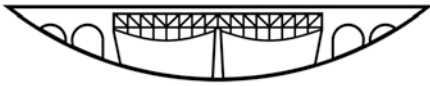




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 mellék
Fax: 06 23 310-135 •

ELŐTERJESZTÉS

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

A Nagy utca 33. szám alatt álló épületben, annak jelentős bővítésével a Református Egyház 2010-ben nyolc osztályos általános iskola megépítését tervezte. Az iskola építését a meglévő épület helyi védettségi besorolása akadályozta. A helyi védelem feloldása érdekében a Református Egyház két szakvéleményt készített el. Akkor a fejlesztés túlzott beszorítottságából és a hagyományos településképet romboló hatásából adódóan az épület helyi védettségének megszűnése nem nyert támogatást, a református iskola nem épült meg.

A képviselő-testület 94/2011. (05.26.) **Öhr.** számú határozatában megerősítette, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 452 hrsz-ú, mintegy 3,5 ha nagyságú területen, komplex módon kívánja megvalósítani az intézményfejlesztést, köztük egy 5 csoportos óvoda építését is. Az óvoda tervezett építése a Nagy utca 31. (hrsz: 455/1) és Nagy utca 33 (hrsz: 454) szám alatt található helyileg védett épületeket is érinti.

2014 év végén Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testület 4/2006 (5.25.) Ör. számú rendelete felülvizsgálatra került. A rendelet 1/A melléklete alapján mindkét épület a biai helyi értékvédelmi terület része, az értékkataszter szerint a Nagy utca érintett szakasza utcafépítő érték. Az ingatlanok többszörös védelem alatt állnak, a két épület a tömegükkel, utcafépítő homlokzatuk kialakításával, valamint az eredeti sóskúti mészkőből készült utcai kerítésekkel, kapuoszlopokkal együtt a védett utcafépítő szerves részét alkotják. A felülvizsgálat javasolja, hogy a két védett épület első traktusa, valamint a faragott mészkőből épült kerítések és kapuoszlopok mindenképpen maradjanak fenn. Ennek megfelelően szükséges módosítani az épületek helyi védettségét. A meghagyott épület (részek)be – felújítást követően - elkülöníthető óvodai, vagy oktatási funkciók telepíthetők. A fésűs udvarszakaszok parkolásra, gyalogos megközelítésre, és gazdasági forgalomra hasznosíthatók.

A rendelethez szorosan kapcsolódó Értékvédelmi Kataszter I. kötetének 73. és 74. sorszáma alatt található kataszteri lapokat a módosított kataszteri lapokra szükséges cserélni.

A rendelet 2. sz. mellékletében 74. sorszám alatt található a Nagy utca 33. Parasztház, helyrajzi száma (458/1) tévesen került a rendeletben feltüntetve. A helyes helyrajzi szám: 455/1.

Az óvoda építéssel érintett ingatlanok telekegyesítése megtörtént. A földhivatal ingatlan nyilvántartásba történő átvezetése van még jelenleg folyamatban. A telekalakítás bejegyzése után, mindkét épületet a 452 helyrajzi számú ingatlan részét képezi.

A megalkotandó módosító-rendelet tervezete és a most javasolt módosításokat korrektúrával jelölő egységes szerkezetű az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendelet az előterjesztés mellékletét képezi.

Biatorbágy, 2015. január 13.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: Szakvélemény

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testületének
..../2015.(.....) önkormányzati rendelete**

az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006.(05.25.) Ör. számú rendelet módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotó hatáskörében, az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltak valamint az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendelet 2. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

2. § E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

2. sz. melléklet

Helyi egyedi védelem alatti építészeti értékek

Parasztházak

Egyszerű			Tornácos		
Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
30.	2125	Fő u. 17.	12.	988	Bocskai utca 28.
47.	1902	Fő u. 84.	14.	1841	Csillag utca 6.
79.	2045	Pátyi út 3.	19.	405	Dobó köz 8.
96.	431	Sándor u. 13.	26.	2037/2	Dózsa György u. 14.
57	396	Kálvin tér 1.	36.	1934/1	Fő u. 42.
			38.	1929	Fő u. 50.
			55.	1051/1	Hunyadi u. 22.
			56.	1049/2	Hunyadi u. 26.
			59.	2174	Kossuth Ferenc u. 18.
			68.	384	Nagy u. 9.
			73.	454 a telekalakítás bejegyzését követően 452	Nagy u. 31. csak a főépület védett, a toldalék- és melléképületek nélkül
			74.	455/1 a telekalakítás bejegyzését követően 452	Nagy u. 33. csak a főépület védett, a toldaléképület nélkül
			101.	479	Szabadság u. 5.
			106.	1826	Szalonna u. 18.
			109.	894	Szent István u. 93.
			111.	899	Szent István u. 97.
			120.	1584	Táncsics M. u. 10.

Polgári lakóházak, villák

Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
2.	1551	Ady Endre u. 18.	89.	183	Rákóczi u. 10.
8.	938	Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	91.	129	Rákóczi u. 31.
48.	1899	Fő u. 86.	113.	909	Szent István u. 109.
42.	1926/4	Fő u. 56.	111.	972	Széchenyi u. 19.
62.	2142	Kossuth Lajos u. 23.			
70.	209/1	Nagy u.12.			

Présházak, pincék, egyéb emlékek

Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
			140.	5176/2	Ürgehegy – Fő u.
127.	4583	Dobogóhegy	142.	5129	Ürgehegy – Nefelejcs u.
128.	4553	Dobogóhegy	146.	5037	Ürgehegy – Nefelejcs u.
129.	4537	Dobogóhegy	148.	5003	Ürgehegy – Nefelejcs u.
131.	4386	Kutyahegy-Pamacs u.	149.	4800	Ürgehegy
134.	4356	Kutyahegy – Turista út	150.	4852/1	Ürgehegy
135.	4354/1	Kutyahegy – Turista út	151.	4807-4808	Ürgehegy
153	-	–Ürgehegy- Lipkapincék	154	5071/2	Ürgehegy

7/2002 (10.01.). Ör. sz szerint helyi védelem alatt álló építészeti értékek

10	1518/11	Viadukt utca - Faluház	9	455/1	Nagy utca 45. – Református templom
12	-	Torbágy – Viadukt	8	2667/34	Rozália park - kápolna

Kutak, hidak, szobrok

Sor *	Megnevezés	Cím	Sor*	Megnevezés	Cím
1.	Közkút	Csillag u. 6 előtt	14.	Határkereszt	Határkereszt sétány
3.	Közkút	Meggyfa u. 6. előtt	17.	Andrész kereszt	Úrgehegy – Nefelejcs u.
5.	Közkút	Tópart u. 39. előtt	21.	Kőhíd	Pátyi út
6.	Közkút	Rózsa u. 4. előtt	23.	Kőhíd	Füzes p. - Barackvirág u.
8	Közkút	Dobó köz	23.	Kőhíd	Füzes p. – Patak u.
12.	Kereszt	Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. keresztveződése	20.	Kálvária	Katalinhegy
11.	I. vh. emlékmű	Szabadság u. – Széchenyi u.			

* A sorszám az Értékvédelmi Kataszteri lapok szerinti

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
4/2006.(05.25.) Ör. számú
rendelete

Az építészeti értékek helyi védelméről

Egységes szerkezetben
a 16/2007. (11.09.), a 19/2008. (11.28.),
a 8/2012. (IV.27.), a 24/2012. (IX.14.),
az 5/2013. (III.28.)
önkormányzati rendeletekkel

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 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 a következő rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1.§ (1) A rendelet célja, hogy a kulturális örökségvédelemről szóló törvényekkel összhangban biztosítsa Biatorbágy közigazgatási területén lévő helyi jelentőségű építészeti értékek védelmét, s ennek érdekében közcélú korlátozásokat és közforrásokon alapuló támogatásokat alkalmazzon.

(2) A helyi értékvédelem feladata az építészeti, településszerkezeti, utcaképi, művészeti, településtörténeti, néprajzi, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, épületek, építészeti elemek, köztéri alkotások

- a) felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,
- b) a védett értékek fennmaradásának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzése, elhárítása,
- c) az országos védelem és a helyi építészeti örökség védelme egymásra épülő kapcsolatának biztosítása,
- d) az általános környezetkultúra szemléletformáló terjesztésének és az erre való nevelésének támogatása.

(3)¹ A rendelet hatálya kiterjed Biatorbágy Város közigazgatási területén lévő minden olyan építészeti értékre, melyet az önkormányzat védendőnek minősít, és más jogszabályok alapján védelem alatt nem áll.

A védelem fajtái

2. § (1) A rendelet megkülönböztet helyi területi védelmet és helyi egyedi védelmet.

(2) Helyi területi védelem alá kerülnek az 1.sz. mellékletben felsorolt utcaképek, valamint 1/A és 1/B számú térképi mellékletekben lehatárolt volt Bia és Torbágy községek eredeti településszerkezetét őrző területek.

(3) Helyi egyedi védelemben részesülnek a 2. számú mellékletben felsorolt feltétlen megtartandó épületek, építmények.

¹ Módosította a 24/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2012.IX.15-től.

(4) Az 3.számú melléklet tartalmazza mindazon építészeti értékek listáját, melyekre jelen rendelet szerinti védettség nem vonatkozik, de megtartásukra törekedni kell, mert helyi értéket képviselnek.

Helyi védelem keletkezése és megszüntetése

3.§ (1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel, az elutasításról határozattal dönt.

(2) Helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a jegyzőnél.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) egyedi értékek esetén a védendő érték
 - megnevezését,
 - pontos helyét (hatsz. utca-hátszám),
 - rövid leírását, dokumentálását (fotódokumentáció),
 - a kezdeményezés szakszerű indoklását.
- b) helyi területi védelem esetén az építészeti, települési, építészeti együttes
 - megnevezését
 - pontos lehatárolását,
 - leírását, dokumentálását (fotódokumentáció),
 - a kezdeményezés szakszerű indoklását.

(4) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően a kérelmezőnek értékvizsgálatot kell készíttetni, szakértők bevonásával, a szakértők körét a főépítész javaslatára a jegyző dönti el. A védelemmel kapcsolatos szakmai döntés előkészítése a főépítész feladata.

(5) A helyi védelem kimondásával vagy törlésével kapcsolatos javaslatot 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslattal kapcsolatos előterjesztés megtekintését biztosítani kell.

(6) A helyi egyedi védelem elfogadásáról és megszűnéséről, és a helyi területi védelem elfogadásáról, módosításáról és megszűnéséről tájékoztatni kell:

- a védett érték tulajdonosát, vagy a területi védelemmel érintett területek, telkek tulajdonosait,
- az érintett közművek és egyéb létesítmények tulajdonosait,
- az illetékes építésügyi hatóságot,
- a Földhivatalt,
- a helyi nyilvántartást,
- Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát,
- a védelemre javaslatot tevő személyt, szervezetet,
- a civil szervezeteket,
- illetve a védelem tényét és megszüntetését meg kell jelentetni a helyi médiában.

