



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Építészeti Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év szeptember hónap 13. napi ülésére

Szám: 9/223-1/2016.
Tárgy: **Értékvédelem – Burgundia u. 30. (3613 hrsz.)
alatt lévő lakóházak bontása**

Melléklet: Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya - 1. számú melléklet

Előterjesztő: **Espár Péter mb. osztályvezető**
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 20 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)
egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)*

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Zsidel Szilvia
jogi osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Véleményezésre
megkapta: Pető Tibor
alpolgármester

Nincs / az alábbi:

Tisztelt Bizottság!

Hivatkozással az Építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1992. (IV.13.) számú Önkormányzati rendelet 8. § (9) bekezdésben foglaltaknak megfelelően elkészült a tárgyi ingatlanon álló épületek bontásához az értékvizsgálati tanulmány.

Az ingatlanok Vác belvárosában helyezkednek el, a Burgundia városrész déli széléhez közel, zárt sorú beépítési móddal. Több, mint ötven évvel ezelőtt épültek. A telken két egymástól független épület áll, mindkettő a telek utcafrontján helyezkedik el, közöttük szűk bejárási lehetőséggel. Az egyik épület gerince az utcára merőleges, a másik párhuzamos azzal. A bontási igény mindkét épületre vonatkozik.

A kisebbik épület évek óta lakatlan, funkcióját elvesztette, jelenleg lomtárként funkcionál. A nagyobbik épületet lakják, de állapota leromlott, vizesedik, dohos és korszerűtlen.

Az épületek önmagukban nem, viszont területileg védelem alatt állnak. Az épületek tömege, léptéke illeszkedik a kialakult utcaképhez, állapotuk az elhanyagoltság miatt méltatlan. Az épületek szerkezetei, a felhasznált anyagok megfelelnek az építési koroknak, mindamellett nem jelentenek védendő értéket, mivel különleges megoldásokkal, szép építészeti részletek nem találhatók bennük.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelenleg hatályban lévő építésügyi jogszabályok nem teszik lehetővé településképi véleményezési eljárás lefolytatását, így sem a Főépítész szakmai állásfoglalása sem pedig az építészeti-műszaki tervtanács véleménye nem kérhető ki. A bemutatott tervek alapján a Főépítész Csoport irodája a bontást nem támogatja. A tervezett új lakóépület sem karakterében, sem megjelenésében nem illeszkedik a környezetében lévő épületekhez. Átgondolása erősen ajánlott.

Fentiek alapján felkérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakóház bontásához - a Bizottság átruházott hatáskörében - ne járuljon hozzá.

Vác, 2016. szeptember 6.



Espár Péter sk.
Műszaki Osztály mb.ov.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Burgundia u. 30. (3613 hrsz.) szám alatti épületek bontásához – az Építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1992.(IV.13.) számú Önkormányzati rendelet 8.§ (8) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján – átruházott hatáskörben nem járul hozzá.

Határidő: azonnal

Felelős: Műszaki Osztály mb.ov.

Értékvizsgálati tanulmány

a 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

alatti ingatlanon lévő lakóépületek bontási tervdokumentációjához

Történeti vizsgálat

Vác, a honfoglalást (896) követően kialakult település, mely a korai püspöki székhelyek sorába tartozik. A város középkori magja a váci vár, a püspökvár. A Géza király téren, egy kiemelkedésen épült az erődítmény. I. Géza király a győzelmes csatát megelőző fogadalma beváltásaként építtette ide a Szűz Mária tiszteletére szentelt székesegyházat, őt abban is temették el 1077-ben.

A város virágzását Mátyás király idejében élte, Vác ebben a korban az ország egyik építészeti, művészeti, tudományos és társadalmi központja volt. Ennek az időszaknak a török hódítás és a közel másfél százados uralom vetett véget, mialatt a város többször gazdát cserélt és felgyújtották. A török fennhatóság alól Vác 1686-ban szabadult fel végleg, ekkorra épületállománya teljesen romokban hevert, állandó lakossága nem volt. Az újjáépítő munkát azonnal megkezdték, a XVIII. század második felére alakult ki a zömmel középkori alapokra épített barokk város.

A Vác-Alsóváros-Burgundia lakóterületre a kistelkes, sűrű, többnyire zárt sorú beépítés a jellemző. Az érintett ingatlanon két épület áll jelenleg, amelyek illeszkednek ebbe a sűrű városi szövetbe. Mindkét épület a XX. század közepe felé épülhetett. Az egyik épület az utcára merőleges gerincű, a másik az utcával párhuzamos fekvésű, a két épület között keskeny bejárat található. Ezen a részen épített kerítés és tömör kapu teszi folytonossá a beépítést. A jelenlegi két épület alapterülete viszont a hatályos megengedett maximális beépítettség mértékét túllépi.

Eszztétikai vizsgálat

A két épület több mint ötven évvel ezelőtt épült. Az utcakép szempontjából elsősorban az utcai homlokzatok vizsgálata fontos. Az elmúlt évben az utcai homlokzatokat rendbe hozták, újrafestették, így ezek állapota kívülről elfogadható. Az épületek többi része, a belső homlokzatok, a tetők, a nyílászárók állapota leromlott, ezek teljes felújításra szorulnak.

A kisebbik épület egytraktusos, tornácos, hagyományos parasztház jellegű épület. Homlokzatán keretezett ablakkialakítás látható, a nyílászáró kapcsolt gerébtokos ablak, utólag elhelyezett, kívülről szerelt redőnytokkal. A homlokzat felújításakor csak a homlokzat alsó felét festették újra, így most a beépítetlen padlástér előtti részen még a régi festés látható, ami jóval sötétebb, mint a felújított rész. Az utcai csatlakozásnál szürke vakolt lábazat lett kialakítva. A tető helyenként beszakadt, beázik, aminek nyomai a homlokzaton is láthatóak. Az épület külső megjelenése mostani állapotában elég esetleges, romos.

A nagyobbik épület kéttraktusos, az utca felőli rész szélesebb, ehhez csatlakozik egy keskenyebb udvari szárny. Az utcai homlokzaton keretezett ablakok láthatóak, a nyílászáró szerkezetek hármasszertű kapcsolt gerébtokos ablakok. A tető csatlakozásánál kis méretű párkány fut végig. Az utcai csatlakozásnál szürke vakolt lábazat lett kialakítva. A tető és a vízvezetés is elfogadható állapotban van, utcakép szempontjából a megjelenés egységesnek tekinthető.

Szerkezeti vizsgálat

Mindkét épület hagyományos falazott szerkezetű, fa gerendás födémes, fa tetőszerkezetű. A kisebbik épület kis fesztávolságú, állószék nélküli tetővel rendelkezik. A szarufák a födém gerendákról közvetlenül indulnak, ezek a

tornác felé túllógnak az épület homlokzati falán. Ezen a konzolis részen a szerkezet már több helyen meggyengült, és az eredetnél sokkal nagyobb lehajlások láthatóak. Ennek oka az előregedésen túl feltehetőleg a hiányos és beázó tetőszerkezet, ami folyamatosan áztatja az épület belsejét. A nagyobbik épület kéttraktusos, hosszfalas kialakítású épület, két keskeny traktussal egymás mellett. A fa födémgerendák itt nem nyúlnak túl a falakon, a tető viszont valamivel összetettebb kialakítású, mint a másik épület esetében. Az utca felőli oldalon néhány sor magas attika fal lett kialakítva, a tető szerkezete erre ül fel, a belső oldalon viszont, a kisebbik traktus fölött, enyhébb lejtésű, esőcsendesítő-szerűen megoldott tetőszerkezet látható.

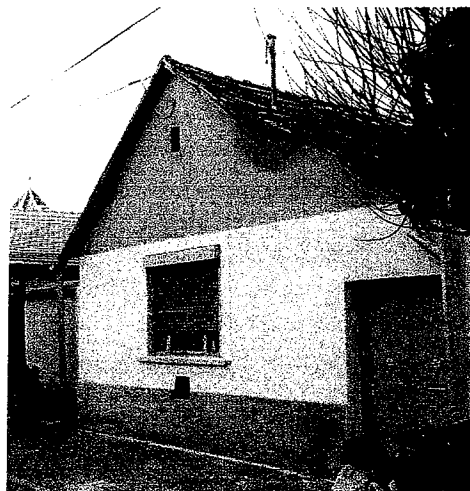
Összefoglalás

Az épületek tömege, léptéke illeszkedik a kialakult utcaképhez, állapotuk ugyanakkor – főleg a kisebbik épületnek – az utóbbi évek elhanyagoltsága miatt, meglehetősen méltatlan. Az épületek szerkezetei, a felhasznált anyagok megfelelnek építési koruknak, mindamelllett nem jelentenek védendő értéket, mivel különleges megoldások, szép építészeti részletek nem találhatóak bennük.

