



VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Építéshatósági Osztály

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

ELŐTERJESZTÉS

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

Védelem alóli feloldása és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének megváltoztatása.

(Biai Református Egyházközség kérelme)

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

Az ingatlan Helyi Értékvédelmi Területen helyezkedik el.

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

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

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

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

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

A kérelem és a szakértői vélemény mellékletként csatolva.

Biatorbágy, 2010. április 16.

Berényi Ildikó

osztályvezető

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

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

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

- 1.§. A Rendelet 8.§. (2) bekezdés helyében az alábbi rendelkezés lép:
(2) Telekalakításnál a közterületek átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni. Az utcák vonalvezetésében csak kisebb korrekció engedélyezhető, ha ezt a megfelelő útszélesség kialakítása indokolja.
- 2.§. A Rendelet 3. számú mellékletéből „Épületek katasztere” 74. sorszám alatti ingatlant a nyilvántartásból törli.
- 3.§. Ez a rendelet 2010. május 1. napján lép hatályba és a következő napon hatályát veszti.

Dr. Palovics Lajos
polgármester

Makranczi László
jegyző

Biai Református Egyházközség
Biatorbágy, Nagy u. 28.

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

Tárgy: Helyi értékvédelmi rendelet hatálya alóli mentesítési kérelem

Tisztelt Képviselő Testület, Polgármester úr, Jegyző úr!

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

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

Biatorbágy, 2010. március 29.

Tisztelettel:



Molnár Sándor
lelkipásztor



Dr. Stierbach Imre
főgondnok

Mellékletek: 1. szakértői vélemény eredeti pld. 18 oldal



1. sz. / 2010.03.

SZAKVÉLEMÉNY

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

szakértői vélemény 17 számozott oldalból áll

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



KÜLZETLAP

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

Szakértő:

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



Magyar Építész Kamara tagja

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

Magyar Mérnök Kamara tagja

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

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

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

Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

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

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

SZAKVÉLEMÉNY

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

0.1./ Bevezetés

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

0.2./ Adatszolgáltatás

A szakvéleményem elkészítéséhez az alábbi dokumentumok álltak a rendelkezésemre:

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

1./ Az épület leírása, mérlegelések, értékelések

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

- **- Épület elhelyezkedése:**

Az épület Biatorbágy településen belül kifejezetten kiemelt területen helyezkedik el.

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

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

- **- Épület periódusai, kora:**

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

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

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



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

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

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

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

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

- **Épület műszaki állapota:**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Épület történeti és használati értéke:

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



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

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

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

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

2./ Összegzés

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

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



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

3./ Református egyház céljai

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

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

4./ Befejezés

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

Bármely megállapításomat, mint független mérnök-szakértő tettem meg.

Megállapításaimban sem érzelmek, sem egyéb anyagi tényező nem befolyásolt.

Véleményem, így független a felek személyétől, véleményétől.

Remélem, e szerint értelmezik, és fogadják el érintettek.