A helyi védelem irányítása

4.§ (1) A helyi védelem irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2)²

Védett értékek nyilvántartása

- 5. §** (1) A védett építészeti értékeket az értékktaszteri lapokon az önkormányzat műszaki osztályán a jegyző által arra kijelölt személyek tartják nyilván, és gondoskodnak annak folyamatos karbantartásáról.
- (2) A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a 3. § /4/ bekezdés szerinti értékvizsgálaton kívül a védett érték
- védettségi besorolását,
 - tulajdonosának nevét,
 - rendeltetését, használatát,
 - a védelmet megállapító rendelet számát,
 - a fenntartás legfontosabb szabályait.
- (3) A védettség megszűnése esetén az adott tételnek továbbra is a részletes nyilvántartás elkülönített részében kell maradnia a törlést elrendelő rendelet adataival.
- (4) A részletes nyilvántartásának nyilvánosnak kell lennie.
- (5) Az (1) pont szerinti nyilvántartásnak tartalmaznia kell kataszteri laponként az önkormányzati támogatásokat. Fel kell tüntetni, hogy milyen feltételekkel, milyen célra, milyen és mekkora támogatásokban részesült az érintett tulajdonos.

A helyi védelem alatt álló értékek jelölése

- 6. §** (1) A helyi védett területet és a helyi egyedi védett értékeket jelölni kell.
- (2) A helyi védett terület lehatárolását a település egyes pontjain elhelyezett (információs) térképeken ábrázolni kell.
- (3) Helyi egyedi védelem esetén a védett épület utcai homlokzatán tábla elhelyezhető, ha a tulajdonos írásos beleegyezését adja. A jelzésnek ez esetben tartalmaznia kell a védett érték megnevezését, védettségi fokát és a védelem elrendelésének évét.
- (4) A tábla és a térképek elhelyezéséről, karbantartásáról az önkormányzat gondoskodik.

A védett értékek fenntartása

- 7. §** (1) A helyi védelem alatt álló értékeknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Ezen kötelezettségei teljesítéséhez kérheti az Önkormányzat támogatását.
- (2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használatához szükségesek-e vagy sem.
- (3) A használat és fenntartás a helyi védelem alá helyezett érték anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

² Módosította a 16/2007. (11. 09.) Ör. 1. §. (1)

- (4) Az anyagi támogatás összegét és igénybevételének módját külön rendeletben kell szabályozni.

Helyi értékvédelmi területek előírásai

8.§ (1) A 1/A, 1/B térképi mellékletekben lehatárolt helyi értékvédelmi területeken meg kell őrizni a településrész szerkezetét, azaz telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a terület közterületi rendszerének, telekosztásának, beépítési struktúrájának karakterét. Védett utcaképek esetében védendő az egyes utcaszakaszok beépítésének léptéke, karaktere, légtéraránya az épített térfalak vonalvezetése. Ennek érdekében:

(2)³ Telekalakításnál:

- a) A telekosztás jellege, a jellemző telekszélesség a telekalakítási eljárások során nem változtatható meg kivéve, ha a telekalakítás a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítését szolgálja.
- b) Nyeles telek nem alakítható ki.
- c) Közterületek átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni.

(3) Új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyag használatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell. Ennek igazolására az építési engedélyezési tervnek legalább a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervet vagy fotómontázst is tartalmaznia kell.

(4)⁴

(5) Építési előírások:

- Új épület vagy meglévő épület bővítésének építménymagassága a két szomszédos épület építmény magasságának átlagánál, védett épület melletti telek beépítésénél a magasabb védett épület építmény magasságánál nagyobb nem lehet, akkor sem ha a helyi építési szabályzat ennél magasabb értéket enged az adott övezetben.
- Fésűs beépítésű, oldalhatáros beépítésű utcaszakaszokon utcai homlokzat szélessége 7 méternél szélesebb nem lehet, külső utcai síkjától számított 7,0 m-en túl kereszt szárny is kialakítható, melynek gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a fő tömeg gerincmagassága.
- Új épületen csak utcára merőleges gerincű nyereg tető alakítható ki, hajlásszöge minimum 40°, de maximum 45° lehet. A tető héjfalásaként nád, vagy természetes színű égetett kerámia cserép használható.
- Tetőfelületen csak a tető síkjába helyezett tetőablak helyezhető el.
- Az utcai oromzaton csak a falsíkban helyezhető el ablak. Az oromfalon sem kiugró erkély, sem behúzott terasz, loggia nem létesíthető.

³ Módosította: 5/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2013. III. 29-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte: 5/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 2. § (1). Hatálytalan: 2013. III. 29-től.

- Homlokzat simított, vakolt felülettel alakítható ki. Téglá és fa burkolat megengedhető. Abban az esetben, ha a falazat faragott mészkőtömbökből készült, a vakolás nem kötelező.
- Utca felőli tornácbeyárat nem szüntethető meg, a tornác nem építhető be.
- Kiszolgáló épületeket a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhető, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.
- Épületek színe a helyi hagyományos építészetre jellemző színezés lehet, ennek igazolására az építési engedélyezési tervhez homlokzatszínezési tervet is mellékelni kell, minimum a szomszédos épületek ábrázolásával.

(6) Kerítésekre vonatkozó előírások

- A meglévő korábbi utcai tömör kerítést helyre kell állítani.
- A védett épületek és azok szomszédos telkein új tömör utcai kerítés létesíthető, de magassága nem haladhatja meg az 1,7 m-t.
- Az utcai kerítéseknek követni kell a hagyományos zömök kőoszlopok közötti faragott nagyelemes kőfalu kialakítást.
- Tömör kerítés csak szárazon rakott világos színű ciklop kőből vagy mészkőből épülhet.
- Áttört kerítés esetén a lábazat és a kerítés oszlopok anyaga natúr téglá, vagy faragott mészkő lehet, az áttört részt fából kell kialakítani. Kovácsoltvas, vagy más fém kerítésmező nem létesíthető.

(7) Egyéb előírások:

- Az ásott, kerek kutak általános védelem alatt állnak. A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely kataszterben szereplő típus szerint alakítandó ki.
- Kút megszüntetése csak a főépítész hozzájárulása alapján kezdeményezhető.
- Épületen, kerítésoszlopon csak Biatorbágyon használatos az értékkataszterben szereplő, vagy fotóval bizonyított vakolatdíszítések, tagozatok alkalmazhatók.
- Hirdetés, reklám hordozószerkezete épületen nem helyezhető el. Önálló reklám- és hirdetőberendezések csak építkezések idején ideiglenesen, az építési terület lehatárolására létesíthetők.
- Közterületről látható homlokzatra klímaberendezés külső egységei, szellőző, valamint kéménycsövek, parabolaantennák látható módon nem helyezhetők el.

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek előírásai

9.§ (1) A 2.sz. melléklet szerinti helyi egyedi védelem alatt lévő épületeket, építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell tartani.

(2) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény (vagy annak védett része) bontására engedély csak a védelem feloldását követően adható ki. A bontási engedélyben egyes épületrészek, vagy tartozékok megőrzése illetve azoknak a bontási helyen építendő új épületbe való beleépítése, elhelyezése is előírható.

(3)⁵

⁵ Hatályon kívül helyezte 19/2008. (11. 28.) Ör. 1. §.

(4) A védett értékek felújítása esetén, amennyiben a 3. § (4) bekezdésének megfelelő értékvizsgálatban az eredeti tervdokumentáció rendelkezésre áll, az eredeti állapotot kell visszaállítani, illetve azt harmonikusan továbbfejleszteni. A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átalakíthatók, funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem sérülhetnek.

(5) Nem adható építési engedély olyan építési, bontási munkára, amely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy azt értékvédelmi szempontból károsan befolyásolja. Nem adható fennmaradási engedély olyan elvégzett építési munkálatokra, amelyek a védett értéket károsan érintik. Ilyen esetben az építtetőt kötelezni kell az eredeti állapot helyreállítására.

(6) A védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében – a hatályos építési jogszabályok keretei között – az első fokú építésügyi hatóság kötelezheti a tulajdonost (használót) a védett értéket érintő idegen részek eltávolítására.

(7) A helyi védelem alá helyezett védett értéken – mérettől függetlenül, hirdetőberendezés és hirdetmény nem helyezhető el. Cégért, feliratot csak a főépítész jóváhagyásával építési engedély alapján lehet elhelyezni, úgy hogy az harmonikusan illeszkedjen a védett értékhez.

(8) A 3. számú mellékletben szereplő védelem alatt nem álló, helyi értéket képviselő építészeti értékek megőrzésére törekedni kell, bontásukra engedély csak részletes fotódokumentációt is tartalmazó bontási terv esetén, a főépítész jóváhagyásával és kikötéseivel adható.

Védett értékek megrongálása

10.§⁶

Záró rendelkezések

11.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Dr. Palovics Lajos
Polgármester

Makranczi László
Jegyző

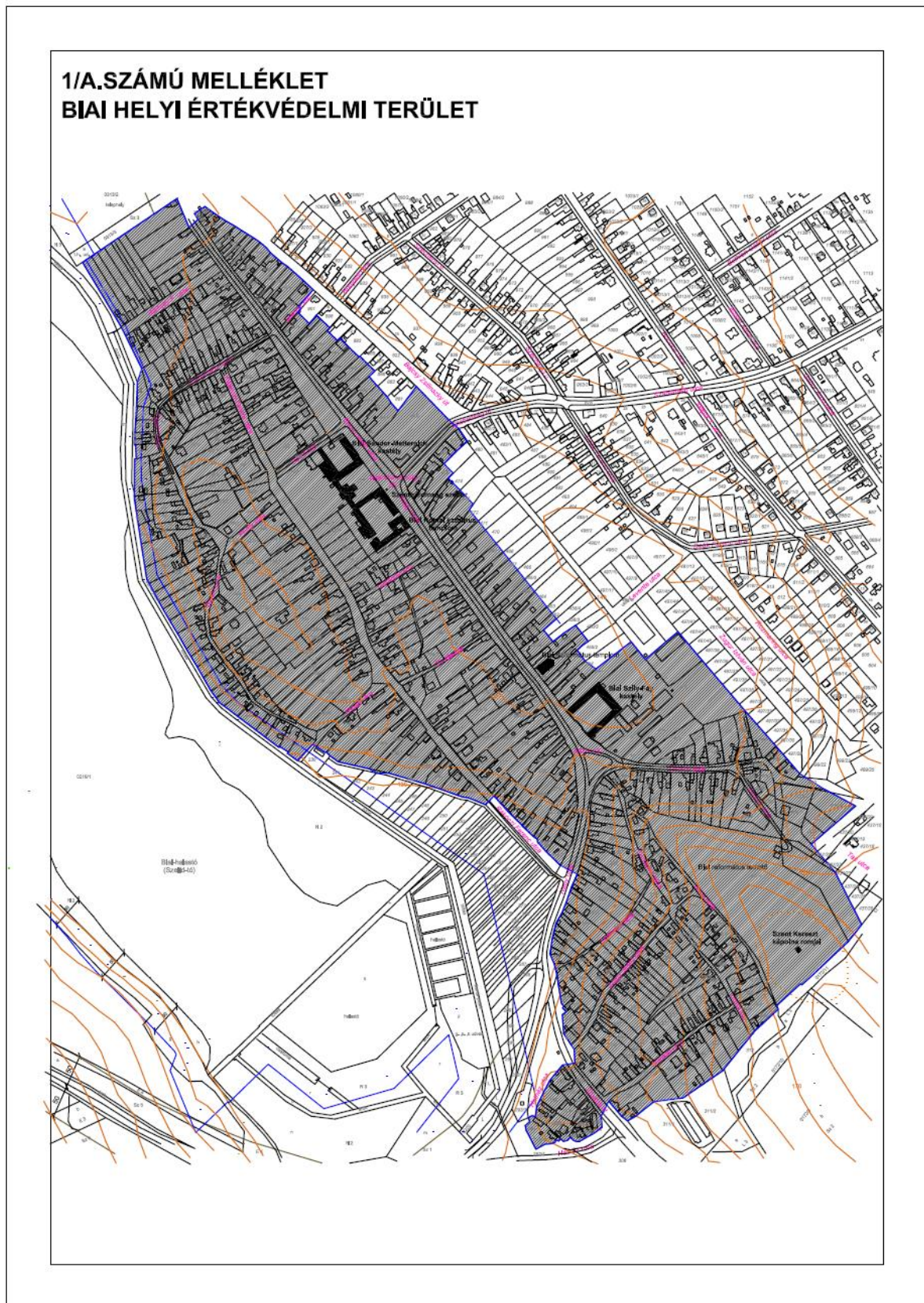
⁶ Hatályon kívül helyezte: 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. § a). Hatálytalan: 2012. IV. 28-tól.

