



AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A Nagy u. 33. szám alatti ingatlan leendő funkcióinak meghatározásáról**

MELLÉKLETEI:

1.számú melléklet: Nagy u. 33. számú ingatlan hasznosítási tervei

2. számú melléklet: Örökségvédelmi értékelemzés

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: **Képviselő-testület**

ÜLÉS TÍPUSA:

Nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA:

2020. október 1.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:

Műszaki osztály

ELŐTERJESZTŐ: **Tarjáni István polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: **Gálosi Zita műszaki ügyintéző**

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: **Simon Ágnes műszaki osztályvezető**

Biatorbágy, 2020. szeptember 17.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Nagy u. 33. szám alatti ingatlan leendő funkcióinak meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában álló, Nagy u. 33. szám alatti ingatlan a Biai Református templom szomszédságában, a Szily-Fay kastély műemléki környezetében helyezkedik el. Az épület több telek összevonása után egy helyrajzi számot (452_1) kapott, a Nagy u. 31. „Bábosház” és a Nagy u. 29. szám alatti ingatlannal. Ez utóbbi azóta elbontásra került. Ugyanezen a telken épül Biatorbágy új, négy csoportos óvodája. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 21/2018. (X.16.) önkormányzati rendelete a Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól 1/1. melléklete szerint helyi területi védelem alatt állóként, 2. melléklete pedig, a 64. sorszámon, a Nagy utca 33. alatti, tárgyalat épületet, 452 helyrajzi szám alatt, „parasztház”-ként, egyedi védelem alatt állóként tartja nyilván.

A 2016-os évben az óvoda tervezésekor a BM Építész Kft., arra kapott megbízást, hogy javaslatot készítsen a tervezett új óvoda előtti tér és a három meglévő Nagy utcai épület, valamint az általuk határolt terület egységes hasznosítására. Az ingatlan hasznosítása terveit az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A hasznosítási terv javaslata szerint a tárgyi ingatlan új funkciója: NÉPI MESTERSÉGEK HÁZA.

Alábbiakban idézem Bánfalvi Koppány okleveles építészmérnök műszaki leírásának erre vonatkozó részét:

„A templom mellett elhelyezkedő parasztház alapvető funkciói: szakköröket, barkács és egyéb

kézműves foglalkozásokat lehet tartani, mind az óvodások, mind pedig az iskolások számára. Ez a szép épület méltó környezetben teremt lehetőséget a különböző népi mesterségek

bemutatására, kipróbálására, a gyerekekkel történő megismertetésére, mind az óvodai nevelésiprogram, iskolai tanterv keretében, mind pedig délutáni foglalkozások keretében.

Mindezek mellett kiegészítő foglalkoztató helyiségekként is használhatóak a ház szobái, mind az iskola, mind az óvoda számára (fejlesztő pedagógus, pszichológus), de esténként a helyi

lakosok számára is otthont adhat ez a ház klubok, foglalkozások számára. A három szakkör helyiségen kívül a megmaradó épületrészben kialakításra kerül egy, a közönség számára is megnyitott mosdó-WC helyiség.

Az itt bontandó épületrészek helyén tervezett új épület a PAJTA.

Ez egy nyitható oldalú fűtött épület, ami nagyobb teret biztosít a közösség számára, esős, vagy hűvös időben is.”

„Ezen épület udvarán kapna helyet a termelői PIAC.

Ez a hangulatos udvar ideális otthona lehet egy helyi termelői piacnak, illetve kis szombati, illetve ünnepi kézműves vásároknak, mint például az ovisok és iskolások adventi/húsvéti vására is, stb.

A belső út mentén található kavicsávban elhelyezett fogadószerkezet alkalmas a vásárnak megfelelő kisebb asztalok, dobogók rögzítésére. Ez a kialakítás kinti foglalkozásokhoz is ideális helyszínt teremt.”

A 2016-os évben készült tervek egyeztetésén a Biatorbágyi Benedek Elek Óvoda vezetősége részt vett, a fent leírt funkciók megvalósításával egyetértett, támogatta. Véleményük szerint a NÉPI MESTERSÉGEK HÁZA funkció ma is megállja a helyét az új óvoda közvetlen környezetében.

Teljesség kedvéért a fentiekhez hozzá tartozik, hogy az épülő óvoda gazdasági bejáratnának megközelítse (pl. ételszállítás), ezen az udvaron keresztül történik.

Az épület jelenlegi statikai állapota miatt felmerült az épület részleges bontásának lehetősége. Biatorbágy Képviselő-testületének 157/2020. (VII.13.) határozatában foglalt döntés alapján műemlékvédelmi szakértői vélemény készült az épület értékeinek meghatározása céljából. Az örökségvédelmi értékelemző tanulmányt 2. számú mellékletként csatolatom az előterjesztéshez.

A tanulmányban felsorolt értékek mindegyikének megőrzését, helyreállítását javasolja, Kuslits Tibor műemlékvédelmi szakértő, hozzátéve az ő általa javasolt épületfunkciót, melyet az alábbi idézetben olvashatnak:

„Nem lehet azonban figyelmen kívül hagyni helyreállítás módja tekintetében azt a funkciót, azt a szerepet, melynek révén az épület megtartása racionális döntés lehet, és amely funkció az épület fönntartását, fenntarthatóságát biztosítja.

*Nyilvánvalóan egy **tájház, egy helytörténeti gyűjtemény bemutatóhelye** egy olyan funkció, mely a legtöbbet tudja megmenteni az épület értékei közül, amely a legteljesebben képes az építészeti múlt sajátosságait átmenyelteni a jövőbe. Egy örökségvédelmi szakértő azonban természetesen nem hozhat döntést ebben az ügyben.”*

A funkció meghatározása során mérlegelhető a Teleki László Alapítvány minden évben meghirdetett, a **Népi Építészeti Program keretében tájházak építészeti értékeinek megújulását támogató szakmai előkészítésre és épületfelújításra igényelhető támogatásról** szóló pályázata.

A pályázat értelmező rendelkezése szerint az alábbi funkciók támogathatóak:

„a) tájház népi építészeti emlék: a parasztság életformájából adódó, azt szolgáló, a 20. század közepéig egykori falvakban, falusi környezetben épült lakóházak, gazdasági épületek, kismesterségek műhelyei, malmok.

b) egyedi védelem alatt álló épített örökségi elem: a Miniszterelnökség által a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § (1) bekezdés d) pontja alapján vezetett központi, közhiteles műemléki hatósági nyilvántartásban egyedi műemlékként nyilvántartott örökségi elem, vagy helyi önkormányzati rendeletben 2019. december 31-ig jogerősen megállapított helyi egyedi védelem alatt álló építészeti emlék.

c) tájház helyszín: múzeumi rendeltetésű népi építészeti emlékek, a népi építészet szempontjából jelentős, népi műemlék épületekben berendezett enteriőröket bemutató együttes, amely a tájház hálózat Magyarországon (K) (2000) című – The Network of Rural Heritage Buildings in Hungary (28/12/2000) – eredeti felterjesztésben, valamint a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 5. számú mellékletben helyrajzi számmal is azonosított, továbbá a Magyarországi Tájházak Központi Igazgatósága adatbázisában szereplő tájház ingatlan.
Kérelem csak olyan ingatlanok esetében fogadható be, amelyek az a), b) és c) pontoknak együttesen tesznek eleget. A feltételek együttes fennállása szakmai ellenőrzés tárgyát képezi, nem teljesülés esetén a Kérelem elutasításra kerül.”

Rumi Imre Biatorbágy Város Főépítésének funkció javaslata a fenti pályázat figyelembevételével: **HELYTÖRTÉNETI MÚZEUM.**

A funkció meghatározása után építészeti dokumentációt kell készíttetni és a jóváhagyott tervekkel a tájház helyszínébe történő felvételt kérelmezni lehet. A bejegyzés sikerességét követően a pályázaton való részvétel is lehetséges.

A Népi építészeti program keretében kiírt pályázatoknál fontos szempont a pályázatkíró alábbi tájékoztatása:

„A Népi Építészeti Program védett népi építészeti emlékek eredetei történeti szerkezeteinek megtartó szemléletű felújítását támogatja.”

Az Útmutató 4. oldalán szerepel:

„Meglévő műemléki (történeti) érték bontása, valamint a népi építészeti emlék telkén új épület emelése nem támogatható, a kérelmezett szakmai előkészítésnek vagy építési tevékenységnek ez nem lehet célja. Elbontás vagy csere csak kivételes esetben a helyreállítás megvalósíthatatlanságát alátámasztó szakvélemény alapján lehetséges...”

A kérelmezhető szakmai előkészítésben a Megvalósító az értékmegőrző, megtartó szemléletű felújítást megalapozó dokumentációk elkészítését és a szakmai előkészítő dokumentációkra alapozott helyreállító-karbantartó épületfelújítási tevékenységet támogatja.”

A fentiek alapján látható, hogy csak nagyon indokolt esetben lehetséges eredeti történeti szerkezetek elbontása, újjáépítése.

Összefoglalva:

A Nagy u. 33. szám alatti ingatlanra az alábbi funkció javaslatok érkeztek:

- 1) NÉPI MESTERSÉGEK HÁZA, mely óvodát és iskolát kiszolgáló funkciót is magába foglal
- 2) TÁJHÁZ, mely egyben HELYTÖRÉNETI MÚZEUM

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2020. szeptember 17.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította:
Gálosi Zita
Ellenőrizte:
Simon Ágnes

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020 (X. 1.) határozata**

Nagy u. 33. szám alatti ingatlan leendő funkcióinak meghatározásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Nagy u. 33. szám alatti ingatlan leendő funkcióinak meghatározásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Nagy u. 33. szám alatti ingatlan funkciója:.....
- 2) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a meghatározott funkció szerint készíttesse el az engedélyezésekhez és kivitelezéshez szükséges dokumentációkat.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Műszaki leírás kivonat

Bánfalvi Koppány okleveles építészmérnök Nagy u. 29-33. szám alatti ingatlanok hasznosításának műszaki leírásából

A Nagy utca 33. új funkciót kap: NÉPI MESTERSÉGEK HÁZA.

A templom mellett elhelyezkedő parasztház alapvető funkciói: szakköröket, barkács és egyéb kézműves foglalkozásokat lehet tartani, mind az óvodások, mind pedig az iskolások számára. Ez a szép épület méltó környezetben teremt lehetőséget a különböző népi mesterségek bemutatására, kipróbálására, a gyerekekkel történő megismertetésére, mind az óvodai nevelési program, iskolai tanterv keretében, mind pedig délutáni foglalkozások keretében.

Mindezek mellett kiegészítő foglalkoztató helyiségekként is használhatóak a ház szobái, mind az iskola, mind az óvoda számára (fejlesztő pedagógus, pszichológus), de esténként a helyi lakosok számára is otthont adhat ez a ház klubok, foglalkozások számára. A három szakkör helyiségen kívül a megmaradó épületrészben kialakításra kerül egy, a közönség számára is megnyitott mosdó-WC helyiség.

