

**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. (hrsz: 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

## 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

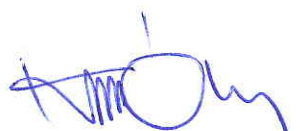
szakértői vélemény 17 számozott oldalból áll

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 szerkezetépítőmérnök  
vasbeton szakmérnök  
okleveles műemlékvédelmi szakmérnök  
mérnök mesteriskolát végzett

*Magyar Építész Kamara tagja*

**Építész vezető tervező** (nyilv. szám.: E1-12-0086) / 2010  
**Építésügyi 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

**Építésügyi 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

## 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

### 0. 1./ Bevezetés

A Biatorbágy-Biai Református gyülekezet (2051 Biatorbágy, Nagy u. 28. (Telefon: 06-23-310 310; lelkipásztor: Molnár Sándor) megkért, hogy készítsek 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 - szelvénytűszám:65-314-12;  
kiadta: Budakörnyéki 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)

### 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 e 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 födémet 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 korát 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 macskalépcsős 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 (blokk téglák, 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 porozitását és ennek révén a pala tönkremenetelét mutatja.

**padlóburkolatok:** Az utca felőli harmadik szobát kiéve mindenhol betonaljzat készült. a régi burkolatok elbontásra kerültek. A harmadik szoba hajópadlója többszörösen átfestett, valószínűleg e miatt a padló alja befülledt, 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 előzőkben leírt periódusok szerint az épület első részénél téglamellvéd 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 értékes 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 fafödémek 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 szerkezetében 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 értékes.

A vizsgált épület nem egységes. Többszörösen alakított, a hatvanas években az eredeti formavilágától teljesen idegen, félnyeregretetős 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 újrahasznosítására 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.

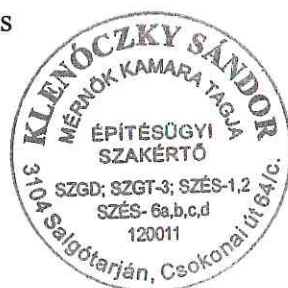
Bármely megállapításomat, mint független mérnök-szakértő tettem meg.

Megállapításaimban sem érzelmek, sem egyéb anyagi tényező nem befolyásolt.

Véleményem, így független a felek személyétől, véleményétől.

Remélem, e szerint értelmezik, és fogadják el érintettek.

