

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**

a Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 14.sz. alatti 1597/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő, helyi védelem alatt álló építészeti örökség részét képező épület helyi egyedi védelmének megszüntetésére irányuló kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyóújfalu, Dózsa György u. 14. sz. alatti, 1597/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak a Képviselő – testülethez, hogy a telken meglévő, helyi védelem alatt álló építészeti örökség részét képező épület helyi védelme kerüljön megszüntetésre.

Kezdeményezésüket többek között azzal indokolták, hogy az épület szerkezetei, gépészeti rendszere a többszöri felújítás, karbantartás ellenére erősen amortizálódik, állapota folyamatosan romlik. Az épület határoló szerkezetei energetikai szempontból is korszerűtlen, így az épület földszinti- és pinceszinti üzlethelyiségeinek gazdaságos üzemeltetése nem biztosítható.

Az épület egyedi védelmének megszüntetése után azt le kívánják bontani, az ingatlanon a bontást követő három éven belül egy új, korszerű, a 21. század elvárásainak megfelelő épületet kívánnak építeni.

A helyi védelem megszüntetésének szabályait Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (R.) 7. § (1), (3) és (9) bekezdése tartalmazza:

**„7.§**

*(1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – Berettyóújfalu Város Önkormányzata polgármesteréhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor. Berettyóújfalu Város Önkormányzata hivatalból is megindíthatja a helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére irányuló eljárást.*

*(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:*

- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,*
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,*
- c) a kezdeményező nevét, lakhelyét, székhelyét,*
- d) fotódokumentációt a védett értékről és környezetéről.*

*(9) A helyi védelem megszűnik, ha a helyi védelem alatt álló építészeti örökség:*

- a) helyrehozhatatlanul megsemmisül,*
- b) országos műemléki védettséget kap,*
- c) helyi védelmét a képviselő – testület megszünteti.”*

Az ingatlan tulajdonosai kezdeményezésükhöz mellékelték a R. 7.§. (3) bek. szerinti kötelező dokumentációt. A védelem megszüntetésének szakmai megalapozása érdekében elkészítették és mellékelték az épület helyi védettségének törléséhez és bontásához szükséges értékvizsgálati és műemléki szakértői véleményt, mely részletesen elemzi az épület történetét, összefoglaló értékelésében szakértői szempontból is alátámasztja a kezdeményezést.

Mellékelték még fentiekben túl a kérelmükben említett, a telken megépítendő új épület látványterveit.

A helyi védelem képviselő-testületi megszüntetésére irányuló kezdeményezés elfogadásának, a védelem megszüntetésének szakmai szempontból akadálya nem látható, ezért az erről szóló határozati javaslat jóváhagyását javaslom.

Berettyóújfalu, 2023. január 19.

  
Muraközi István  
polgármester

Mellékletek: - Kérelem (kezdeményezés) – 1.sz. melléklet  
- Műemléki szakértői vélemény fotódokumentációval -2.sz. melléklet  
- Látványtervek a tervezett épületről – 3.sz. melléklet

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 14.sz. alatti 1597/3 hrsz-ú ingatlanon lévő helyi védelem alatt álló építészeti örökség részét képező épület tulajdonosainak az épület helyi védelmének megszüntetésére irányuló kérelmét támogatja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az épület helyi védelmének megszüntetésére vonatkozóan a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet és a településképi arculati kézikönyv módosításaihoz szükséges helyi partnerségi egyeztetési és véleményezési eljárást folytassa le, ezt követően a rendelet és a kézikönyv módosítására vonatkozó javaslat kerüljön beterjesztésre a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

A Képviselő Testület részére

Tisztelt Polgármester Úr,

Tisztelt Képviselő Testület

Alulírottak, mint a 4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 14.sz. alatti, 1597/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az alábbiakban részletezett kérelemmel fordulunk Tisztelt Címhez:

A 4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 14.sz. alatti, 1597/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület településképi védettség alatt áll. Az épület korábbi funkciója kereskedelmi és vendéglátóhely volt.

Az utolsó kereskedelmi egységek (Goods Market és Alexandra könyvesbolt) 2018-ban bezártak. Az épület pincéjében működő Kulacs Söröző heti 2 nap nyitva tartással üzemel.

