védelmében létrejöhetett. A kérelmezett módosítás és a bontási engedély kiadása azonban ellehetetlenítené a rendelet további betartását. Az egyházközség felkérésére Klenóczky Sándor által készített szakvélemény ugyanis, miközben az épület egyes értékes részleteit méltatja, egyúttal olyan szerkezeti problémákra és hiányosságokra mutat rá, melyek jellemzően a többi védett épületnél is fennállnak. Ezért ha ennek alapján a védelmi rendeletet a Nagy u 33. esetében feloldanák, azt a többi épület esetében is meg lehetne tenni. A rendelet módosítása tehát negatív precedenst teremtene.

Az egyházközség képviselői a tájvédők aggodalmát megértették, és azt javasolták: keressék meg együtt a megoldását, hogyan lehet a Nagy u. 33. esetében hangsúlyozottan egyedi módon, vagyis úgy módosítani a rendeletet, hogy az ne jelenthessen precedenst másoknak. Sípos Alpár Szabolcs kifejtette: a helyzet egyediségét az jelenti, hogy az egyházközség a megszüntetett épület helyén az egész város javát hosszú távon szolgáló, közösségi értéket kíván létrehozni: a közoktatáshoz hozzájáruló, értékelvű nevelést megvalósító egyházi iskolát. Ha az önkormányzat kifejezetten arra hivatkozva oldja fel a védettséget, hogy a lebontott épület helyén iskola épül, ezzel nem teremt precedenst, hiszen

nem várható, hogy a további védett épületek helyén is iskolákat akarnának a tulajdonosok létesíteni.

Molnár Sándor és Dr. Stierbach Imre részéről elhangzott az is, hogy Bián a református gyülekezet négyszáz éve jelent közösségszervező tényezőt. Az egyházközség tiszteletben tartja az előző generációk építészeti kultúráját, de a református iskolának is van tradíciója, amit folytatni szeretne, hiszen közel kétszáz évig, az államosításig állt iskola a templom mellett. Ezt szeretné a közel ezerfős egyházközség feleleveníteni és újratereíteni.

Tüske Emil felvetette: mivel nem lát garanciát arra, hogy a gyülekezet városképbe illő létesítményt fog létrehozni, csak abban az esetben tudná támogatni a kezdeményezést, ha előbb készülne egy látványterv, amely ezt bizonyítja. Az egyházközség képviselői elmondták: arra sincs garancia, hogy ha látványtervet készítenek újabb pénz és idő ráfordításával, az a tájvédő kör megítélése szerint városképbe illő, vagyis támogatandó lesz. Galambos László, aki keresztény vállalkozóként és kisgyermekes szülőként önzetlen adománnyal segítette az ingatlan megvételét, és a folytatáshoz is ígért támogatást, e helyzetben felajánlotta: a tájvédő kör készítsen az egyházközség költségén egy tervet, amit elfogadhatónak gondol. Ezt az ajánlatot a tájvédők elnöke elutasította.

Csongrádi János építész előadta: egy látványterv nem önmagában, hanem a teljes tervvel együtt készül, és ez többlépcsős folyamat, hatósági egyeztetésekkel. Az, hogy mi illik a városképbe és mi nem, gyakran személyes ízlés kérdése, ami parttalan vitává fajulhat. Fontos a civil konszenzus, de a terveket rendszerint szakértőkből álló illetékes testület hagyja jóvá. Sípos Alpár Szabolcs emlékeztetett rá, hogy a tájvédők által is elkerülendőnek tartott negatív precedenst nem lehet látványtervvel kivédeni. Ha ugyanis ezen az alapon oldaná fel a testület a rendeletet, akkor erre hivatkozva a jövőben bárki hozhatna gyönyörű látványterveket, bármilyen célú beruházáshoz, hogy az ingatlanát feloldják a rendelet hatálya alól.

Ezek után az egyház képviselői némi bizalmat kértek a civil szervezettől, kinyilvánítva: mindig kiemelt fontosságúnak tartották, hogy a múlt értékeit megőrizve hozzanak létre új értékeket. Kérték a tájvédőket, nevezzék meg a konkrét feltételeket, amelyekkel támogatni tudják a rendelet megváltoztatását. Nánási István kifejtette: ez csak akkor elképzelhető, ha megfelelő garanciák vannak arra, hogy a beruházás városképbe illő lesz. A presbitérium megkérdezte Körmendi Judit főépítész asszonyt, milyen jogi garanciákat lehet ezzel kapcsolatban megnevezni. A főépítész asszony szerint léteznek ilyen garanciák, a telek területe az értékvédelmi rendelet szerint továbbra is „helyi védett terület” marad, ez az új tervvel kapcsolatban számos megkötést tartalmaz, a beruházást

építészeti szempontból a főépítész felügyeli, a tervek elbírálására a Magyar Építészakamarától, ha szükséges, szakmai zsűri véleménye kérhető.