1.sz melléklet

Helyi területi védelem alatti területek:

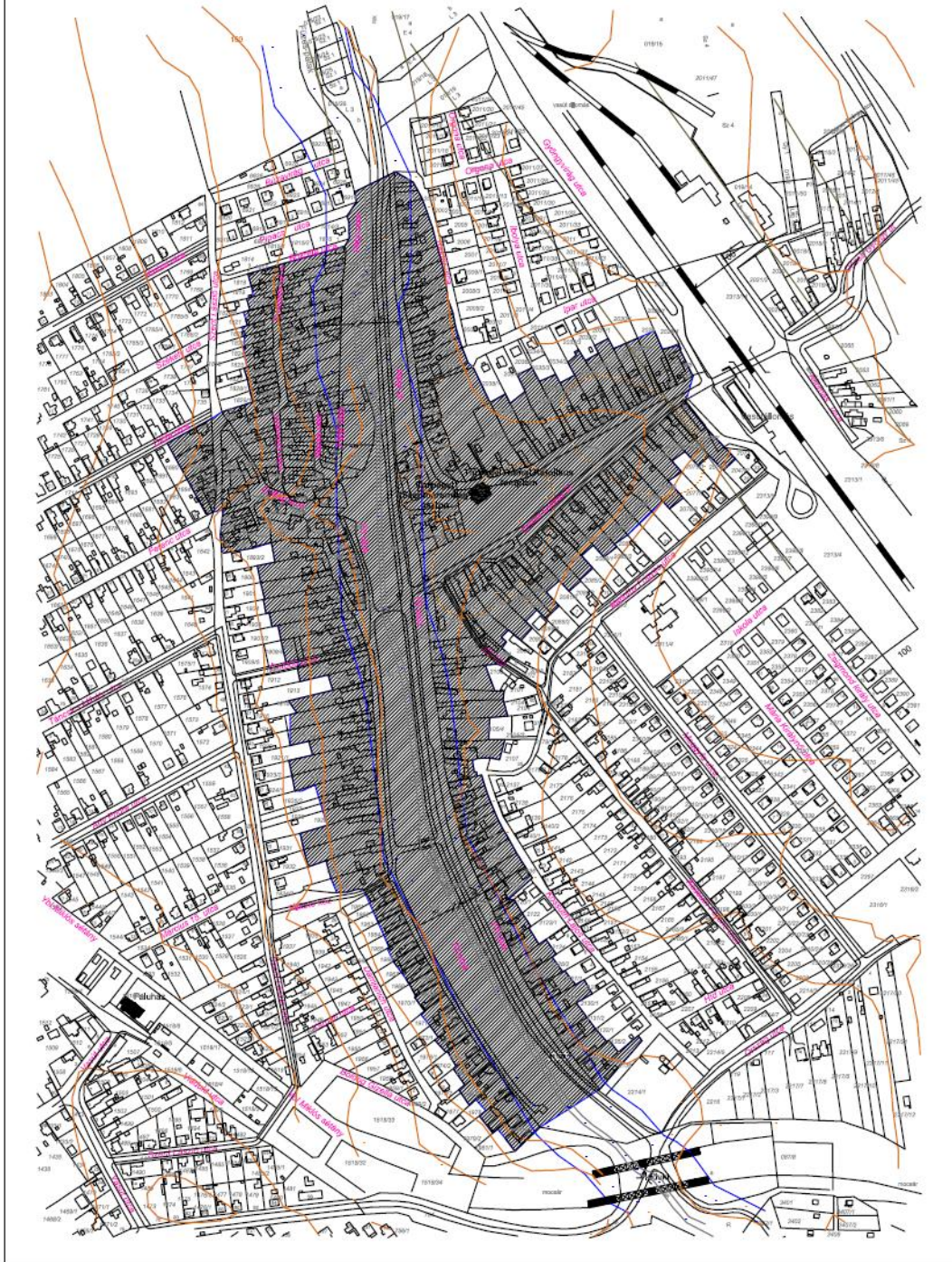
- **Utcaképek**
 - Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig 5003-5007/1 hrsz.
- **Értékvédelmi területek**

1/A melléklet - volt Bia község eredeti településszerkezetét őrző terület lehatárolása



1/B melléklet – volt Torbágy község eredeti településszerkezetét őrző terület lehatárolása

**1/B.SZÁMÚ MELLÉKLET
TORBÁGYI HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET**



2. sz. melléklet

Helyi egyedi védelem alatti építészeti értékek

Parasztházak

Egyszerű			Tornácos		
Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
30.	2125	Fő u. 17.	12.	988	Bocskai utca 28.
47.	1902	Fő u. 84.	14.	1841	Csillag utca 6.
79.	2045	Pátyi út 3.	19.	405	Dobó köz 8.
96.	431	Sándor u. 13.	26.	2037/2	Dózsa György u. 14.
57	396	Kálvin tér 1.	36.	1934/1	Fő u. 42.
			38.	1929	Fő u. 50.
			55.	1051/1	Hunyadi u. 22.
			56.	1049/2	Hunyadi u. 26.
			59.	2174	Kossuth Ferenc u. 18.
			68.	384	Nagy u. 9.
			73.	454 a telekalakítás bejegyzését követően 452454	Nagy u. 31. <i>csak a főépület védett, a toldalék- és melléképületek nélkül</i>
			74.	455/1 a telekalakítás bejegyzését követően 452458/1	Nagy u. 33. <i>csak a főépület védett, a toldaléképület nélkül</i>
			101.	479	Szabadság u. 5.
			106.	1826	Szalonna u. 18.
			109.	894	Szent István u. 93.
			111.	899	Szent István u. 97.
			120.	1584	Táncsics M. u. 10.

Polgári lakóházak, villák

Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
2.	1551	Ady Endre u. 18.	89.	183	Rákóczi u. 10.
8.	938	Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	91.	129	Rákóczi u. 31.
48.	1899	Fő u. 86.	113.	909	Szent István u. 109.
42.	1926/4	Fő u. 56.	111.	972	Széchenyi u. 19.
62.	2142	Kossuth Lajos u. 23.			
70.	209/1	Nagy u.12.			

Présházak, pincék, egyéb emlékek

Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
			140.	5176/2	Ürgehegy – Fő u.
127.	4583	Dobogóhegy	142.	5129	Ürgehegy – Nefelejcs u.
128.	4553	Dobogóhegy	146.	5037	Ürgehegy – Nefelejcs u.
129.	4537	Dobogóhegy	148.	5003	Ürgehegy – Nefelejcs u.
131.	4386	Kutyahegy-Pamacsa u.	149.	4800	Ürgehegy
134.	4356	Kutyahegy – Turista út	150.	4852/1	Ürgehegy

Sor*	Hrsz.	Cím	Sor*	Hrsz.	Cím
135.	4354/1	Kutyahegy – Turista út	151.	4807-4808	Ürgehegy
153	-	-Ürgehegy- Lipkapincék	154	5071/2	Ürgehegy

7/2002 (10.01.). Ör. sz szerint helyi védelem alatt álló építészeti értékek

10	1518/11	Viadukt utca - Faluház	9	455/1	Nagy utca 45. – Református templom
12	-	Torbágy – Viadukt	8	2667/34	Rozália park - kápolna

Kutak, hidak, szobrok

Sor*	Megnevezés	Cím	Sor*	Megnevezés	Cím
1.	Közkút	Csillag u. 6 előtt	14.	Határkereszt	Határkereszt sétány
3.	Közkút	Meggyfa u. 6. előtt	17.	Andrész kereszt	Ürgehegy – Nefelejcs u.
5.	Közkút	Tópart u. 39. előtt	21.	Kőhíd	Pátyi út
6.	Közkút	Rózsa u. 4. előtt	23.	Kőhíd	Füzes p. - Barackvirág u.
8	Közkút	Dobó köz	23.	Kőhíd	Füzes p. – Patak u.
12.	Kereszt	Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése	20.	Kálvária	Katalinhegy
11.	I. vh. emlékmű	Szabadság u. – Széchenyi u.			

* A sorszám az Értékvédelmi Kataszteri lapok szerinti

3.sz. melléklet Biatorbágy értékkatasztere

Műemléki védetség alatt álló építészeti értékek

Helyi védelem alatt álló építészeti értékek

Helyi védelem alatt nem álló építészeti értékek

Épületek katasztere

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Védettségi fok
1.	Lakóház	1551/1	Ady E. u. 14.	
2.	Polgári lakóház	1551	Ady E. u. 18.	Helyi egyedi védelem
3.	Parasztház	2063	Állomás u. 9.	
4.	Parasztház	351	Arany János u. 7.	
5.	Parasztház	344	Arany János u. 21.	
6.	Parasztház	342	Arany János u. 25.	
7.	Parasztház	884	Bajcsy-Zsilinszky E. 4.	
8.	Polgári lakóház	938	Bajcsy-Zsilinszky E.11.	Helyi egyedi védelem
9.	Parasztház	1152	Bethlen Gábor u. 10.	
10.	Parasztház	1417	Bethlen Gábor u. 69.	
11.	Parasztház	1011/1	Bocskai u. 7.	
12.	Parasztház	988	Bocskai u. 28.	Helyi egyedi védelem
13.	Parasztház	1816	Bokréta u. 1.	
14.	Módos parasztház	1841	Csillag utca 6.	Helyi egyedi védelem
15.	Parasztház	1693	Diófa u. 10.	
16.	Parasztház	1727	Diófa u. 15.	
17.	Parasztház	1694	Diófa u. 20.	
18.	Parasztház	339	Dobó köz 1.	
19.	Parasztház	405	Dobó köz 8.	Helyi egyedi védelem
20.	Sarlós Boldogasszony kápolna	043/4	Dózsa György út	
21.	Parasztház	2059	Dózsa György út 4.	
22.	(Parasztház), melléképület	2090/2	Dózsa György út 5.	
23.	Melléképület	2089/2	Dózsa György út 7.	
24.	Parasztház	2088/1	Dózsa György út 9.	
25.	Módos parasztház	2087/1	Dózsa György út 11.	
26.	Módos parasztház	2037/2	Dózsa György út 14.	Helyi egyedi védelem
27.	Polgári lakóház	2081	Dózsa György út 21.	
28.	Parasztház	2074/1	Dózsa György út	