Mint az épület tulajdonosai többször és többféle módon próbáltuk az épületet hasznosítani, illetve tartós bérleti jogviszonyban kiadni. Próbálkozásaink sajnos nem jártak sikerrel. Az elmúlt évek alatt az épületen számos karbantartási és homlokzatfelújítási munkákat végeztünk, azonban ezen munkák ellenére az épület szerkezete, gépészeti rendszere erősen leromlott és korszerűtlen. A megnövekedett energia árak ismeretében az épület üzemeltetése teljesen ellehetetlenült.

Mint tulajdonosoknak célunk, hogy a város frekventált helyén egy korszerű- impozáns 21. századi elvárásoknak megfelelő étellel teli épületet építsünk fel.

A meglévő épület átalakítása- felújítása, korszerűsítése gazdaságtalan és nem tudja azokat az elvárt funkciókat biztosítani amelyek egy korszerű ingatlan ismérvei.

Azzal a kéréssel fordulunk Tisztelt Címhez, hogy a mellékelt látványtervek és a mellékelt műemlékvédelmi szakértő által készített szakvélemény alapján a tárgyi épület helyi településképi védettségét megszüntetni szíveskedjenek, hogy a tervezett ingatlan fejlesztést meg tudjuk valósítani és Berettyóújfalu egyik legfrekventáltabb központi helyén egy 21 századi igényeknek megfelelő színvonalas, energiatakarékos épületet építhessünk fel.

Kelt: Berettyóújfalu, 2022. november 17.

**Generál - Építő 98 Kft**  
4100 Berettyóújfalu, Kossuth u. 41.  
Adószám: 11794280-2-09  
Tel.: (54) 401-131  
Mobil: (30) 999-6121; (30) 269-6860

Üdvözlettel:



Rácz Sándor  
Generál- Építő 98 Kft  
ügyvezető

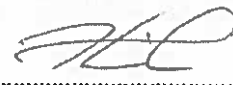
**EXPRESS**  
Hűtéstechnikai Szervíz Kft.  
4100 Berettyóújfalu, Arpád u. 2b  
Cégjegyzékszám: 09-09-006958  
Adószám: 11827885-2-08  
Szász: 10201006-50080911-00000000  
Telefon: 54/ 402-434



Tóth László  
Express Hűtéstechnikai Szervíz Kft  
ügyvezető

**KLIMABEST** KFT.

9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 35.  
Adószám: 10661534-2-18  
OTP Bank: 11747006-20202352



Horváth Csaba  
Klímbest Kft  
ügyvezető

# BERETTYÓÚJFALU

---

Dózsa György utca 14. szám alatti,  
1597/3 hrsz-ú ingatlanon álló  
épület helyi védettségének törléséhez  
és bontásához szükséges  
értékvizsgálat és  
műemléki szakértői vélemény

**Beruházó:**

Generál-Építő '98 Kft.  
4100 Berettyóújfalu, Kossuth u. 41.

**Készítette:**

Virányi Zsolt  
építész, tervező- és  
műemlékvédelmi szakmérnök,  
műemléki szakértő 21-0272

2022. november

## **Tartalomjegyzék**

- 1. Jogszabályi hivatkozások**
- 2. Bevezető, előzmények**
- 3. Az ingatlan és a bontandó épület kialakulásának rövid története**
- 4. Építészeti értékvédelem**
- 5. A bontandó épület vizsgálata, szakértői megállapítások**
- 6. Összefoglaló értékelés**
- 7. Szakértői nyilatkozat**

### **Melléletek:**

**1. számú melléklet**

5/1999. (II.26.) Önkormányzati rendelet vonatkozó törzslapja

**2. számú melléklet**

Állapotrögzítő fényképdokumentáció az épület állapotáról

A tervlapok és az építész tervező által készített fényképdokumentáció az építészeti-műszaki dokumentáció részeként kerülnek feltöltésre.

## 1. Jogszabályi hivatkozások

Az építészeti értékek helyi védelmét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza.

Berettyóújfalu város településképezének védelmét Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) szabályozza, melynek egyik fő célja a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározása, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetés szabályozása.

