



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Biatorbágy, 2010. április 26.





SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

POLGÁRPÉRTŐI HIVATAL	
Érkezési szám: 413	2010 JAN 13.
Iktatás ideje: 01. 15.	
Iktatási szám: F-6/1 (2010)	
Ügyintéző:	

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

Előzmények:

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

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

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

Szakvélemény

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Összefoglalás, javaslat

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

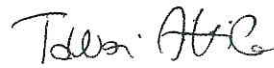
A tervezett épületek telepítése, valamint a telekalakítás erőltetett, nehézkes, az elképzelés méltatlan a céljaihoz képest, ezért **előnyösnek tartanánk a Szily-Fáy kastélytól a református templomig terjedő telkek egyesítését** (HRSZ 453, 454, 455/1, 455/2, 456/1), **és a területen komplett tornatermes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

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

Budapest, 2010. január 6.



Koszorú Lajos



Tábori Attila