Helyszíni fotók



utcai homlokzat



utcai homlokzat



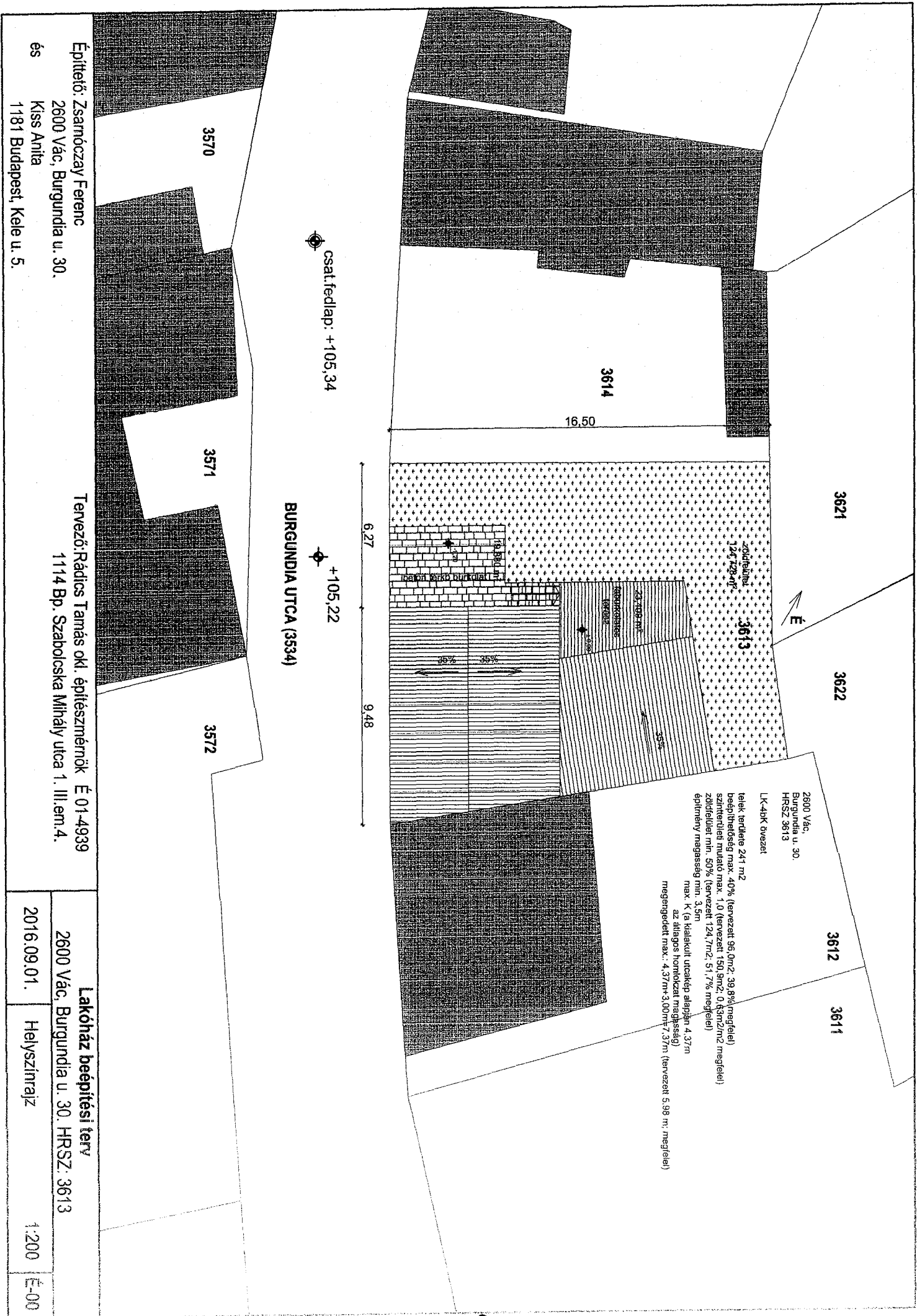
udvari homlokzat



udvari homlokzat

Budapest, 2016. 09.01.

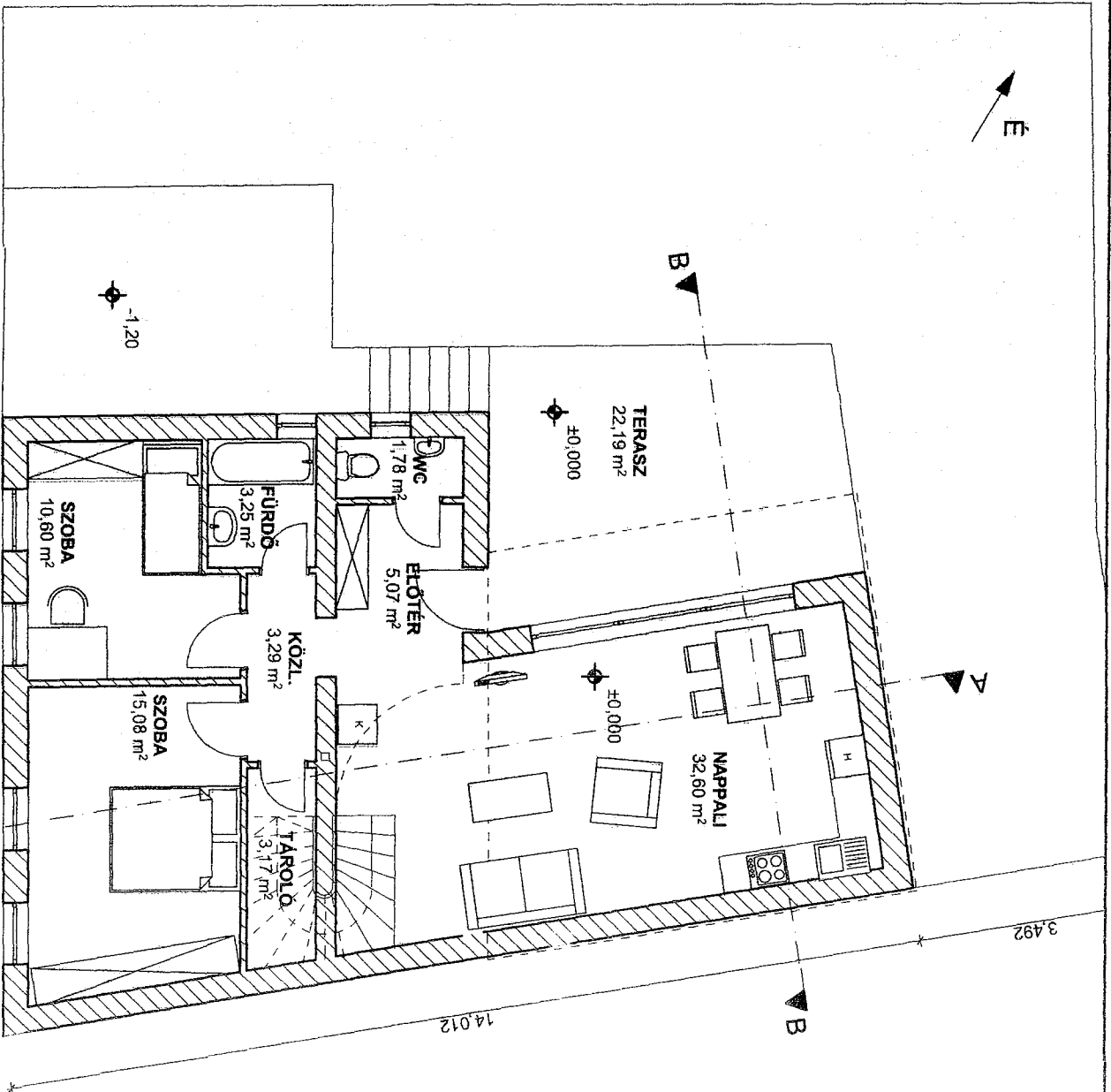
Rádics Tamás
okleveles építész mérnök
É 01-4939



Építető: Zsarnóczy Ferenc
2600 Vác, Burgundia u. 30.
Kiss Anita
1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építésszámőrnök É 01-4939
1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em.4.

