



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év október hónap 11. napi ülésére

Szám: 9/223-4/2016.
Tárgy: Értékvédelem – Burgundia u. 30. (3613 hrsz.)
alatt lévő lakóházak bontása - módosítással

Melléklet: Bontási és értékvizsgálati tanulmány - 1. számú melléklet
Beépítési tervdokumentáció – 2. számú melléklet
77/2016. (IX.13.) sz. VKB kivonat – 3. számú melléklet

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

Előzmény/korábbi döntés: 77/2016. (IX.13.) sz. VKB
Terjedelem: 22 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 és benyújtásra került a módosított építési tervdokumentáció, amit a 2016. szeptember 13-án tartott ülésen a Bizottság kifogásolt.

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, mindemellett 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 módosított tervek alapján a Főépítész Csoport irodája támogatja a bontást. A tervezett új lakóépület illeszkedik a környezetében lévő épületekhez.

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

Vác, 2016. szeptember 28.




Espár Péter
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 (Rádics Tamás építésztervező 2016. szeptember 28-i tervei alapján) hozzájárul.

Határidő: azonnal

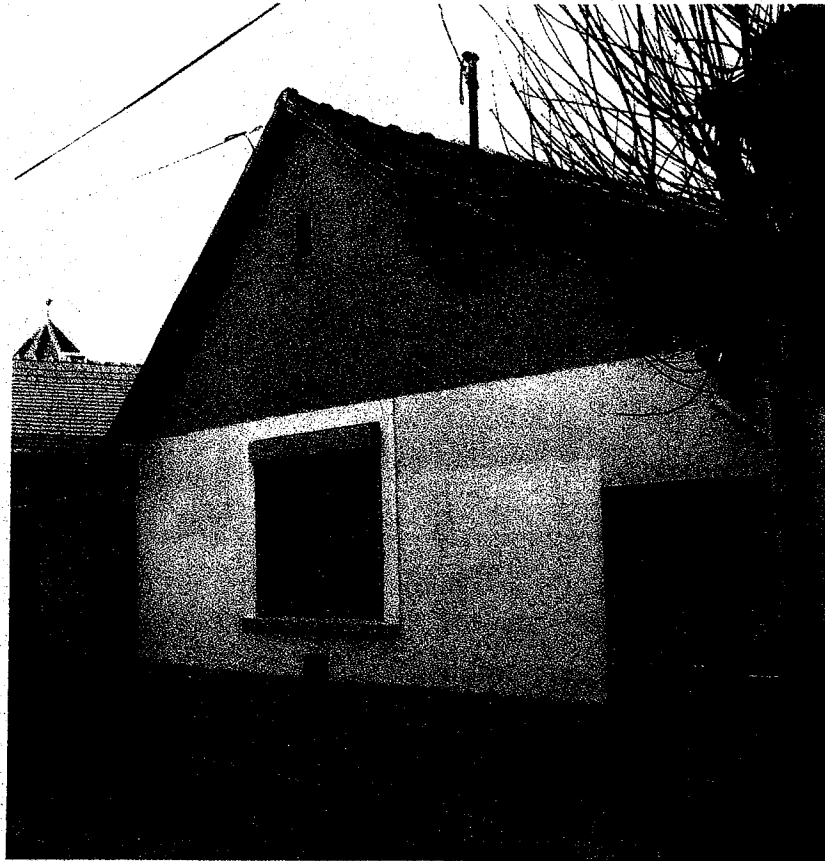
Felelős: Műszaki Osztály mb.ov.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

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 rendelkezik. 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 óvrendszabályokat, 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.

Az azbeszt tartalmú, vagy veszélyes hulladéknak minősülő anyagokat különös gonddal kell kezelni, porlódásukat megakadályozni, tárolásuk és szállításuk zártan oldandó meg.