A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályait a Tkr. 7. §-a tartalmazza. A 7. § (3) bekezdése szerint:

A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a kezdeményező nevét, lakhelyét, székhelyét,
- d) fotódokumentációt a védett értékről és környezetéről.

A Tkr. 7. § (6) bekezdése szerint „a kezdeményezésben érintett helyi építészeti örökségről – amennyiben az nem áll rendelkezésre – értékvizsgálatot kell készíttetni”.

A Tkr. 7. § (9) bekezdés c) pontja alapján „a helyi védelem megszűnik, ha a helyi védelem alatt álló építészeti örökség helyi védelmét a képviselőtestület megszünteti”.

A Tkr. 7. §. (10) bekezdése szerint „a helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védelem megszüntetését követően lehet lebontani”.

A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Szakértői rend.) 2. §-ának jelen dokumentációra vonatkozó pontjai:

**7. értékvizsgálat:** a műemléki érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített olyan szakvizsgálat, amely szemrevételezés útján feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő műemléki értéket, amely védelemre érdemes lehet, megfelelő alátámasztással meghatározza az érték korát, valamint dokumentálja a védelemre javasolt műemléki érték jellemzőit;

**8. értékvizsgálati dokumentáció:** értékvizsgálat alapján készített dokumentáció, amely a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 3. melléklet 2. pontjának összefoglaló pontjai szerint **tartalmazza a műemléki értékről szemrevételezéssel készített szöveges leírást és helyszíni fotókat.**

A Szakértői rend. 4. § (2) bekezdés a) pontja alapján **szakértői tevékenységnek minősül a műemléki területen, műemléki érték dokumentálása szakterületen:**

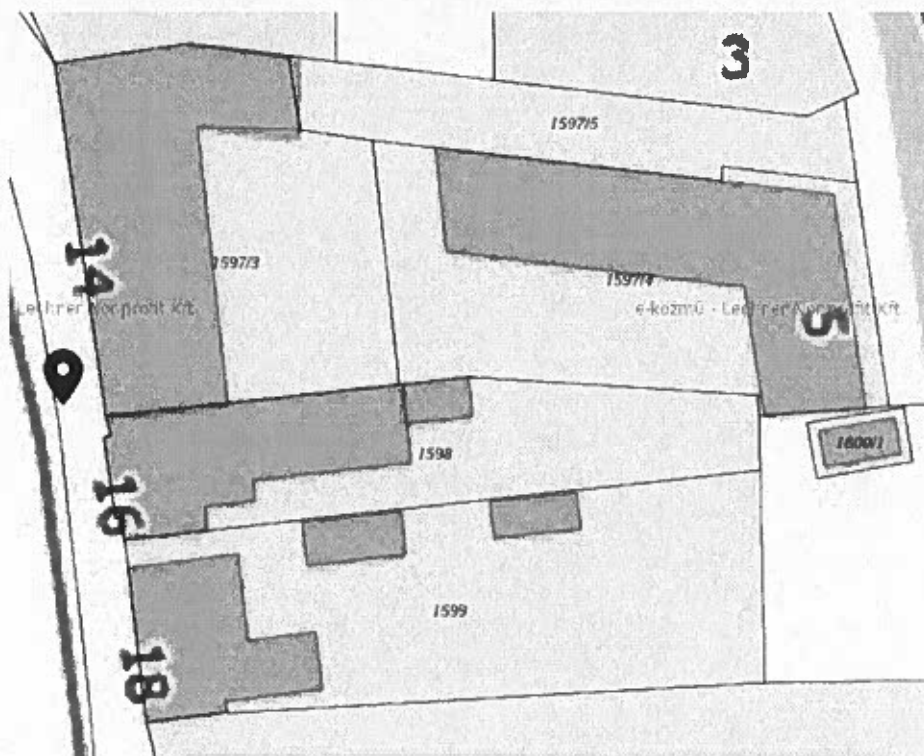
aa) a műemléki érték dokumentálása: inventarizáció, műemléki revízió, vonalhálós alakhú műemlékfelmérés, értékleltár, építéstörténeti tudományos dokumentáció, **értékvizsgálat, védetté nyilvánítási dokumentáció önálló elkészítése.**

**A nyilvántartás elérhetősége:**

- <http://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/parlament-allamtitkar/regeszeti-es-muemleki-szakertoi-nevjegyzek/muemlekvedelem>