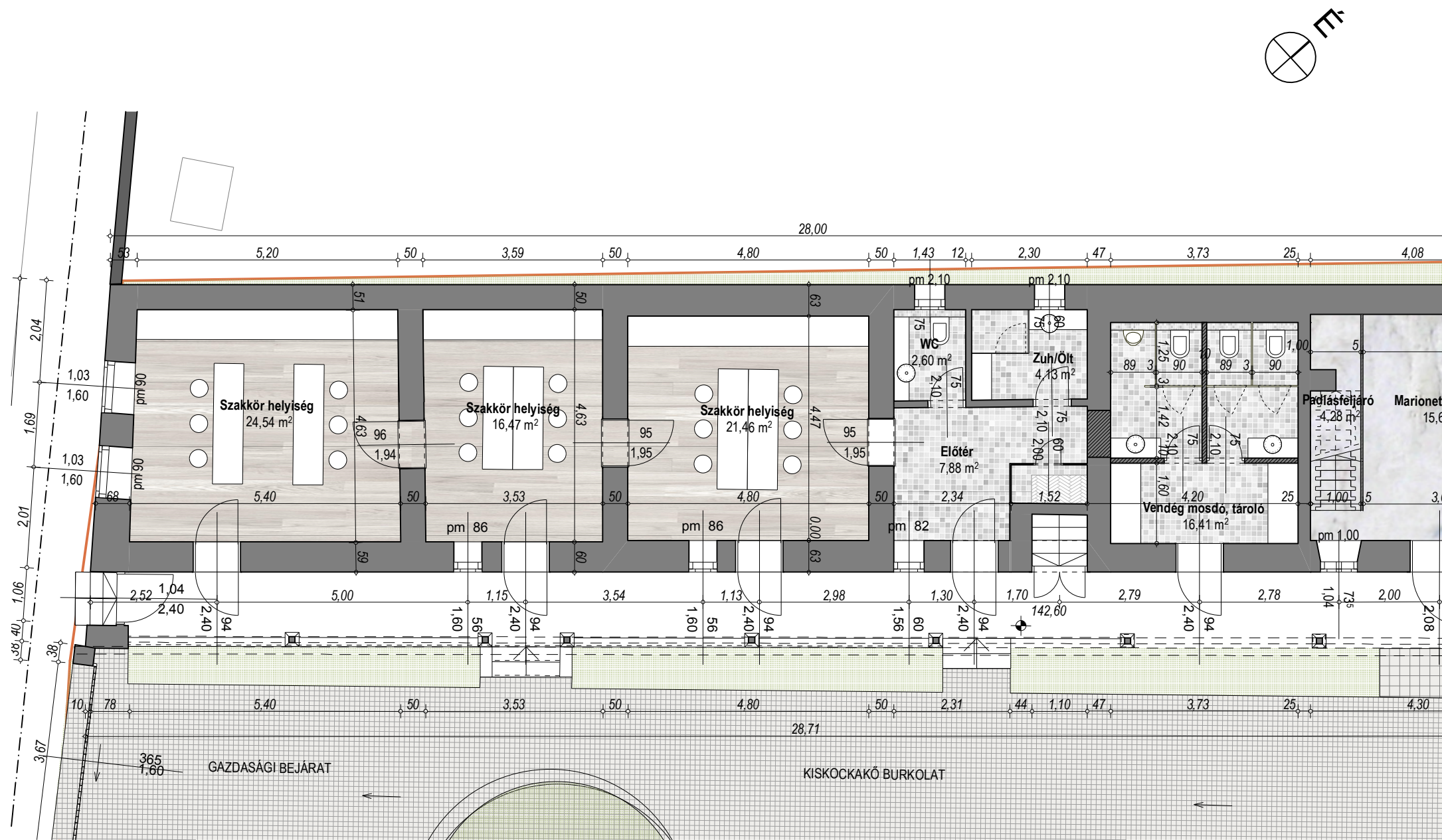
Az itt bontandó épületrészek helyén tervezett új épület a PAJTA.

Ez egy nyitható oldalú fűtött épület, ami nagyobb teret biztosít a közösség számára, esős, vagy hűvös időben is. Itt kerül elhelyezésre az óvoda hulladéktároló helyisége és a kültéri felszerelések tárolója is. Az épülethez kapcsolódik a színpad, ahonnan a padláson kialakított kazánhelyiség is megközelíthető a lépcsőn keresztül.

Ezen épület udvarán kapna helyet a termelői PIAC.

Ez a hangulatos udvar ideális otthona lehet egy helyi termelői piacnak, illetve kis szombati, illetve ünnepi kézműves vásároknak, mint például az ovisok és iskolások adventi/húsvéti vására is, stb.

A belső út mentén található kavicsávban elhelyezett fogadószerkezet alkalmas a vásárnak megfelelő kisebb asztalok, dobogók rögzítésére. Ez a kialakítás kinti foglalkozásokhoz is ideális helyszínt teremt.



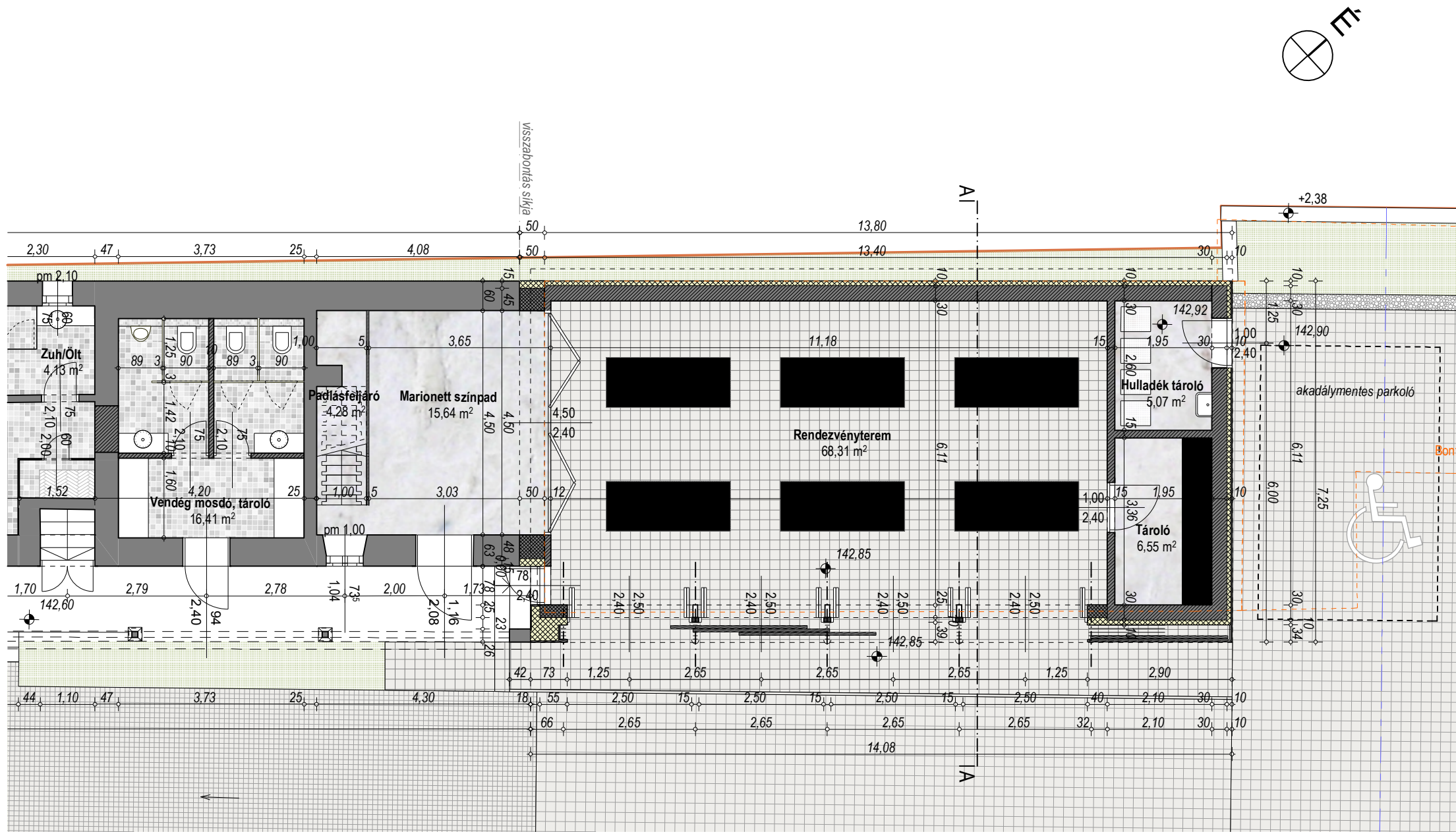
NÉPI MESTERSÉGEK HÁZA

Megjegyzés:

- A terv a BM Építész Kft.
szellemi terméke,
szerzői jogvédelem alatt áll.
- Méréssel, a tervről méretet
meghatározni TILOS!

ÚJ ÓVODA KÖRNYEZETE ÉS A NAGY UTCA 29-33.
ÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSÁNAK TERVE

Építtető:	Biatorbágy Város Önkormányzata 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.
Építés helyszíne:	Biatorbágy Kálvin tér 4. Hrsz.: 452.
Tervfajta:	HASZNOSÍTÁSI TERV
Rajz neve:	Alaprajz
Építész tervező:	BM Építész Kft. 2045 Törökbálint, Árpád utca 109.
	Bánfalvi Koppány okl. építész, vezető tervező É/1 13-0731 tel.:+36-30-9964 862
Statikus tervező:	Pintér Tamás statikus tervező 03-0646 1116 Budapest, Sopron u. 61.
Gépész tervező:	PPR PLAN Kft. Budapest, Csurgói u. 28. Pavlics György gépész mérnök, vezető tervező G-T-Tell 01-8618
Elektromos tervező:	Somogyi Kft. 1046 Budapest, Vécsey Károly u. 16. Somogyi Gábor okl. villamosmérnök, vezető tervező VT1-01-0264
Tájépítész tervező:	Departer Kft. 1092 Budapest, Erkel u. 14/A IV/14. Kapás Enikő okl. tájépítésmérnök K 10-0239
Lépték:	1:100
Dátum:	2016. november 9.
Rajzszám:	E-10/1



Rendezvényterem - PAJTA

Megjegyzés:

- A terv a BM Építész Kft.
szellemi terméke,
szerzői jogvédelem alatt áll.
- Méréssel, a tervről méretet
meghatározni TILOS!

ÚJ ÓVODA KÖRNYEZETE ÉS A NAGY UTCA 29-33.
ÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSÁNAK TERVE

Építtető: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Építés
helyszíne: **Biatorbágy**
Kálvin tér 4.
Hrsz.: 452.

Tervfajta: **HASZNOSÍTÁSI TERV**

Rajz neve: **Alaprajz**

Építész
tervező: **BM Építész Kft.**
2045 Törökbálint,
Árpád utca 109.

Bánfalvi Koppány
okl. építész, vezető tervező
É/1 13-0731
tel.: +36-30-9964 862

Statikus
tervező: **Pintér Tamás**
statikus tervező
03-0646
1116 Budapest,
Sopron u. 61.