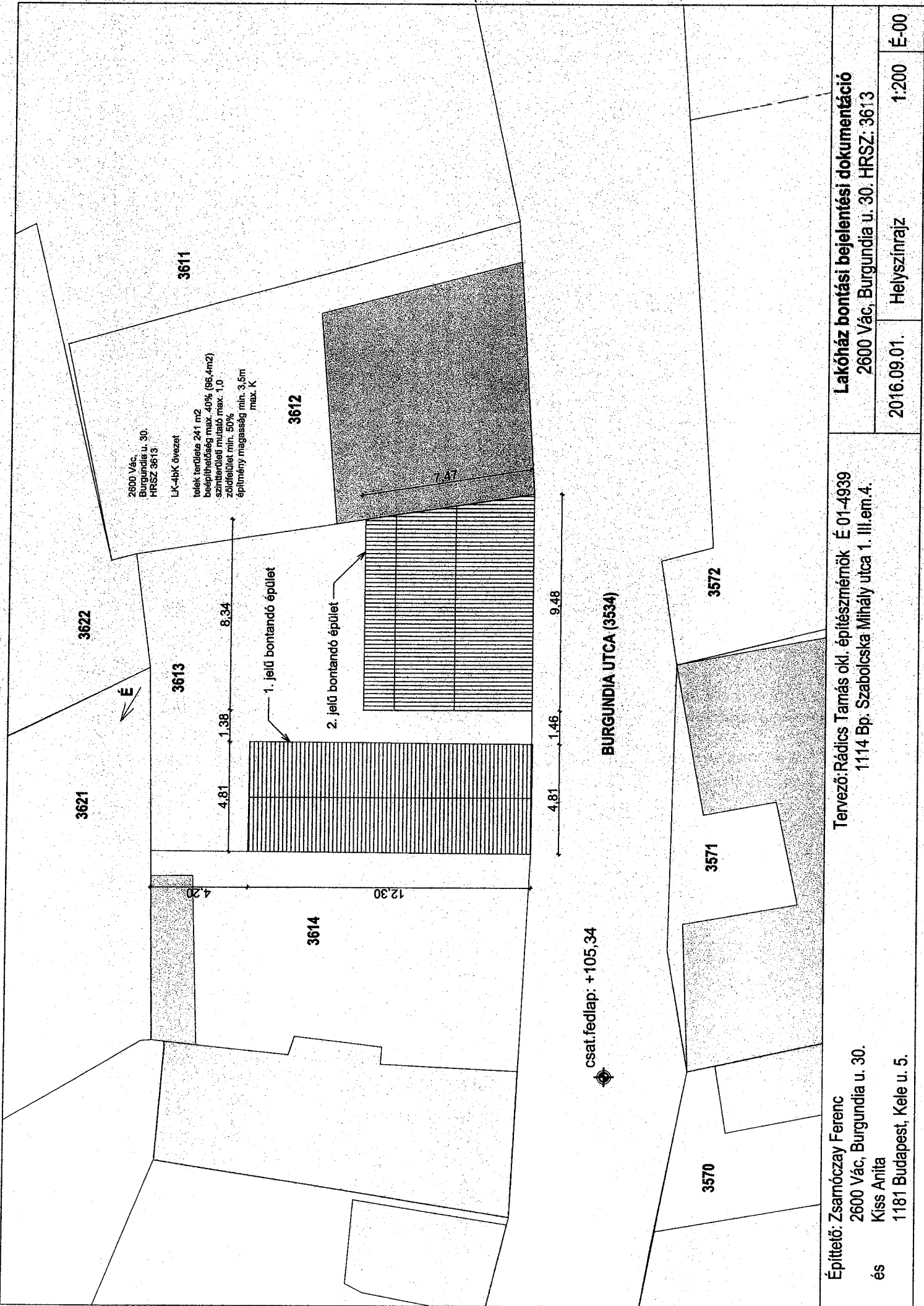
A még felhasználható burkolatok és nyílászárók bontását óvatosan kell végezni. A fertőzött faanyagok megsemmisítendőek.

A bontás alapvetően kézzel és kézi kisgépekkel történjen, a környezet és a bontási anyagok kímélése érdekében. A bontási munkák kivitelezése hatékony és rendszeres építési és műszaki vezetéssel történjen, építési és munkavédelmi napló vezetendő, a dolgozókat külön balesetvédelmi oktatásban kell részesíteni.

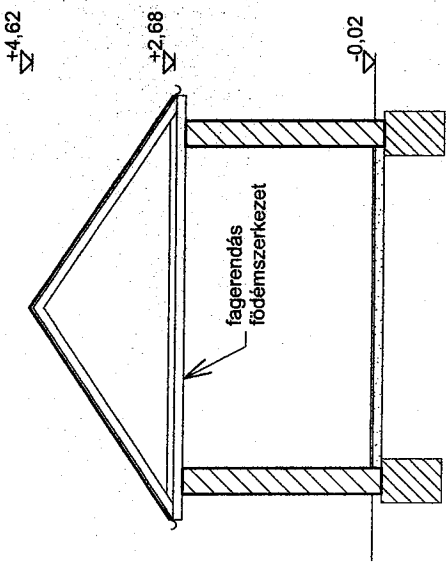
A bontási munkákhoz szükséges ideiglenes elektromos energia és vízvételi lehetőségek megoldhatóak a megmaradó épületből.

Budapest, 2016. szeptember

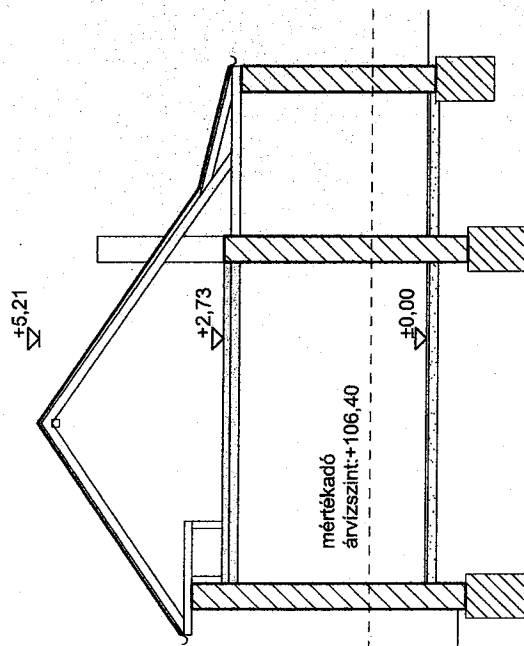
Rádics Tamás
okleveles építészmérnök
É 01-4939



