



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2012. év december hónap 13. napi ülésére

- Szám:** 9/34-6/2012.
- Tárgy:** **Értékvédelem 47/2012. (XI.23.) – számú önkormányzati rendelet felülvizsgálata**
- Melléklet:** 47/2012. (XI.23.) sz. önkorm. rendelet (1. számú melléklet)
188/2012. (XI.13.) sz. VKB határozat (2. számú melléklet)
Tervtanácsi szakmai vélemény (3. számú melléklet)
Vác Város Levéltárának véleményező levele (4. számú melléklet)
Törzslap (5. számú melléklet)
Kérelem (6. számú melléklet)
Értékvizsgálati tanulmány (7. számú melléklet)
- Előterjesztő:** **Rainer Péter mb. főépítész**
- Készítette:** Szabó Andrea, főépítész munkatárs
- Előadó:** Szabó Andrea, főépítész munkatárs
- Előzmény/korábbi döntés:** 47/2012. (XI.23.) sz. önkorm. rendelet rendelet
188/2012. (XI.13.) sz. VKB határozat
- Terjedelem:** 19 oldal
- Bizottsági tárgyalások:** VKB 2012. XI. 13.
- Döntéshozatal módja:** *nyílt ülés (Ötv. 12. § /3/ és /6/)
minősített többség (Ötv. 15.§ /1/)*
- Törvényességi véleményezésre bemutatva** **Dr. Csereklýe Károly Zoltán**
jogi osztályvezető
- Törvényességi észrevétel:** **Dr. Maruszkai Gábor**
jegyző
- Véleményezésre megkapta:** **Kökény Szabolcs**
pénzügyi és adó osztályvezető
- Véleményezésre megkapta:** **Fördős Attila**
polgármester

MÁSOLAT
Vác Város Önkormányzat
47/2012. (XI. 23.) sz. rendelete
Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló
9/1992. (IV.13.) sz. rendelet módosításáról

Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1992. (IV.13.) sz. önkormányzati rendelet módosítására, kiegészítésére való tekintettel a Képviselőtestület az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Dózsa György út 13. (2489 hrsz.) alatti, 3.8. törzskönyvi nyilvántartási számú helyi védett épületvédeltsége megszűnik.

2. §

- (1) Ez a rendelet 2012. november 22-én lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Fördös Attila s.k.
polgármester



Dr. Maruszkai Gábor s.k.
jegyző

INDOKOLÁS

Vác Város Építési Szabályzatáról szóló 15/2003. (IV.29.) számú önkormányzati rendelet 20. § (3) a) pontja értelmében „védett épület bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető”.

A másolat hiteles.
A rendelet kihirdetése 2012. november 23-án megtörtént.
Dr. Maruszkai Gábor s.k.
jegyző



1000 BUDAPEST, MÁRCIUS 15. UTCA 14. SZÁM
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG

KIVONAT
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2012. november 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Értékvédelem – 9/1992.(IV.13.) sz. önkormányzati rendelet módosítása

**188/2012.(XI.13.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság határozata**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az építészeti és természeti értékek védelméről szóló 9/1992.(IV.13.) sz. önkormányzati rendeletben 3.8. törzskönyvi számon nyilvántartott lakóépület helyi védettségének megszüntetését nem javasolja a Képviselőtestületnek.

Határidő: Soron köv. Kt. ülés

Felelős: Műszaki O. mb. Ov.