Salgótarján, 2010. március



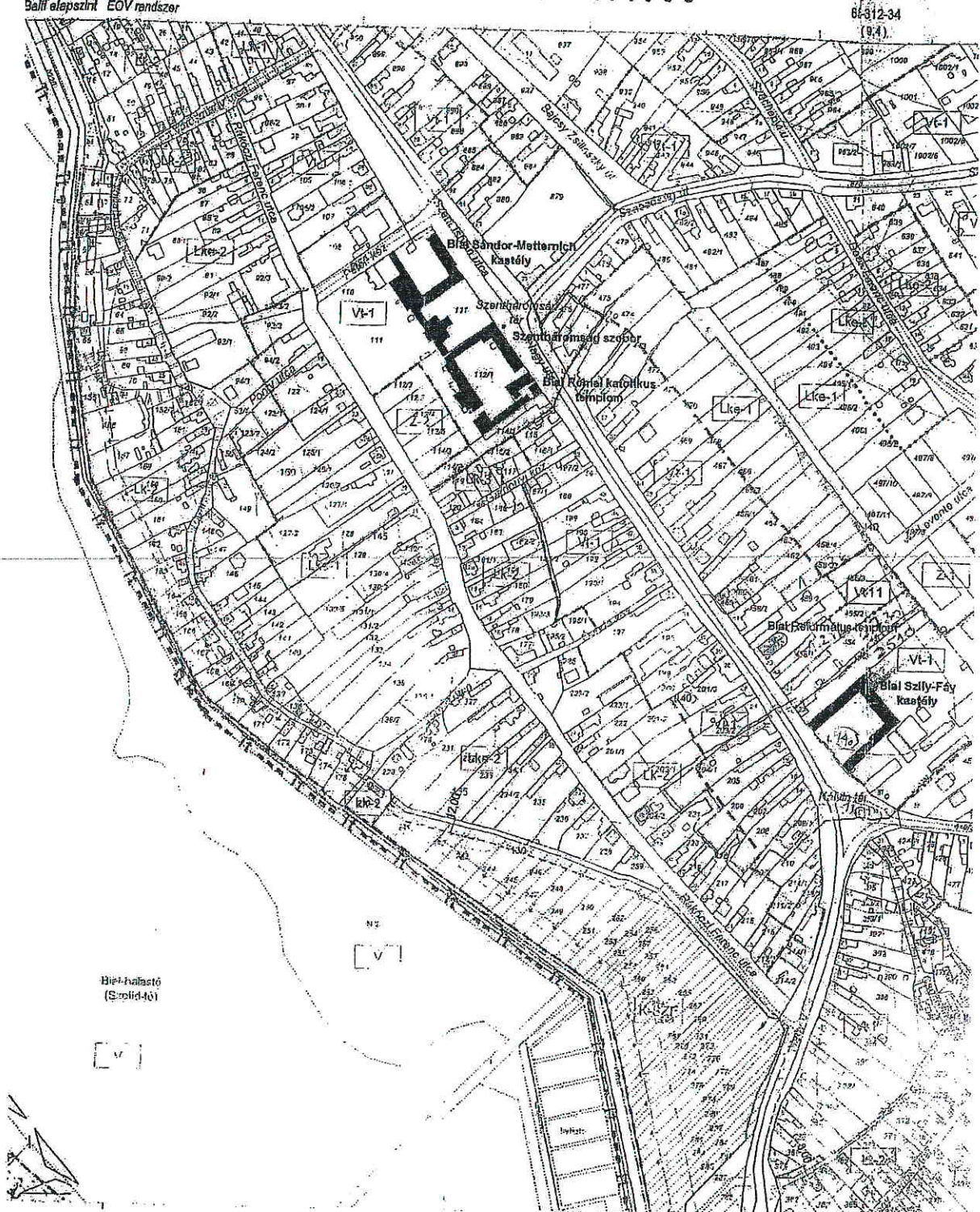
Klenóczky Sándor sk.
okl. szerkezetépítő mérnök
vasbeton szakmérnök
okl. műemlékvédelmi szakmérnök
mérnök mester iskolát végzett



7./ Helyszínrajzok -

BIATORBÁGY Településrendezési terv - szabályozási tervlapok **1:4000**

Balítélepszint EOV rendszer



Bíró-halastó (Szerédy-tó)

KORMENDI ROZSÁNYI ILKOVICS Mária építész 0623 310-174/143 65-314-14 (13.4) SZÁBÁLYOZÁSI TERV