A presbitérium tagjai megkérdezték, hogy a tájvédők megfelelőnek tartják-e a főépítész asszony által említett garanciákat, amire az alelnök igennel felelt, így közel három órás tárgyalás végére konszenzus született. Tüske Emil jelezte, hogy az egyesület többi tagjával is egyeztetnie kell. Balavány György felhívta a figyelmet: minden érintett tudta, hogy a jelen tárgyalás célja a megegyezés, s okkal feltételezhető, hogy az egyesület elnöksége a tagság meghatalmazásával vett részt a megbeszélésen.

A konszenzus tartalma, összefoglalva:

A Biai Tájvédő Kör Egyesület támogatja a Biai Református Egyházközség kérelmét a Nagy u 33. sz. alatti ingatlan helyi védelem alól való mentesítéséhez és a bontási engedély kiadásához, amennyiben:

1. A beruházás során a városképbe illő új építészeti érték jön létre. Ennek garanciája Körmendi Judit főépítész szakmai felügyelete, valamint a Magyar Építészakamara tagjaiból álló zsűri irányadó szakvéleménye.
2. A képviselő-testület nem a régi épület állagára, és nem is az új épületre hivatkozva oldja fel a rendeletet. A rendelet egyedi feloldásának célja kizárólag az iskola, mint közösségi érték létrehozása. Így e döntés alapján a továbbiakban más ingatlantulajdonosok nem kérhetik a rendelet feloldását.

Aláírók hitelesítik, hogy fentiek valóban elhangzottak a tárgyaláson:

Wágenszommer István

Körmendi Judit


Balavány György


Sipos Alpár Szabolcs

(Kulcs)

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testület
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a

Biatorbágyi Tájvédő Kör
2051 Biatorbágy, Szabadság út 3



Tárgy: Nagy u. 33 szám alatti ingatlanral
kapcsolatos észrevételek

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Dokumentum szám	4615 2010 APR 27
Dokumentum típus	04.28
Dokumentum címe	F - G / 2 / 2010
Dokumentum dátuma	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágyi Tájvédő Kör Egyesület a Nagy utca 33. számú ház (hrs. 455/1) Értékvédelmi rendeletről való kivonását nem tartja indokoltnak. Véleményünk szerint a védelem megszüntetése nagyon veszélyes precedenst jelentene, beláthatatlan következményekkel a jövőre nézve!

- A védett ház fontos utcaképi szerepet tölt be, továbbra is bemutatja és őrzi azokat az építészeti és településszerkezeti jegyeket, melyek alapján jól feleleveníthető Biatorbágy történetének egy részlete. Az érintett ingatlanban olyan mértékű műszaki állagromlás nem következett be, mely indokolttá tenné azok törlését a védett értékek köréből.
- A védett ház utcaképileg is védett szakaszon helyezkedik el, mely része Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégiájának, melyben az ezen területen lévő helytörténeti kulturális értékek kiemelt szerepet kapnak. A Turizmusfejlesztési és környezetrendezési terv a város ezen részét „Történelmi emlékpark”-ként határozza meg.
- A rendelet lehetővé teszi, hogy a védettség törlésre kerüljön (ld. 3.§). A védettség megszüntetéséhez értékvizsgálatot kell készíteni. A Református gyülekezet iskolaépítési szándéka támogatandó, de a jelenleg megismert terv alapján az új létesítmény sem értékvédelmi, sem városképi elvárásokat nem teljesít így nem érdemes lemondani az eddigi védettségről.

Egyesületünk már korábban is elismerte az iskolaépítési szándék nemességét, azonban a dinamikus átalakulással érintett Nagy utca műemlékvédelmi, és értékvédelmi szempontból az erősen érzékeny területek közé tartozik. A három lakóház a templom és a kastély között egységet képez, ha ezt megbontjuk, akkor ennek a hármasnak (a templom / kastély közötti szakasznak) a sorsa megpecsételődik.

Az általunk tavaly év végén megismert iskola terv több megkérdőjelezhető megoldást mutat mind funkcionálisan (forgalmas út túloldalán lévő tornaterem, szűk játszóudvar, stb.) mind utcaképi értelemben (5 méter szélességben visszaépített torzó). A túlságosan kis telek, és egyéb köztöttségek miatt ez a változat tele van rossz kompromisszumokkal. Az újabb vázlat sem tartalmaz elfogadható változást.