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

CA

Palócz Angelika

**VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATI TERVTANÁCSÁNAK
SZAKMAI VÉLEMÉNYE**

A tervtanács	neve	Vác Város Önkormányzati Tervtanács		
	székhelye	Vác		
A tárgyalás	helye	Vác Polgármesteri Hivatal - Jaarvenpaa terem		
	időpontja	2012. október 1.		
Nyilvántartási szám		80/12-09-12/12-10-01		
Iktatószám:		9/11-93/2012.		
Az építető	neve	Bermann Gábor		
	címe	Vác, Fekete u.56/B		
Az ingatlan	címe	Vác, Dózsa Gy. út 13.		
	helyrajzi száma	2489		
	országos védeltségi besorolása	egyedileg védett	területi védeltség	nincs
	helyi védeltségi besorolása	egyedileg védett	területi védeltség	nincs
A kérelem	tárgya	Értékvéd.tanulmány, helyi védeltség feloldása céljából		
	típusa	elvi építési engedély	építési engedély	egyéb
A tervező	neve	Ocskay Gábor		
	címe	Vác, Dózsa Gy. út 11.		
	jogosultsága	É 13-0294/12		
	jogosultságát igazoló okirat sz.			
A tervtanács	létszáma	elnök: 1 fő	tagok: 5 fő	
	határozatképessége	biztosított / nem biztosított		
	elnök	Bach Péter okl.építészmérnök - PMÉK		
	tag	Gubek Zoltán okl.építészmérnök - PMÉK		
	tag	Mladek Ferenc okl.építészmérnök - PMÉK		
	tag	Szabó László okl.építészmérnök - PMÉK		
	tag	Szabóné Somfai Beáta okl.építőmérnök - BPMK		
	tag	Szalay Ákos okl. építőmérnök - BPMK		
A szakmai bíráló	konzultációs			
Szakmai vélemény	érdemi			
	ajánlja			
	a javasolt átdolgozás után ajánlja			
nem ajánlja				
<p>A beérkezett Értékvédelmi Tanulmánnyal kapcsolatban megállapítható, hogy nem teljesíti maradéktalanul az Értékvédelmi Tanulmány tartalmi követelményeit - a kötelezően előírt koncepcióterv a dokumentációból hiányzik, így nem megállapítható a bontás utáni építetói szándék.</p> <p>A Tervtanács javaslata szerint az épület hátsó, gazdasági traktusai bonthatóak - így megszüntethető azon épületrészek műszakilag veszélyes állapota. Az épület utcai traktusa - a tulajdonképpeni helyi védeltség alá tartozó épületrész - helyi védeltségének megszüntetéséhez és annak bontásához a Tervtanács nem járul hozzá.</p> <p>A z utcai szárny stabilizálását el kell végezni. A Tervtanács ezzel együtt kívánatosnak tartja az épület mind materiális- mind immateriális értékeinek rögzítését és dokumentálását a bontási tervekkel együtt.</p> <p>Vác, 2012. október 1.</p> <p style="text-align: right;">Bach Péter s.k. a Tervtanács mb.elnöke</p> <p>Vác Város Önkormányzat 16/2006.(V.5.) számú rendelet 15. § b) pontja értelmében, a rendelet hatálya alá tartozó tervek esetében a tervező az építmény elvi építési, építési engedélyezési tervdokumentációjának benyújtásakor köteles csatolni a Tervtanács véleményét, és köteles nyilatkozni arról, hogy az abban foglaltaknak milyen módon tett eleget, illetve megindokolni eltérő álláspontját.</p>				
Értesül	Tervező	Polgármester		
	Építető (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)	Képviselő "		
	Tervtanácsi tagok	VVVE		
	Bíráló	VME		
	Építési osztály	Irrattár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)		
	PMKH-KÖH			
	VM			

Kérelm. 2012. 11. 15. B.

	VÁC VÁROS LEVÉLTÁRA 2600 Vác, Múzeum u. 4. Levélcím: 2601 Vác, Pf. 59 Tel.: 06-27-305 444, fax: 06-27-310 147 E-mail: info@vacarchivum.hu Honlap: vacarchivum.hu	Tárgy: Vác, Dózsa Gy. út 13. sz. ház védettsége
		Hiv. sz.: 9/34-3/2012. Ea.: Dr. Horváth Ferenc
340-1/2012. lt. sz.		

Vác Város Polgármesteri Hivatala
 Műszaki Osztály — Főépítési Iroda
 Rainer Péter mb. főépítész

VÁC
 Március 15. tér 11.
 2600

Szabó Andras
 2012. 11. 15.


VÁC VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL ®	
9/34-3/2012 2012 NOV 15. 9/34-5/2012	
Szám:	0105-2012
Melléklet:	Előadó:

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozással a fenti számú megkeresésre tájékoztatom, hogy a 9/1992. (IV. 13.) sz. rendelet, illetve a Vác, Dózsa György út 13. sz. házra vonatkozó tervtanácsi döntéssel egyetértek, és a fenti lakóépület védettségének megszüntetését nem támogatom.