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Védettségi fok
			35	
29.	Parasztház	1682	Ferenc u. 7.	
30.	Parasztház	2125	Fő u. 17.	Helyi egyedi védelem
31.	Polgári lakóház	1964	Fő u. 32.	
32.	Parasztház	1963	Fő u. 34.	
33.	Parasztház	2114	Fő u. 35.	
34.	Polgári lakóház	1962	Fő u. 36.	
35.	Módos parasztház	1961	Fő u. 38.	
36.	Parasztház	1934/1	Fő u. 42.	Helyi egyedi védelem
37.	Parasztház	2108	Fő u. 47.	
38.	Parasztház	1929	Fő u. 50.	Helyi egyedi védelem
39.	Parasztház	1926	Fő u. 52.	
40.	Parasztház	2102	Fő u. 53.	
41.	Parasztház	2099	Fő u. 55.	
42.	Polgári lakóház	1926/4	Fő u. 56.	Helyi egyedi védelem
43.	Parasztház	2098	Fő u. 57.	
44.	Parasztház	1921/2	Fő u. 62.	
45.	Polgári lakóház	1914	Fő u. 70	
46.	Parasztház	1906	Fő u. 80.	
47.	Parasztház	1902	Fő u. 84.	Helyi egyedi védelem
48.	Polgári lakóház	1899	Fő u. 86.	Helyi egyedi védelem
49.	Módos parasztház	1893/1	Fő u. 88.	
50.	Parasztház	1896	Fő u. 92.	
51.	Polgári lakóház	1895	Fő u. 94.	
52.	Parasztház	287	Hatház u. 5.	
53.	Parasztház	294	Hatház u. 7.	
54.	Parasztház	2162	Híd u. 5.	
55.	Parasztház	1051/1	Hunyadi u. 22.	Helyi egyedi védelem
56.	Parasztház	1049/2	Hunyadi u. 26.	Helyi egyedi védelem
57.	Parasztház	396	Kálvin tér 1.	Helyi egyedi védelem
58.	Polgári lakóház	2192/1	Kossuth Ferenc u. 17.	
59.	Parasztház	2174	Kossuth Ferenc u.18.	
60.	Parasztház	2156	Kossuth Lajos u. 3.	
61.	Parasztház	2154	Kossuth Lajos u. 7.	
62.	Polgári lakóház/villa	2142	Kossuth Lajos u. 23.	Helyi egyedi védelem
63.	Polgári lakóház	2139	Kossuth Lajos u. 29.	
64.	Parasztház	2137	Kossuth Lajos u. 31.	
65.	Parasztház	13	Kölcsey F. u. 9.	
66.	Parasztház	1693	Munkás u. 4.	
67.	Parasztház	328	Munkás u. 12.	

Sorsz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Védettségi fok
68.	Parasztház	384	Nagy u. 9.	Helyi egyedi védelem
69.	Parasztház	385	Nagy u. 11.	
70.	Polgári lakóház	209/1	Nagy u. 12.	Helyi egyedi védelem
71.	Parasztház	387	Nagy u. 15.	
72.	Polgári lakóház	201/3	Nagy u. 28.	
73.	Parasztház	454_a telekalakítás bejegyzését követően 452	Nagy u. 31.	Helyi egyedi védelem
74.	Parasztház	458455/ 1_a telekalakítás bejegyzését követően 452	Nagy u. 33.	Helyi egyedi védelem
75.	Polgári ház	198	Nagy u. 34.	
76.	Polgári lakóház	193/1	Nagy u. 40	
77.	Lakóház	192	Nagy u. 42.	
78.	Polgári lakóház	177	Óvoda köz 3.	
79.	Parasztház	2045	Pátyi út 3.	Helyi egyedi védelem
80.	Parasztház	2000	Pátyi út 13.	
81.	Parasztház	1861,18 62	Pátyi út 14.	
82.	Parasztház	1850	Pátyi út 22.	
83.	Parasztház	1991	Pátyi út 31.	
84.	Parasztház	1990	Pátyi út 33.	
85.	Parasztház	1989	Pátyi út 35.	
86.	Parasztház	1988/1	Pátyi út 37.	
87.	Parasztház	1174	Petőfi Sándor u. 25.	
88.	Kertvárosias lakóház	1383	Petőfi Sándor u. 46.	
89.	Polgári lakóház	183	Rákóczi u. 10.	Helyi egyedi védelem
90.	Polgári lakóház	1841	Rákóczi u. 20.	
91.	Polgári lakóház	129	Rákóczi u. 31.	Helyi egyedi védelem
92.	Módos parasztház	130/1	Rákóczi u. 33.	
93.	Parasztház	216	Rákóczi u. 34.	
94.	Parasztház	234/1	Rákóczi u. 53.	
95.	Parasztház	1878	Rózsa u. 1.	
96.	Parasztház	431	Sándor u. 13.	Helyi egyedi védelem
97.	Parasztház	300	Sóskúti út 3.	
98.	Polgári lakóház	477	Szabadság u. 1.	
99.	Polgári lakóház	478	Szabadság u. 3.	
100.	Parasztház	945	Szabadság u. 4.	
101.	Parasztház	479	Szabadság u. 5.	Helyi egyedi védelem

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Védettségi fok
102.	Parasztház	1112	Szabadság u. 26.	
103.	Parasztház	1113	Szabadság u. 28	
104.	Parasztház	807/3	Szabadság u. 85.	
105.	Parasztház	1830	Szalonna u. 12.	
106.	Parasztház	1826	Szalonna u. 18.	Helyi egyedi védelem
107.	Malom	963/2	Széchenyi u. 1.	Országos elővédelem
108.	Polgári lakóház	957	Széchenyi u. 22.	
109.	Parasztház	894	Szent István u. 93.	Helyi egyedi védelem
110.	Lakóház	97	Szent István u. 80.	
111.	Parasztház	899	Szent István u. 97.	Helyi egyedi védelem
112.	Parasztház	6/1	Szent István u. 92.	
113.	Polgári lakóház	909	Szent István u. 109.	Helyi egyedi védelem
114.	Parasztház	3	Szent István u. 98.	
115.	Lakóház	1497	Szent László u. 4.	
116.	Lakóház	1495	Szent László u. 8.	
117.	Átépitett parasztház	1668/2	Szent László u. 64.	
118.	Parasztház	1892	Szent László u. 69.	
119.	Polgári lakóház	1575/1	Táncsics Mihály u. 1.	
120.	Parasztház	1584	Táncsics Mihály u. 10.	Helyi egyedi védelem
121.	Parasztház	?	Tópart u. 11.	
122.	Parasztház	69	Tópart u. 23.	
123.	Volt vasúti épület	1518/4	Viadukt u. 4.	
124.	Volt vasúti épület	1518/3	Viadukt u. 6.	
125.	Parasztház	1500	Viadukt u. 7.	
126.	Parasztház	46	Vörösmarty u. 15.	
127.	Pince	4583	Dobogóhegy	Helyi egyedi védelem
128.	Pince	4553	Dobogóhegy	Helyi egyedi védelem
129.	Présházpince	4537	Dobogóhegy	Helyi egyedi védelem
130.	Pince	4618	Dobogóhegy	
131.	Présházpince	4386	Kutyahegy – Pamacs u	Helyi egyedi védelem
132.	Présházpince	4707	Kutyahegy	
133.	Présházpince	4400/1	Kutyahegy	
134.	Présházpince	4356	Kutyahegy – Turista u.	Helyi egyedi védelem
135.	Présházpince	4354/1	Kutyahegy – Turista u.	Helyi egyedi védelem
136.	Présházpince	3997	Szarvashegy	
137.	Présházpince	4179/6	Szarvashegy	
138.	Présházpince	5213	Ürgehegy – Fő u.	Helyi egyedi védelem
139.	Présházpince	5191	Ürgehegy – Fő u.	
140.	Présházpince	5176/2	Ürgehegy – Fő u.	Helyi egyedi védelem
141.	Présházpince	5063	Ürgehegy –	

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Védettségi fok
			Nefelejcs u.	
142.	Présházpince	5129	Úrgehegy – Nefelejcs u.	Helyi egyedi védelem
143.	Présházpince	5044	Úrgehegy – Nefelejcs u.	
144.	Présházpince	5043	Úrgehegy – Nefelejcs u.	
145.	Présházpince	5039	Úrgehegy – Nefelejcs u.	
146.	Présházpince	5037	Úrgehegy – Nefelejcs u.	Helyi egyedi védelem
147.	Présházpince	5007/1	Úrgehegy – Nefelejcs u.	
148.	Présházpince	5003	Úrgehegy – Nefelejcs u.	Helyi egyedi védelem
149.	Présházpince	4800	Úrgehegy	Helyi egyedi védelem
150.	Présházpince	4852/1	Úrgehegy	Helyi egyedi védelem
151.	Présházpince	4807-4808	Úrgehegy	Helyi egyedi védelem
152.	Hámori villa		Kutyahegy	
153.	Lipka pincék		Úrgehegy	Helyi egyedi védelem
154.	Pince	5071/2	Úrgehegy	Helyi egyedi védelem

Köztárgyak katasztere

Sor sz.	Köztárgy megnevezése	Címe	Védettségi fok
1.	Pumpáskút	Csillag u. 6 előtt	Helyi egyedi védelem
2.	Közkút	Fő u. 37-39. előtt	
3.	Kerekes közkút	Meggyfa u. 8. előtt	Helyi egyedi védelem
4.	Kerekeskút	Vörösmarty u. 13. e	
5.	Kerekeskút	Tópart u. Ponty u.	Helyi egyedi védelem
6.	Kerekeskút	Rózsa F. u. 4. előtt	
7.	Kerekeskút	Pátyi u. 29. előtt	
8.	Kerekeskút	Dobó köz	Helyi egyedi védelemre javasolt
9.	Kerekeskút	Úrgehegy	
10.	Szent Vendel szobor	Fő u. 61. előtt	
11.	I. vh. Emlékmű	Szabadság u. – Széchenyi u kereszteződése	Helyi egyedi védelem
12.	Feszület	Bajcsy-Zs.E. sarka	Helyi egyedi védelem
13.	Kőkereszt	Szabadság u.	
14.	Határkereszt	Határkereszt s. 1. előtt	Helyi egyedi védelem
15.	Kőkereszt	Pátyi út vége	
16.	Kőkereszt	M1 autópálya és az 1. sz. főút között	
17.	Andrész-kereszt	Úrgehegy-Nefelejcs u.	Helyi egyedi védelem
18.	Vöröskereszt	Kutyahegy-Zajgó u. Turista	

Sor sz.	Köztárgy megnevezése	Címe	Védettségi fok
		u. kereszteződése	
19.	Régi síremlékek	Dózsa Gy. u.	
20.	Kálvária	Katalinhegy	Helyi egyedi védelem
21.	Téglahíd a Füzes-p. felett	Pátyi út	Helyi egyedi védelem
22.	Parasztok hídja	Biai-halastó mellett	
23.	Füzes-patak hídjai	Barackvirág u. Patak u.	Helyi egyedi védelem
24.	Híd	Ürgehegy (Nyakaskő térsége)	
25.	Keserűkút	Iharos	