## 2. Bevezető, előzmények

**A Generál-Építő '98 Kft., mint az ingatlan tulajdonosa, a Berettyóújfalú, Dózsa György utca 14. szám alatti, 1597/3 hrsz-ú ingatlanon, helyi védelem alatt álló épület elbontását tervezi.** Az épület bontása mellett a tulajdonos azért döntött, mert a kereskedelmi célra használt épület bérlők hiányában hosszú ideje üresen áll, műszaki állapota fokozatosan romlik. Az épületszerkezetek és a helyiségek avultsága, a teljes épület korszerűtlen kialakítása már nem teszi lehetővé gazdaságos felújítását.



A 1597/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapota



A jogszabályi előírások előzetes vizsgálata és a hatósági egyeztetések során megállapításra került, hogy az ingatlanon meglévő, helyi védelem alatt álló, zárt sorú beépítési módban felépült épület bontási engedélyezését megelőzően műemléki szakértői értékvizsgálat szükséges az épület meglévő építészeti értékeiről.

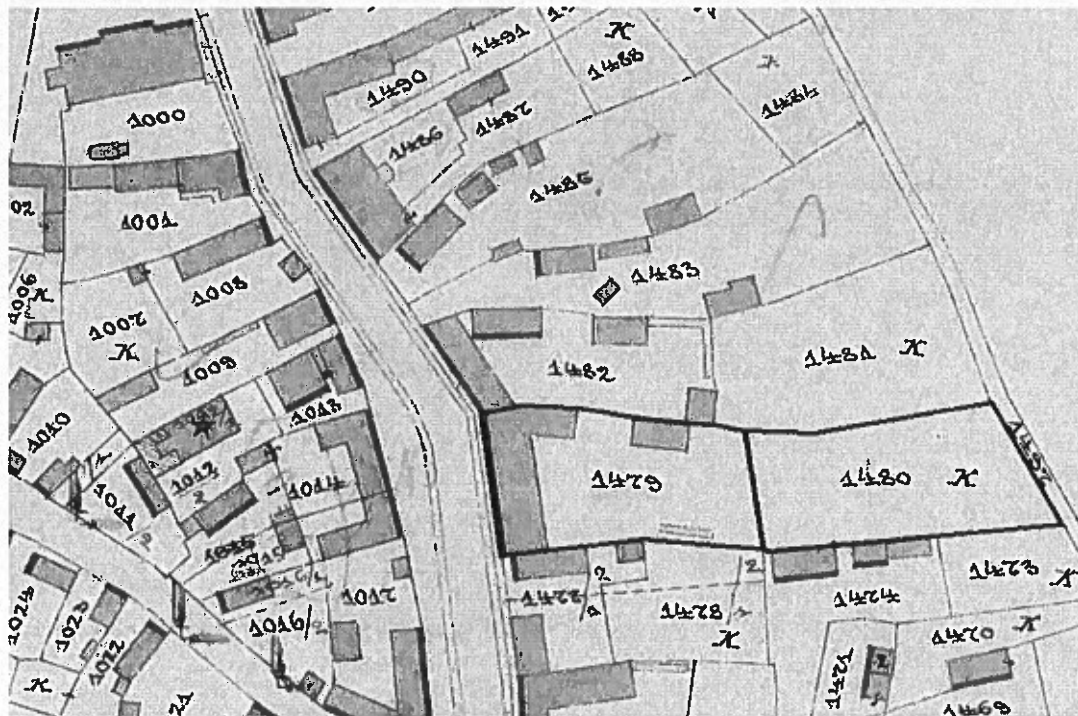
Az értékvizsgálat eredményei alapján lehet kezdeményezni az épület helyi védelmének megszüntetését, mivel védelem alatt álló épület nem bontható.

Az épületről a jogszabályok rendelkezései szerint műemléki szakértői vizsgálat még nem készült, ezért a dokumentáció elkészítését az ingatlan tulajdonosa megrendelte. A vizsgálat készítése során rendelkezésemre bocsátották az épület felmérési földszinti alaprajzát, a meglévő állapot fényképeit, valamint a védelést elrendelő önkormányzati rendeletet.