Lakóház beépítési terv	
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613	
2016.09.01.	Helyszínrajz
1:200	É-00



6.273

9.480

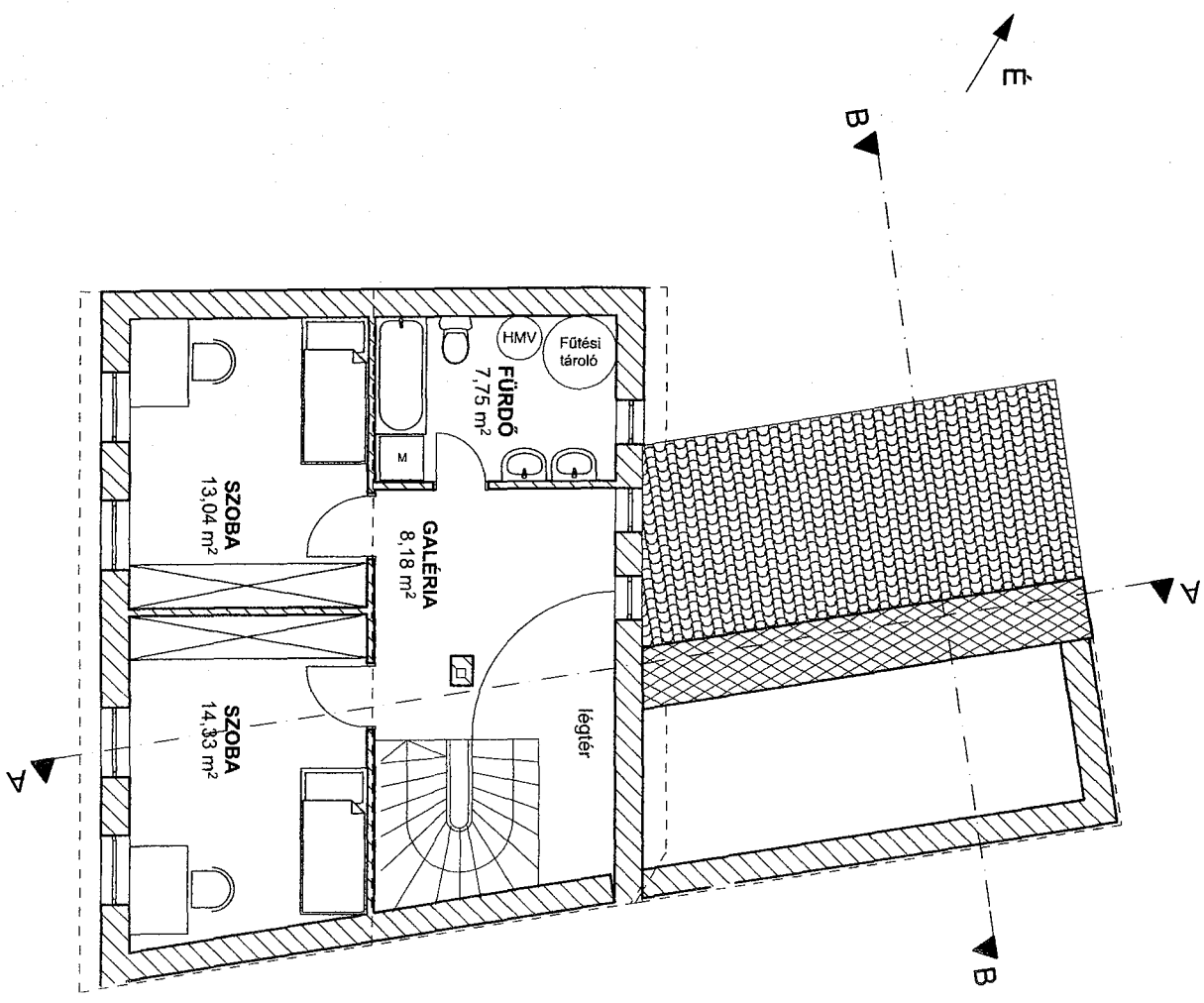
3.492

14.012

Építető: Zsarnóczay Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 és Kiss Anita
 1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

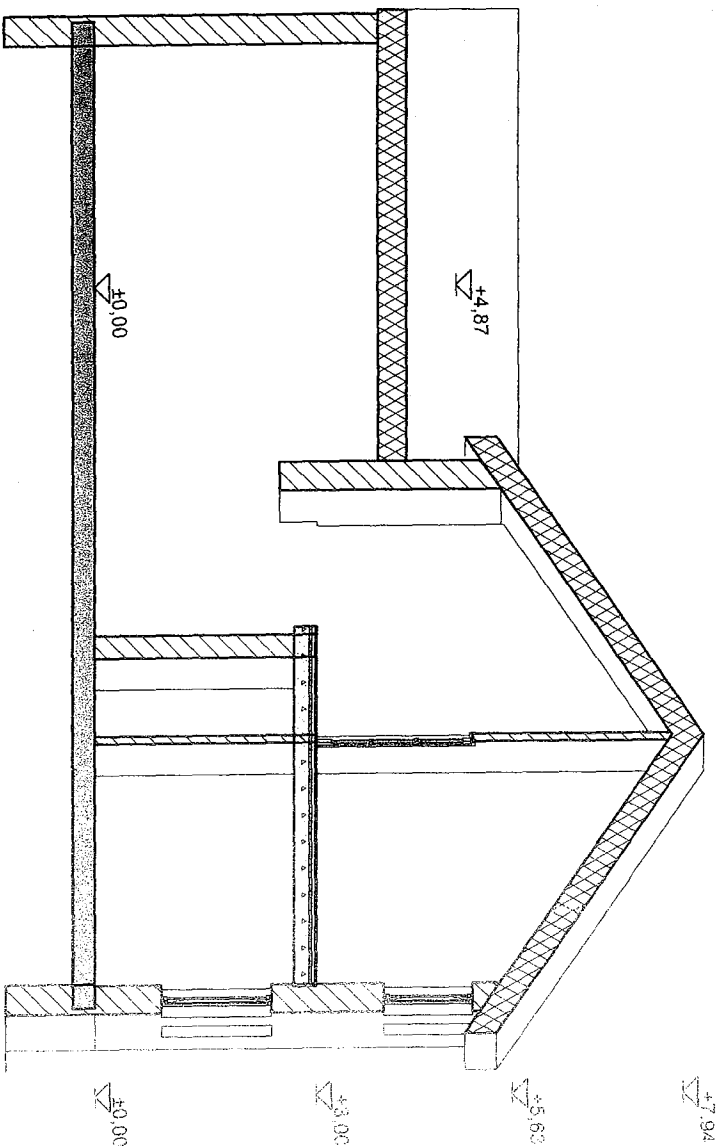
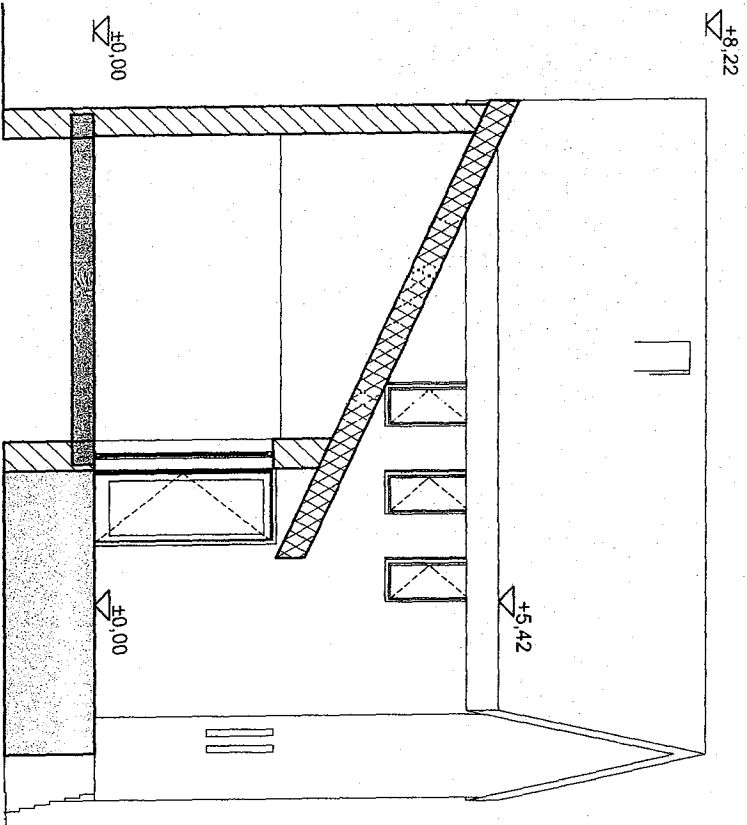
Lakóház beépítési terv
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
 2016.09.01. Földszinti alaprajz 1:100 É-01



Építető: Zsarnóczy Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em. 4.