Salgótarján, 2010. március



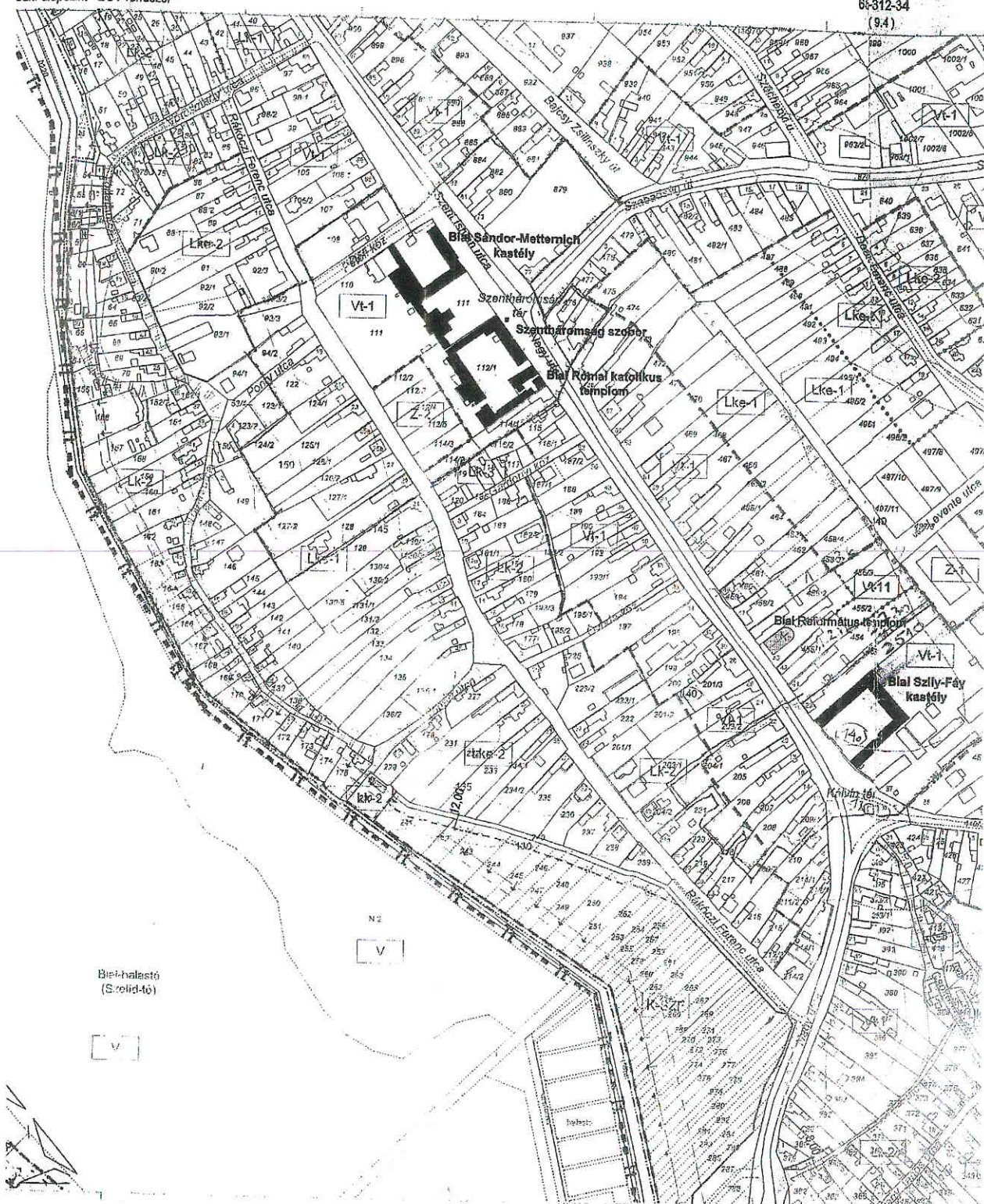

Klenóczky Sándor sk.  
okl. szerkezetépítő mérnök  
vasbeton szakmérnök

okl. műemlékvédelmi szakmérnök  
mérnök mester iskolát végzett

7./ Helyszínrajzok -

**BIATORBÁGY** · Településrendezési terv - szabályozási tervlapok **1 : 4 0 0 0**

Belfi alapszint EOV rendszer



Bial-halastó (S. oldal-tó)

V

KORMENDI | BOZÓTI ILAKB | 0623 310-174/143  
 NINTE ÉPÍTÉS - MŰPAI SZÁM |

65-314-14 (13.4) BIATC SZABÁ

Budaörményi Irodahivatal  
1036. Budapest III. kerület  
Lajos utca 160-162.