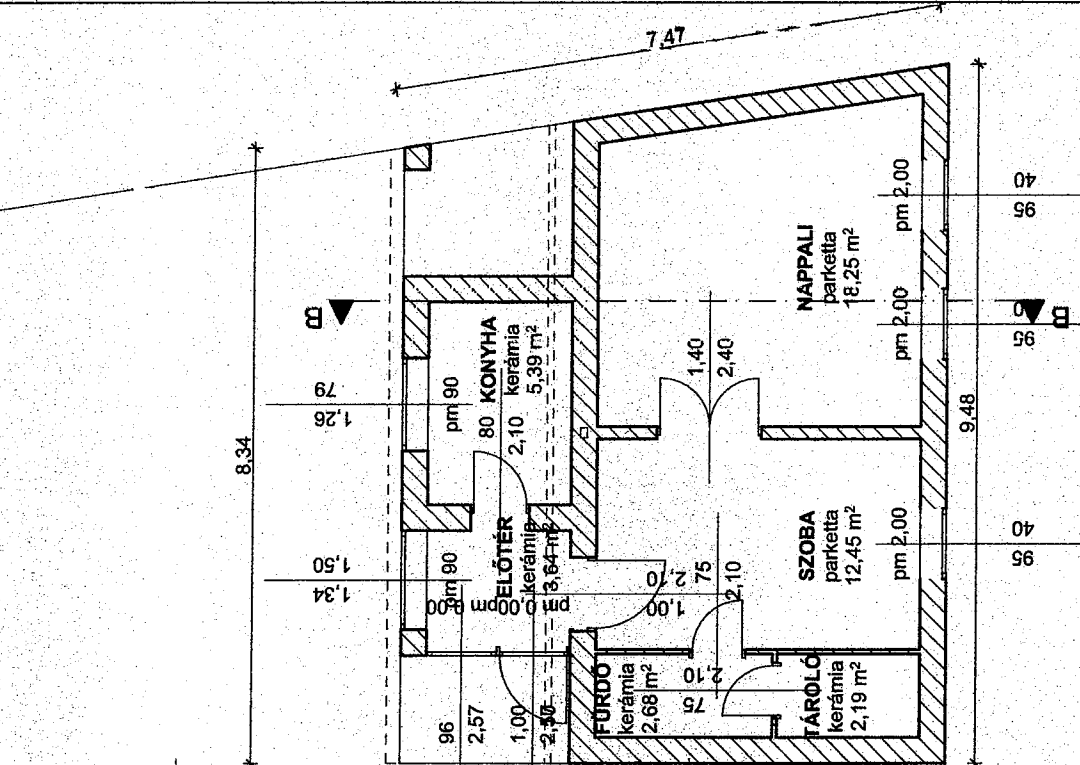
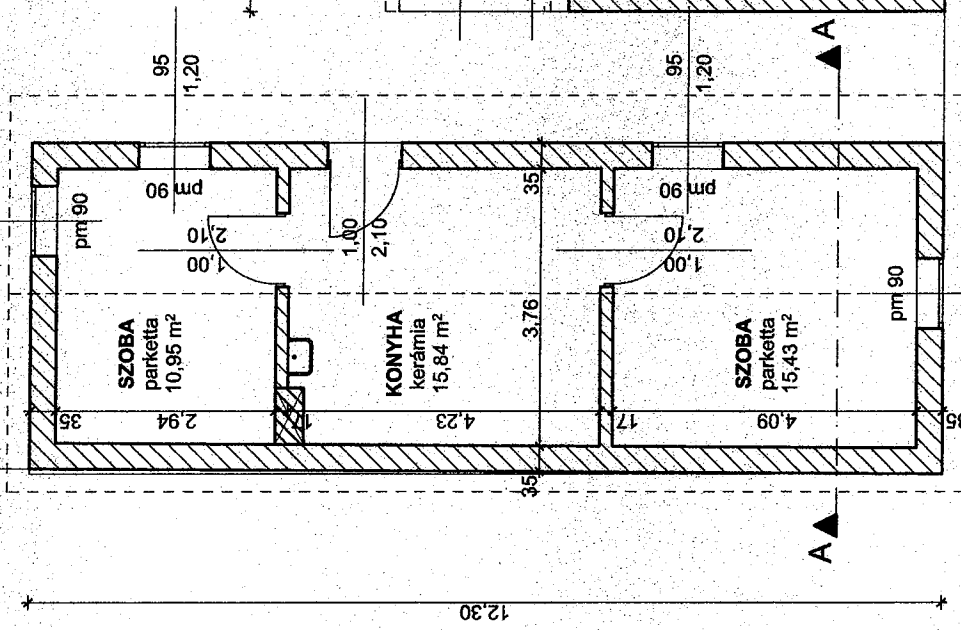
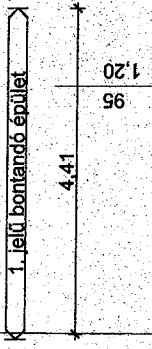
Építtető: Zsarnóczay Ferenc 2600 Vác, Burgundia u. 30. Kiss Anita 1181 Budapest, Kele u. 5.	Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.	Lakóház bontási bejelentési dokumentáció 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
és	2016.09.01.	2016.09.01.
	Helyszínrajz	Helyszínrajz
	1:200	1:200
	É-00	É-00