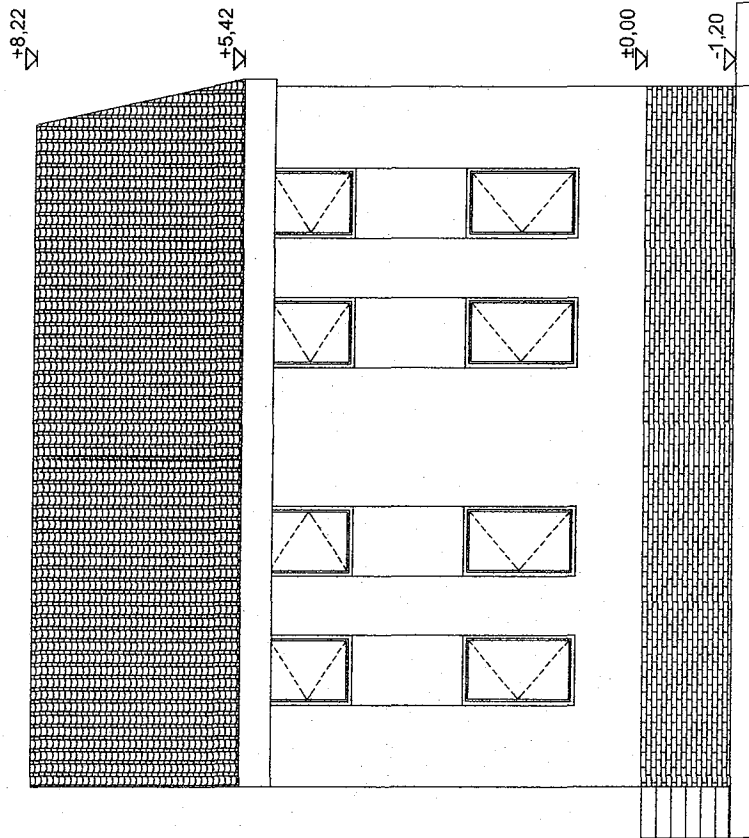
Lakóház beépítési terv
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ. 3613
 2016.09.01. Emeleti alaprajz 1:100 E-02



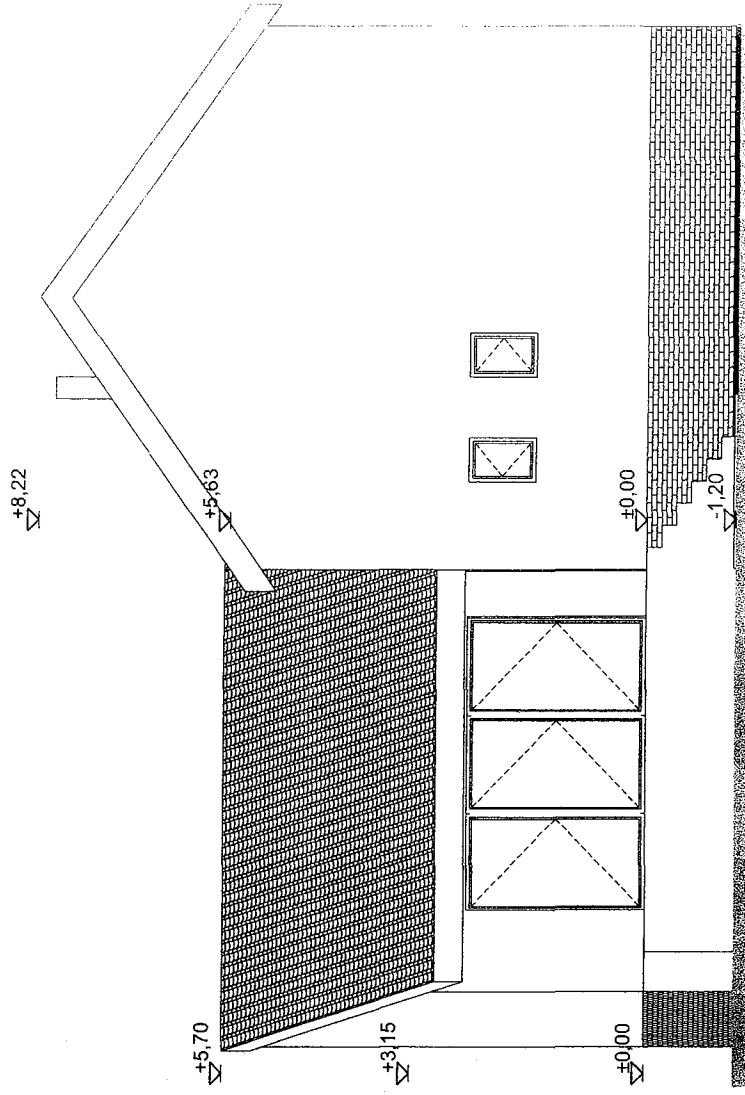
Építető: Zsamóczy Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építész mérnök É 01-4939
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em. 4.

Lakóház beépítési terv	
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ. 3613	
2016.09.01.	Metszetek
1:100	E-03



Nyugati homlokzat



Északi homlokzat

Építtető: Zsarnóczay Ferenc

2600 Vác, Burgundia u. 30.

és Kiss Anita

1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építész-mérnök É 01-4939

1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

Lakóház beépítési terv

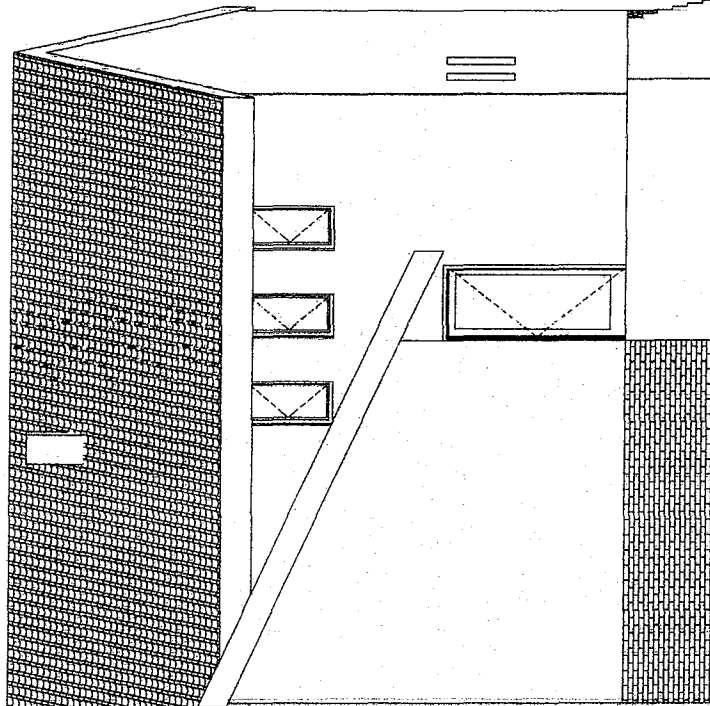
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

2016.09.01.