Jelen értékvizsgálat és műemléki szakértői vélemény célja annak vizsgálata, hogy a tervezett bontás az építészeti értékvédelmi követelményeknek megfelel, illetve a helyi védelem megszüntetésének feltételei fennállnak.

### 3. Az ingatlan és a bontandó épület kialakulásának rövid története:

Berettyóújfalu város 1886-ban készített kataszteri térképén a terület már beépített. A mai Dózsa György utca 14. számú ingatlant jelöli az **1479-es számmal jelölt ingatlan**, melyen egy utcavonalra épített L-alaprajzú lakóépületet és egy udvari melléképületet ábrázol a térkép. A települési birtokjegyzék szerint az ingatlan ekkor Farkas Sieh és neje tulajdonában volt és „lakóépület, melléképület és udvar” volt rajta. A vizsgált ingatlanon ekkor már bizonyosan a mai főépület állt. A telek belső részét 1480-as számmal jelöli a térkép, melynek tulajdonosai azonosak voltak, de itt csak „kert” volt.



Berettyóújfalu kataszteri térképének részlete 1886-ból

1479	9	Farkas Sieh és neje Mária
1480	9	u a

Farkas Sieh, gazdona 9. épületék a udvar			587
bert			565

Berettyóújfalu birtokosjegyzékének részlete 1886-ból

Az épületet építtető „Farka Sieh” bizonyosan nem magyar származású volt, a történeti forrásokból annyi tudható róla, hogy a „Sárréti népbank takarékos és segély egylet” tagja volt.

**Sárréti népbank takarékos és segély egylet, mint szövetkezet. Tartama: 1885 – 1890. Tagjai: Sárkány József, Militzer Albert, Szabó Bálint, Róth József, Lówy Abert, Farkas Sieh, Z. Szabó István, Ehrman Izrael, Tamássy Géza, Szabó Károly, Weisberger Ignác, Papp Gergely,**

Az 1800-as évek végén, eklektikus stílusban felépített épület homlokzati kialakításáról a legkorábbi fellelhető archív fénykép az 1900-as évek elején készülhetett. A képen látszik, hogy az épület középtengelyében készült magasított oromfalú középrizalit minden bizonnyal már az építés idején is aszimmetrikusan készült, középtengelyétől jobbra a bejárati nagykapu, balra két ablak került elhelyezésre.

Az eredetileg feltehetően lakóépületnek épült ház nyílászáróit a korszakban általános vakolatkeretézéssel díszítették, főpárkánya egyszerű vakolatból húzott kialakítású volt.



Az ereszvonál felé emelkedő oromfal közepén és két szélén egyszerű díszeket helyeztek el, az épület kéményeinek fejezete is egyszerű, tetőfelületén padlásszellőző nem látható.

**Az eredeti homlokzatképzést vizsgálva tehát megállapítható, hogy a földszintes épület visszafogott, egyszerű kialakítással készült már az építés idején is.**

Az épület védelmét elrendelő 5/1999. (II.26.) Önkormányzati rendelet vonatkozó törzslapja (1. sz. melléklet) valamilyen okból egy lapon említi a Dózsa György u. 14. és 16. számú épületeket.

A törzslapból kiderül, hogy a két különálló épületnek sem funkciója, sem tulajdonosa, sem homlokzatképzése nem volt ugyanaz, így számomra nem érthető a törzslap készítőjének célja. A házak építési ideje között is több évtized lehet, építészeti stílusuk sem azonos.

A törzslap adataiból az alábbiak tudhatók meg az épület történetéből:

**A 14. sz. ház ikerházként épült (egy telken, vagy kettő együttes használatával). Két önálló kapubejárata volt. Az utcai fronton az üzletek kirakatai valamikor kisebbek, önálló portálok voltak (más épületen még található korabeli kirakatok).**

**A kapuk felett a párkány megszakításával egy ballusztrád jellegű magasítás készült, önálló párkánnyal és a megosztások bástyaszerű jelzésével. Ereszpárkány a gazdagon tagolt. A homlokzat díszítéséből ezeken kívül a valamikori falpilléres tagolás jelzései maradtak meg.**