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

Térképmásolat

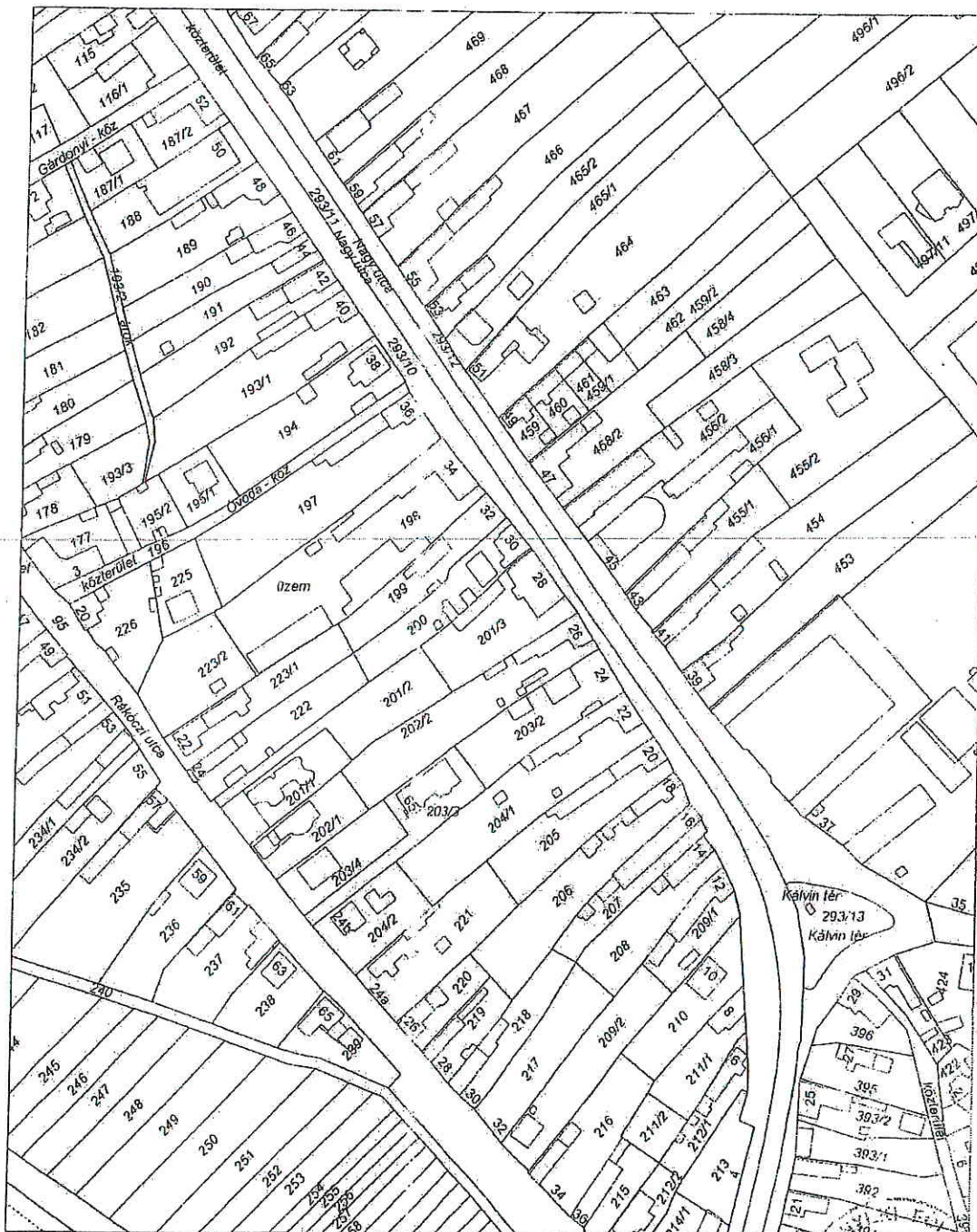
Iktatószám: 13/4158/2009

Szelvénytípus: 65-314-12

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOY

BIATORBÁGY, belterület 201/3



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

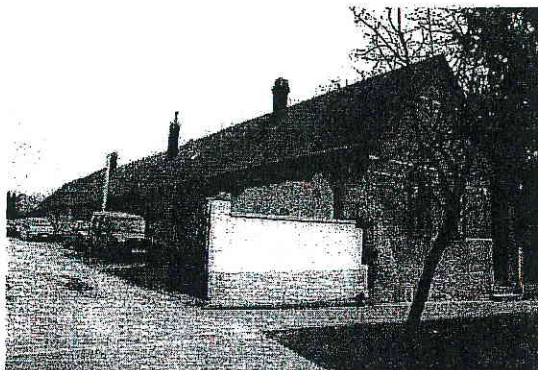
1036. Budapest III. kerület, 2009. október 21.