Homlokzatok

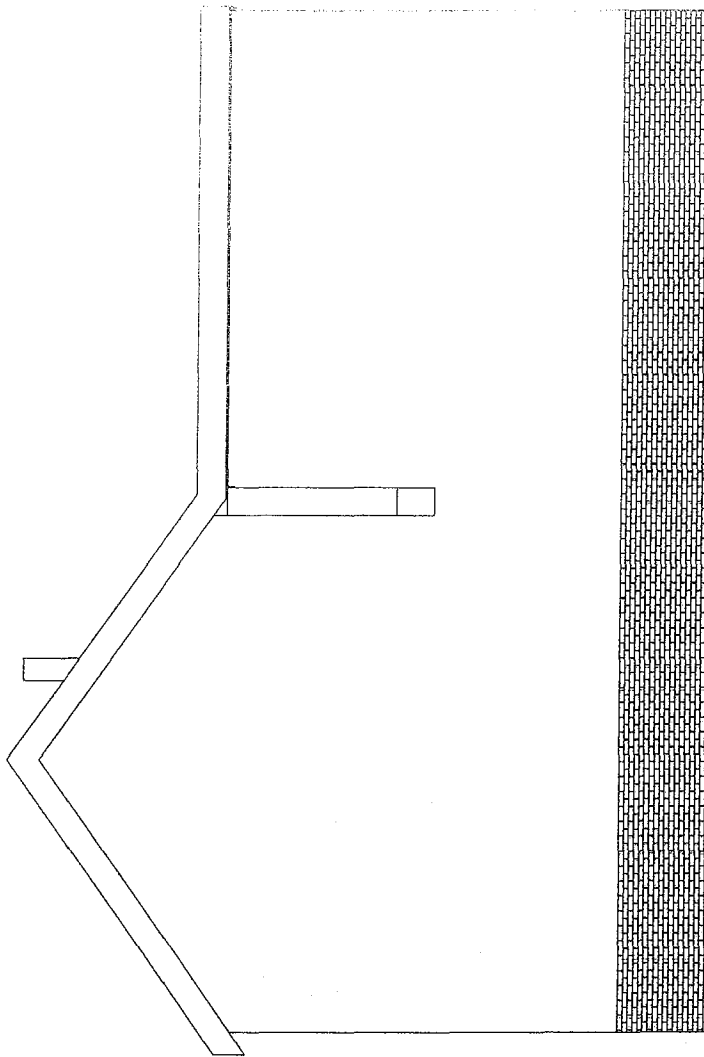
1:100 E-04

+8,22
Σ



+5,62
Σ

+1,20
Σ



+10,00
Σ

Keleti homlokzat

Déli homlokzat

Építető: Zsamóczay Ferenc

2600 Vác, Burgundia u. 30.

és Kiss Anita

1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939

1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

Lakóház beépítési terv

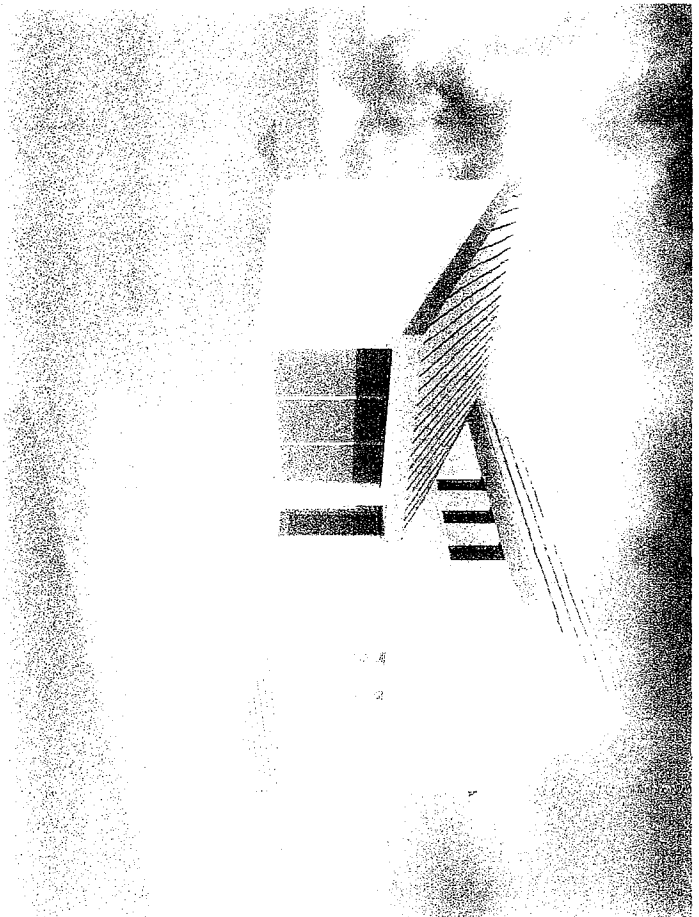
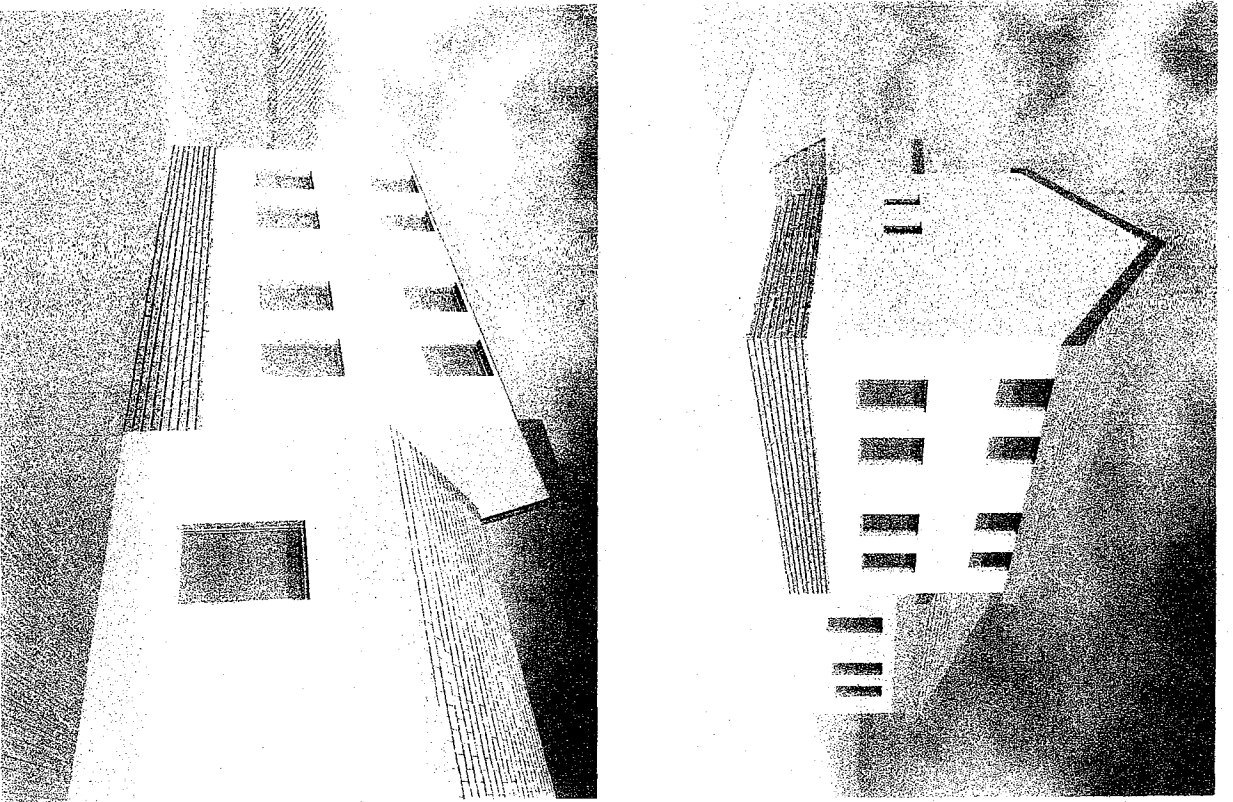
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

2016.09.01.