Utcaképek, településképek katasztere

Sor sz.	Utca megnevezése	Véd. fok	Megjegyzés
1.	Ady Endre utca	-	
2.	Alkotmány utca	-	
3.	Bajcsy-Zsilinszky u. és Szent István u.	-	A helyi értékvédelmi terület része
4.	Csillag utca	-	A helyi értékvédelmi terület része
5.	Csokonai utca-Dobóköz	-	A helyi értékvédelmi terület része
6.	Dózsa György utca	-	A helyi értékvédelmi terület része
7.	Fő utca 80-88	-	A helyi értékvédelmi terület része
8.	Füzes patak partja, Fő utca	-	A helyi értékvédelmi terület része
9.	Kálvin tér	-	A helyi értékvédelmi terület része
10.	Kossuth Lajos u. 1-21.	-	
11.	Meggyfa utca	-	
12.	Nagy utca	-	A helyi értékvédelmi terület része
13.	Óvoda köz	-	A helyi értékvédelmi terület része
14.	Református temető	-	A helyi értékvédelmi terület része
15.	Szalonna utca	-	A helyi értékvédelmi terület része
16.	Szenháromság tér	-	A helyi értékvédelmi terület része
17.	Táncsics Mihály u.	-	
18.	Tópart utca	-	A helyi értékvédelmi terület része

Helyi védett és műemlék épületek, építmények katasztere

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Jelenlegi védettségi fok
1.	Kastély	111	Szenháromság tér 4.	Műemlék
2.	Szily kastély	452	Kálvin tér 4.	Műemlék
3.	Biai katolikus templom	112/1	Nagy utca	Műemlék

Sor sz.	Megnevezése	HRSZ	Épület címe	Jelenlegi védettségi fok
4.	Szentkereszt templom	437/1	Református temető	Műemlék
5.	Szily sírkápolna	0113/1	Iharos	Műemlék
6.	Biai Szentháromságszobor		Szentháromság tér	Műemlék
7.	Torbágyi Szentháromságszobor		Dózsa György út	Műemlék
8.	Rozália Kápolna	2667/34	Rozália park	Helyi egyedi védelem
9.	Református templom	455/1	Nagy utca 45.	Helyi egyedi védelem
10.	Faluház	1518/11	Viadukt utca	Helyi egyedi védelem
11.	Torbágyi Katolikus templom	1987/3	Dózsa György út	Műemlék
12.	Viadukt		Torbágy	Helyi egyedi védelem

SZAKVÉLEMÉNY

*Biatorbágy, Nagy u. 31. és 33. szám alatt álló épületek
helyi védettségének felülvizsgálata*

Város-Teampannon Kft., 2014



SZAKVÉLEMÉNY

A BIATORBÁGY, NAGY U. 31., ÉS 33. ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET HELYI VÉDETTSÉGÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

BEVEZETŐ

Biatorbágy városa óvoda építését tervezi a biai településrészen, mely érinti a Nagy utca 31. és 33. szám alatt található, helyi egyedi védelem alatt álló épületeket. Emiatt szükség van e két épület helyi védettségének felülvizsgálatára, mellyel kapcsolatos szakvélemény elkészítésével Biatorbágy Város Polgármestere és Jegyzője bízta meg a Város-Teampannon Kft-t. A szakvélemény megalapozása érdekében helyszíni bejárást végeztünk, feltártuk az előzményeket, valamint Tarjáni István polgármesterrel és dr. Kovács András jegyzővel egyeztettünk a fejlesztési elképzelésekről.

ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy területére az önkormányzat megbízásából 2004 és 2005 folyamán készítettük el a részletes **értékvédelmi katasztert**, mely során felmértük a település épített és természeti értékeit, valamint a védendő utcaképeket, és történelmi településszerkezeteket. A helyi egyedi védelemre javasolt épületek között szerepeltettük a Nagy utca 31. és 33. szám alatti épületeket is, melyeknek elkészítettük részletes kataszteri lapját. **A település 2006-ban fogadta el értékvédelmi rendeletét** (4/2006. (05.25) Ör. sz. rendelet), melynek 2. sz. melléklete nevesíti a két épületet, mint helyi egyedi védelem alatt álló értékeket. A rendelet 1/A. melléklete alapján mindkét épület **a biai helyi értékvédelmi terület része**, az értékataszter szerint a Nagy utca érintett szakasza **utcaképi érték**. Az ingatlanok tehát többszörös védelem alatt állnak, a két épület a tömegükkel, utcaképi homlokzatuk kialakításával, valamint az eredeti sóskúti mészkőből készült utcai kerítésekkel, kapuoszlopokkal együtt a védett utcakép szerves részét alkotják. *(Lásd 1-3. melléklet)*

Az épületeket 1997-ben „Műemlékfelmérési gyakorlat” keretei között Budapesti Műszaki Egyetem III. éves hallgatói **mérték fel** Tótpál Judit vezetésével. Az épületekről részletes helyszínrajz, utcai, udvari homlokzati rajz és alaprajzi felmérés készült. *(Lásd 4-5. melléklet)*

Korábban a Nagy utca 33. szám alatt álló épületben, annak jelentős bővítésével a Református Egyház nyolc osztályos általános iskola megépítését tervezte 2010-ben. A helyi védettség törlése érdekében a Református Egyház két szakvéleményt készített el. **Akkor a fejlesztés túlzott beszorítottságából és a hagyományos településképet romboló hatásából adódóan az épület helyi védettségének megszüntetését nem támogattuk.** A szakvéleményeket mérlegelve **az akkori képviselő-testület továbbra is fenntartotta a Nagy utca 33. sz. alatt álló épület helyi védettségének státusát**, a református általános iskola nem épült meg. *(Lásd részletesen 6. melléklet)*

FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A két épület értékvédelmének felülvizsgálata azért vált ismét szükségessé, mert **az Önkormányzat egy hat csoportos, összesen 150 férőhelyes óvoda elhelyezését tervezi a védett épületek telkeinek felhasználásával.** Az elképzelés egy komplex intézményfejlesztés egyik ütemének tekinthető, mely során az Önkormányzat a tulajdonában lévő 452 hrsz-ú telek kb. 3,5

ha-os területén egy 16 tantermes iskola elhelyezését is tervezi a Levente utca felőli oldalon. Az iskolaépítés szándékát és helyszínét a 94/2011. (05. 26.) Öh. számú határozattal erősítették meg, melyet a „Biatorbágy hosszú távú iskolaépítési koncepciójának kialakítását segítő döntés előkészítő tanulmány – építészeti szempontok alapján” alapozott meg. Az óvoda és iskolaépítést a város gyors demográfiai növekedéséből adódó helyhiány indokolja. Az általános iskolai diákok egy része jelenleg konténertermekben tanul.

A 452 hrsz-ú ingatlanon áll a műemléki védelem alatt álló, felújított Szily-Fáy kastély (Azonosítója: MJ. 6919.), ahol 2011 óta tanítanak általános iskolai diákokat. A kvázi oktatási központ kialakítása érdekében az elmúlt években az önkormányzat megszerezte a 455/1, a 454 hrsz-ú védett épületek, valamint a 453 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát, és a telkeket a közelmúltban végrehajtott telekalakítási eljárás során a kastély telkébe olvasztotta. Az alapfokú intézmények elhelyezése érdekében a biatorbágyi képviselő-testület 2012-ben módosította a településrendezési tervet, melynek markáns eleme, hogy az érintett telkekre érvényes építménymagasságot 6,0 méterről 12,5 m-re változtatták. A területre érvényes szabályozást lásd részletesen a *7. mellékletben*.

Az óvoda megépítését a Nagy utca 31. és 33. alatt álló épületek helyi védettsége akadályozza, ezért az Önkormányzat kezdeményezte a védett értékek felülvizsgálatát.

VÉDETT ÉRTÉKEK, HELYSZÍNI BEJÁRÁS EREDMÉNYE

A Nagy u. 31. és 33. alatt álló népi lakóházak összetett szerepet töltenek be Bia építészeti örökségében: a két épület Bia értékvédelmi területén helyezkedik el, ahol a hagyományos településszerkezet fennmaradt, az épületek tömege, utcai homlokzati kialakítása pedig Biai településkép részét alkotja. A településközpont továbbra is megőrizte hagyományos telekszerkezetét és fésűs beépítését, a kivételt a kastélyok telkei képezik. Az egységes utcaképre a fejlődés erős – elsősorban negatív – nyomást gyakorolt, sajnálatosan több épület esetében is olyan átalakítások, homlokzati változtatások történtek (pl. színezés, nyílászárók átépítése), melyek nem egyeztethetők össze a hagyományokkal (elsősorban az utca páros oldalán). Ennek hatására a településkép szétesése elindult, a jellegzetes utcakép csak nagyobb szakaszokban őrzi eredeti jellegét. Az utcaképi védelem alatt álló **érintett utcaszakasz** (Kálvin tér és Nagy u. 51. között) **meghatározó épületei a Református templom és a Szily-Fáy kastély, melyek közre zárják a két védett épületet.** Az utcaszakaszon, közvetlenül a két népi lakóház mellett örökségvédelmi értéket nem képviselő, 60-as, 70-es években épült lakóház található (Nagy u. 29), mely legfeljebb funkciójában illeszkedik a két helyi védett épülethez (*Lásd 8. melléklet*).

A településszerkezetet, utcaképet tekintve megállapítható, hogy a terület és azon belül a két épület továbbra is jelentős örökségvédelmi értéket képvisel.

Mindkét épület lakott volt a közelmúltig. Műszaki állapotukat szerény karbantartottság jellemzi, mely általában hibaelhárítást jelentett (pl.: tetőhéjalás, az elektromos és gépészeti alrendszerek szükséges javításai stb.). A lakóterek belső felületképzései és padozatai gondos lakáshasználatra utalnak, higiéniai szempontból most is megfelelők. Átfogó műszaki felújítás több 10 év távlatában nem történt. Az Épületklinika Mérnöki Szolgáltató Kft. által a 33. számú épületről készített részletes állapotfelmérés megállapításai változatlanul most is helytállóak. A 31. számú lakóház szomszédjánál jobban karbantartott. Az épület külsőt konzerváló műszaki felújítás – tervezői véleményünk szerint – közepes költségszinten megvalósítható. Az épületek tömege és

beépítési módja teljes egészében, az utcai homlokzati kialakítása egyes részleteiben őrzi a hagyományos stílust, bár a 31. számú épület utcai nyílászáróit lecserélték (9-10. melléklet).

A fentiek alapján mérlegelendő az utcaképi szerepű (főhomlokzati) épületrészek helyreállítása, az épületek óvodai, vagy oktatási funkciók fogadására történő átalakítása.

JAVASLAT

A javaslat meghatározásánál számos szempontot mérlegeltünk, hiszen egy település fejlődése, fejlesztése, valamint a hagyományok megőrzése az utókor számára egyaránt fajsúlyos igény. Ennek érdekében figyelembe vettük

- a hagyományos településszerkezet megőrzésének szempontjait,
- a kialakult hagyományos településkép, utcakép (karakteres elemek) megőrzésének igényét,
- az épületek helyi építészeti hagyományban betöltött szerepét, valamint szem előtt tartottuk
- a település természetes fejlődésének biztosítását, és a hagyományokkal történő összehangolását.