Hajdú Péter

Hajdú Péter

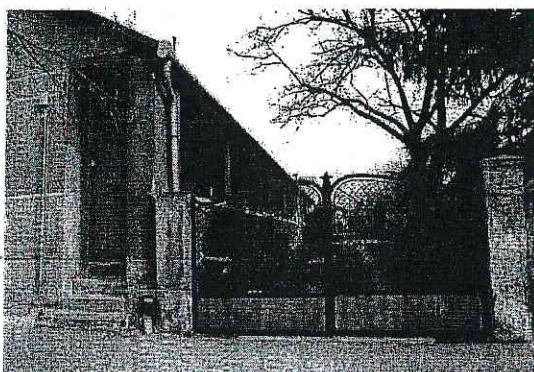


9./ Fényképek



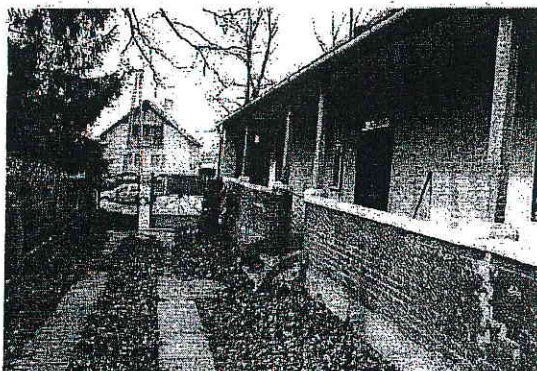
1. kép

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



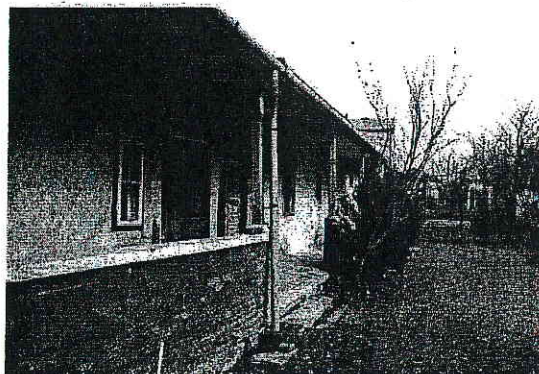
2. kép

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



3. kép

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



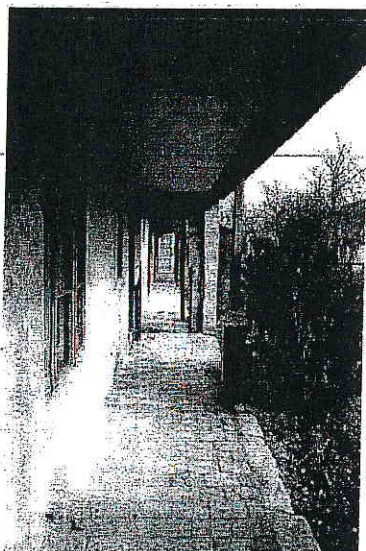
4. kép

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



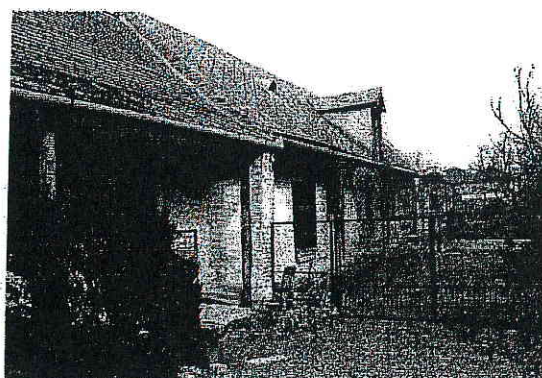
5. kép

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



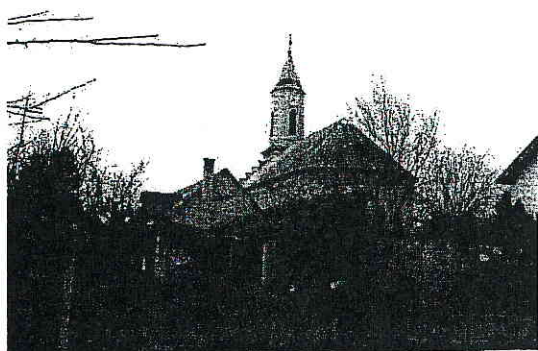
6. kép

Tornác képe a második épületrésznél, hepe-hupás téglapadlóburkolattal, hengerelt falfestéssel, stukatúros mennyezettel, fa oszlopokkal Ki-be nyíló hatosztatú ablakkal