Homlokzatok

1:100

É-05

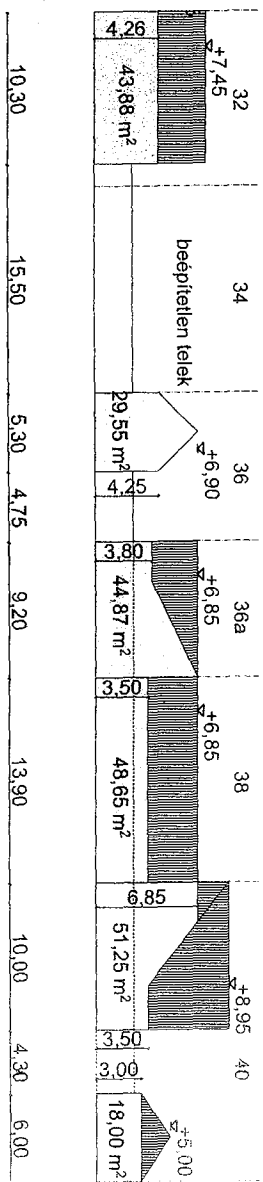
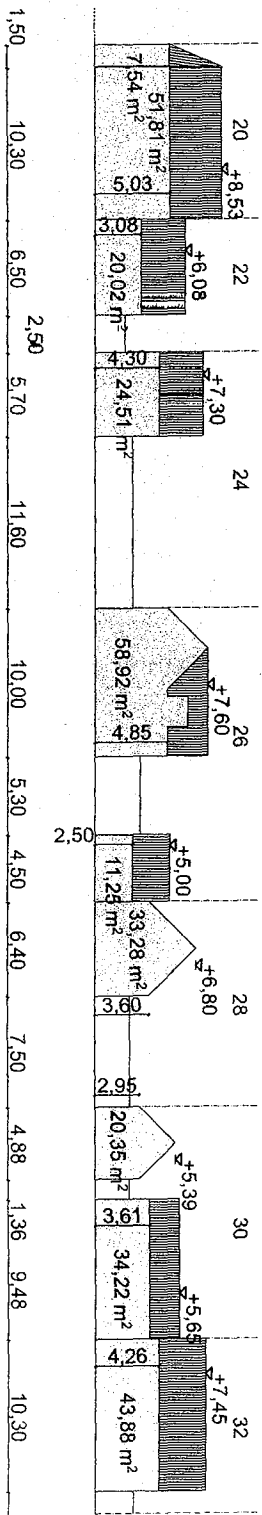


Építető: Zsarnóczay Ferenc
2600 Vác, Burgundia u. 30.
Kiss Anita
1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em. 4.

Lakóház beépítési terv
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
2016.09.01. Tömegvázlatok

É-06



Burgundia	homlokzati felület	hossz
Burgundia 20	7,54	1,5
Burgundia 20	51,81	10,30
Burgundia 22	20,02	6,50
Burgundia 24	24,51	5,70
Burgundia 26	58,92	10,00
garázs	11,25	4,50
Burgundia 28	33,28	6,40
Burgundia 30	20,35	4,88
Burgundia 30	34,22	9,48
Burgundia 32	43,88	10,30
Burgundia 34		
Burgundia 36	29,55	5,30
Burgundia 36a	44,87	9,20
Burgundia 38	48,65	13,90
Burgundia 40	51,25	10,30
Burgundia 40	18	6,30
dsszesen	498,1	113,36
átlag magasság		4,37

Építető: Zsarnóczay Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kele L. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építész
 1114 Bp. Szabolcska Minály utca 1. III.em.4.

Lakóház beépítési terv
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HR SZ. 3613
 2016.09.01. Kialakult utcakép

1:500 E-07

2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
alatti ingatlanon lévő lakóépületek

Bontási tervdokumentáció



2016. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613 alatti ingatlanon lévő lakóépület bontási tervdokumentációjához

Címlap
Tartalomjegyzék

Bontási tervdokumentáció:

Bontási műszaki leírás

Bontási tervek (jelenlegi állapot felmérése):

É 00	Helyszínrajz	M=1:200
É 01	Alaprajzok, metszetek	M=1:100
É 02	Homlokzatok	M=1:100
É 03	Homlokzatok	M=1:100

Budapest, 2016. szeptember

BONTÁSI MŰSZAKI LEÍRÁS

2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
alatti ingatlanon lévő lakóépületek
bontási bejelentési tervdokumentációjához

Készült a 17/2008.(VIII.30.) NFGM rendelettel módosított 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet 5. melléklet V. fejezete alapján.

A telken jelenleg két, egymástól független épület áll, mindkettő a telek utcafrontján helyezkedik el, közöttük szűk bejárási lehetőség van. Az egyik épület gerince az utcára merőleges, a másik párhuzamos azzal, jelen dokumentáció mindkét épületre vonatkozik.

A kisebbik épület évek óta lakatlan, funkcióját elvesztette, jelenleg lomtárnak használják. A közmű csatlakozásai megvannak, elektromos, gáz, víz-csatorna bekötésekkel rendelkezik. A nagyobbik épületet lakják, de állapota leromlott, kissé vizesedik, dohos.

Az alapozásról feltárás nem készült, feltehetőleg falazott téglalapozással rendelkeznek. A felmenő falak kisméretű téglából készültek, kétoldalt vakolt felületekkel. A zárófödém fagerendás szerkezetű, homok feltöltéssel. A födémgerendák végei túllógnak a falakon, ezek a gerendák támasztják alá a tető szarufáit. A tetőszerkezet ácsolt faszervezetekből készült, kis fesztávolságú, egyszerű szerkezet taréjszelemennel és szarufákkal. A tető fedése égetett cserépfedés. A belső burkolatok a padlón hideg burkolatok, illetve parketta. Az épületnek egy bejárata van a déli oldalán, az udvar felől. A nyílászárók faszervezetű ajtók és ablakok. A fűtés egy gázkonvektorral, illetve egy cserépkályhával van megoldva.

➤ **Bontási technológiai leírás**

A bontás az építés fordítottja, a különböző szerkezetek, berendezések és felszerelések bontását építésük és elhelyezésük sorrendjének ellentétesen kell visszabontani.

A bontási munkálatok során be kell tartani a hatályos kivitelezési (bontási technológiai előírásokat, munka és balesetvédelmi óvórendszabályokat, környezetvédelmi előírásokat és a munkavégzésre vonatkozó helyi önkormányzati szabályozást. A beépítés adottságai miatt értesíteni kell a szomszédos ingatlan (HRSZ 3614) tulajdonosait a bontásról, és a bontás ideje alatt lehetőség szerint az épület mellett védősávot kell kialakítani, a balesetek elkerülése érdekében.

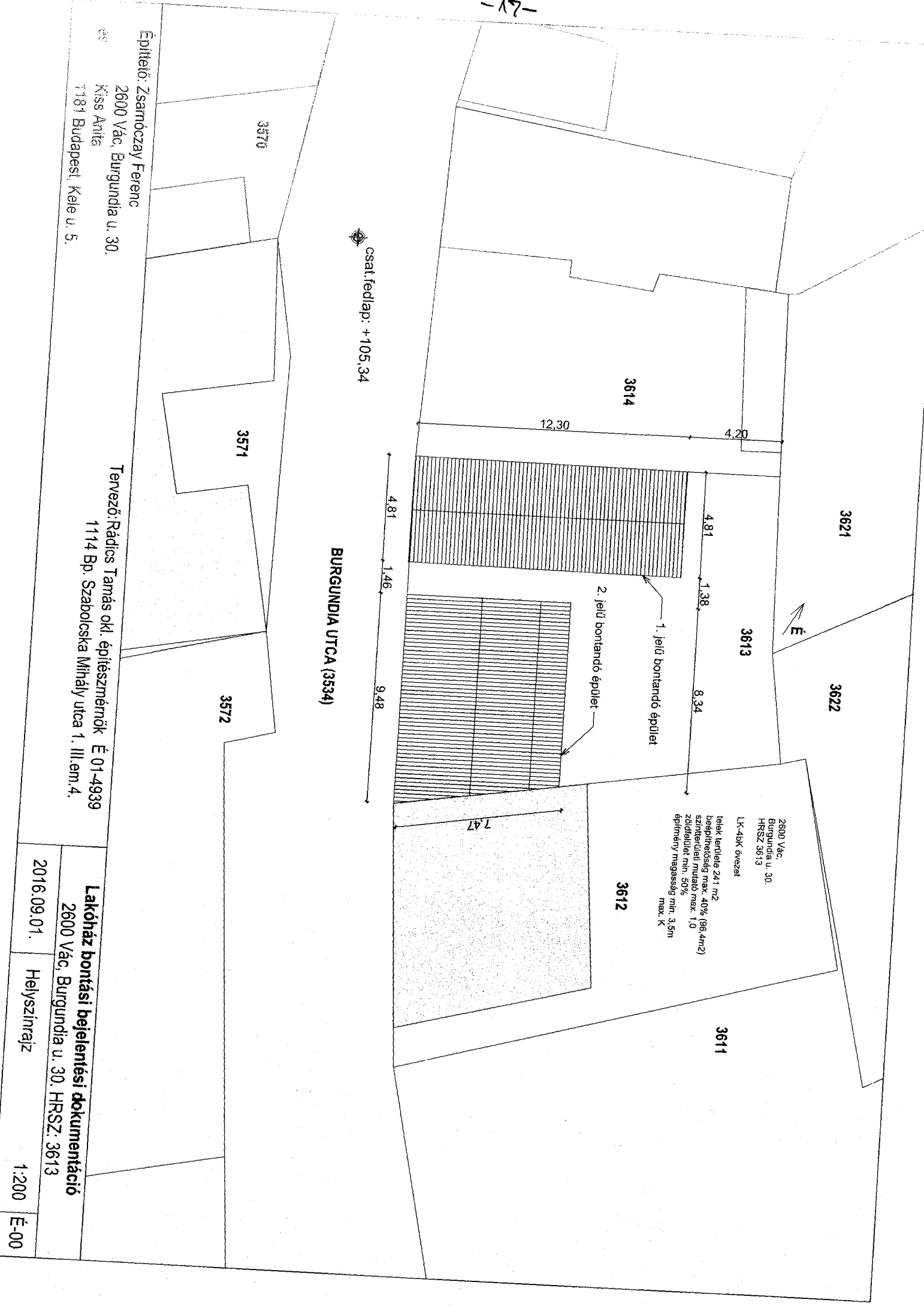
A bontási munkák a telek udvara felé szervezendők, mivel itt elegendő terület áll rendelkezésre a lebonyolításhoz, és az elbontott anyagok ideiglenes elhelyezéséhez.