AA metszet



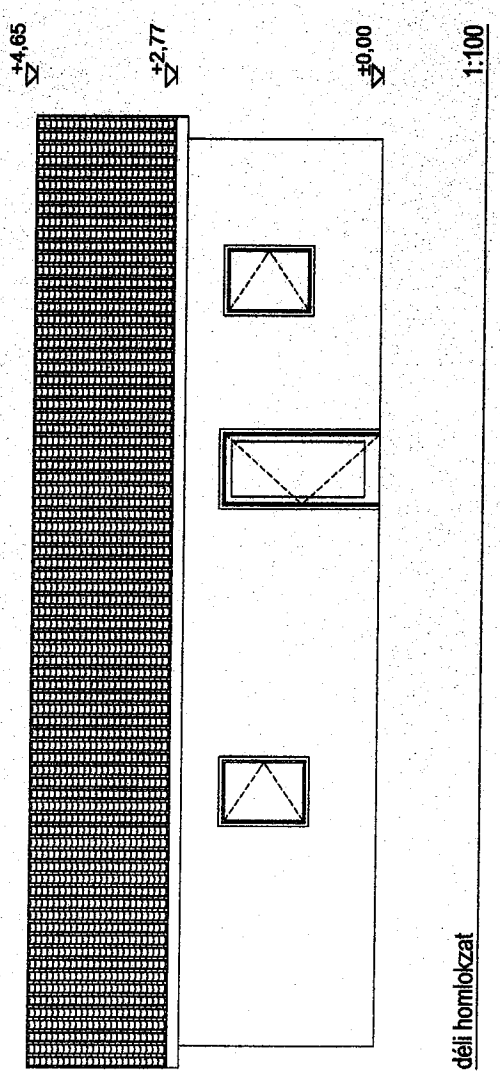
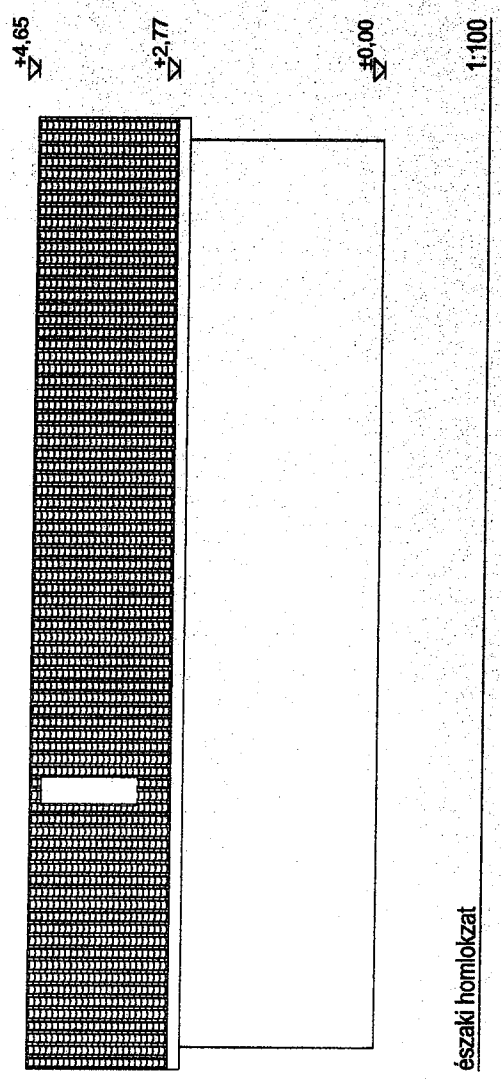
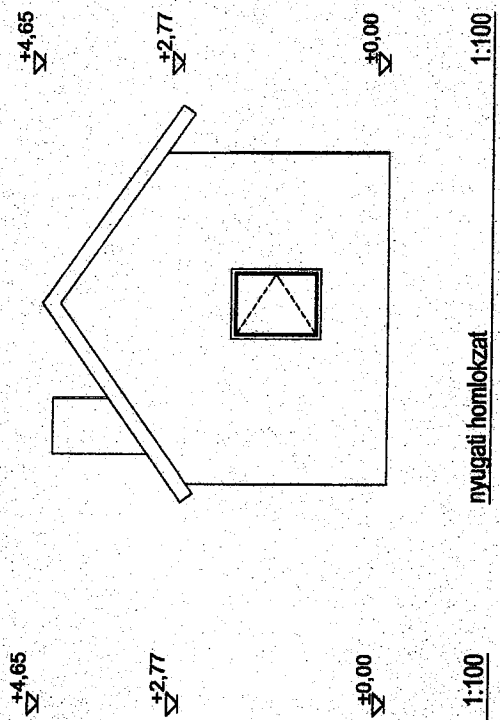
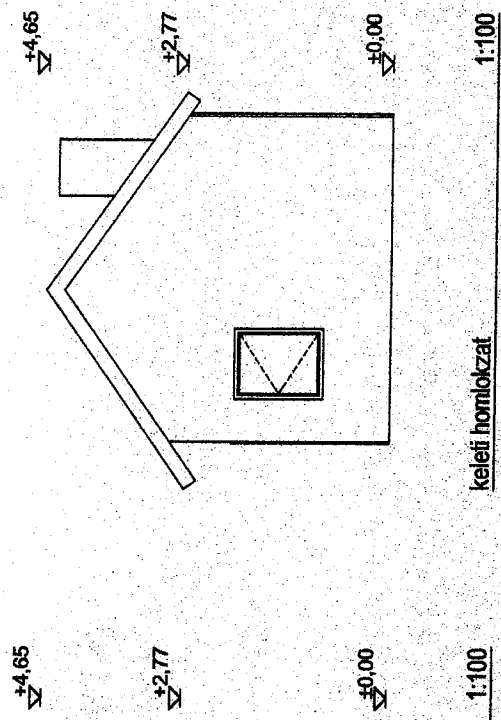
BB metszet



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

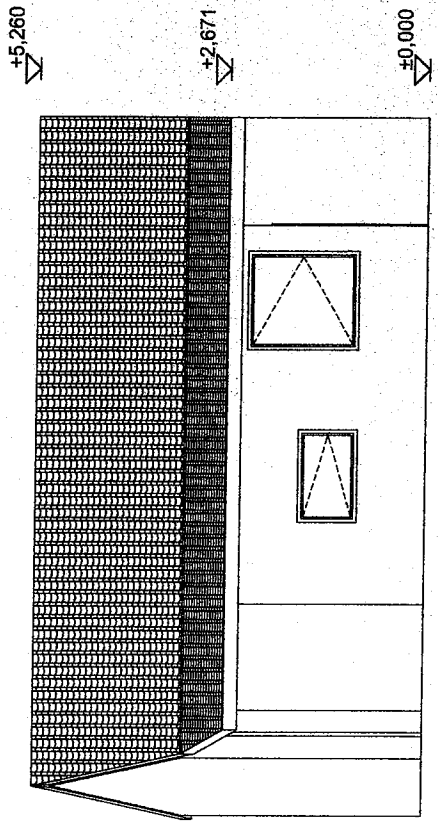
Tervező: Rádics Tamás okl. építésmérnök É 01-4939
1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