Gépész
tervező: **PPR PLAN Kft.**
Budapest, Csurgói u. 28.
Pavlics György
gépész mérnök, vezető tervező
G-T-Tell 01-8618

Elektromos
tervező: **Somogyi Kft.**
1046 Budapest, Vécsey Károly u. 16.
Somogyi Gábor
okl. villamosmérnök, vezető tervező
VT1-01-0264

Tájépítész
tervező: **Departer Kft.**
1092 Budapest, Erkel u. 14/A IV/14.
Kapás Enikő
okl. tájépítésmérnök
K 10-0239

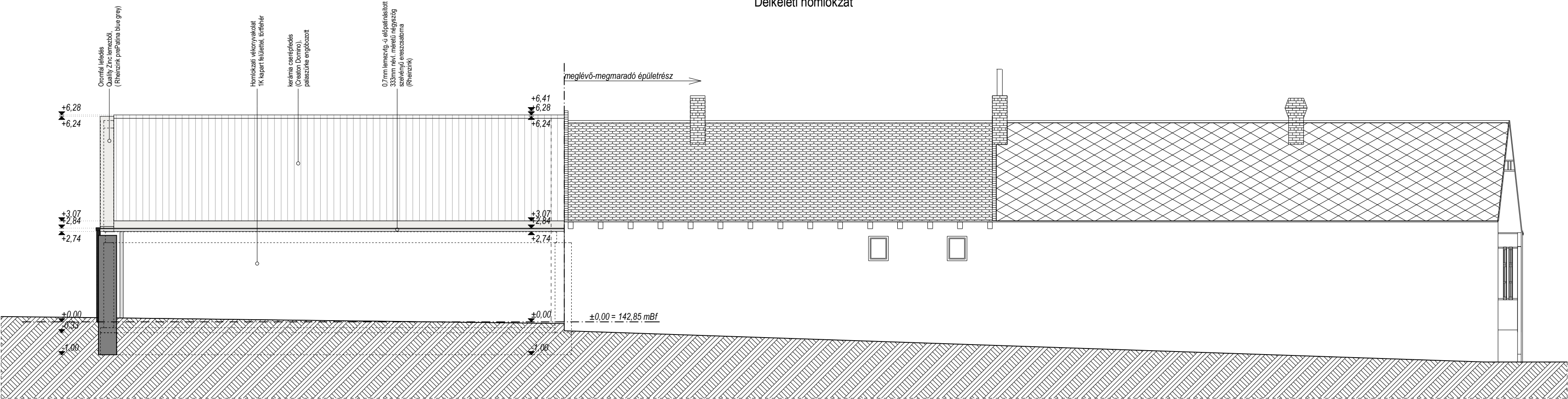
Lépték: **1:100**

Dátum: **2016. november 9.**

Rajzszám: **E-10/2**



Délkeleti homlokzat



Északnyugati homlokzat

Megjegyzés:

- A terv a BM Építész Kft.
szellemi terméke,
szerzői jogvédelem alatt áll.
- Méréssel, a tervről méretet
meghatározni TILOS!

ÚJ ÓVODA KÖRNYEZETE ÉS A NAGY UTCA 29-33.
ÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSÁNAK TERVE

Építető: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Építés
helyszíne: **Biatorbágy**
Kálvin tér 4.
Hrsz.: 452.

Tervfajta: **HASZNOSÍTÁSI TERV**

Rajz neve: **Homlokzatok**

Építész
tervező: **BM Építész Kft.**
2045 Törökbálint,
Árpád utca 109.

Bánfalvi Koppány
okl. építész, vezető tervező
É/1 13-0731
tel.:+36-30-9964 862

Statikus
tervező: **Pintér Tamás**
statikus tervező
03-0646
1116 Budapest,
Sopron u. 61.

Gépész
tervező: **PPR PLAN Kft.**
Budapest, Csurgói u. 28.
Pavlics György
gépész mérnök, vezető tervező
G-T-Tell 01-8618

Elektromos
tervező: **Somogyi Kft.**
1046 Budapest, Vécsey Károly u. 16.
Somogyi Gábor
okl. villamosmérnök, vezető tervező
VT1-01-0264

Tájépítész
tervező: **Departer Kft.**
1092 Budapest, Erkel u. 14/A IV/14.
Kapás Enikő
okl. tájépítész-mérnök
K 10-0239

Lépték: **1:100**

Dátum: **2016. november 9.**

Rajzszám:

E-12



A terv a BM Építész Kft.
szellemi terméke,
szerzői jogvédelem alatt áll.
Méréssel, a tervről méretet
meghatározni TILOS!

Építető: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

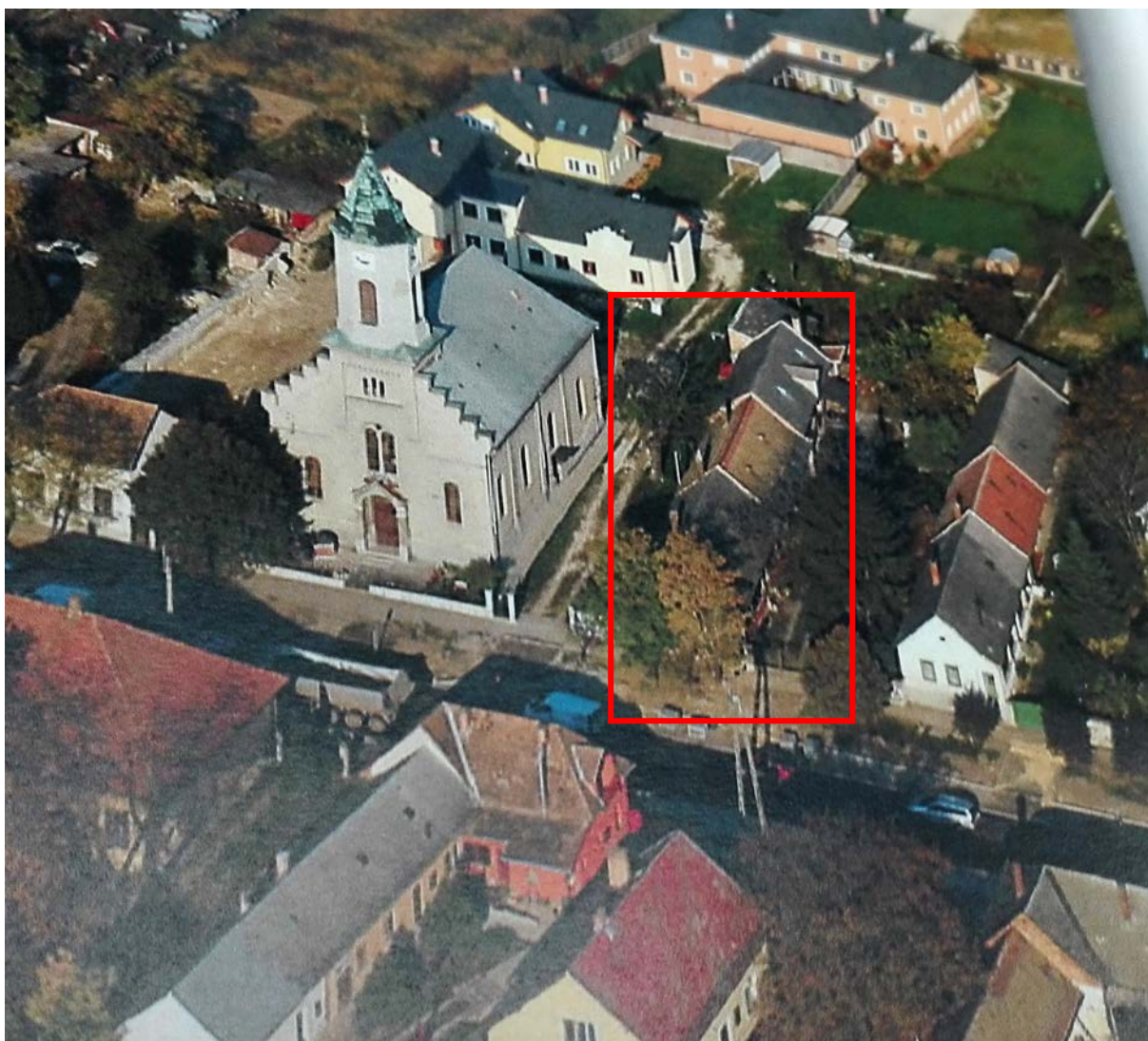
Tájépítész
tervező:

Deporter Kft.
1092 Budapest, Erkel u. 14/A IV/14
Kapás Enikő
okl. tájépítész-mérnök
K 10-0239

E-U

BIATORBÁGY

Nagy utca 33. (helyrajzi szám: 452/1)



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKELEMZÉS

BIATORBÁGY

Nagy utca 33. (helyrajzi szám: 452/1)

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKELEMZÉS

MEGRENDELŐ: **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.
Képviselője: Tarjáni István polgármester

GENERÁLTERVEZŐ: **Város-Teampannon Kft.**
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.

KÉSZÍTETTE:

Koszorú Lajos	vezető településtervező (TT/1 01-1346)
Kuslits Tibor	okl. építészmérnök, műemléki szakértő (21-0433)
Tábori Attila	településtervező
Munkácsi Péter	műszaki menedzser

Budapest, 2020. szeptember

1. Műemléki adatok

A vizsgált épületcsoport a Szily/Fáy-kastély szomszédságában, a kastély műemléki környezetében helyezkedik el. Az adott védett műemléki környezet adatai a következők:

Törzsszám: 6916
 Azonosító: 28872
 Helyrajzi szám: 452/1
 Név: Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete
 Védelem státusza: Műemléki védelem
 Védelem fajtája: Műemléki környezet
 Bírság-kategória: -
 Védési jogi aktus: -
 Építményszíntípus: terület/településrész/települési környezet
 Megye: Pest
 Település: Biatorbágy
 Ingatlanok:

hrszt.	műemléki védettség jogi státusza
205	műemléki környezet
206	műemléki környezet
207	műemléki környezet
208	műemléki környezet
209/1	műemléki környezet
210	műemléki környezet
211/1	műemléki környezet
212/1	műemléki környezet
213	műemléki környezet
293/1	műemlék további védettség
...	műemléki környezet
395	műemléki környezet
396	műemléki környezet
397	műemléki környezet további védettség
423	műemléki környezet
424	műemléki környezet
440/1	műemléki környezet további védettség
444/1	műemléki környezet
445	műemléki környezet

hrszt.	műemléki védettség jogi státusza
446/2	műemléki környezet
450	műemléki környezet
451	műemléki környezet
453	műemléki környezet
454	műemléki környezet
455/2	műemléki környezet
496/2	műemléki környezet
497/10	műemléki környezet
497/11	műemléki környezet
497/33	műemléki környezet
497/34	műemléki környezet
497/35	műemléki környezet
497/36	műemléki környezet
497/37	műemléki környezet
497/38	műemléki környezet
497/40	műemléki környezet
497/41	műemléki környezet
497/42	műemléki környezet
497/43	műemléki környezet
497/44	műemléki környezet
497/45	műemléki környezet
497/46	műemléki környezet

A védett épület műemléki adatai – a környezet védettségének megalapozásához:

Név: Szily-, majd Fáy-kastély

Névváltozat	jelleg	forrás	év
Szily- majd Fáy-kastély v. Szili-kastély	szakmai név hivatalos névváltozat	Műemlékjegyzék	1960
Mezőgazdasági Szakiskola Szily kastély majd Fáy kastély	törzskönyvi név	Műemléki Törzskönyv II. kötet(4001-7944)	1967-től f.
Mezőgazdasági Szakiskola volt Szily kastély	hivatalos névváltozat	Pest megye műemlékjegyzéke	1971
Mezőgazdasági szakiskola volt Szily-, majd Fáy-kastély	hivatalos névváltozat	Magyarország műemlékjegyzéke	1976
Mezőgazdasági szakiskola, volt Szily-, majd Fáy-kastély	hivatalos névváltozat	Magyarország műemlékjegyzéke	1990

Védelem státusza: műemléki védelem

Védelem fajtája: műemlék

Bírság kategória: II.