A bontás megkezdése előtt meg kell szüntetni az épület közmű kapcsolatait. Az ingatlan elektromos csatlakozása az épület tetején van, ezt át kell helyezni a megmaradó épület tetejére. Az épület gáz csatlakozását is meg kell szüntetni, ezt a gáz vezeték elzárása után lehet elvégezni. A víz csatlakozást szintén a vezeték elzárása után lehet levágni.

Elsőként a belső és külső burkolatokat, szigetelőanyagokat kell eltávolítani, majd a tető héjalása, és a cseréplécek következhetnek. Ezután a szarufák következnek, szaruállásonként haladva, úgy, hogy a megmaradó szerkezet mindig állékony maradjon. A következő lépés a födém szerkezet elbontása, majd jöhetnek a falak, végül pedig a föld alatt lévő szerkezetek.

Csat.fedlapp: +105,34

BURGUNDIA UTCA (3534)

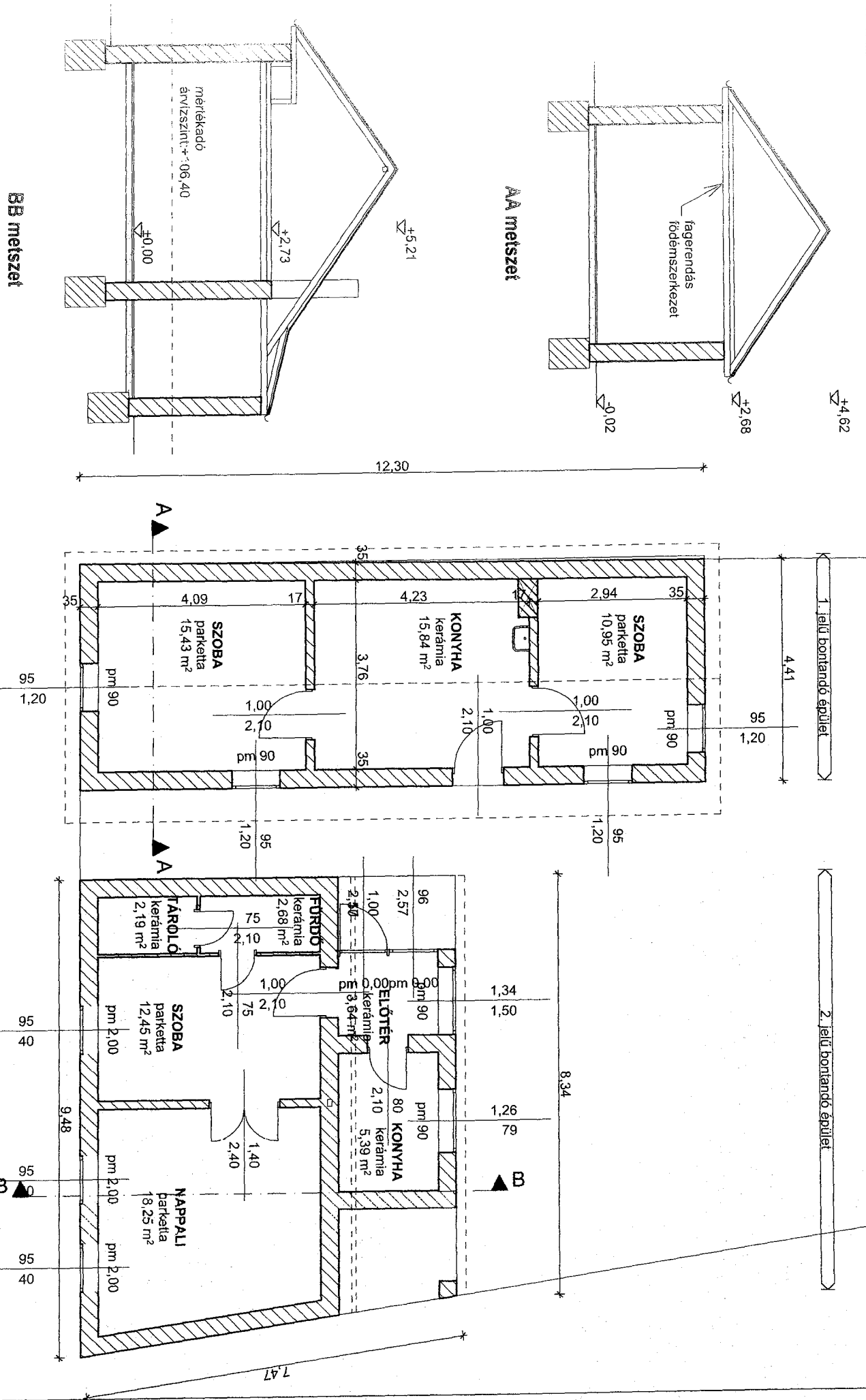


Építető: Zsamóczay Ferenc
2600 Vác, Burgundia u. 30.
Kiss Anita
1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

2600 Vác,
Burgundia u. 30.
HRSZ:3613
LK-4Bk övezet
telek területe 241 m²
beépítettség max. 40% (96.4m²)
szintterületi mutató max. 1,0
zöldfelület min. 50%
építmény magasság min. 3,5m
max. K

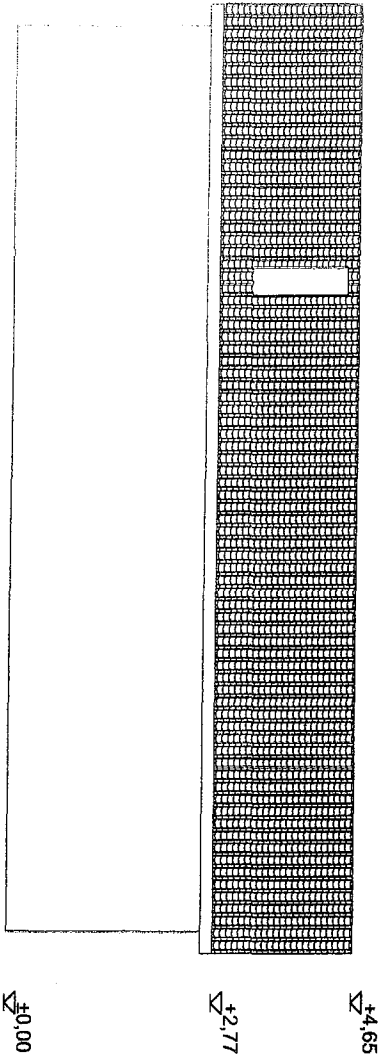
Lakóház bontási bejelentési dokumentáció	
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613	
2016.09.01.	Helyszínrajz
1:200	É-00



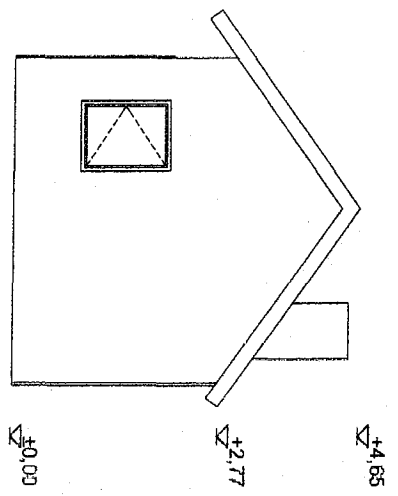
Építető: Zsarnóczy Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kelen u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em. 4.