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

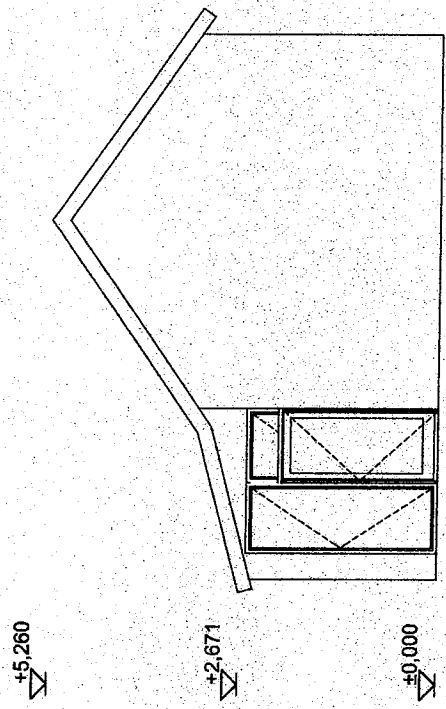


<p>Építető: Zsamóczy Ferenc 2600 Vác, Burgundia u. 30. és Kiss Anita 1181 Budapest, Kele u. 5.</p>	<p>Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.</p>	<p>Lakóház bontási bejelentési dokumentáció 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613</p>
<p>2016.09.01.</p>	<p>Homlokzatok (1. jelű épület) 1:100</p>	<p>É-02</p>

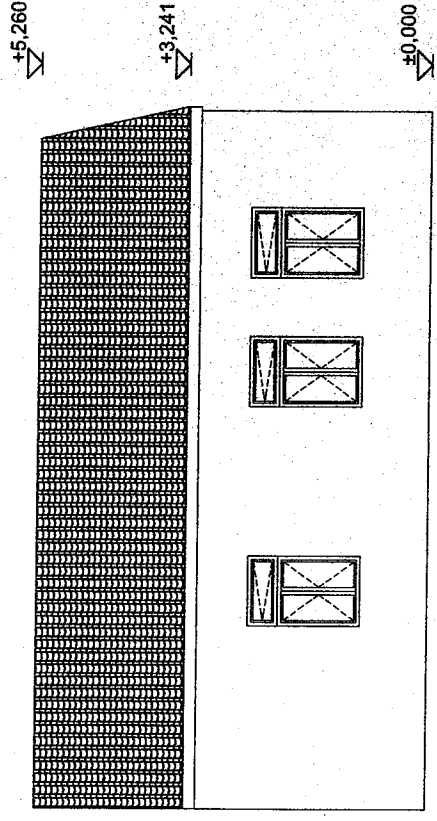
F



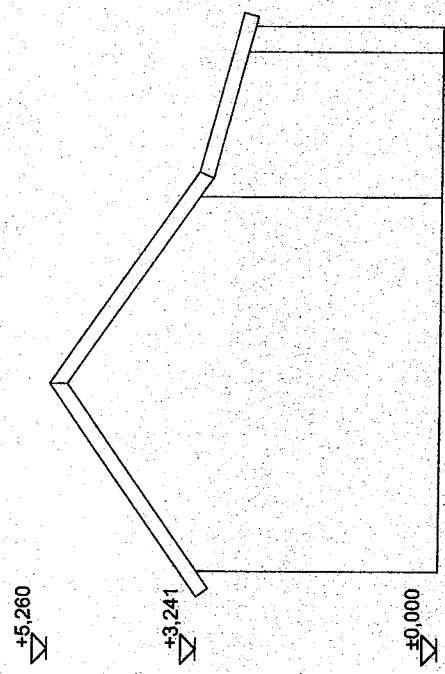
keleti homlokzat



északi homlokzat



nyugati homlokzat



déli homlokzat

Építő: Zsamóczy 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 bontási bejelentési dokumentáció
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

2016.09.01.

Homlokzatok (2. jelű épület) 1:100

É-03

5

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.

Esztétikai vizsgálat

A két épület több mint ötven évvel ezelőtt épült. Az utcakép szempontjából elsősorban az utcai homlokzatok vizsgálata fontos. Az elmúlt években 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 hármasszoros 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 födemes, 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 konzolos részen a szerkezet már több helyen meggyengült, és az eredetivel sokkal nagyobb lehajlások láthatóak. Ennek oka az elöregedésen 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, mindamellelt nem jelentenek védendő értéket, mivel különleges megoldások, szép építészeti részletek nem találhatóak bennük.