**Korabeli fotó alapján lenne érdemes rekonstruálni az eredeti homlokzatot.**

**A törzslap épületleírása több helyen tévesnek tekinthető.** Egyrészt nem találtam bizonyítékot sem az ikerházként történő építésre, sem a két önálló kapubejáratra. Mivel az udvari oldalon, a jelenlegi kapunyílás mellett indul a pincelejáró, így minden bizonnyal egy kapubejárós volt az eredeti kialakítás. Másrészt az archív kép szerint eredetileg az utcai homlokzaton egységesen ablakok voltak, „üzletek kirakatai” vagy „önálló portálok” nem. Az eredeti homlokzat rekonstrukcióját a nyílászárók teljes átalakítása miatt hitelesen már nem lehet megvalósítani.

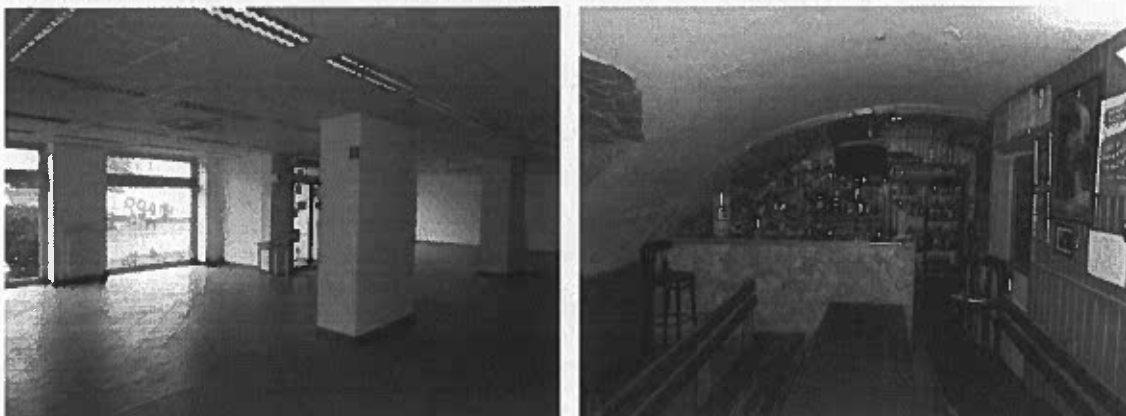
Az épület a II. világháborút követően kerülhetett állami tulajdonba, majd a Berettyóújfalusi és Vidéki ÁFÉSZ tulajdonába. A XX. században fokozatosan került átalakításra, a teljes utcai homlokzatot nagyméretű portálokkal nyitották meg a Dózsa György utca felé, teljes homlokzatát új vakolattal és festéssel újítták fel.



Belső terei is teljes átalakításon mentek keresztül, téglaboltozatos pincéjében sokáig működött a Kulacs étterem, földszinti tereiben bérüzletek kerültek kialakításra.



Az étterem megszűnését követően a pincét szórakozóhely funkcióra bérelték, a földszinti bérlok rendszeresen cserélődtek. Az épület belső terei az elmúlt évtizedekben elvégzett átalakítások során teljes mértékben elvesztették eredeti kialakításukat.



Az utcai homlokzat vakolatát a XX. század második felében történt átalakítások során szinte teljes mértékben újravakolták, új épületgépészeti elemeket és elektromos vezetékeket helyeztek el.



#### **4. Építészeti értékvédelem:**

A település önkormányzata megalkotta az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 14/1992. (V. 29.) Önkormányzati rendeletet, majd a hozzá tartozó értéklistát az 5/1999. (II.26.) Önkormányzati rendeletben. Az épületek állapotának változása miatt az Önkormányzat a listát a 9/2001. Ök sz. rendelettel csökkentette, majd a 8/2002. Ök. sz. rendelettel bővítette.