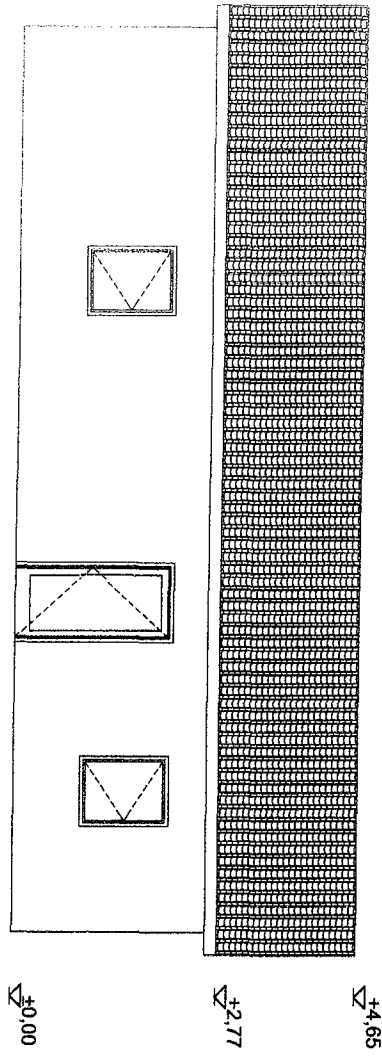
Lakóház bontási bejelentési dokumentáció
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
 2016.09.01. Alaprajzok, metszések 1:100 É-01



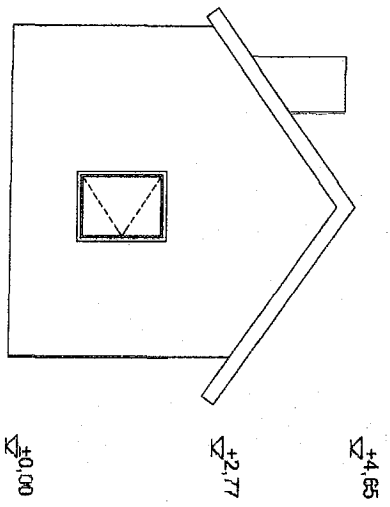
északi homlokzat 1:100



keleti homlokzat 1:100



déli homlokzat 1:100

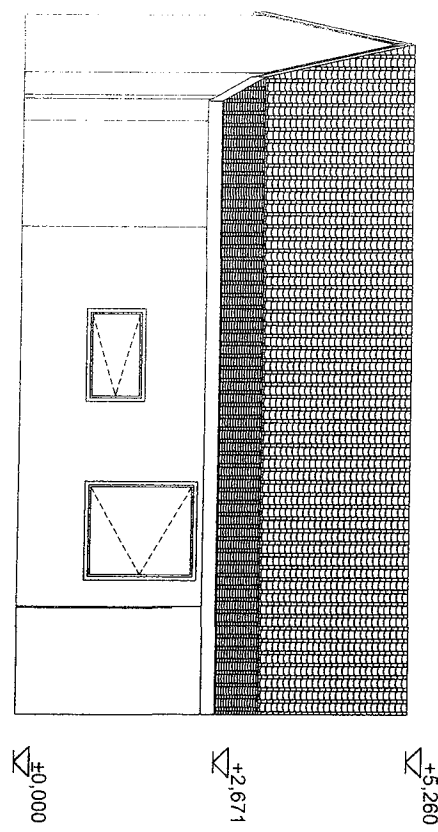


nyugati homlokzat 1:100

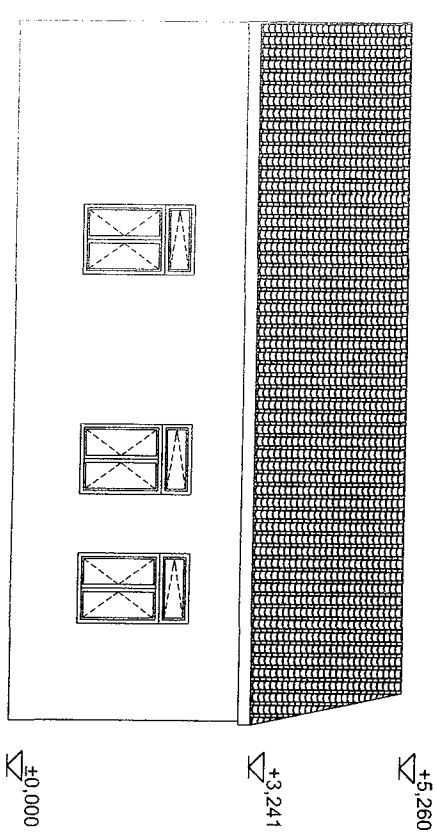
Építtető: Zsarnóczay Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kelen u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építész
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em. 4.

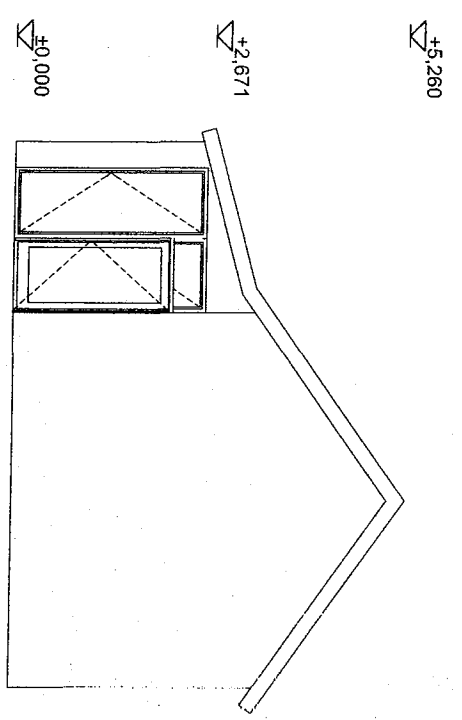
Lakóház bontási bejelentési dokumentáció	
2600 Vác, Burgundia u. 30. HR SZ: 3613	
2016.09.01.	Homlokzatok (1. jelű épület) 1:100
É-02	



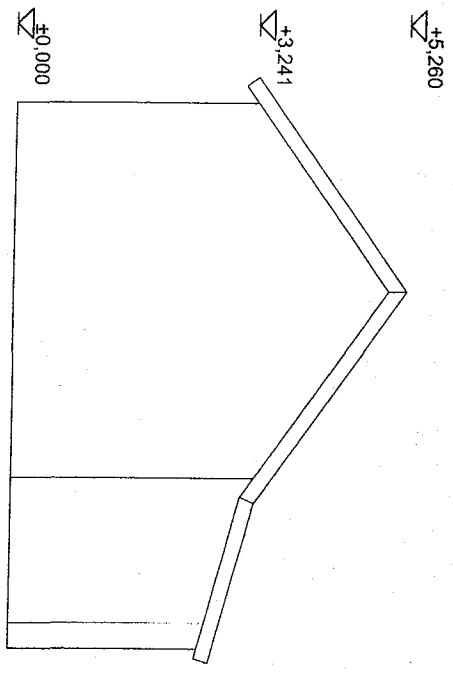
keleti homlokzat



nyugati homlokzat



északi homlokzat



déli homlokzat

Építető: Zsarnóczay Ferenc
 2600 Vác, Burgundia u. 30.
 és
 Kiss Anita
 1181 Budapest, Kele u. 5.

Tervező: Rádics Tamás okl. építésszámőrök É 01-4939
 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III. em.4.

Lakóház bontási bejelentési dokumentáció	
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613	
2016.09.01.	Homlokzatok (2. jelű épület) 1:100
É-03	