Helyszíni fotók



utcai homlokzat



utcai homlokzat



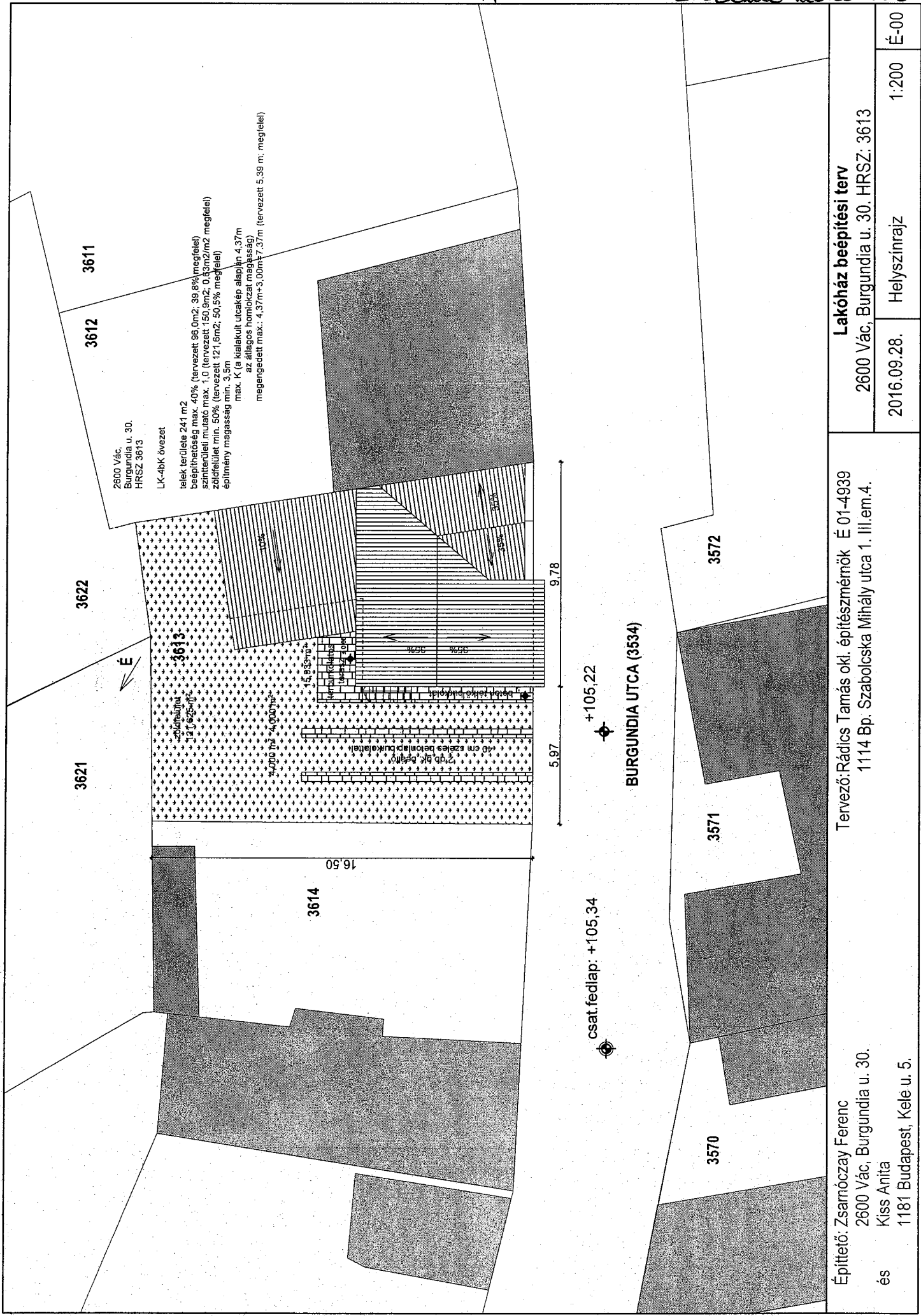
udvari homlokzat



udvari homlokzat

Budapest, 2016. 09.01.

Rádics Tamás
okleveles építészmérnök
É 01-4939



2600 Vác,
Burgundia u. 30.
HRSZ 3613

LK-4bk övezet

telek területe 241 m²
beépíthetőség max. 40% (tervezett 96,0m²; 39,8% (megfelel))
szintterületi mutató max. 1,0 (tervezett 150,8m²; 0,63m²/m² (megfelel))
zöldfelület min. 50% (tervezett 121,6m²; 50,5% (megfelel))
építmény magasság min. 3,5m
max. K (a kialakult utcakép alapján 4,37m
az állagos homokozat magasság)
megengedett max.: 4,37m+3,00m+7,37m (tervezett 5,39 m; megfelel)

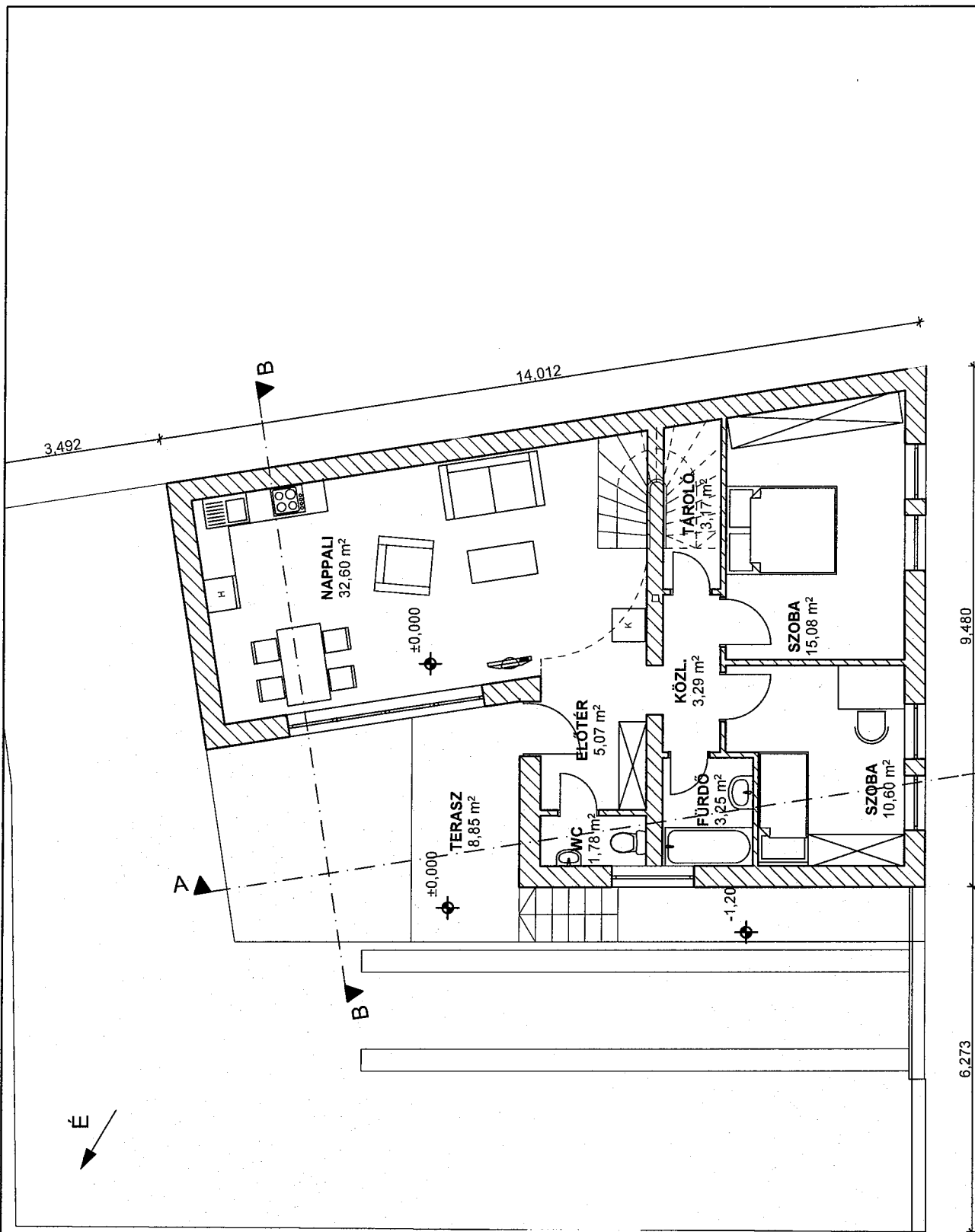
Építető: Zsamóczy Ferenc
2600 Vác, Burgundia u. 30.
Kiss Anita
1181 Budapest, Kele u. 5.