Védettségi jogi aktusok:

száma	kelte	jellege	tárgya
22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	1958. 01. 01.	miniszteri döntés	műemléki védetté nyilvánítás
3658/1967. OMF	1967. 01. 01.	hatósági határozat	-

Építményfajta: építmény/épület/lakóépület/kastély

Fénykép:



Szakanyagok:

szerző	cím	bibliográfia/jelzet	kelte	szakirodalom
Országos Műemléki Felügyelőség	Műemlékjegyzék (1960)	1960	1960	Szakirodalom
Országos Műemléki Felügyelőség	Műemléki Törzskönyv II. kötet(4001-7944)	-	1967-től f.	Leltárkönyv
Országos Műemléki Felügyelőség	Pest megye műemlékjegyzéke (1971)	Budapest, 1971	1971	Szakirodalom
Tilinger István	Magyarország műemlékjegyzéke 1976	Budapest, 1976	1976	Szakirodalom
Ikfalvi Diénes Virág	Magyarország műemlékjegyzéke(1990)	Budapest, 1990	1990	Szakirodalom
Ikfalvi Diénes Virág	Változások a műemlékjegyzékben (1992)	Budapest, 1993 júl.	1993	Szakirodalom

Megye: Pest
Település: Biatorbágy
Cím: Bia, Kálvin János tér 37. (+5 cím)

cím	forrás
Bia, Kálvin János tér 37.	2008. december 31. hatályos kataszteri térkép
Bia, Vöröshadsereg út	Műemléki törzskönyv II. kötet (4001-7944)
Vöröshadsereg u.	Műemlékjegyzék (1960)
Bia, Vöröshadsereg út	Pest megye műemlékjegyzéke (1971)
Bia, Vöröshadsereg útja	Magyarország műemlékjegyzéke (1976)
Bia, Vörös hadsereg útja 37.	Magyarország műemlékjegyzéke (1990)

Ingatlanok: (1 védett ingatlan) (2 archív ingatlan)

település	helyrajzi szám	műemléki védettség jogi jellege
Biatorbágy	452	műemlék

státusz	település	helyrajzi szám	műemléki védettség jogi jellege
A	Biatorbágy	T501	műemlék
A	Biatorbágy	T5413	műemlék

Kapcsolódó műemléki területek: (1 védett terület)

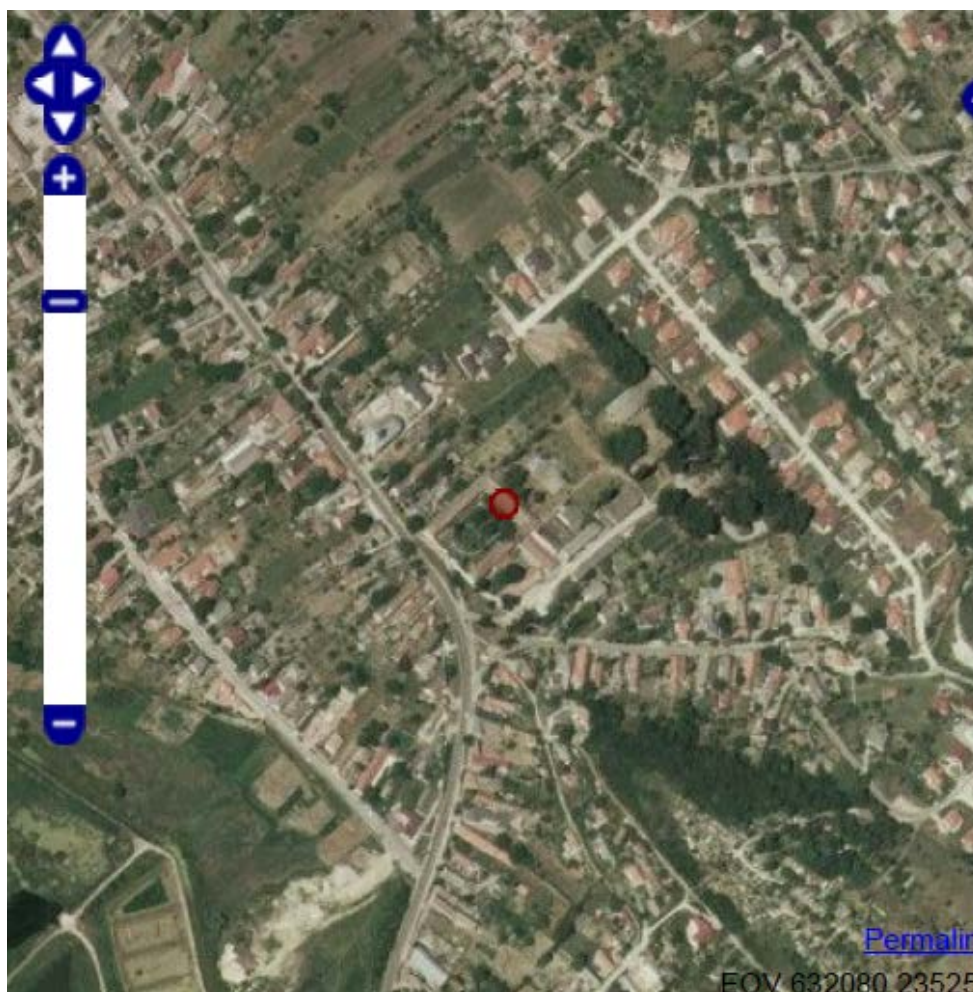
törzsszám	azonosító	státusz	védelem	település	név
6916	28872	műemléki védelem	műemléki környezet	Biatorbágy	Szily- majd Fáy- kastély ex-lege műemléki környezet

Térkép: Koordináták: EOVS 632263 235430, VGS84/GPS 47.462598, 18.81221

Geometriák:

azonosító	állapot	feltöltés dátuma	megjegyzés	művelet
3042	E	2009. 10. 30 12:00 – 14:00	-	-

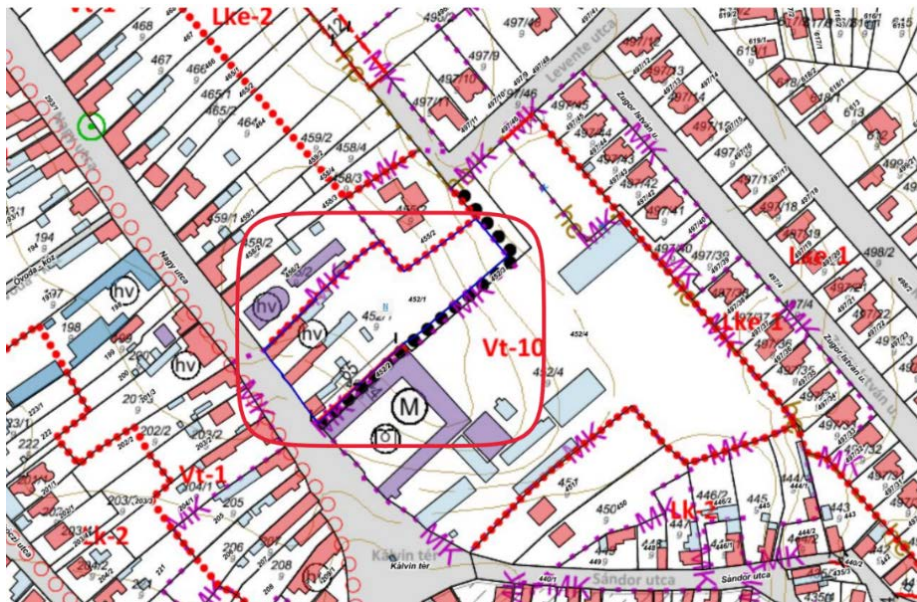
Rövid leírás: Mezőgazdasági szakiskola, volt Szily-, majd Fáy-kastély, barokk, 18. század első fele. Belsejében barokk ajtók.¹



Kivágat – közhiteles műemléki nyilvántartás

A Szily-, Fáy-kastély műemléki környezetének közhiteles, 2020. augusztusi műemléki nyilvántartása a védelem alatt álló terület helyrajzi szám szerinti felsorolásában nem tartalmazza a jelenleg Biatorbágy 452/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a vizsgált épületet magába foglaló földrészletet. Ugyanakkor az ingatlan a kastély tözomszédságában található, egy keskeny sáv közbeékelődésétől eltekintve közvetlenül érintkezik a védett épület (a kastély) telkével. Miután Biatorbágy helyi építési szabályzata (12/2016. (VII. 15.) is „műemléki környezet”-ként jelzi a tárgyalt ingatlant, okkal feltételezhető, hogy a műemléki

nyilvántartás nem vezette át az idő közben bekövetkezett földhivatali nyilvántartási adatok változásait. 2016-ban, a HÉSZ készítése kapcsán pedig olyan adatokat adott ki, melyek a tárgyalt területet a Szily-,Fáy-kastély „műemléki környezet”-eként jelölték meg, és ezen státuszon vélhetőleg azóta sem történt változás.



A 12/2016 (VII. 15.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat mellékletének, a szabályozási tervlapnak érintett részlete

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.02.14 15:51:07

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 452/1
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/953/2019
Térképszám: 36405290002019



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

Kivonat a földhivatali alaptérképből

BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETEA 21/2018. (X.16.) önkormányzati rendelete a Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól 1/1. melléklete³ szerint helyi területi védelem alatt állóként, 2. melléklete³ pedig, a 64. sorszámon, a Nagy utca 33. alatti, tárgyalat épületet, 452 helyrajzi szám alatt, „parasztház”-ként, egyedi védelem alatt állóként tartja nyilván.

Helyi területi védelemmel érintett területek és helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyak térképe

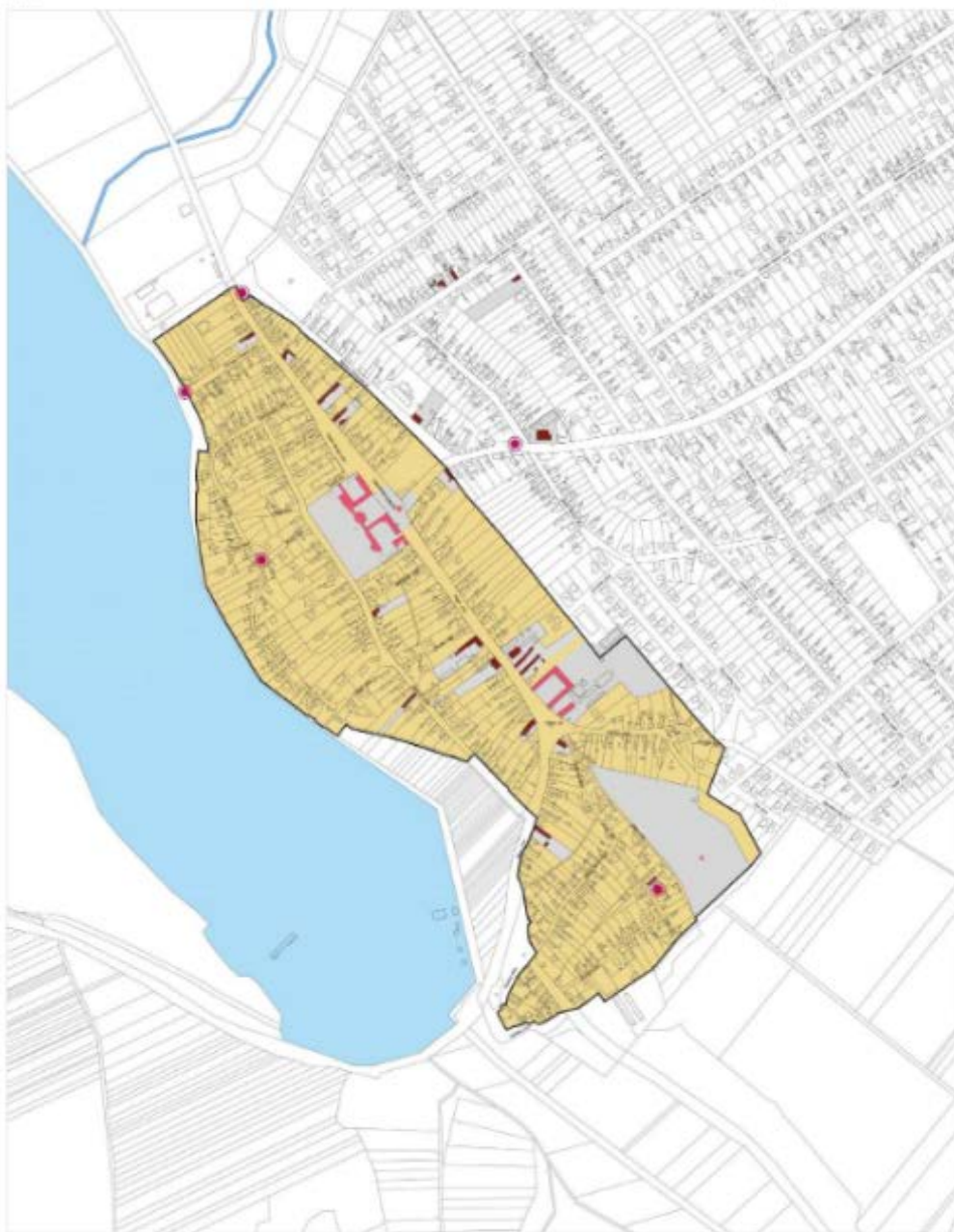
BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