Mint ahogy az előzőekben megállapítottuk **a Nagy u. 31. és 33. alatt álló épületek településképi, kultúrtörténeti értékei több dimenzióban érvényesülnek.** Azon túl, hogy az épületek a hagyományos településszerkezettel rendelkező Biai történelmi településközpont területén helyezkednek el, homlokzatuk, megjelenésük a kialakult tradicionális utcakép szerves részét alkotják: a Kálvin tér és Nagy u. 51. közötti utcaszakasz meghatározó, jelképértékű épületei, melyeket a Református templom és a Szily-Fáy kastély zárja közre. Továbbá a két épület a népi építészetünk szerencsésen megőrződött, karakteres emlékei.

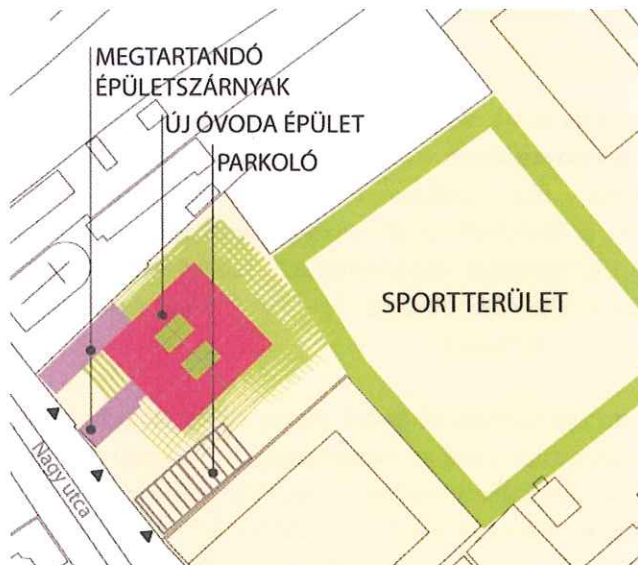
Biatorbágy, mint Budapest agglomerációjában elhelyezkedő fiatal város, dinamikusan fejlődött az elmúlt évtizedben. Ez természetesen szükségessé teszi a nagyarányú intézményfejlesztést (óvoda és iskolaépítés), mely az önkormányzat szándékai szerint a Szily-Fáy kastély, valamint a három épület (Nagy u. 29-31-33.) telkének felhasználásával történne. **Üdvözlendő és támogatandó az a törekvés, hogy az Önkormányzat egy területre kívánja koncentrálni az intézményi funkciókat,** felhasználva a kastély kertjének és környezetének kedvező adottságait. A fejlesztés a terület fekvése a település telekszerkezete szempontjából is előnyös, hiszen a védett épületek területe – a kialakult településszerkezet jelentősebb sérelme nélkül – a kastély telkével egyesíthető. Ez a szakvélemény kidolgozásával párhuzamosan már meg is történt. Ennek **a kb. 3 ha-os területnek a kialakítása, az épületek, funkciók elhelyezése ugyanakkor mindenképpen nagy odafigyelést kíván:** egyrészt meg kell felelnie a műszaki elvárásoknak, irányelveknek, másrészt illeszkednie kell a kialakult építészeti hagyományokhoz. Figyelembe véve a fejlesztési igényeket, valamint a terület adottságait a mellékelt ábra alapján javasoljuk az intézmények valamint a telek funkcióinak elhelyezését.

Az óvoda épületének elhelyezésével kapcsolatban úgy gondoljuk, hogy lehet egyensúlyt tartani a település indokolt fejlesztése, valamint a karakteres utcakép tudatos megőrzése között.

Már az óvodai nevelésben is kiemelt szempont a hagyományok és a települési identitás felépítésének folyamata. A helyi értéként megőrzött házak testközelsége az óvodáskorú




A fő funkciócsoportok elhelyezésének vázlatos javaslata (1:2000)



Elrendezési vázrajz

távlatban megőrizheti hagyományait. Ezzel elkerülhető a már kialakult egységes térfal további bomlása, indokolatlan megtörése, megőrizhető a hagyományos településkép, egyúttal lehetővé válik az óvoda műszaki irányelvekkel és fejlesztői elvárásokkal összhangban, a forgalmas főúttól távolabb történő elhelyezése.

Budapest, 2014. december 17.


 Koszoru Lajos
 Építész, É 01-1346


 Tábori Attila
 Tervező

gyermek számára kivételes egyedi lehetőséget jelentenek a szülőhelyükhöz való kötődés távlatos megalapozásában.

Ennek érdekében javasoljuk, hogy a két védett épület első traktusa, valamint a faragott mészkőből épült kerítések és kapuzslopok mindenképpen maradjanak fenn. Ennek megfelelően kell módosítani az épületek helyi védettségét. A meghagyott épület(részek)be – felújítást követően – elkülöníthető óvodai, vagy oktatási funkciók telepíthetők. A fésűs udvarszakaszok parkolásra, gyalogos megközelítésre és gazdasági forgalomra hasznosíthatók. Mérlegelendő egyes melléképületek megtartása (pl. nyári konyha játszóházzá alakítása).

A két helyi védettségű épület kortörténeti fontossága nem szorul bizonyításra. Az ilyen jellegű emlékek sajnálatosan fogyóban vannak. Ezért a jelenleg még komplett porták felmérése, dokumentálása (az 1997-es felmérés aktualizálásával), számítógépes animálása, makett feldolgozása tanulságos helytörténeti adalékot jelent, akár a közgyűjtemény részeként is.

A javaslat mind az építészeti örökség, mind a település fejlődése szempontjából előnyös, hiszen amellet, hogy a város az intézmény elhelyezésével értéket teremt, a megfelelő funkciók telepítésével nagy


 Skorka Lajos
 Építész, É-1-01-1877

MELLÉKLETEK

1. melléklet: A Nagy u. 31. szám alatti épület kataszteri lapja

Sorszám	Hrsz.	Cím	Megnevezés	Védettségi fok	Javasolt védettségi fok
73.	454	Nagy utca 31.	Parasztház	Nincs	Helyi egyedi védelem
Funkció	Beépítés	Szintszám	Tetőforma, -héjazat	Nyílászárók	Lábazat
Lakó	Oldalhatáron álló, fésűs beépítésű	FSZ	Oromfalas nyeregtető, pala- és cserépfedéssel	Eredeti hatosztatú ablak, betétes gyalogkapu	Cementrabiccal vakolva
Melléképület		Pince	Kapu, kerítés	Kút, egyéb	
A főépület folytatásaként nyeregtetős épület palaedéssel, eredeti faajtókkal, boltívesen záródó ablakokkal. Nyári konyha főépülettel szemben, eredeti nyílászárókkal, oromfalas nyeregtetővel, cserépfedéssel. Mellette tyúkól. Harmadik melléképület a kert hátsó részében: oromfalas nyeregtető cserépfedéssel, eredeti nyílászárókkal, elötte kerítés téglapillérek között.		Van, az épület alatt	Kerékvetős kőoszlopos kőkerítés, lakatosszerkezetű nagykapu.	Eredeti, négyzetletű kőkávás kút, faoszlopokkal. Igen rossz állapotban van.	
Leírás, jellemzők, védendő érték		Műszaki állapot	Megjegyzés		
Vakolt mellvédés, kőoszlopos tornácú parasztház, eredeti fa, három- és hatosztatú ablakokkal, alsó részén betétes, fa gyalogkapu, több osztatú, színes üvegekkel kirakott felülvilágítóval. Az utcai ablakok átépítettek, körülöttük vakolt szalagkeretes díszítés.		Enyhén repedt fal.	A felvétel ideje: 2004. 04. 28 Az épületről részletes felmérés készült.		

Helyszínrajz



Fotók



Biatorbágy Értékvédelmi Kataszter

Épületek

Felújítási, helyreállítási javaslatok			
Tető	Homlokzat	Nyílászárók	Egyéb
A tetőszerkezet felújítandó, egyféle tetőhéjazat használata ajánlott.	A repedések megszüntetendők. A homlokzatot le kell meszelni.	A nyílászárók felújítandók, az egységes színek alkalmazása (sötétzöld) ajánlott	A lépcsőt helyre kell állítani.
Melléképület	Pince	Kapu, kerítés	
A tetőszerkezet és a nyílászárók felújítandók.		A nagykapu lecserélendő a házhoz illeszkedőre. A belső kerítés megmentendő.	
Támogatások			Felújítás időpontja
Tulajdonviszony			
Magántulajdon			
Egyéb javaslatok			
Az épület teljes egészében felújítandó és megőrzendő.			

Fotók



2. melléklet: A Nagy u. 33. szám alatti épület kataszteri lapja

Sorszám	Hrsz.	Cím	Megnevezés	Védettségi fok	Javasolt védettségi fok
74.	458/1	Nagy utca 33.	Parasztház	Nincs	Helyi egyedi védelem
Funkció	Beépítés	Szintszám	Tetőforma, -héjazat	Nyílászárók	Lábazat
Lakó	Oldalhatáron álló, fésűs beépítés	FSZ	Oromfalas nyeregtető, palafedéssel	Eredeti hatosztatú ablak, betétes gyalogkapu	Cementrabocccal vakolva
Melléképület		Pince	Kapu, kerítés	Kút, egyéb	
A főépület végében, annak folytatásaként nyeregtetős palafedésű épület, melyet istállóként, magtárként működött.		Van, a főépület alatt	Vakolt, kőoszlopok között lakatosszerkezetű nagykapu, kőkerítés. Az udvarban eredeti fakerítés és kőoszlopok.	Nincs	
Leírás, jellemzők, védendő érték		Műszaki állapot	Megjegyzés		
Egyszerű parasztház, téglamellvédes, faszlopos tornáccal, eredeti, három és hatosztatú ablakokkal, színes felülvilágító, betétes gyalogkapuval.		A falak repedezettek, a tetőszerkezet előregedett, a nyílászárók egy része festékhibás, a gyalogkapuhoz vezető lépcső balesetveszélyes.	A felvétel ideje: 2004. 04. 28 Az épületről részletes felmérés készült.		