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

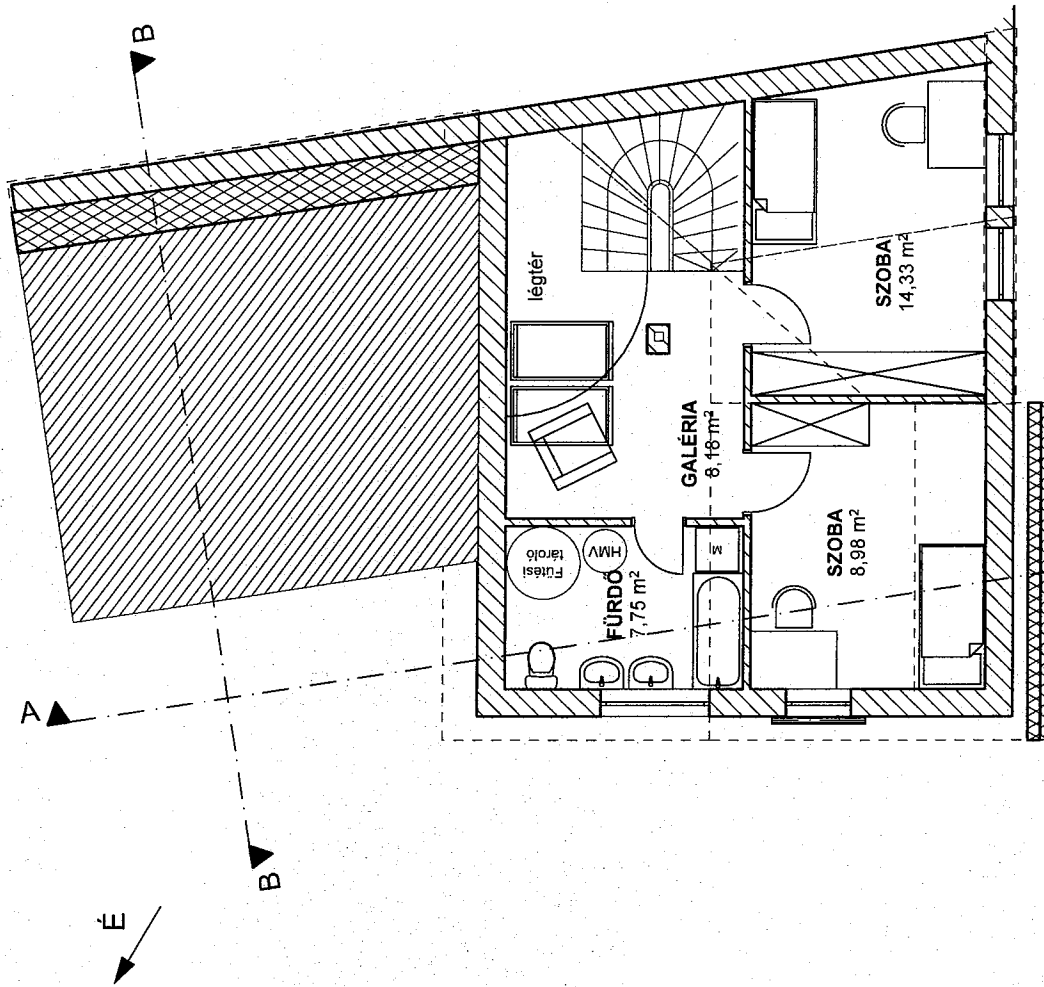
2016.09.28. Helyszínrajz

1:200 É-00



Építető: Zsamóczy Ferenc 2600 Vác, Burgundia u. 30. és Kiss Anita 1181 Budapest, Kele u. 5.	Lakóház beépítési terv	
	Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.	2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613 2016.09.28.