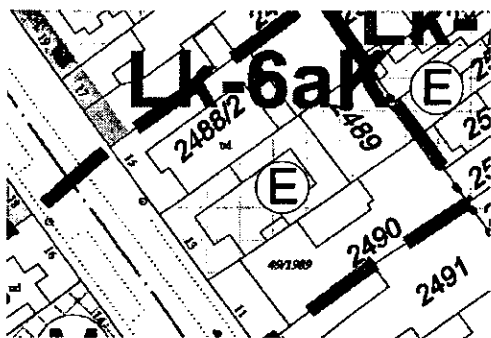
Vác, 2012. november 14.

Tisztelettel:

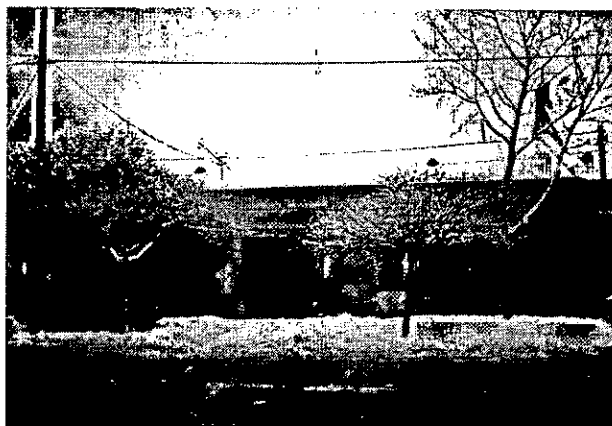

 Dr. Horváth Ferenc
 igazgató

TÖRZSKÖNYV 3.8

a helyi védelem alatt álló építészeti értékek nyilvántartására



1. A védett érték megnevezése: lakóház



2.Helye: Vác, Dózsa György út 13.

Hrsz:2489

5.Védelemre javaslatot tett: Seregi Emőke főépítész munkatárs

6. A védelmet megállapító rendelet, dátum: 26/2004.(X.14.)

7.A védelem indoklása: Az épület Kisvác kivezető főútjának része melynek jellemzője a közel egyidejű beépítés, egységes jelleg, ami a múlt század második felében alakult ki amikor a külvárosi életnek, építkezéseknek határozott egységes módja, felfogása, épülettípusa volt: földszintes, zárt sorú, nagy hátsókerttel, gazdasági udvarral, kocsibehajtásra alkalmas kapuval. Az építetők többségének földje, kertje volt, állatot tartott. Az épületeket az egyszerű, klasszicizáló, rusztikus formák, sima, alig színezett falsíkok, tartózkodó vakolatdíszek, kőkeretes kapuk jellemzik. Ezek a bájos házak készítik elő a belváros nagy alkotásait.

8. A védelembe vett érték leírása, értékvizsgálat: Földszintes, klasszicista lakóház. Eredeti leírás szerint háromrészes főpárkánnyal zárt, toszkán lizénákkal tagolt homlokzatán könnyöklős, szalagkeretes, egyenes szemöldökpárkányú ablakok" voltak. Az épület eredeti arányai és ablakkiosztása még nem tűnt el, homlokzati díszítései visszaállíthatóak, eredeti fa kapuja megőrzendő.



1950

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 2600 Vác, Március 15.tér 11.sz.
 FŐÉPÍTÉSZI IRODA
 PHILIPP FRIGYES főépítész Úr részére!

VÁC VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL. ④	
9/11-93/2012 2012 SZEPT 12.	
Szám:	Szám:
Melléklet:	Előadó:

Tisztelt Főépítész Úr!

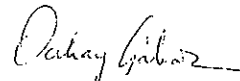
Mellékelten benyújtom a Vác, Dózsa György út 13.sz. alatti épületegyüttes értékvizsgálati tanulmányát, Vác város Polgármesteri Hivatala Építési Osztálya 7/679-3/2012 számú levelének megfelelően. Kérem sziveskedjék azt az Önkormányzati tervtanács elé terjeszteni, annak érdekében, hogy intézkedés történjen a helyenként életveszélyes épület helyi értékvédelem alóli feloldása ügyében, és a bontási engedély kiadása megtörténhessen.

Mellékletek: Értékvizsgálati tanulmány

3 pld.

Vác, 2012.09.12.

Üdvözlettel:



Ocskay Gábor
 Okl. építőmérnök - tervező
 MÉK 13-0294/12
 2600 Vác, Dózsa Gy. út 11.

ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNY

Vác, Dózsa György út 13.sz. – Hrsz. 2489
alatti telken álló épületegyüttes bontási engedélyéhez



Készítette: Ocskay Gábor
MÉK 13- 0294/12

78 88

Tulajdonosok:

1. Bermann Gábor 2600 Vác, Fekete u. 56/B
2. Bermann Gáborné 2600 Vác, Fekete u. 56/B

Bermann Gábor
Bermann Gáborné

Tervező:

Ocskay Gábor okl. építőmérnök
É 13-0294/12
+36-20-429-8454
ocskayg@invitel.hu

Ocskay

Tartalom:

1. Történelmi értékvizsgálat
2. Esztétikai értékvizsgálat
3. Szerkezeti értékvizsgálat

Melléklet: Alaprajz

1. Történeti értékvizsgálat:

A tárgyi épületegyüttes Kisvácott található, viszonylag közel a Migazzi Kristóf által 1764-ben építtetett Diadalívhez, mely az akkori Nógrád megyei Kisvác és Vác város határán épült.

Az 1770-as évek elején, a városba – Vác - visszatelepült püspökség, mint a város földesura, egyre nehezebbé tette a Vácott lakó reformátusok életét, mind többen vándoroltak el, vagy telepedtek ki a városból, annak északi, Nógrád megyéhez tartozó szomszédságába. Ez a település lett Kisvác magva. Kollonits Zsigmond püspök 1712-ben megtiltotta a református híveknek, hogy visszatelepedjenek a városba, és új lakhelyet jelölt ki számukra, a várostól északra. A püspök 1714-ben megkezdte a reformátusok betelepítését Kisvácra.

Az itt lakók természetesen gazdálkodó életmódot folytattak, lakóházaikat gazdasági épületekkel vették körül, mindamellett, hogy a település környéki földeket művelték, az állattartás is a mindennapi élet részét képezte.

Tehát, Kisvác jellege egy faluéra hasonlított, és ezt a jelleget sokáig megőrizte.

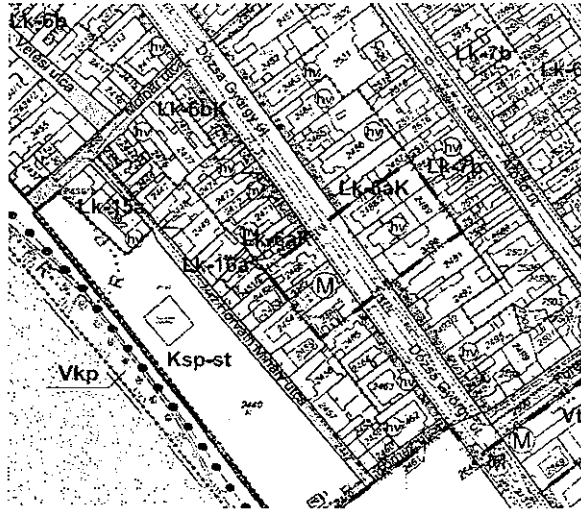
Az 1780-as évekből származó térképen az látszik, hogy az adott területen már álltak épületek, a telektömbök körvonalai már hasonlítanak az általunk ismerthez. Ugyanez látszik a következő, 1860 körüli térképen. Az akkori kisváci főút Dunával párhuzamos tengelye világosan kivehető:



A XIX.-XX. Század fordulójáról, amikor a tárgyi épület(ek) épült(ek) nem áll rendelkezésre térkép, így az akkori állapotot nem tudom bemutatni, de az akkori épülettömbök, a zárt sorú utcafront kialakítás már akkor fennállt. Az épületegyüttes valószínűleg nem egyszerre épült, feltételezhetően a lakóház építését követte szépen sorban a gazdasági épületek felhúzása, bár nem túl nagy időintervallumban, hisz az akkori életforma szerint szükség volt az istállókra, terménytárolókra, azok hiányában nem gazdálkodhattak eredményesen.

Mára a környék jelentősen átalakult, az akkori földszintes házakból álló utcaképet a változó korok igénye szerint több tetőtér beépítéses és emeletes épület

változtatta meg: Ezek a régi stílustól eltérő jellegű épületek többnyire az utcafronton épültek – pl. Dózsa György út 11, 12, 17, 29 -, de akad példa az új jellegre az udvarokban is – Dózsa György út 24 -.



2. Esztétikai értékvizsgálat

Az épületegyüttes egy zárt udvart körülölelő négyszög mentén elhelyezkedő lakóház, istálló, terménytárolók, kamrák, műhelyek összessége. Az utcafronton helyezkedik el a lakóépület, zárt sorú beépítéssel, az utcafronton levő szomszédos, ugyancsak lakóépületek között.