1/1. SZ. MELLÉKLET A ... RENDELETHEZ

HELYI TERÜLETI VÉDELEMMELEL ÉRINTETT TERÜLETEK,
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK, ALKOTÁSOK, KÖZTÁRGYAK
BIA



M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

- | | |
|--|--|
| Helyi értékvédelmi terület határa | Műemléki védelem alatt álló épületek |
| Helyi egyedi védelem alatt álló épületek | Műemléki védelem alatt álló köztárgyak |
| Helyi egyedi védelem alatt álló köztárgyak | vízek |

A helyi építészeti, területi és egyedi védetség tartalmát – szemben a műemléki védelem alatt álló értékekkel - a helyi településkép-védelmi rendelet részletesen tárgyalja. Ezek a szabályok.³

4. Helyi védelem általános szabályai

4. §

(1) A helyi védelem célja a város képe, karaktere és története szempontjából meghatározó helyileg védett értékek, az épített környezeti örökség jellegének, arculatának, valamint természeti és zöldfelületi értékeknek a védelme, a jövő nemzedékek számára való megtartása.

(2) A helyi területi védelem Biatorbágy közigazgatási területén kiterjed az 1. mellékletében lehatárolt területekre, ahol védendő

a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, területhasználat),

b) a településképi szempontból meghatározó területek településképe, belső településkép, utcakép,

c) a település táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, jellegzetes tájkarakter), d) a településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen).

(3) A helyi egyedi védelem Biatorbágy közigazgatási területén kiterjed a rendelet 2. és 3. mellékleteiben felsorolt ingatlanokra és köztárgyakra

a) építményre vagy együttese egészére vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),

b) az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes kertépítészeti kialakítására, növényzetére,

c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, emlékműre, jellegzetes műtárgyra.

5. §

(1) Nem végezhető olyan, az alábbi bekezdésekben foglaltakba ütközőépítési tevékenység, amely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti.

(2) A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védetség nem zárja ki, de az építmény védetségére okot adó jellegzetességei, karakterét meghatározó, sajátos megjelenését hordozó elemek nem változtathatók meg, és felújításuk során eredeti állapotuknak megfelelően állítandók helyre, az értékkataszter vonatkozó adatlapjának figyelembevételével.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeket eredeti karakterükben, anyaghasználatukban, részleteikben és hatásukban meg kell őrizni, károsodásuk esetén helyre kell állítani. Amennyiben az eredeti állapotról további adatok is rendelkezésre állnak, akkor annak megfelelően kell helyreállítani, valamint azt harmonikusan továbbfejleszteni.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzat képzésének karakterét meg kell tartani.

(5) Helyi védett építmény teljes bontása csak a védetség megszüntetése után lehetséges. A régi, javíthatatlan épületrészek, épületszerkezetek elbonthatók és újraépíthetőek, ha az újjáépítés a védett épület eredeti szerkezetének, jellegének és megjelenésének megfelelően történik.

(6) A helyi egyedi védelem megszüntetése esetén a megszüntetés feltételeként egyes épületrészek, tartozékok megőrzése vagy az új épületbe való beépítésének kötelezettsége előírható. A részleges vagy teljes bontást megelőzően az építményről állapotrögzítő dokumentációt (6. melléklet) kell készíteni, amennyiben a védetté nyilvánítási eljárás során már elkészült, akkor azt aktualizálni kell. Az értékes építészeti elemeket, tárgyakat meg kell őrizni és lehetőség szerint az új épületbe vissza kell építeni.

6. Helyi védett értékek fenntartása

7. §

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló értékeknek a védelem céljával összhangban lévő folyamatos jókarbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról a tulajdonos köteles gondoskodni. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére.

(2) A helyi védelem alá helyezett érték rendeltetése annak anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

(3) A helyi védett értékek fenntartása érdekében az önkormányzat Képviselő-testülete e rendelet szabályai szerint támogatást adhat.

2. AZ ÉPÜLET ÉPÍTÉSTÖRTÉNETE

A szóban forgó ingatlant is magába foglaló utca neve – Nagy utca – az utca menti, egykor mezőgazdasági művelés alatt álló földek tulajdonosának nevéből – Nagy földek – származik. Az ősi utcát története során sokféleképpen hívták⁴:

Fő utca (Az 1986. évi kataszteri térképen)

Szent István utca

Kossuth Lajos utca

Bia Fő utcája

Vöröshadsereg útja

Nagy utca

Az 1600-as évek elején a kastély területe és a kapcsolódó birtokrészek a Fekete család kezén voltak⁵. 1627-1775-ig – a fiúi örökségi ág megszakadásával a Hőgyei Farkas család birtokolta a területet, majd ezenközben, 1689-től Hochwart Mihály bérló kezébe került a terület. Ebben az időben nincs adat parasztházak építéséről a kastély tőszomszédságában, az egykori használatot rekonstruáló fejlesztési terv térképén még a kiépülő kastély mellett beépítetlen területként van ábrázolva, mint „történeti veteményes, alakfás gyümölcsöskert.”⁶

A tárgyalt épület építéstörténete – nem különleges, egyedi, hanem a hagyományos paraszti építészet értékeit hordozó volta következtében – elsősorban a történeti térképek segítségével rekonstruálható.

Bár tudjuk, hogy az első katonai felmérés idején, 1782-85-ben már elkészült a kastély negyedik építési periódus szerinti, „U” alakú továbbépítése, és már elkezdődhetett az ötödik építési periódus az utcáig előrenyúló épülete építése. Azonban ez a térkép csak egy kis, az utcával párhuzamosan telepített épületet mutat a kastély helyén és semmiféle épületet nem ábrázol attól északnyugatra, sem a tárgyalt épület helyén nem ábrázol épületet, sem pedig a református templom ekkori létezésére nem utal.



I. katonai felmérés 1782-85

Az ötven évig készült, tehát elég tág datálási kereteket nyújtó második katonai felmérés (1818-1869), már világosan ábrázolja az „U” alakú kastélyépületet és tőle északnyugatra a református templom romantikus épületét. Itt a kettő között már megjelenik egy épülettest,

mely azonban jóval közelebb van a kastélyhoz, mint a templomhoz, ezért a két épület között ma is álló három hosszúház közül a kastélyhoz legközelebbi létezését valószínűsíti.



II. katonai felmérés 1818-69 (forrás: mapire.eu)

A harmadik katonai felmérés sematikus épületkockái nem látszanak pontos hivatkozásnak, mindenesetre az egyértelműen látszik, hogy a református templom áll és mellette a kastély is hosszú, „U” alakú szárnyakkal nyúlik az utca felé, de a templom térképi jele kitakarja a vizsgált terület esetleges beépítését.



II. katonai felmérés 1818-69 (forrás: mapire.eu)

A legpontosabb képet a 19. századvégi állapotokról a Habsburg Birodalom Biáról 1884-ben készült kataszteri térképéről tudunk leolvasni. Ezen a kastély teljes kiépítettségébe, a református templom mai állapota szerint látható és a két épület közötti három parasztház is látható. Egyértelműen létezőnek és a mai helyén állónak mutatja a dunántúli „hosszúház” épületét, azt is jelezve, hogy első periódusában – a tipikustól eltérően - az épület nem épült ki az utcavonalra. Az utcavonaltól induló épületegyüttes egy későbbi bővítés eredménye. Ezt a feltételezést erősíti az a tény is, hogy az épület rövid, alápincézett szakasza is a telek belseje felé, az utca vonalától beljebb indul. Azt mindenesetre a térkép egyértelműen bizonyítja, hogy a vizsgált épület utca vonalig el nem húzódó épülete 1884-ben állt.

Azt is leolvashatjuk, hogy a legutolsó, utólagos bővítésként, kissé szervesetlenül megépült melléképület/toldalék későbbi építésű, az északnyugati végfal felmérésén még látható enyhe dőccenése egy egykori, a szalagtelket mélységben megosztó telekhatár emlékét őrzi.



A Habsburg Birodalom Kataszteri Térképe 1884 (forrás: mapire.eu)



A Habsburg Birodalom Kataszteri Térképe 1884 – nagyítás (forrás: mapire.eu)

A feltehetően közel azonos időből származó (1886?) kataszteri térkép az előzővel azonos állapotokat mutat: Az alapincézett épületszárnnyal induló, szalagtelkes, fésűs, tradicionális falusi beépítést.



Kataszteri térkép 1886 körül <https://biatorbagy.hu/system/files/Szily-kastely.pdf>

A 20. század végi légifelvétel a hátsó épületrész elbontása előtti állapotot mutatja, a környezet beépítési rendjének minden kuszaságával és esetlegességével, tulajdonképpen koncepciótlanságával.



Légifelvétel a 20. század végéről

3. Az épület leírása

Az 1884-ben biztosan álló, feltehetően a 20. század elején az utca felé bővített, tulajdonképpen három lakásegységből és egy gazdasági épületből álló, ún. „hosszúházas”, egyvonalban, az oldalhatárra épült épületek sorának a korábban készült felméréssel ellentétben a harmadik, legbelső lakásegysége és a hozzá csatlakozó gazdasági épület már elbontásra került. A néhány éve még álló épületnek ma már csak az első két lakásegysége, mintegy 55-60 %-a létezik. Miután az épület egyedi és területi, helyi védelem alatt áll, vélelmezhető, hogy a bontás az ilyen épületekre vonatkozó rendelkezések előírásainak betartásával, értékvédelmi szakvélemény alapján történt, illetve a felmérési tervek valamiféle rekonstrukció érdekében születtek.

Az épületegyüttes tartófalai vélhetően sóskúti, nagyméretű mészkő-kubusokból és kisméretű téglából, vegyesfalazattal készült. Az épület sarkait, fontos szerkezeti pontjait kőfalazat erősíti.

Földszintes, részben alápincézett, a faoszlopos tornáccal együtt kéttraktusos, nyeregtetős, oromfalas, vakolt épület. Boltozott tere kizárólag a dongaboltozattal fedett, egyterű pincehelyiség a zárófödém borított fafödém, vakolt felülettel (a tornác felett is), a második lakásegység mögött, a padlásfeljárót is tartalmazó, gazdasági célú helyiség fölött pórfödém. A fedélszék torokgerendás rendszerű, a tornác fölött a tető toldása-képpen jön létre a lefedés (akár utólagos is lehet). Héjazata részben rombuszpala, részben kettős cserépfedés.