A város főépítésze a vizsgálathoz rendelkezésemre bocsátotta az 5/1999. (II.26.) Önkormányzati rendelet vonatkozó törzslapját melynek indoklása szerint:

**Jellegzetes kereskedőház, üzletek az utcai fronton és a ház többi részén a lakás helyezkedett el. Várostarténeti szempontból ezért van értéke ennek a két épületnek.**

**Mindként épület megtartása és felújítása indokolt, részben egyedi értékük miatt, részben pedig a Dózsa Gy. u. átépítésének etalonjaként szerepelhetnének.**

Jelenleg az épület helyi védelmét „A településkép védelméről” szóló Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a védett értékek felsorolását, melynek „Építészeti érték” 1. pontjában található a vizsgált épület:

**Dózsa Gy. u. 14-16. sz. (1597/3 hrsz.) Kereskedő- és lakóházak**

A többször módosított helyi védelmi rendeletek szerint tehát a vizsgált 1597/3 hrsz-ú ingatlanon álló épületek 1992. óta állnak helyi védelem alatt. Az épületek törzslapja 1999-ben készült el. A rendeletek végig egységesen kezelik a Dózsa Gy. u. 14. és a 16. számú épületeket és ennek megfelelően egy törzslapon, illetve egy pontban tartalmazzák.

Jelen értékvizsgálat a 14. számú épülettel foglalkozik, a vele szomszédos – de külön helyrajzi számú ingatlanon álló – 16. számú lakóépület nem képezi a vizsgálat tárgyát.

A jelenleg hatályos településkép védelméről szóló rendelet adata téves, hiszen a rendeletben szereplő 1597/3 hrsz-ú ingatlanon a Dózsa György utca 14. számú épület áll, a 16. számú épület helyrajzi száma a rendeletben nem szerepel.

**2.sz. melléklet a 4/2020. (I.31.) önkormányzati rendelethez**

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata által helyi egyedi védelemben részesített helyi építészeti örökség**

**Építészeti érték:**

- 1./ Dózsa Gy. u. 14-16. sz. (1597/3 hrsz.) Kereskedő- és lakóházak

## **5. A helyi védelem megszüntetésével érintett épület értékeinek vizsgálata, szakértői megállapítások**

A történeti kutatásból tudható, hogy a 14. szám alatti ingatlanon álló épület az 1800-as évek közepén vagy a második felében épülhetett fel. Az 1886-ban készített kataszteri térkép már jelenlegi méretével ábrázolja. Az udvari pincelejáró előtér lehet későbbi bővítmény, de sok esetben a kataszteri térképek az ilyen jellegű épületrészeket nem ábrázolták.

Az épületet a szomszédos 16. számú épülettel együtt 1992-ben helyezte helyi védelem alá a települési önkormányzat, részletes adatait tartalmazó törzslapja 1999-ben készült el.

**Jelen értékvizsgálat célja meghatározni az épület még meglévő építészeti értékeit, melyek alapján eldönthető, hogy indokolt-e a helyi védelem fenntartása vagy annak megszüntetése javasolható.**

Az épület jelenlegi állapotáról állapotrögzítő fényképdokumentáció készült, mely jelen dokumentáció 2. számú mellékletét képezi. **Az épület vizsgálatával megállapítható volt, hogy a megépítése óta eltelt kb. másfél évszázad alatt védelemre okot adó építészeti értékeit már szinte teljes mértékben elvesztette.**

Az archív képek alapján egykor értéknek tekinthető építészeti utcai homlokzata már a teljes átalakítás miatt hitelesen nem rekonstruálható, mivel a nyílászáró rendszer a nagy méretű portálok és utólagosan kialakított bejárati ajtók beépítése miatt már kutatással sem tisztázható.

A belső alaprajzi elrendezés szintén teljesen megváltozott, az üzlethelyiségek kialakításakor a teljes belső válaszfalazás elbontásra került és a földémbetonzások, új burkolatok miatt az eredeti alaprajzi rendszer már kutatással sem rekonstruálható.



Az épületszerkezetek állapotának vizsgálatával megállapítható volt, hogy azok a jelentős szerkezeti átalakítások és az építészeti vízszigetelés nélküli kialakítás miatt elhasználódtak, a mai követelményeknek már nem felelnek meg. **Az épület korszerűsítése és teljeskörű felújítása gazdaságosan már nem valósítható meg.**

A településképi megjelenést vizsgálva kijelenthető, hogy a református templomtól induló Dózsa György utca keleti oldala a háromszintes üzletházzal indul, majd további háromszintes társasházi beépítésekkel folytatódik. Az utca nyugati oldala a Bihari Múzeum kétszintes épületével indul, majd több emeletes társasházakkal folytatódik. A 14. számú épülettel szemben szintén többszintes társasház, majd a Polgármesteri Hivatal háromszintes tömbje található. A belvárosi tömb városias, többszintes épületekkel történő beépítése tehát már az 1870-es években elindult a régi községháza (ma Bihari Múzeum) megépítésével. A 14. számú épület ingatlanán **tervezett új épület** a már megkezdett többszintes beépítések ritmusát követné, ezzel a **település városias utcaképehez igazodna**.