Zárt sorú beépítés

A lakóépület az északi oldalon folytatódik egy tornácos épületteréssel, ez részben alápincézett. A déli oldalon is folytatódik a lakó rész, az utcára merőleges rövid épületszárnyal. Itt ellentétben az északi oldallal, ahol a gazdasági épületek

közvetlenül kapcsolódnak a lakóépülethez, egy rövid szakasz^h üresen maradt, itt csak a szomszéd kerítése zárja le az udvart, majd következnek a ma már teljesen romos állapotban levő kamrák.



Már alig látható kamrák a szomszéd fala mellett

A zárt udvar hátsó részén található egy átjáró, melyen keresztül az épületegyüttes mögött levő zöldségeskertbe lehet kijutni.

Az utcafront nem szimmetrikus, a kapubejáró sem középen található. A kapun belépve jobbra is balra is egy-egy – nem egyforma - lakrész volt. Az épületegyüttes megjelenése a korának megfelelő, a használati értéknek megfelelő volt. Különösebb díszítő elemként csak a tornác kerítését, az oszlopokat és az apáca rácsot említhetjük meg, bár ezek az elemek szinte mindenütt előfordultak a korabeli épületeknél.



Udvari(északi) szárny a tornáccal

A ház utcai nyílászárói közül az ablakok osztott kétszárnyú ablakok, felülvilágító felülettel, az udvar felé pedig általában osztott kétszárnyú ablakok, és található egy darab három szárnyú is. Az utcai ablakokat elhanyagolt állapotuk miatt be kellett deszkázni. Az ajtók hagyományosak, vannak felülvilágítóval rendelkezők és a nélküliek is, méretükben, jellegükben nem egységesek.

A gazdasági épületrész nyílászárói is vegyes képet mutatnak, a nyitható kétszárnyú ablaktól a fix 4x3 -as osztásúig.

3. Szerkezeti értékvizsgálat

Az épületegyüttes szerkezetében erősen leromlott állapotban van, egyes részei már életveszélyesek! Látszólag az utcai épületszárny jobb állapotban van, de a kapun belépve azt tapasztaljuk, hogy a jobboldali(déli) határoló fal hiányzik, a földem-, és egyben tető tartógerendát két ideiglenes dúccal támasztották alá!



A hiányzó fal a kapubejáratnál

A falak nagyrészt régi nagyméretű, Vácott gyártott úgynevezett Oberländer téglából készültek, helyenként vályogtégla kiegészítést is alkalmaztak. A kor technológiájából adódóan talajpára elleni vízszigetelés nem készült. A földemek borított fa gerendás földemek, általában 95-100 cm.-ként elhelyezett 16x20 cm-es tartógerendákkal, de előfordulnak más méretek is. A falak mészvakolattal bevakoltak, a mennyezet a lakóterekben rabc vakolattal borított, a gazdasági részben deszkaborítású. A padló deszkapadló, vagy döngölt föld, esetenként rég mozaiklap, általában tönkrement állapotban. A tetőn szalagcserép fedés található. Amint a fejezet elején említettem, a szerkezet állapota nagyon rossz, bár vannak jobb állapotban levő szerkezeti elemek, mint például a déli istálló fa földeme. A tető több helyen beszakadt, így az eső áztatja a szerkezetet, az északi szárnyon levő istálló földeme is beszakadt, oda belépni életveszélyes.



Beomlott tető

Beomlott földém

Pár kamra már csak nyomokban létezik. Vannak épületrészek, ahol egész falszakaszok hiányzanak, vagy „csak” lyukak vannak a falakban.