Tipikus nyílászárói pallótokos ajtók és ablakok borított béléses tokszerkezettel, váztaablázatos, kazettás ajtószárnyakkal, hatosztású, ki-benyíló ablakszárnyakkal, de hevedertokos és kapcsolt gerébtokos ablakszerkezettel. A padozat általában mintás terrazzó-lapokkal, illetve törtmettlachi lapokkal burkoltak, valamint hajópadló burkolatú.



Az épület sarkán kőfalazattal erősített vegyesfal



A pincehelyiség donga boltozata



A torokgerendás fedélszék részlete



A héjazat anyagának változása és illesztése



A pórfödémrel fedett gazdasági helyiség, kamra



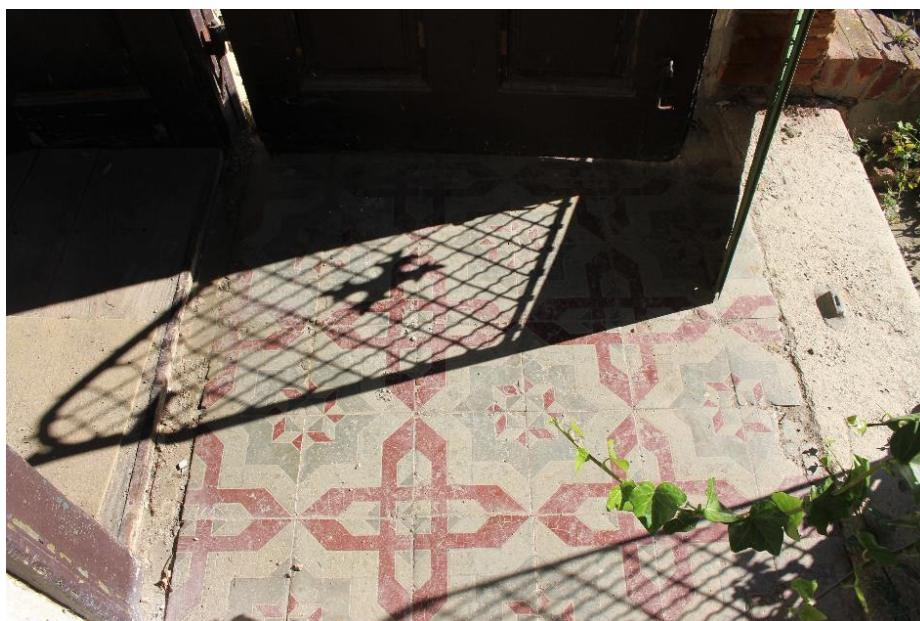
Pallótokos ajtó



Pallótokos, ki-benyíló, hatosztású, felülvilágítós
ablak



A tornác fa oszlopsorra támaszkodik

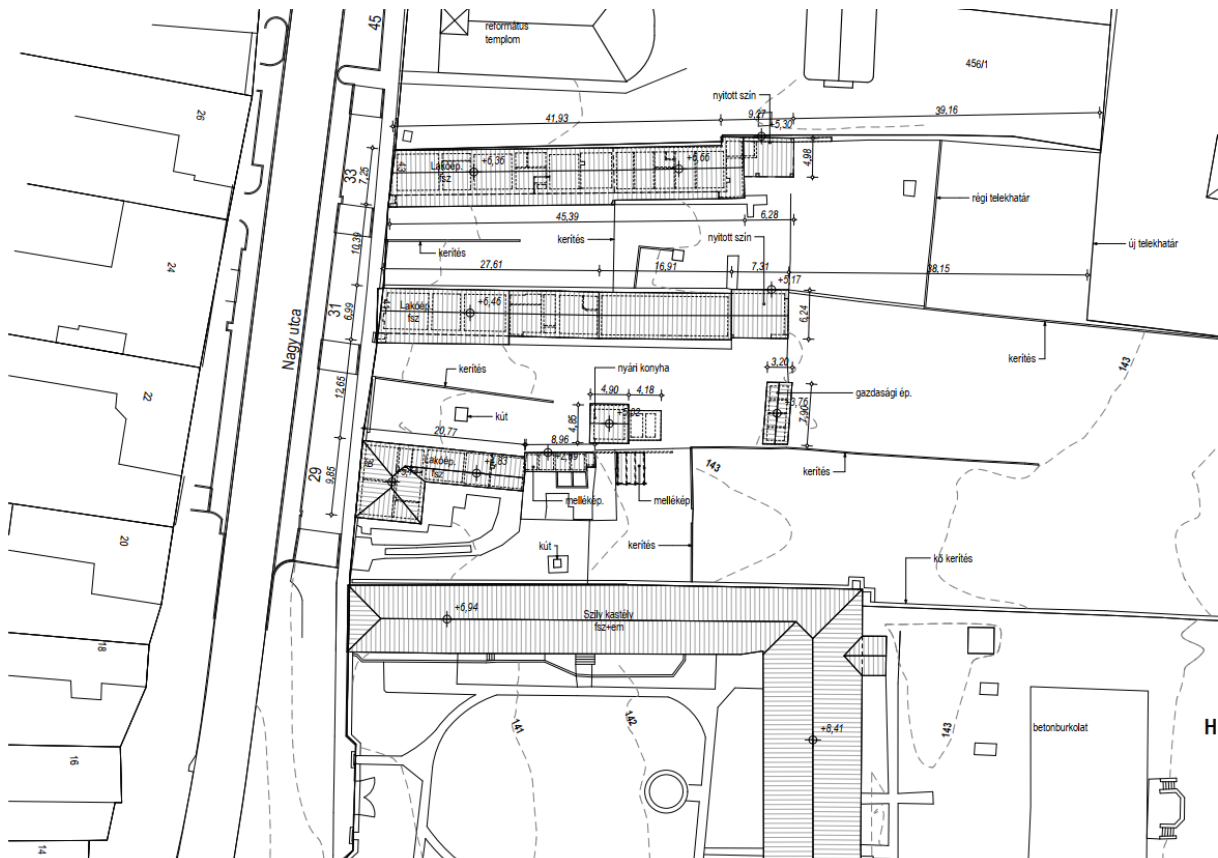


A padozat általában mintás terrazzó-lapokkal, illetve törtmettlachi lapokkal burkoltak, valamint hajópadló
burkolatú

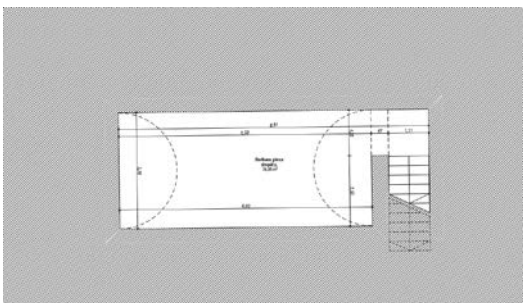
4. Az épület felmérése

Felmérés a BM Építész Kft., Bánfalvi Koppány okl. építésmérnök munkája alapján, a legbelső lakásegység és gazdasági épület elbontása előtt