A szintén védelem alatt álló Dózsa György u. 16. számú épület – homlokzati kialakítása és épülettömege alapján – az 1900-as évek első harmadában épülhetett, szecessziós stílusjegyekkel rendelkezik. Eredeti tetőformája, nyílászáróinak mérete, ereszképzése, vakolatarchitektúrája még építéskorinak tekinthető, ezért a **helyi védelem fenntartása a 16. számú épületre a továbbiakban is indokolt**.



#### **6. Összefoglaló értékelés:**

Az előzőekben ismertetett építéstörténeti adatok és műemléki szempontok alapján a helyi védelem álló Dózsa György utca 14. számú épület helyi védelmének megszüntetését az alábbiak indokolják:

- A bontandó épület műszaki állapota leromlott, felújítása nem tervezett és az épület jelenlegi értéke messze alatta van a szükséges felújítási munkák bekerülési költségének.
- Az épület jelenleg használaton kívüli és jelenlegi állapotában nem alkalmas rendeltetészerű használatra.



- Az épület már nem rendelkezik olyan egyedi építészeti-műemléki értékkel, mely alapján a helyi védelem fenntartása indokolt lenne.
- Az épület építéskori kialakításának rekonstrukciója sem a homlokzatok, sem az alaprajzi rendszer tekintetében hitelesen már nem valósítható meg.
- Az ingatlanon lévő épületet egy tervezett fejlesztés érdekében bontja le a tulajdonos, melynek célja a belvárosi tömbben a megkezdett többszintes beépítések folytatása.
- Az épület tervezett bontása jelen értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján elfogadhatók, mivel megőrzendő építészeti értékeket nem érintenek.
- A helyi védelmi rendeletben a 14. számú épülettel azonos sorszámon szereplő 16. számú épület védelmének fenntartása értékvédelmi szempontból indokolt.

**A felsorolt indokok alapján a Berettyóújfalú. Dózsa György u. 14. szám alatti, 1597/3 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület helyi védelmének megszüntetésének és a tervezett bontási munkák elvégzésének műemléki szempontból nem látom akadályát.**

**A településkép védelméről szóló Berettyóújfalú Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 2. számú mellékletének 1. pontjában az alábbi módosítást javaslom:**

**1./ Dózsa György u. 16. sz. (1598 hrsz.) Lakóház**

Debrecen, 2022. november 6.

  
Virányi Zsolt

építész, tervező- és műemlékvédelmi szakmérnök É-09-0605

műemléki szakértő műemléki érték dokumentálása  
és műemléki épületkutatás szakterületen 21-0272

műemlék építmények építésügyi műszaki szakértő SZÉSS 09-0605

Tel.: +36-30-600-3974  
Email: zsolt.viranyi@gmail.com

**1. számú melléklet**

**TÖRZSLAP**

- 1. Készült:** 1999. március-május
- 2. Megnevezés:** kereskedő- és lakóházak
- 3. Cím:** Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 14-16. sz.  
Hrsz.: 1597/1 ; 1598
- 4. Tulajdonos (kezelő, használó) az 1999. 03. 19. telekkönyvi bejegyzés szerint:**
- Berettyóújfalu és Vidéke ÁFÉSZ  
Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 42. sz.
- Uhlyarik Anna  
Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 16. sz.
- Szűcs Ferenc  
Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 16. sz.
- Szűcs Ferencné  
Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 16. sz.
- 5. Javaslattevők:** Boruzs Bernát városi főépítész
- Czagány Kálmán (1992.)
- 6. A védelem fokozata:** helyi védelem
- 7. Rendelet száma, kelte:** 5/1999. (II. 26.)Ök.

2. számú melléklet

Fényképdokumentáció az épület 2022. októberi állapotáról



