

Települési főépítési szakvélemény

Tárgy: Szikszó, Rákóczi u. 65-67. (1338/1 hrsz.) alatti ingatlan helyi (építészeti) védelmének megszüntetése

Előzmény:

A helyi védelem alá helyezési eljárás szakmai előkészítésére szóló felhívást az egyes településrendezési és településképi dokumentumai elkészítésében közreműködő települési főépítésként kaptam kézhez. A megkeresés mellékletként Szikszó Város polgármestere csatolta a tárgyban nevezett ingatlanon álló épületek forgalmi értékbecslését.

A helyi védelem alá helyezést a tulajdonos Önkormányzat kezdeményezte. A kezdeményezés indoka az alábbi:

Az épületekben korábban meglévő funkciók (irattár, orvosi rendelők) az ellátás racionalizálása során áthelyezésre kerültek. Az épületek jelenleg használaton kívüliek, az Önkormányzatnak nincs hasznosítási szándéka, különös tekintettel azok műszaki állapotának elavultságára. AZ értékesítés során a helyi védelem ténye jelentős korlátozó tényező.

Vonatkozó önkormányzati dokumentumok:

1./ Szikszó Város Településképi Arculati Kézikönyve (280/2017.(XII.18.) számú KT. határozat, továbbiakban **TAK**

2./ Szikszó Város Településképi-védelmi Rendelete, elfogadva 38/2017. (XII.19.) KT. számon, majd módosítva: 18/2018. (IX.28.) Kt. továbbiakban **TKR**

A szakvélemény megalapozó dokumentumai

- 1./ A kezdeményező közreműködésével 2021. november 29.-én lefolytatott helyszíni szemle feljegyzése (1. sz. melléklet)
- 2./ Az aktuális állapotot bemutató fotók (2. sz. melléklet)

Fentiekből összefoglalón megállapítható, hogy

- Az ingatlan településképi szempontból kiemelt útvonal mentén fekszik. A TAK valamennyi, a település belterületén áthaladó országos utat ekként kezel, a Rákóczi utca azonban a történeti település főutcája is egyben.
- Az ingatlan a TAK-ban lehatárolt a falusias karakterű és a kertvárosias karakterű lakóterületek határán fekszik. A 3. sz. főút érintett belvárosi szakaszának funkció- és léptékváltását a dokumentum nem kezeli.
- Városszerkezeti pozíciója kiemelkedő. A városon áthaladó 3. sz. főút és a történeti településmag főutcájának elágazásában fekszik, a környező középületek szellős telepítése miatt messziről észlelhető, klasszikus „városkapu” kialakításának a lehetőségét hordozza magában.
- A TAK a készítésekor hatályos Helyi Építési Szabályzatban szereplő épületeken túl az Aggteleki Nemzeti Park által kataszterezett egyedi tájértékeket is helyi védelem alá vonásra javasolja. Tárgyi épületek ebbe a kategóriába tartoznak. A kétféle védelem „egységesítésére” a TKR 2018 évi módosítása során került sor.

- Építésük ideje nem állapítható meg egyértelműen. Az 1867 évi kataszteri térképen az egykori vásártér még üres, a III. katonai felmérés alig idősebb térképlapja szerint azonban megindult a terület beépítése. A IV katonai felmérésen (1941) egy épület azonosítható a tömbben, ez már vélhetően a 67. sz. épület. Léptékük, arányaik, homlokzatképzésük hasonlósága alapján mindkét épület építési ideje az 1940-es évtizedre tehető.
- Eredeti funkciójuk – Polgármester Úr elmondása alapján – jómódú iparosok lakóháza cselédlakásokkal. Az államosítást követően többféle közfunkcióval bírtak: gazdasági iroda, orvosi rendelő, irattár.
- Az ingatlanon fennálló épületek alapvetően az eredeti, építéskori állapotot mutatják, kiegyensúlyozott arányokkal, tágas beltérrel és harmonikus homlokzatokkal. Kiemelésre méltó, sajátos építészeti értékeket felmutató részletekkel vagy értékekkel azonban nem rendelkeznek.
- Eredeti térrendszerük jórészt megmaradt, azonban néhány kisebb területigényű funkció – mosdók, öltözők, raktárak - kialakítása érdekében történtek elfalazások. Az új helyiségek légtéraránya és belső nyílászárói nem követték az eredeti koncepciót, aránytalanok, kisszerűek.
- Az épületek – a folyamatos használat hiánya és emiatt a napi karbantartás elmaradása ellenére - szerkezetileg stabil állapotban vannak, héjalásuk, nyílászáróik és gépészeti rendszerük azonban elavult, a jelenleg elvárt hőtechnikai értékeknek megfelelő felújításuk költsége felmérhetetlen.
- Mindkét épület déli oldalához új épületszárny épült, vélhetően a 60-as 70-es években. A bővítmények állapota az eredeti épületeknél rosszabb, építészeti értéket nem képviselnek.
- Összefoglalóan: A városon átvezető főútvonal építészeti képe átalakulóban van, többszintes épületek, intézmények, kereskedelmi egységek és tömbházak jellemzik. A történeti település jellegzetes falusi épületei szintén sorra átépülnek, lebontásra kerülnek. Az építéskori elvárt minőséget tükröző, de különösebb építészeti értéket nem képviselő épületek ezen a helyszínen értelmezhetetlenek. Sokkal nagyobb értékkel bír az ingatlan pozíciója, a benne rejlő építészeti potenciál, amely a helyi védelem törlését követően a településkép-érvényesítési eszközökkel elérhető.