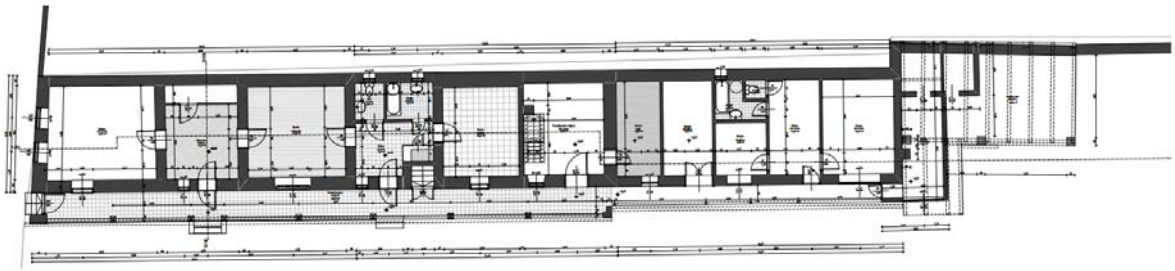
1. Helyszínrajz



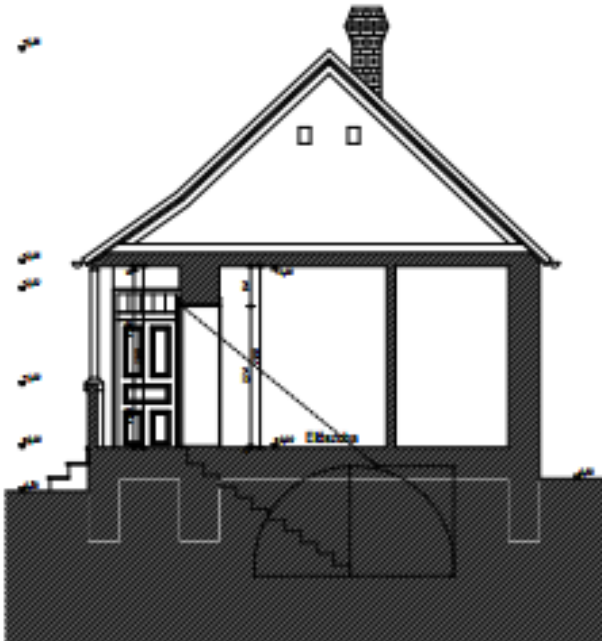
2. Pinceszinti alaprajz



3. Földszinti alaprajz



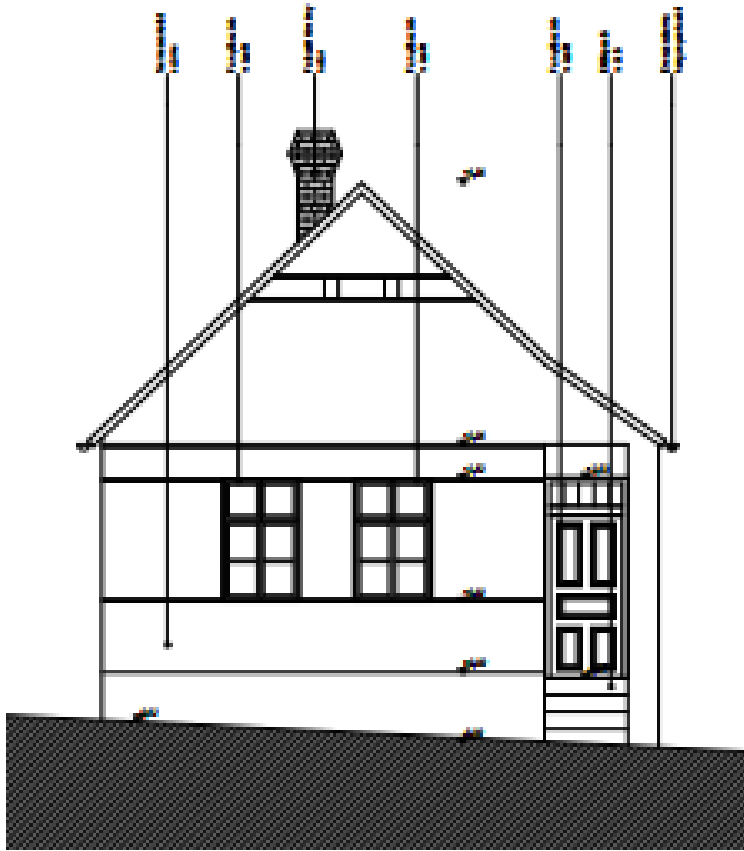
4. A – A metszet



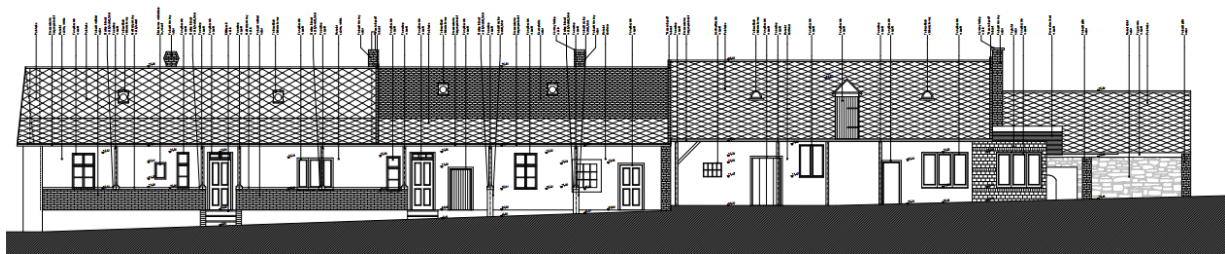
5. B – B metszet



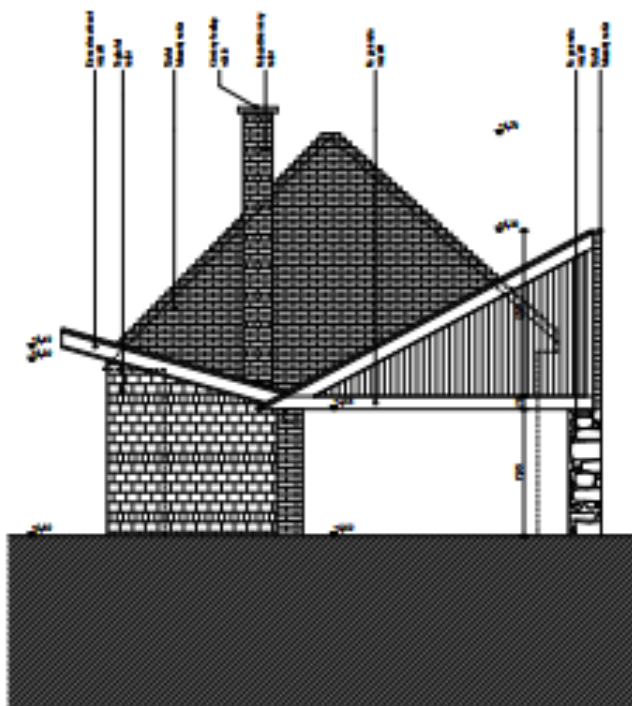
6. Utcai homlokzat



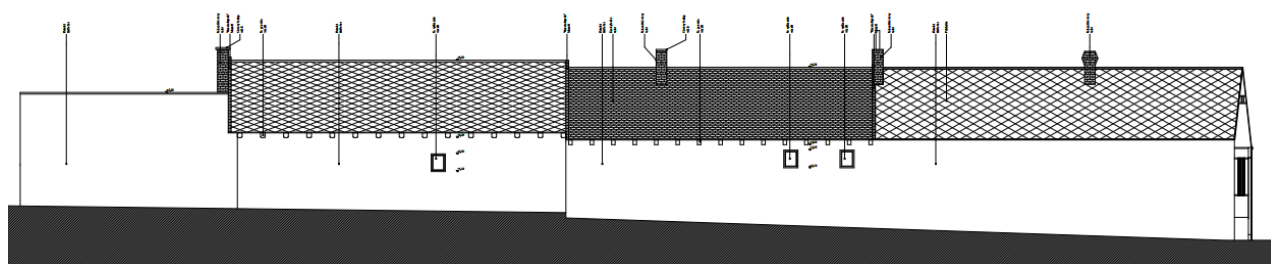
7. Déli homlokzat



8. Keleti homlokzat



9. Északi homlokzat



5. Fotódokumentáció (Az épület a bezsúfolt lomok miatt kevésbé volt alkalmas a fényképezésre)



utcai homlokzat



A tornác bejárati, nyugati szakasza



utcai homlokzat 2



A délkeleti homlokzat (tornác) nyugati szakasza



Váztáblázatos bejárati ajtó a tornácra



A délkeleti homlokzat bal oldala



A délkeleti homlokzat jobb oldala



A tornác nyugati szakasza



Az első lakás bejáratí ajtaja az udvarról



A tornác keleti szakasza



Az első lakás bejáratí ajtaja



Az első lakás előtere/konyhája a fürdőszobába vezető ajtóval



Az utcai szoba belső világa



Az első lakás belső szobájának hámosztású, kapcsolt geréb-tokos ablaka



Az első lakás utcai szobába vezető nyílása



A második lakás bejáratí aijtaja



A második lakás előterének keskeny, háromosztású ablaka belülről



A második lakás bejáratí aijtaja belülről



A második lakás előtere



A két lakás közös szobája bejárata a második lakás felől



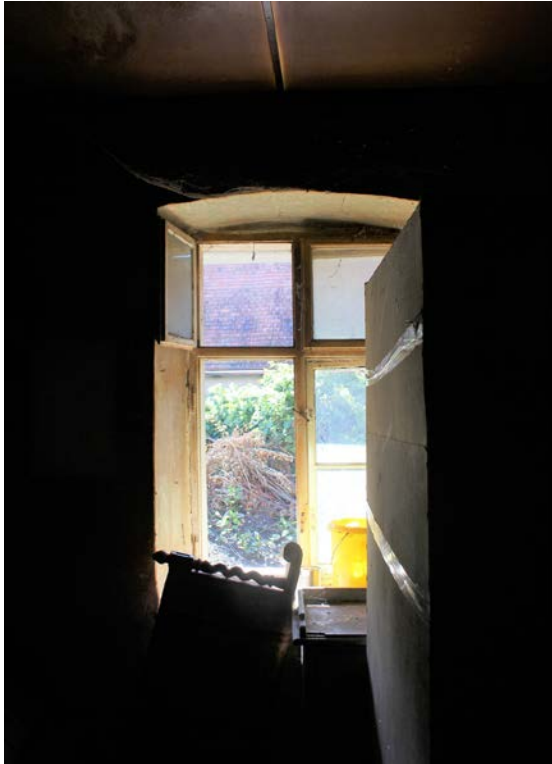
A második lakás előterének a hátsó szobába vezető szakasza, mintás terrazzólap burkolattal



A második lakás közös, nyugati szobája, hajópadló burkolattal



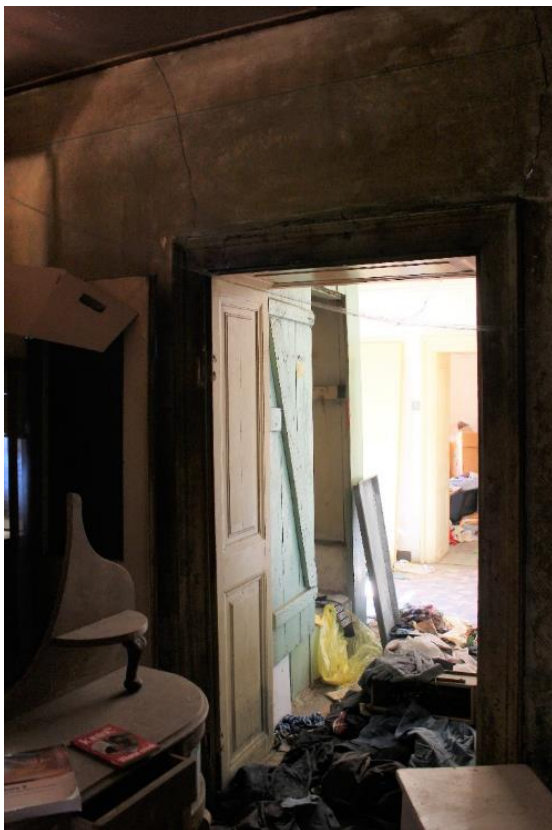
A második lakás hátsó szobája



A második lakás hátsó szobájának ablaka belülről



A második lakás hátsó szobájának ablaka kívülről



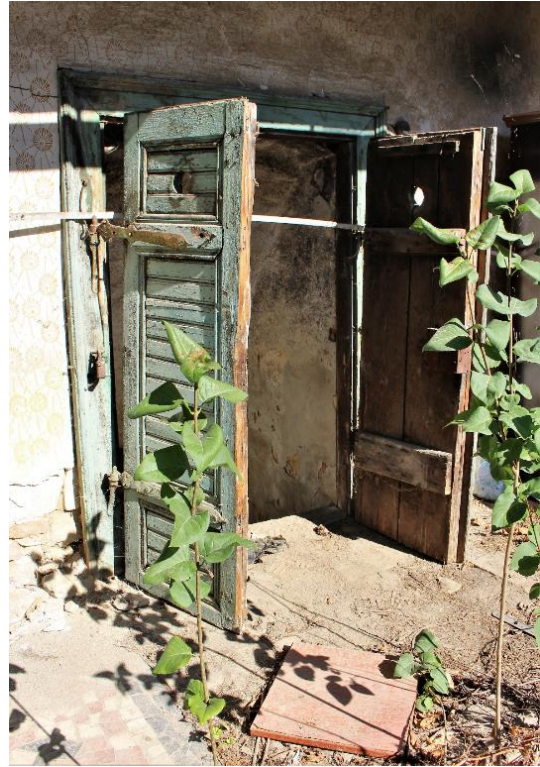
A második lakás hátsó szobájának az előtér irányában felvett nézete



A kamra ablaka kívülről



A kamra bejárata kívülről



A pince lejárát kétszárnyú kapuja



A kamra belseje



A pincelejáró boltozott lefedése felülről



A pince boltozott tere



Az elbontott, keleti épületrész maradványai



Az északnyugati homlokzat a református templom felé.



A tornác mintás terrazzo lapburkolat a tömör falazott mellvéddel



A kert egy egykor ismeretlen céllal elkerített része kerítésének, kapujának maradványai



Az épületegyüttes keleti végfala a harmadik lakásegység és melléképület elbontása után

6. ÉRTÉKELEMZÉS

Az épület egyik legfontosabb értéke, hogy a beépítés módjával – a szomszédos épületekkel egyetemben – őrzi a település ősi beépítési módjának azt az alapszerkezetét, mely a mozgalmas terep miatt kialakult szabálytalan, organikus utcaszerkezet dunántúlias, szalagtelkes/fésűs beépítését jelenti. Ebbe az alapszerkezetbe – tematikus, tárgyalthoz hasonló épületek rendszerébe – helyezkednek bele és érvényesülnek a kontraszt által azok a különösségek, - nemtematikus épületek - melyeket a főúri építmények, kastélyok és a templomépületek jelentenek.

Különös értéke az épületnek, hogy integráns részét képezi annak a település képét meghatározó sajátosságnak, melyet az egymás mellett sorakozó földszintes, nyeregvetős épületek oromzatos, utcai homlokzatainak alapritmust adó sora jelent. Ezek a ritmusát csak a fontos különösségek – a kastélyok és templomok – törlik meg. Léptékükkel, arányaikkal, homogenitást eredményező tömegükkel, formájukkal – mintázatukkal – a település építészeti alapszerkezetét jelentik. Fontos tény, hogy *a tárgyalt épület szép és viszonylag, zord helyzete ellenére épen maradt példáját jelenti a 19. századi jellegzetes, alapvetően háromosztású parasztházak sorolásával az oldalhatár mentén kiépülő, dunántúlias, ún. hosszúházas parasztház együttesnek. Ezt az ősi mintát az épület roncsolt, részben elbontott állapota ellenére még ma is őrzi.*

Azt is meg kell jegyezni, hogy az épületben ugyan szép, jól felismerhető példáját látjuk a dunántúli, falusias épülettípusnak, de ezzel együtt nem állíthatjuk, hogy annak egyetlen vagy kivételes ismert példája lenne. Faluházak, vidéki helytörténeti múzeumok formájában számos tájegység jellegzetes, ilyen típusú épülete hitelesen rekonstruált, helyreállított állapotban szerencsére fennáll, megtekinthető.