A másodikként bemutatott szakvélemény szerzőjének kompetenciája és a szöveg állítása is vitatható.

Biatorbágyi Tájvédő Kör 2051 Biatorbágy, Szabadság út 3. Mobil: 20/454-5092, www.biatorbagy.org



- A bevezető és adatszolgáltatás fejezetből az is kiderül, hogy nem ismeri a település építéstörténetét (pedig bőséges anyag áll rendelkezésre térképek formájában is). Nem vette figyelembe az előző szakvéleményt sem annak részletes várostörténeti leírását. Ezek nélkül pedig az épületnek a településen betöltött súlyát nem lehet meghatározni.
- Nem foglalkozik az utcaképi védettséggel.
- Elsősorban az épület műszaki állapotát mutatja be, de nem talál olyan épületszerkezeti hibát mely súlyos lenne, a meglévő értékeket részben szemlélteti, de nem ismeri fel.

Ha elfogadjuk az alaprajzra, épületfizikára vonatkozó megállapításokat, akkor Biatorbágyon, sőt az egész országban alig marad védelemre érdemes objektum, hiszen az alaprajzok, az adott kort tükrözik és nem a maít. Sajnos ma Magyarországon nagyon komoly építészettörténeti értékkel bíró műemlék épületek is vannak rossz műszaki állapotban. Bontsuk le őket?

Az elmúlt idők emberei sem voltak buták, építményeiket sokkal hosszabb használatra, időre méretezték, mint manapság. Apáról fiúra szálló, tökéletesedő technológiákkal kiviteleztek, az eredeti állapotú házakban megcsodálhatjuk a fellelhető arányérzéklet és stílusvilágot. A folyamatos gondoskodás, korszerűsítés legtöbbször nyílászárók cseréjével, alaprajzi átalakításokkal, egy adott korhoz tartozó részletek eltűnésével jár, éppen ezért az értéket nem a vakolat, vagy a festés minősége hordozza.

Idézet: „Ezek, illetve a hasonló adottságú házak sokszor válnak környezetükhöz mérten alacsony értékük miatt gettólakássá”. Talán nincs is szükség értékvédelemre? Biatorbágy több vezető közéleti embere lakik hasonló épületekben, (Lelkes Péter, Hajzúk József, Osgyányi Vilmos, stb.) számukra akár sértő is lehet a megjegyzés. Mint tulajdonosok megtalálták a megoldást az ingatlanok komfortossá, élhetőbbé tételére. A Nagy utca 33. a Református gyülekezeté. A képzeljük el a házat „körbe-hungarocelve” megjegyzés sem fogadható el, mert rossz technológiára utal.

Ha az Épületklinika Mérnöki Szolgáltató Kft. által készített vélemény alapján a Nagy utca 33-on megszűnne a védettség, olyan példát állítana a testület, mely alapján más ingatlanokat sem lehetne védeni.

Idézzük Koszorú Lajos és Tábori Attila építész korábbi (2010. január 6.) szakvéleményéből:

„ A Református templom a két kastély között, a kiemelt főút mentén fekszik, indokolt lehet az iskolának ebbe a térségbe telepítése.

Mind az iskola, mind a tornaterem építésének szándéka valós igény, viszont a vázolt megoldás oly mértékben a szűkös adottságok foglya, hogy koncepcionálisan elhibázott.

A dinamikus fejlődő új város közösségének egyszerre van szüksége a tradíciókra, a hagyományok elfogadására és új értékek létrehozására. A fizikai igények kielégítése (pl. tanterem létesítése) mellett az értékteremtő képesség kibontakoztatására is nagy szükség van.

Ezt az egyházak legtöbb közösséget szolgáló beruházásuk megvalósítása során majd mindig szem előtt tartották, és legtöbbször érvényesítették is. Ezért a kedvezőtlen eredményért azonban **nem javasolt a helyi értékek védelmének megszüntetése.**”




Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, óvja Biatorbágy épített örökségét és a védettség megszüntetését megfelelő színvonalú tervek benyújtásáig ne tárgyalja! Az érintett épület sorsáról a tágabb településszerkezeti összefüggések részletes vizsgálata nélkül nem lehet dönteni.

Mivel a két szakvélemény ellenkező eredményre jutott, javasoljuk felkérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes szakértőjét, a döntés megfelelő megalapozásához.

Biatorbágy, 2010.április 27.


Tüske Emil




Nánási István