Mindezek alapján a helyi (építészeti) védettség megszüntetésének kezdeményezése indokolt és szakmailag alátámasztott

Szikszó, 2021. november 30.

Hojdák Péter.

okl. településmérnök

BAZ. Megyei Építészakamara tagja: TT 05-0494

főépítési vizsga törzslapszáma: B-A-Z / 4 / 2017

1. sz. melléklet

Feljegyzés a Szikszó, Rákóczi u. 65-67. (1338/1 hrsz.) alatti ingatlan helyi (építészeti) védelmének megszüntetése kapcsán lefolytatott helyszíni szemléről

2. sz. melléklet

Fotódokumentáció

1. sz. melléklet

Feljegyzés

Szikszó, Rákóczi u. 65-67. (1338/1 hrsz.) alatti ingatlan helyi (építészeti) védelmének megszüntetése kapcsán lefolytatott helyszíni szemléről

Előzetes egyeztetés után a helyi védelem alá helyezést kezdeményező tulajdonosképviseelője, Sváb Antal polgármester lehetővé tette a tárgyi ingatlan megtekintését.

Ismertette, hogy szándékuk a hosszabb ideje folyamatos használaton kívül álló ingatlan és a rajta álló épületek értékesítése, melynek során az intézményi-szolgáltató funkció megőrzését és a településkép pozitív irányú változását előtérbe helyezve kívánnak eljárni. Az épületek kiürítését még nem kezdték meg, a benne lévő bútorzat és más használati tárgyak azonban használatra alkalmatlanok, selejtezésük elkerülhetetlen.

A bemutatott forgalmi értékbecslés, valamint a helyszíni szemrevételezés alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- az ingatlanon az épületek az eredeti befoglaló méretekkel állnak fenn
- A két védett épület közé ékelődő gyógyszerár önálló albetétű, újszerű épület
- Az eredeti épületek
 - tartószerkezetei összességében stabilak, egyedül a hiányos csapadékvíz elvezetés miatti felvizesedések, vakolathullások jelentenek problémát
 - az eredeti homlokzati nyílászárók többrétegű festése mállik, hólyagosodik, a faszerkezet állapota nem megállapítható,
 - a homlokzati felületképzés mindkét épületen mállik, jókora felületeken észlelhető a nyers téglafal,
 - a 65 sz. épület héjazat natúr cserép, a 67. sz. épületé síkpala, mindkettő azonnali cseréjére szorul,
 - az egészségügyi épületekre jellemző olajfesték alatt a falszerkezetek, vakolatok állapota nem megítélhető.
- a bővítmények erősen felvizesedtek, általános állapotuk lehangoló.

Összességében megállapítható, hogy a meglévő épületek korukhoz méltó színvonalon valósultak meg és tartós, használaton kívüli állapotukhoz képest még mindig hitelesen mutatja az építéskori műves megjelenés építészeti színvonalát. Az ingatlan városszerkezeti pozíciója azonban kiemelkedő, a meglévőnél színvonalasabb építészeti megfogalmazást érdemel.

Szikszó, 2021. november 30.

Összeállította:

Hojdák Péter.

okl. településmérnök

BAZ. Megyei Építészakamara tagja: TT 05-0494

főépítési vizsga törzslapszáma: B-A-Z / 4 / 2017