## Térképmásolat

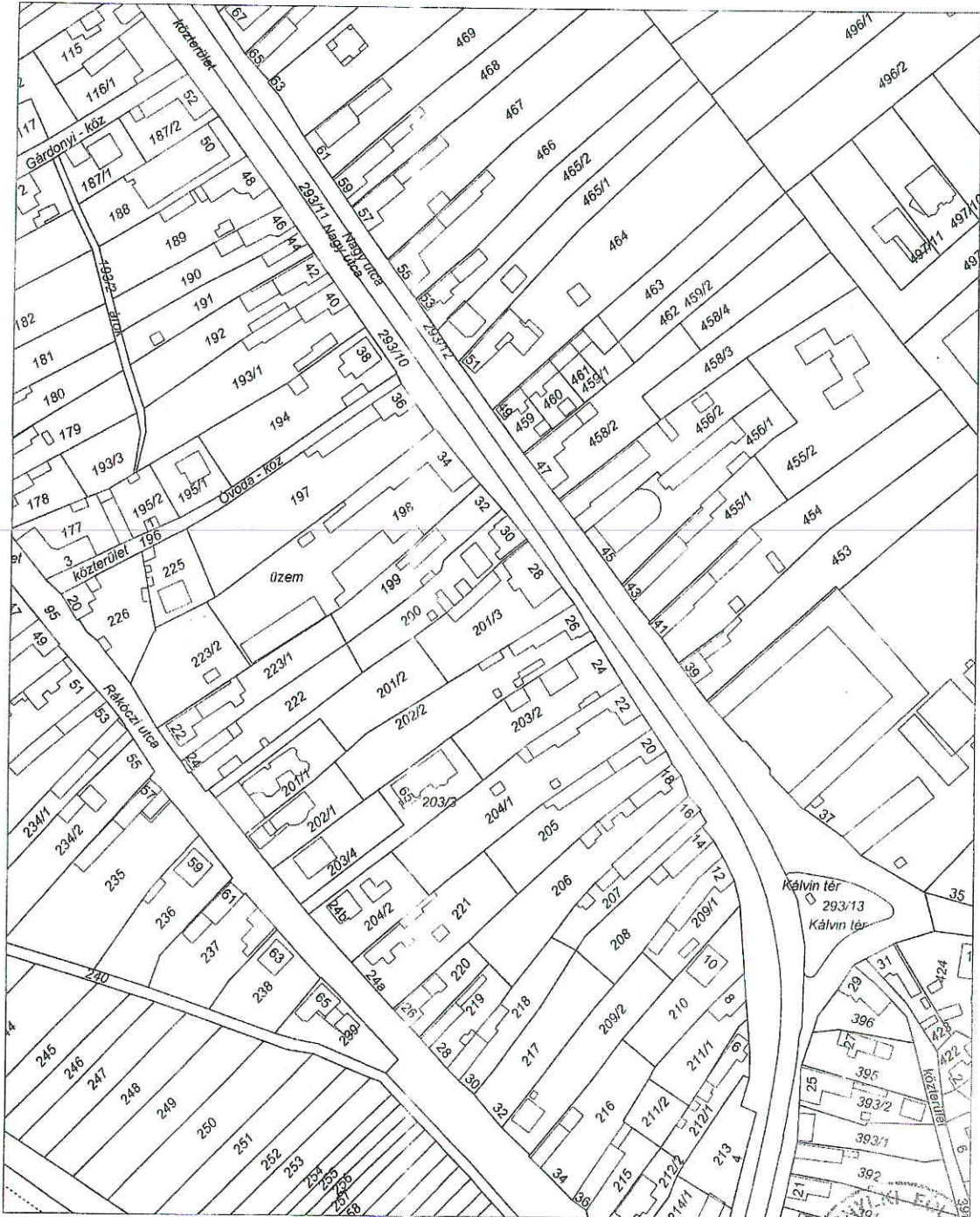
Iktatószám: 13/4158/2009

Szelvényszám: 65-314-12

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, belterület 201/3



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezést 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 nyeregvetős, a negyediknél félnyereg tetővel. Az épület négy fő periódusa jól látható.



### 2. kép

Az oromzatos utcai homlokzat részlete, a tornácra nyíló, színes felülvilágítás 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.



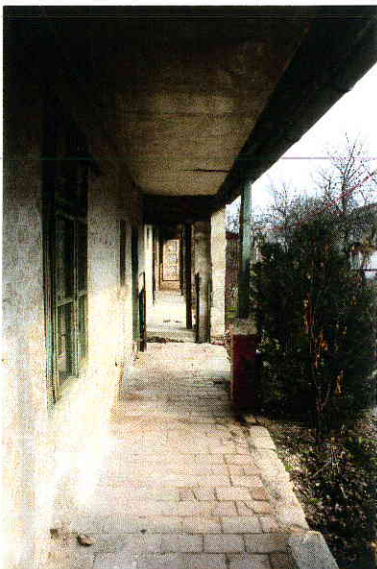
### 4. kép

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 téglapadlóburkolattal, hengerelt falfestéssel, stukatúros mennyezettel, fa oszlopokkal Ki-be nyíló hatosztatú ablakkal



**7. kép**

harmadik épület-rész, palafedéssel, padlón 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 félnyeregtetős.