7. kép

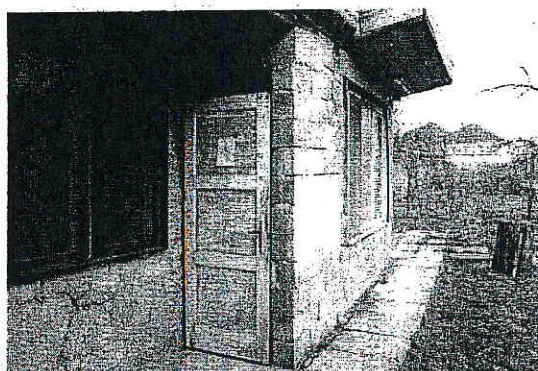
harmadik épület-rész, palafedéssel, padláson széna-beadóval, folyosón betonpadlóburkolattal, vascsőből készült polikarbonátfedésű előtetővel, melléképület (istálló-pajta-tárpoló) funkcióval



8. kép

Az épület harmadik és negyedik része a hátsó kert felől.

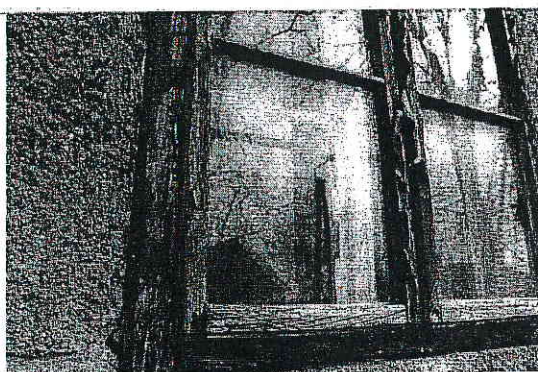
Református templom felől lejtő félnyeregvetős.



9. kép

Az épület negyedik része.

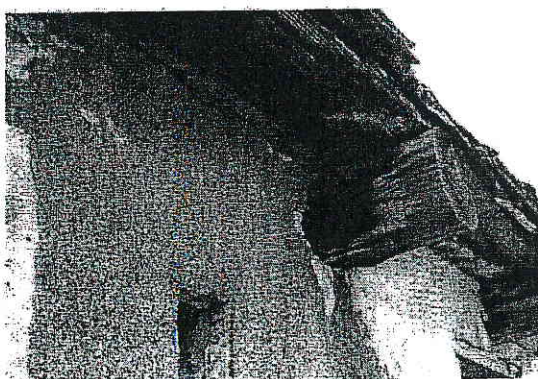
Falazat blokk téglakő, beton koszorúval, vakolat nélküli, 1960-70-es években épült bővítés, épület körül beton járdával.



10. kép

Ki-be nyíló utcai ablak részlete.

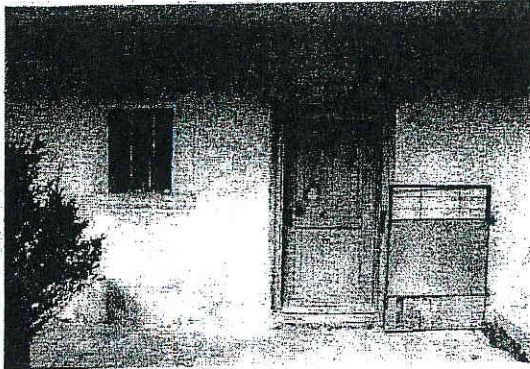
Festék hiányos, a fa elszürkült, anyagában tönkrement, az illesztéseknél a faelemek szétváltak.



11. kép

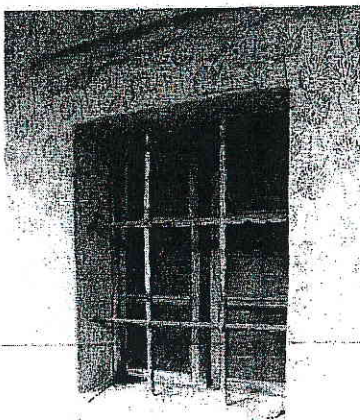
A református templom felőli oldalon nem készült ereszcsonna.