Hiányzik a falsarok



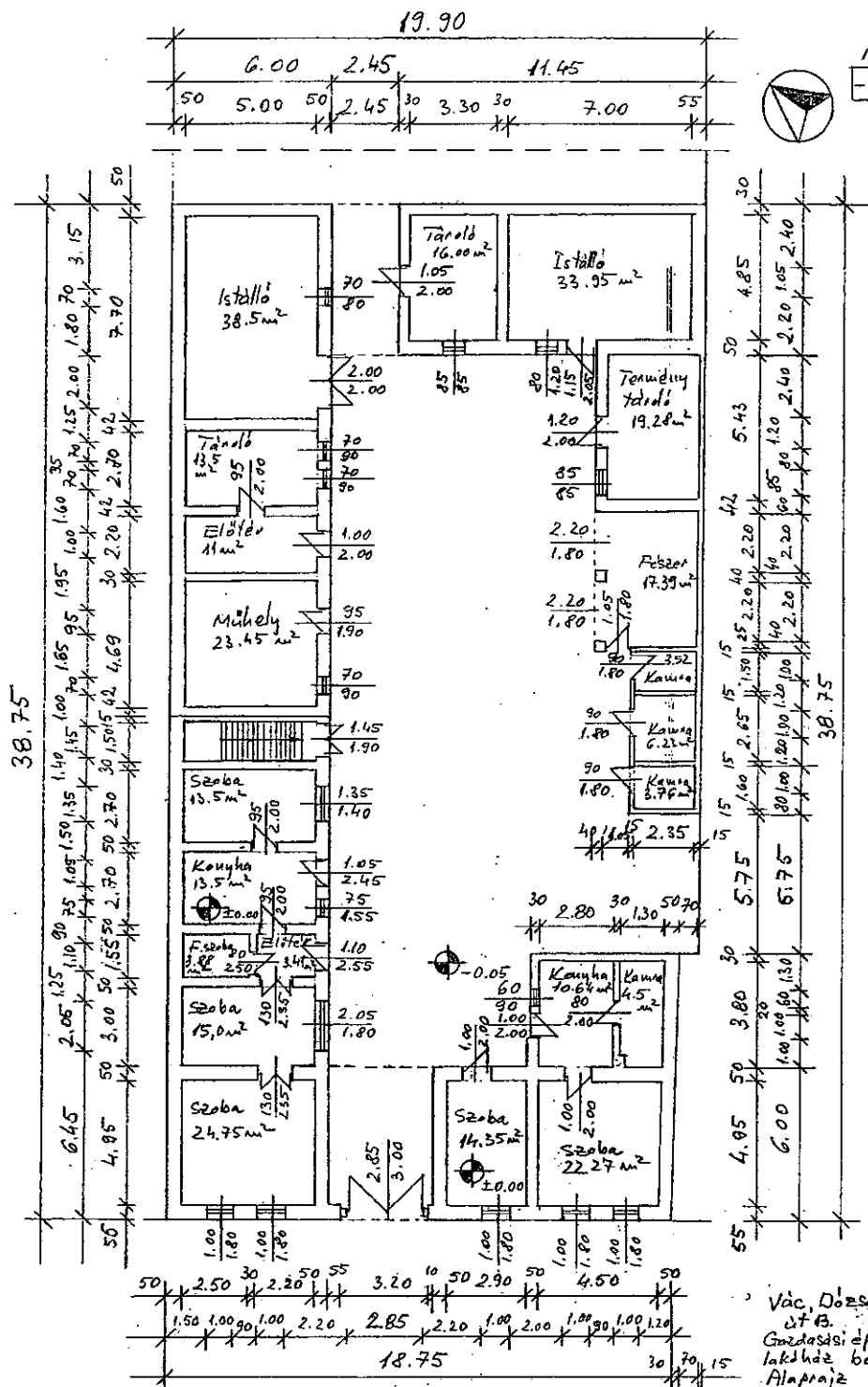
Lyuk a falban

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált épületegyüttes noha hangulatában Kisvác városrész régi ízét hangulatát adja vissza, az épületek erősen leromlott műszaki állapota, az épületszerkezetek előrehaladott tönkremenetele, a károsodott épületelemek helyreállításának vagy kijavításának, a hiányzó szigetelések pótlásának gazdaságtalansága összességében az épületek megtartását nem indokolja. Az épületcsoport hátsó része olyan rossz, kimondhatjuk életveszélyes állapotban van, hogy az azonnali bontás indokolt. Az utcai szárny is megérett a bontásra, de ez a rész még a bejárati kapu környékének megerősítésével ideiglenesen megtartható, míg a tulajdonos elképzelése és anyagi lehetőségei összhangba kerülnek, a jelenlegi épület helyére kerülő új épülettel kapcsolatban.

Ocskay Gábor

Ocskay Gábor
MÉK 13-0294/12
2012.09.10.