Helyszínrajz



Fotók



Felújítási, helyreállítási javaslatok			
Tető	Homlokzat	Nyílászárók	Egyéb
	A repedést meg kell szüntetni.	A nyílászárókat le kell festeni. Az utcai homlokzati ablakokat helyre kell állítani.	A kutat helyre kell állítani: a tartóoszlopokat kicserélni, a tengelyt pedig pótolni kell. A kút kereke megvan.
Melléképület	Pince	Kapu, kerítés	
A hátsó melléképület erősen rogyadozik: a tetőszerkezet felújítandó, homlokzata vakolást igényel, a nyílászárók felújítandók, téglakerítések helyreállítandók.		A nagykapu lecserélendő a házhoz illeszkedő kapura. A kőoszlopok felújítandók, a sérüléseket ki kell javítani.	
Támogatások			Felújítás időpontja
Tulajdonviszony			
Magántulajdon			
Egyéb javaslatok			
Az épület a melléképületeivel, és a kúttal együtt jelentős néprajzi emlékeket képviselnek, együttesük megőrzendő.			
Fotók			
			

3. melléklet: Az utcaképi védettség alatt álló Nagy utca kataszteri lapja

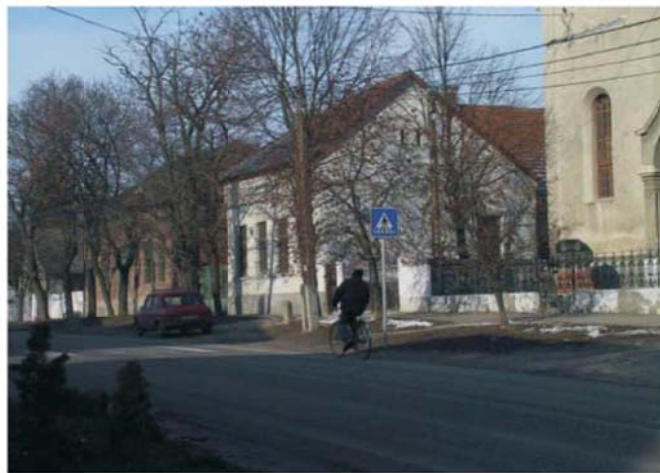
Sorszám	Utca neve	Védettségi fok	Javasolt védettségi fok
12.	Nagy utca	Nincs	A helyi értékvédelmi terület része

Fasor	Zöldsáv	Védendő érték
<p>Az utca sóskúti vége felé eső szakaszán, az 52. sz.-ig ill. 47. sz.-ig nincs utcafásítás. Az utca páratlan oldalán a további szakaszon vegyesek, vagy hiányosak a telepítések.</p> <p>Az utca kiemelkedőbb értékű fáiról, fasor-szakaszairól ld. a Táj- és természet-vizsgálati kataszteri lapokat.</p>	<p>Az zöldsáv leginkább a fás utcarészekben jellemzők, valamint a Kálvin téri teresedésben található. A Kálvin téri teresedésről külön kataszteri lapon olvasható.</p>	<p>A meghatározó érték az épületek közel egységes utcaképe, a páros oldalon a Gárdonyi köztől a polgári épületek egységes megjelenése, valamint a Kálvin tér környékén a fűrészfogas beépítés a 4. sz.-ig (az étterem és üzletek kivételével), a páratlan oldalon az 59. sz.-tól a Sóskúti útig közel egységes az utcakép, (kastély, református templom, tornácos házak).</p>
Burkolat	Környezet leírása	Megjegyzés
<p>Az úttest aszfaltozott.</p>	<p>Bár igen forgalmas a Nagy utca, az utcakép kellemes hangulatú, páros oldalon inkább polgári épületek egységes homlokzata, a páratlan oldalon pedig fésűs beépítésű tornácos parasztházak vannak.</p>	<p>Felvétel időpontja: 2004.04.23</p> <p>Sajnálatos módon néhány helyen az utcakép egységességét új típusú és csúf színnel lefestett épületek szakítják meg leginkább a páros oldalon.</p>

Helyszínrajz



Fotók



Felújítási munkák	Felújítás időpontja	Felújítási munkák	Felújítás időpontja
Burkolat javítás		Árok tisztítás	
Járda építés/felújítás		Fásítás	
Világítás		Egyéb munkák	

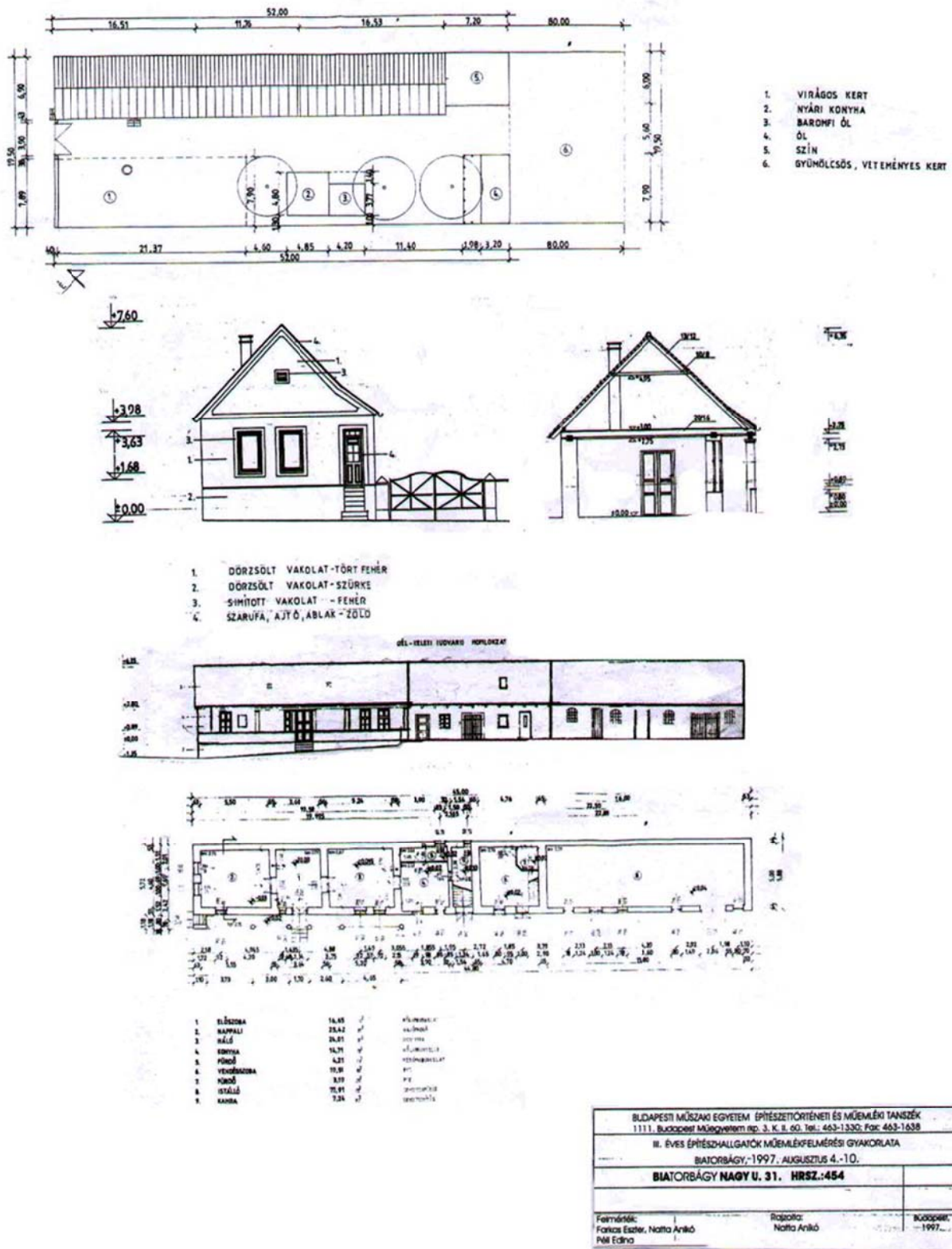
Támogatások

Egyéb javaslatok

Fotó

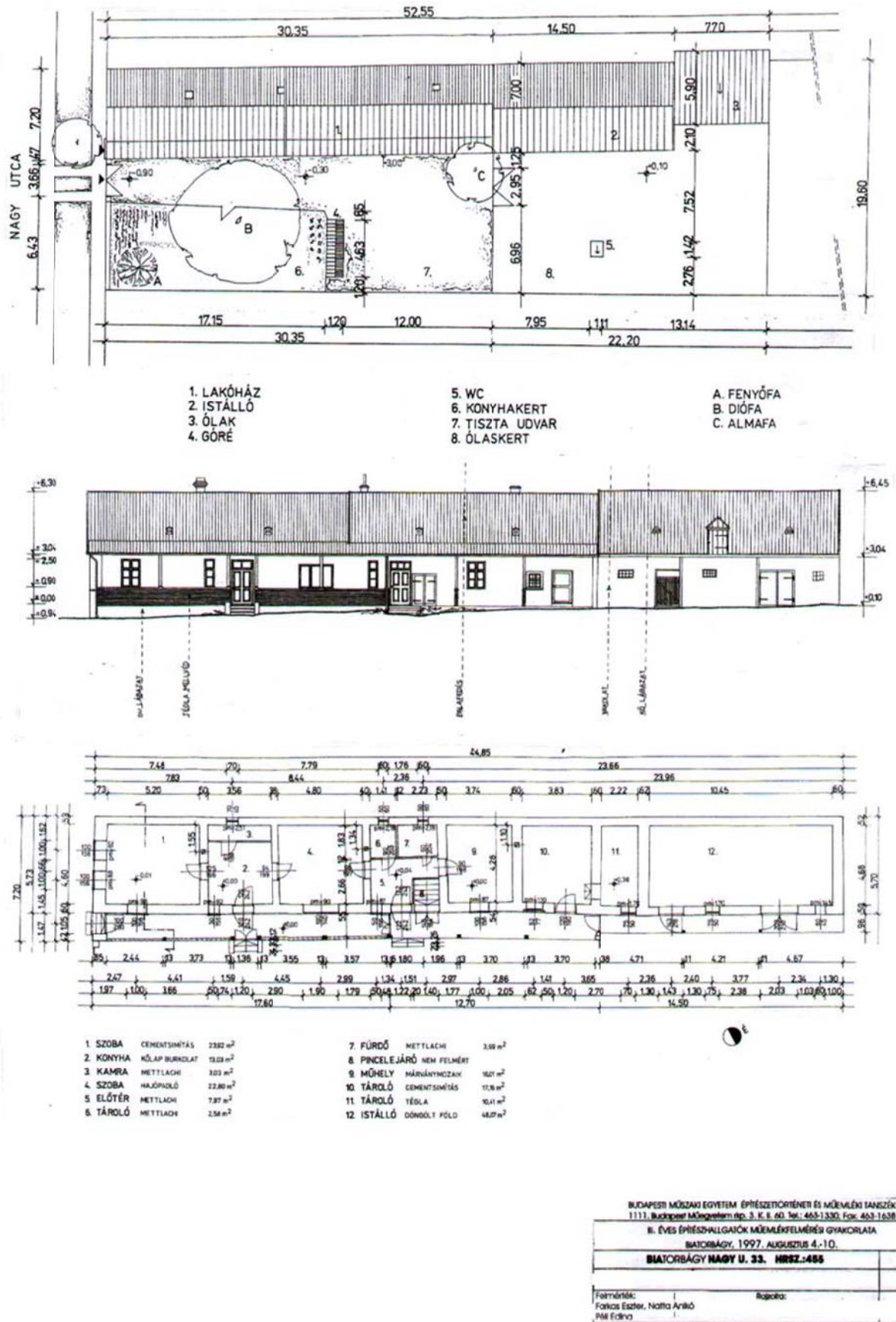


4. melléklet: A Nagy u. 31. szám alatti épület 1997-es felmérése



A felmérést készítette: Farkas Eszter, Natta Anikó, Péli Edina (Tótpál Judit vezetésével)

5. melléklet: A Nagy u. 33. szám alatti épület 1997-es felmérése



A felmérést készítette: Farkas Eszter, Natta Anikó, Péli Edina (Tótpál Judit vezetésével)

6. melléklet: A Nagy u. 33. szám alatt álló épület védettségének 2009-es felülvizsgálata

Már 2009-ben felmerült a Nagy u. 33. épület helyi védettségének felülvizsgálata. A Református Egyház egy nyolc tantermes egyházi iskola megvalósítását tervezte az épületben úgy, hogy a Nagy utca 28. sz. alatt (a forgalmas Nagy utca másik oldalán) tornatermet építettek volna. Az épület homlokzatának meghagyásával kétszintes épületet terveztek, az épület mögött helyezték volna el az iskolaudvart. A Nagy utca másik oldalán található parókia bővítésével kívánták megoldani a sportcsarnok elhelyezését, így az intézmény a forgalmas utca két oldalára szorult volna. A két épület védettségének felülvizsgálata érdekében a Református Egyház két szakértői véleményt készített el: az elsőt a Kötág Bt.-vel, a másikat a salgótarjáni illetőségű Épületklinika Mérnöki Szolgáltató Kft.-vel.