Azt is rögzíteni kell, hogy az épületnek számos olyan részlete, eleme megtalálható, amelyek önmagukban is számottevő, ha nem s példa nélküli értéket képviselnek. Különösen szép és ép állapotú a faoszlopos tornác, annak 19. századvégi, viszonylag ép és egyöntetű, mintás terrazzó-lap burkolata, mely a szobák többségében is ismétlődik. Feltétlenül említeni kell az értékek között a ház még helyreállítható állapotban lévő, de helyreállításra szoruló ajtajait és ablakszerkezeteit. Szép és műves a színesüveg felülvilágítóval ellátott, váztaáblázatos, vésett, kazettás bejárati ajtaja, az utcai szoba utcára és udvarra nyíló pallótokos, ki-benyíló, hatosztású egységes ablakai, a Két lakásegység pallótokos, szintén ki-benyíló, váztaáblázatos, kazettás szárnyakkal ellátott, béléses, borított ajtajai, rosszabb állapotú, de szintén műves, kétszárnyú pinceajtaja. Hasonlóképpen az értékek között említhető a hosszú épület vastag harántfalaiba épített ajtók, a bejáratok típusával azonos, pallótokos, hol meglévő, hol már leszerelt ajtószárnyakkal ki-benyíló, béléses, borított, váztaáblázatos kazettás szárnyakkal és béléssel rendelkező négy darab faajtaja és a hátsó lakás két, az udvarra néző, pallótokos, ki-benyíló, hatosztású faablaka. Városiasabb mintát követ a tornác tömör, falazott mellvédjén nyitott nyílások áttört mintás, dróthálós, kétszárnyú mellvéd-ajtaja.

Nyilván az értékek felsorolásában van a hely az épület egyetlen boltozott terének, a dongaboltozatos pincének és szegmensíves boltozattal lefedett pincelépcsőjének.

Utoljára, de nem utolsó sorban a fontos értékek között kell említeni a település jellegzetességét, helyi karakterét hordozó utcai homlokzat homlokzatának jó arányait, tradicionális léptékét és sajátos vakolatmintáját

7. ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

A műemléki ajánlásnak nyilván az előző pontban említett értékek mindegyikének megőrzésére, helyreállítására kell vonatkoznia. Nem lehet azonban figyelmen kívül hagyni helyreállítás módja tekintetében azt a funkciót, azt a szerepet, melynek révén az épület megtartása racionális döntés lehet, és amely funkció az épület fönntartását, fenntarthatóságát biztosítja.

Nyilvánvalóan egy tájház, egy helytörténeti gyűjtemény bemutatóhelye egy olyan funkció, mely a legtöbbet tudja megmenteni az épület értékei közül, amely a legteljesebben képes az építészeti múlt sajátosságait átmenyelteni a jövőbe. Egy örökségvédelmi szakértő azonban természetesen nem hozhat döntést ebben az ügyben, nem dönthet arról, hogy ilyesféle intézményre itt van szüksége Biatorbágnak, egyáltalán szüksége van-e rá, noha az esélyt egy ilyen funkció betelepítésére, úgy gondolom, felvetheti. Különösen akkor, ha az épület a megépítését megteremtő funkcióra, - lakóépületként - jelen formájában ma már nem nevezhető ideálisnak, sőt, talán alkalmasnak sem.

Biatorbágy Képviselő-testülete az épületet és tágabb környezetét, mint Bia történeti településmagját helyi védelem alá vonta (Biatorbágy Képviselő-testületének 21/2018. (X.16.) önkormányzati rendelete a Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól, melynek megszüntetését a 157/2020.(VII.13.) Kt. határozat az épület vonatkozásában nem támogatott). A fenti rendelet szerint a helyi védelem alá vont épületre elég szigorú szabályok vonatkoznak. A helyi védelem a településszerkezetben elfoglalt pozíció és a településképből játszott szerep fenntartásának kötelemére vonatkozik. Az 5. § (2) bekezdése szerint „...az építmény védettségre okot adó jellegzetességei, karakterét meghatározó, sajátos megjelenését hordozó elemek nem változtathatók meg, és felújításuk során eredeti állapotuknak megfelelően állítandók helyre...”, valamint ugyane szakasz (3) bekezdése szerint „...A helyi egyedi védelem alatt álló építményeket eredeti karakterükben, anyaghasználatukban, részleteikben és hatásukban meg kell őrizni, károsodásuk esetén helyre kell állítani.”. Biatorbágy Értékvédelmi Kataszter a 74. szám alatt az alábbi részletes ajánlásokat fogalmazza meg: „...A tetőszerkezet felújítandó, egyféle tető-héjazat használata ajánlott....a homlokzaton a repedések megszüntetendők. A homlokzatot le-kell meszelni... A nyílászárók felújítandók, az egységes színek alkalmazása (sötétzöld) ajánlott... A lépcsőt helyre kell állítani... A nagykapu lecserélendő a házhoz illeszkedőre. A belső kerítés megmentendő.” Összességében pedig rögzíti: „Az épület teljes egészében felújítandó és megőrzendő.”

A rendelet 2018 óta hatályos, az értékkataszter 2004-ben született, de azóta a hátsó épületrészt és gazdasági melléképületet (mely utóbbi nem jelentett jelentős építészeti értéket) elbontották, a belső kerítés jelentősen megsérült. Nem feladata egy szakértői véleménynek, hogy hatályos jogszabályi előírásokat felülvizsgáljon, de úgy gondoljuk (és az

utóbb bekövetkezett események is azt igazolják), hogy a feltétlenül jószándékú, értékvédő rendelkezések nem minden esetben bizonyulnak életszerűnek.

Vitatjuk a főkapu lecserélésének indítványozását. A tornác mellvédjének nyílásába helyezett kapuval színében/anyagában/jellegében egyező motívumként kifejezi egy, a kisvárosiasodás felé haladó településkép jellegzetességét, így helyi építészeti értéket jelent még akkor is, ha különbözik a paraszti építészet által általában alkalmazott mintától (a település szerves fejlődésének indikátoraként is felfogható). Ma már nem a stílustizsda, purista helyreállításra törekszünk.

Morfológiai értelemben, és a környezet beépítési struktúráját tekintve is a tárgyalt épület kissé zavaros, helyzetbe került. Látható, hogy az eredet, középkor után kialakult településszerkezet jellemzője alapvetően az volt, hogy az organikus vonalvezetésű utcák mentén kialakuló szalagtelkes telekosztás és abban fésűs beépítés homogén alaprendszerébe kerültek a templomok és kastélyok léptékükben és megformálásukban egyaránt nem tipikus épületek. Helyzetük harmonikus volt, mert másságuk a kontraszt révén jól érvényesült, a falusias házak tengerében sajátos szigeteket jelentettek. Az olykor egymástól távol került párhuzamos utcák között beépítetlen, vagy gazdasági épületekkel beépített hátsókertek alakultak ki. Mára ez a helyzet megváltozott és ez a kitüntetett különőségekkel tarka, de homogén világ szétzilálódott. Ennek a szétzilálódásnak megragadható elemei vannak. Az utcarendszerre merőleges Levente utcának - mely zsákutca – a tengelyébe egy kastély pozícióba állított, középületként pozicionált nagyméretű lakóépület áll. Ha nem fordítana hátat a településközpontnak, konkurálna Bia patinás kastélyépületeinek együtteseivel. A most épülő óvoda egy telekrendszer hátsókerti sávjában épül meg, a faluközpont irányába közvetlen közterületi kapcsolat, egy központképző erejű főhomlokzat nélkül.

Az egykor gazdasági épületeket és lebetonozott felületeket tartalmazó kastély mögötti, hátsókert sáv egy most épülő, nagyméretű iskolaépületet foglal magába, látható közterületi kapcsolat, egy ilyen súlyú középülethez méltó előtér nélkül. A városias karakter felé haladó Biatorbágy városképében egy központképző elem válik szinte észrevétlenné, egy városias városkép alakító tényező marad kihasználatlanul. Összességében fogy, erodálódik az a homogén háttér, mely mellett az igazi különőségek, a térszervező, jellegadó két kastély és a két templom veszít településképi súlyából.

ÖSSZEGZÉS

E hosszas fejtegetés értelme csak annyi, hogy a vizsgált épület értékei között különbséget téve (a helyi értékvédelmi rendelet ugyan nem pontosan ezt írja elő) elsőrendű fontosságú a tárgyalt épület maradványa helyének, pozíciójának és tömege arányainak, vagyis a történeti morfológiának a védelme. Ezt az tenné ésszerűvé, ha a mögöttes óvodaépülettel valamiféle összefüggésbe kerülne épületünk tervezett használata, funkciója, természetesen a szomszédos két, hasonló helyzetű épülettel együtt. Legalábbis az utcától mért kb. 20 m-en belül lényeges elrendezési-morfológiai változásnak nem szabadna történnie annak érdekében, hogy a legfontosabbnak tekintett utcai homlokzatok jellegében és ritmusában, valamint a templom körüli épülettömegek viszonyában ne történjék változás.

A másik, ezzel összefüggésben lévő közösséginek tekinthető igény az utcai homlokzat változatlan formában, a régi mintájára történő helyreállítása. A település akcióterületi tervében a Képviselő-testület határozata is erről szól:

„A Képviselő-testület támogatja a biai településközpont arculatát alapjaiban meghatározó, Nagy utca épületei homlokzati felújítását, különös tekintettel a település építészeti értékeiről készített kataszterben szereplő ingatlanokra.”⁷

Természetesen műemléki szakértőként – szívem szerint – minden, az értékelemzésben felsorolt részletet megőrizni, felújítani javasolnám, de tisztában vagyok vele, hogy valódi értékvédelmet csak az jelenthet, ha egy régi épület új funkciója képes kitermelni, előteremtetni a tartós fennmaradás költségeit. Ezért – bár Biatorbágy helyi településképvédelmi rendelete kategorikusan minden jelleget hordozó elemet véd - egy ésszerű kompromisszumnak a fent felsorolt, elsőrendű értékek fennmaradását, fenntartást javaslom.



Kuslits Tibor

okl. építészmérnök

Bizonyítvány száma: BME 124/1983

műemléki szakértő

szakértői nyilvántartási szám: 21-0433

8. Bibliográfia:

- 1 RMI nyilvántartás
Miniszterelnökség
Örökségvédelmi Hatósági Főosztály
Örökségvédelmi nyilvántartási Osztály
- 2 Biatorbágy Képviselő-testületének 12/2016 (VII. 15.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata
- 3 Biatorbágy Képviselő-testületének 21/2018. (X.16.) önkormányzati rendelete a Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól
- 4 Beszélő nevek
Biatorbágyi közterületek és névadóik
Biatorbágy kultúrájáért Alapítvány
2006.
ISBN 1589 – 9963
154. o.
- 5 Szily-kastély Biatorbágy
Larikó János Könyvtár H_t 199
5.o
- 6 Szily-kastély Biatorbágy
Larikó János Könyvtár H_t 199
6.o
- 7 Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja
Akcióterületi terv
Feladatok, tervek, elhatározások
5. pont
Körmendi Judit: Biatorbágy 2008.
- 8 Szily-kastély Biatorbágy
Larikó János Könyvtár H_t 199
címlap