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



12. kép

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



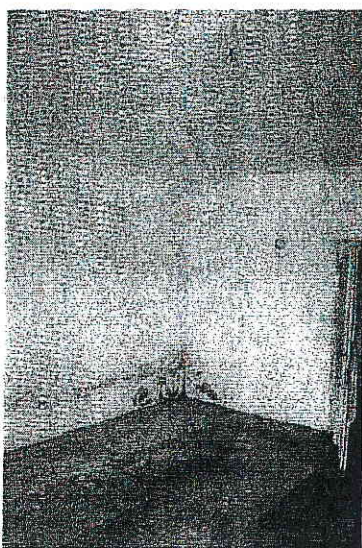
13. kép

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



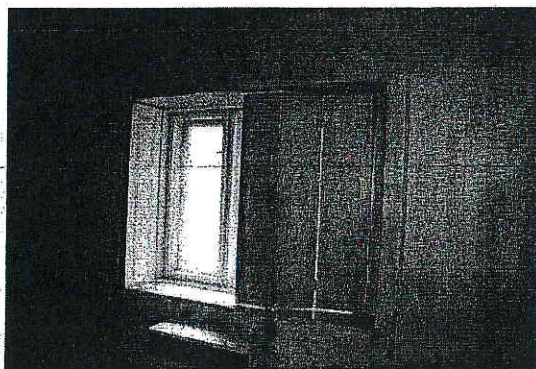
14. kép

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



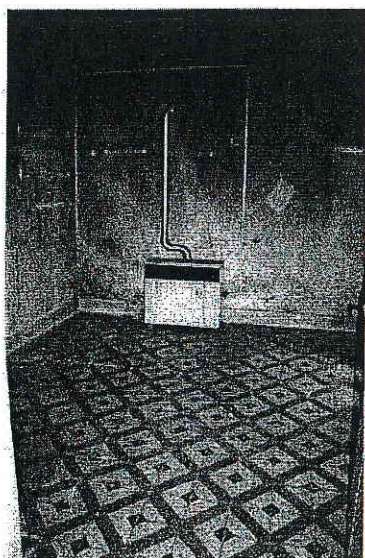
15. kép

Az utcai -első- szoba, diszperziós festéssel. Jól látszik, hogy a fal fel van vizesedve, mert a csurgó eresz vize nincs elvezetve, és nincs megfelelő fal szigetelés.



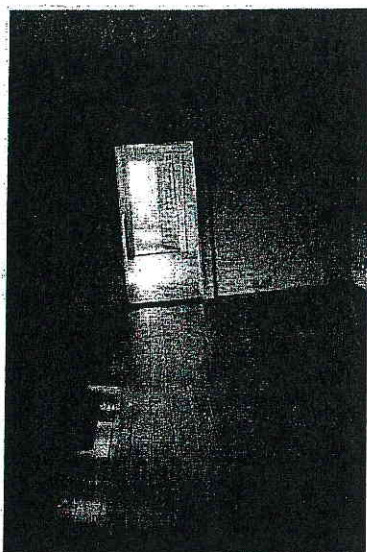
16. kép

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



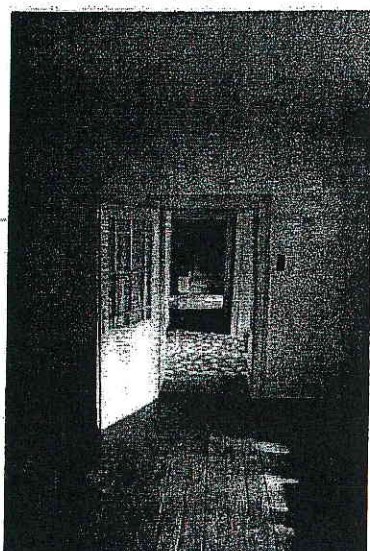
17. kép

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



18. kép

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



19. kép

A harmadik szobában hajópadló burkolat. A negyedik és ötödik helyiségben metlaci ill. mozaik lapburkolat készült.

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



20. kép

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

Határozati javaslat

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

A Biai Református Egyházközség kérelméről

**Az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.)Ör sz. rendelet módosításáról
A Biatorbágy, Nagy u 33. alatti, 455/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület helyi
védelem alóli feloldásáról és az érintett ingatlanok telekosztás jellegének
megváltoztatásáról**

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

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

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