Vác, Dózsa György út 13.
 Gazdasági épületek és lakóház bővítése.
 Alaprajz 2012.09.
 M = 1:200
 T: Ocskay Gábor

Tartószerkezeti műszaki leírás és szakvélemény

A Vác, Dózsa György út 13.sz. alatt található, az 1900-as évek legelején épült épületegyüttes lakórészből és gazdasági épületekből áll, melyek téglalap alakban egy zárt udvart ölelnek körbe, leszámítva egy közel 6 m hosszú szakaszt, ahol a szomszéd téglakerítése zárja be a négyszöget. A lakóépület az utca frontján található, és egyenlőtlen szárú U alakban nyúlik mindkét végén be az udvarba, ehhez kapcsolódik szintén U alakban a gazdasági épületek csoportja. A déli oldalon a két összefordított U alak összeér.

Az épületegyüttes legalább húsz éve lakatlan, gondozatlan, a karbantartási és állagmegóvási munkák hiány oda vezetett, hogy az épületegyüttes műszaki állapota nagyon rossz, a hátsó, gazdasági épületcsoporté már most helyenként életveszélyes, a lakóépületé pedig veszélyes, elhanyagolt, leromlott. "

Épületszerkezeti szempontból az épületegyüttes viszonylag egységes képet mutat. Az alapozás vegyesen égetett tömör agyagtégla és kő, mélysége maximum 50 cm., tehát nem éri el a fagyhatárt, szélessége a fal szélességével megegyezik.

A tartófalak 30-55 cm szélesek, általában tömör téglából épültek, elsősorban nagyméretű, ún. Oberländer téglából, de a falakban megtalálható a kisméretű tömör téglák és a vályogtégla is. Talajpára, és talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkeznek. A déli lakóépületszárny udvar felőli befordított részét az 1960-70-es években átépítették, vagy felújították, itt a vakolatlan részen látszik, hogy B30-as falazóblokkot használtak.

A födémek fa födémek, a tartógerendák nagyrészt 16x20 cm keresztmetszetű faragott fenyőfa gerendák, de előfordulnak más méretűek is, például a fészernél 14x18 cm-es. A lakóépületben a födém alul-felül deszkázott, alul rabcolt, a gazdasági épületrészben csak felül deszkázott. A felső deszkázaton változó, 5-10 cm vastag agyagréteg található.

A fa tetőszerkezet általában nyeregtetős, de a déli oldalon a szomszédos telekkel szomszédos épületrészek félnyereg tetősek. A cserépfedés szalagcserép, az utcafronton hódfarkú cserépből készült.

I. Az udvari, a gazdasági épületeket magában foglaló épületcsoport állapota kritikus, több helyen életveszélyes! Így az istállók tetőszerkezete beszakadt, hatalmas lyukak tátonganak a cserépfedésen, több helyen a födém is beszakadt. Ezekre a helyekre belépni életveszélyes, bontásuk is csak gépi erővel lehetséges! Lógó alá nem támasztott épületrész alá bemenni szigorúan tilos! Nem sokkal jobb a terménytároló, fészker, műhelyek állapota sem! A déli oldalon levő kamrák már csak nyomokban találhatók meg. Ezért ennek az épületcsoportnak a bontása nem halogatható, a bontási engedély megadása után haladéktalanul hozzá kell fogni!

II. Az utcai, a lakóépületet magában foglaló épületrész műszaki állapota valamivel jobbnak tűnik, de itt is lyukas a tető, ázik a fa szerkezet. Hiányzik a födém egy része, az már beomlott. Beomlott a kapubejárót a déli lakrésztől elválasztó fal, a födém és a tetőt alátámasztó gerendát két fa gerendából álló ideiglenes dúccal támasztották alá. Az utcai ablakokat be kellett deszkázni a rossz műszaki állapot miatt, a vakolatok omlanak, a padlóburkolat hol látható, hol nem. A két kémény elhanyagolt, nem az

-2-

előírásoknak megfelelőek, az egyik szükséges magasságát egy beton cső beépítésével próbálták elérni.

Összességében véve az utcai szárny valamivel jobb állapotban van, mint a hátsó udvari, de olyan leromlott műszaki állapotban van, hogy gazdaságosan nem újítható fel! Ezért ennek az épületszárnynak a bontása is indokolt és szükséges!

Ocskay Gábor

Ocskay Gábor
Tartószerkezeti tervező
MK 13-0307
Épületszerkezeti szakértő
Ész-Sz