**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 nyílós 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 épület-rész. 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 fel van vizesedve, mert a csurgó eresz vize nincs elvezetve, és nincs megfelelő fal szigetelés.



**16. kép**

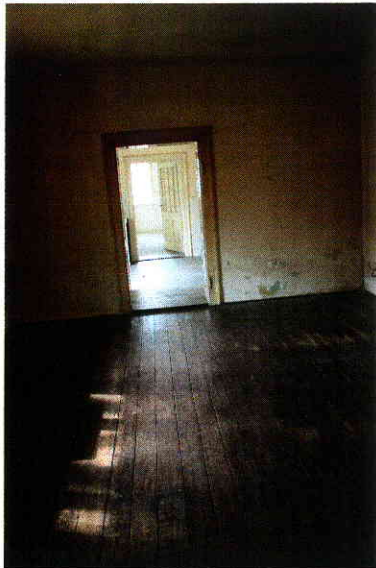
Harmadik szoba, spalétos ablak. Az ablakszárnyak a hatvanas években valószínűleg ki lettek cserélve, vagy az ablak ez idő tájt készülhetett. A falak cigaretta füsttől, vagy egyéb szennyeződéstől elszíneződtek.



**17. kép**

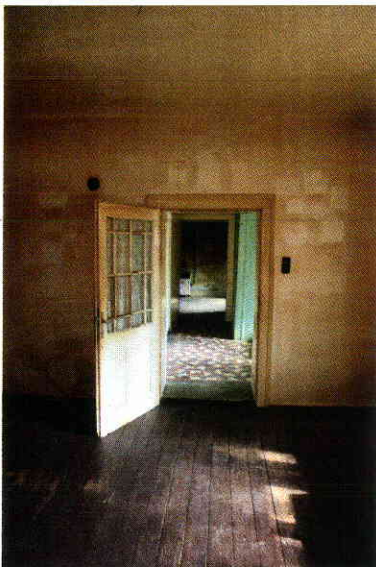
Ötödik utolsó szoba, mozaik lapburkolattal, barnára elszennyeződött falakkal, konvektorral





**18. kép**

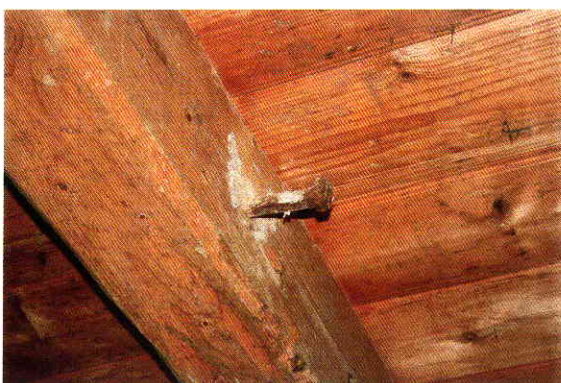
A harmadik szobában hajópadló burkolat még megvan, az első kettő helyiségben beton padló található



**19. kép**

A harmadik szobában hajópadló burkolat. A negyedik és ötödik helyiségben metlaki ill. mozaik 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 bevett kovácsoltvas szeg is.



21. kép

A valamikori istálló ajtó belülről.

Kovácsoltvas zsanérral (hevederekkel)



22. kép

A tetőszerkezet fűrészelt áruból készült.

Történeti értékre utaló jelet nem fedeztem fel benne.



23. kép

Az udvaron faragott kő oszlopok között, kő lábuzatos fa lécbetéte kerítés készült. A kő oszlopok mállottak.

Kerítésnek külön egyedi értéke nincs.