A Kötág Bt. által 2010-ben készített szakértői vélemény¹ megállapítja, hogy 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 nagy mértékben tovább pusztítja a Nagy utca karakterét úgy, hogy közben nem ad helyette új építészeti értéket a nagy értékű beruházás megvalósítása ellenére sem.”

A szakértői vélemény a fejlesztési elképzelések értékteremtő hatását állította szembe a meglévő épület településtörténeti, építészeti, utcafényképi (településképi) értékével. Az elhelyezendő funkciók beszorított helyzetéből adódóan a szakvélemény nem javasolta a helyi értékek védelmének megszüntetését. A szakvélemény hangsúlyozta, hogy a település dinamikus fejlődése öröndetes és kívánatos, megfelelő körülmények és alapos indokkal alátámasztva a védett egyedi értékek is feláldozhatók. Ennek érdekében a következő javaslat került megfogalmazásra:

„... előnyösnek tartanánk a Szily-Fáy kastélytól a református templomig terjedő telkek egyesítését, és a területen komplett tantermes iskola létesítését, szerves udvarkapcsolattal, mely már összhangban van a környező telekszerkezettel.”

Az Épületklinika Mérnöki Szolgáltató Kft., Klenóczky Sándor, okleveles műemlékvédelmi szakmérnök interneten is elérhető véleményében² elsősorban az épületek műszaki állapotára, használati értékére helyezte a hangsúlyt az épület alapos vizsgálatára alapozva. A főbb megállapítások a következők:

„Az épület helye, telepítése, beépítési módja hordozza a település valamikori stílusjegyeit. Az épület elhelyezkedése is igen értékes területen van. A 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.(...) Azt kilehet mondani, hogy használati értéke

¹ Koszorú Lajos – Tábori Attila: Biatorbágy – Szakértői vélemény (Nagy u. 28. és 33.) Kötág Bt.: http://biatorbagy.hu/system/files/pot_nagyutca.pdf

² Klenóczky Sándor: Biatorbágy, Nagy u. 33. (hrs: 455/1) szám alatt található épület műszaki, használati és történeti értékeinek számbavétele és értékelése, Épületklinika Mérnöki Szolgáltató Kft., 2010. 03.: <http://biatorbagy.hu/system/files/nagyutca.pdf>

nagyon csekély. Azt, hogy a tevékenységekre az épület alkalmas legyen, csak nagyon átfogó felújítás révén lehetne elérni. (...) Az épület használhatóságával (hasznosításával) kapcsolatban 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.”

A vizsgálat alapján a szakvélemény megállapítja, hogy a város fejlődése szempontjából az iskolaépület létrehozása lenne a kívánatos cél, mivel az iskola értékteremtő hely, s mint ilyen illeszkedik a városközponti településszövetébe. Itt jegyezzük meg, hogy a tervezett iskola legfeljebb funkcióját tekintve illeszkedett volna a településközpont területfelhasználási rendszerébe, viszont a településszövetbe, településszerkezetbe, településképbbe cseppet sem.

A fenti szakvéleményeket mérlegelve a képviselő-testület továbbra is fenntartotta a Nagy utca 33. sz. alatt álló épület helyi védettségének státusát, a református általános iskola nem épült meg. (Időközben a Biatorbágyi Általános Iskola Szentháromság téri épületében 2012 szeptemberében megindulhatott az oktatás, ahol az Önkormányzat helyiségeket bocsátott az Egyházközség rendelkezésére³).

³ <http://biairefi.hu/Iskolánk.php>

7. melléklet: Részlet a hatályos településrendezési tervből

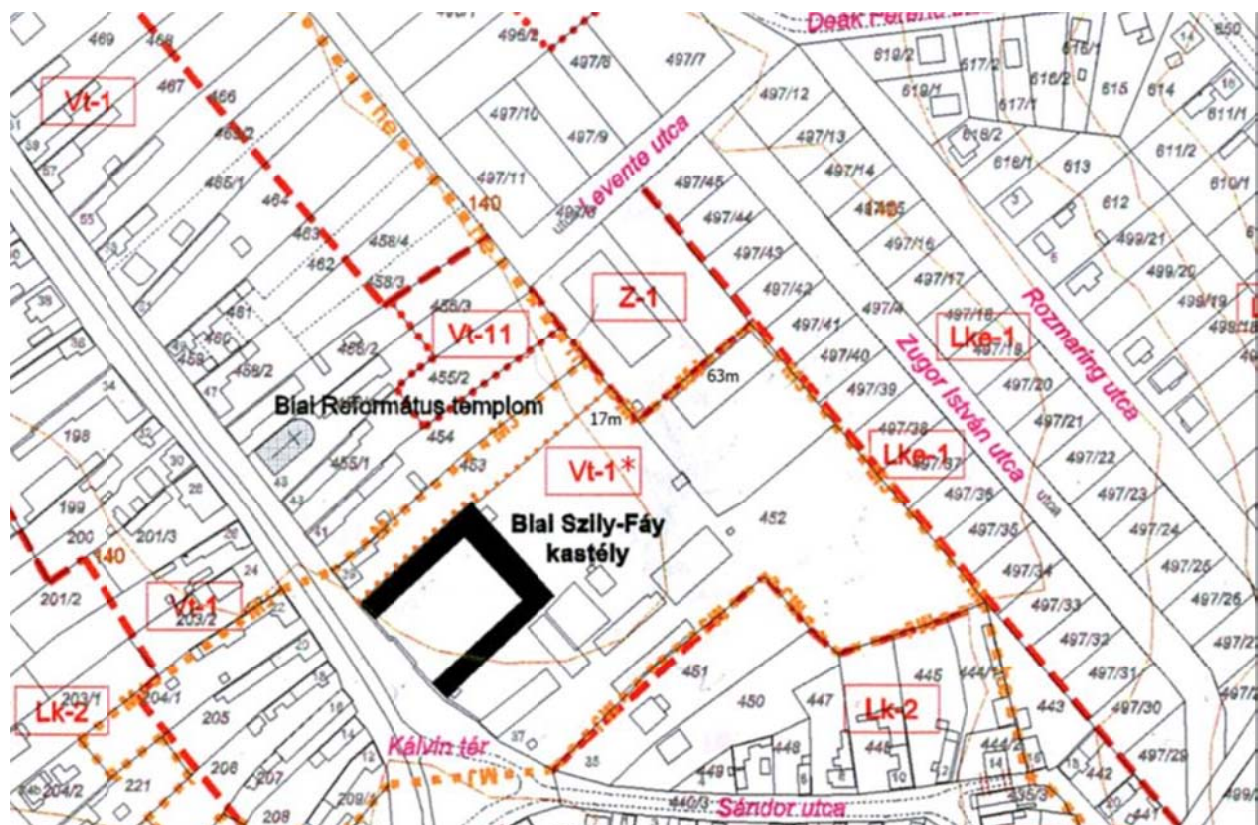
Biatorbágy településrendezési tervét az önkormányzat képviselő-testülete a 7/2002. (10.01) önkormányzati rendelettel fogadta el. A településrendezési terv az elfogadása óta hat alkalommal módosult. A Nagy u. 31. és 33. alatt lévő épületek területe jelenleg településközpont vegyes területbe tartoznak, ahol a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legnagyobb beépíthetőség 50% (a paramétereket részletesen lásd az alábbi táblázatban). Az épületek szomszédságában álló Szily-Fáy kastély területére vonatkozó szabályozás legutóbb 2012-ben módosult (19/2012. (VIII.1.) önkormányzati rendelet). A terület új övezetbe a Vt-1* építési övezetbe került átsorolásra. Ezzel a legnagyobb építménymagasság 6,0 méterről 12,5 méterre változott a település fejlesztési igényeivel összhangban.

A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálata jelenleg folyamatban van a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés érdekében.

A Vt-1 és Vt-1* építési övezetre vonatkozó paraméterek

Övezeti jel	min. kialakítható telekterület (m ²)	min. kialakítható telekszélesség (m)	max. beépíthetőség arány (%)	min. zöldfelület arány (%)	Beépítési mód	Max. építménymagasság (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0
Vt-1*	600	14	40	45	O	12,5

Részlet a hatályos szabályozási tervből

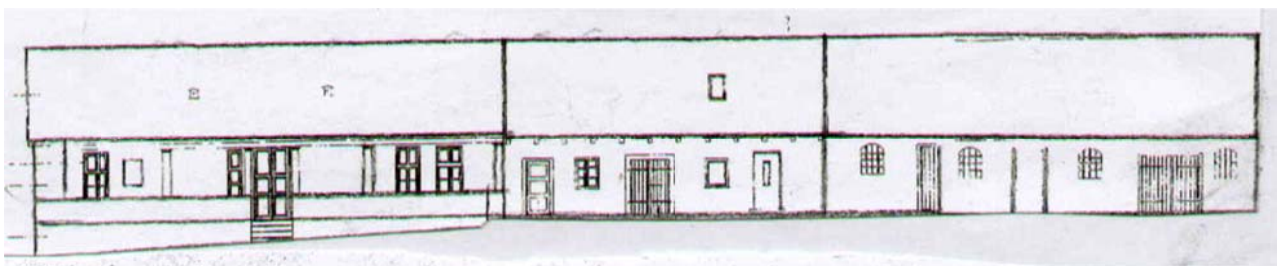


8. melléklet: A Nagy utca védett utcaszakasza és a biai telkek jellemző beépítési módja



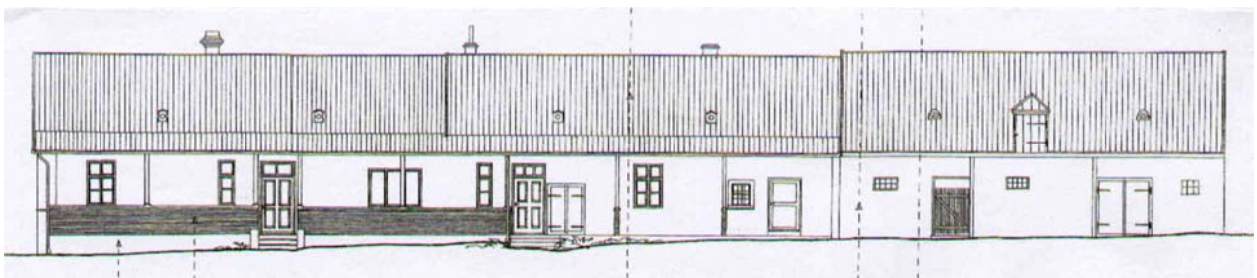
Légifotó a Nagy utca szakaszáról (Forrás: Google Earth)

9. melléklet: Nagy utca 31. szám alatti épület



Az épület udvari homlokzata (Forrás: Tótpál Judit, Farkas Eszter, Natta Anikó, Péli Edina)

10. melléklet: Nagy utca 33. szám alatti épület



Az épület udvari homlokzata (Forrás: Tótpál Judit, Farkas Eszter, Natta Anikó, Péli Edina)