✱



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

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

Lakóház beépítési terv

2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

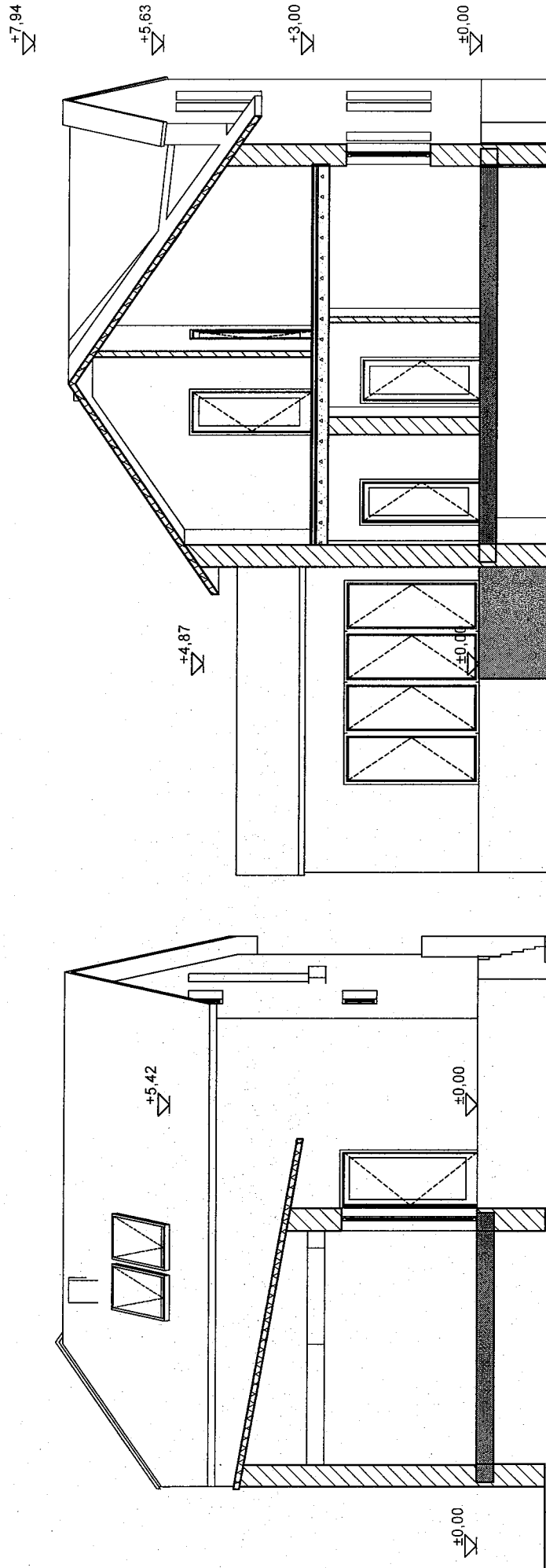
2016.09.28.

Emeleti alaprajz

1:100

É-02





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

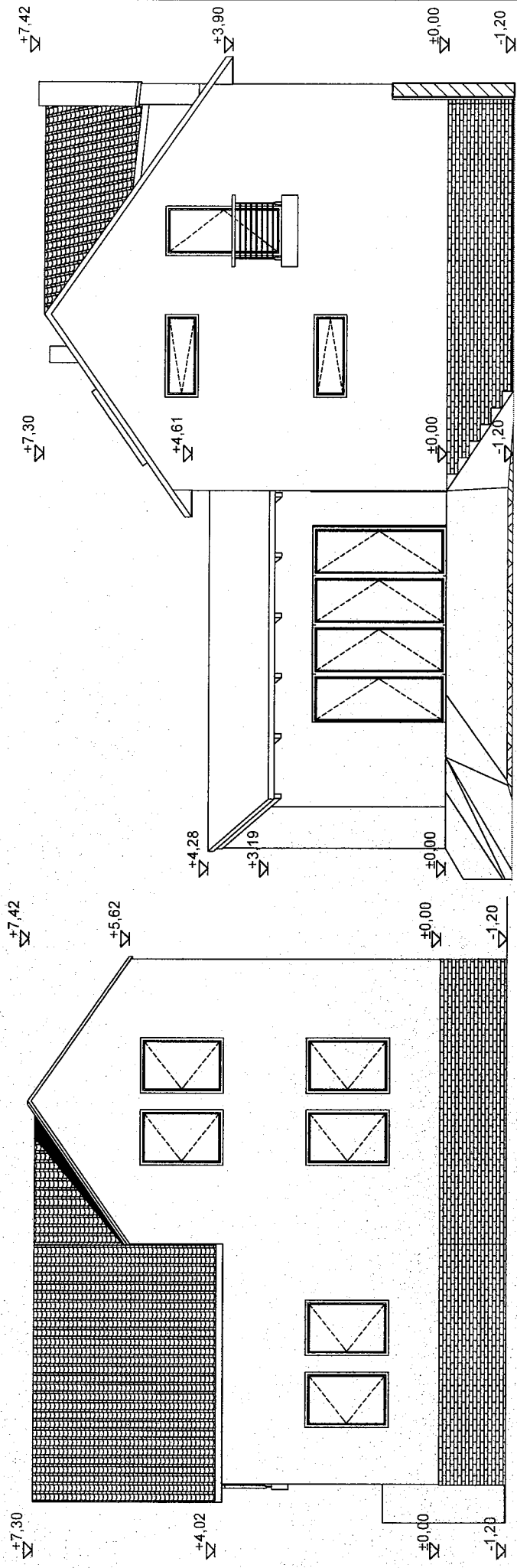
Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939
1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.

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

2016.09.28. Metszetek

1:100

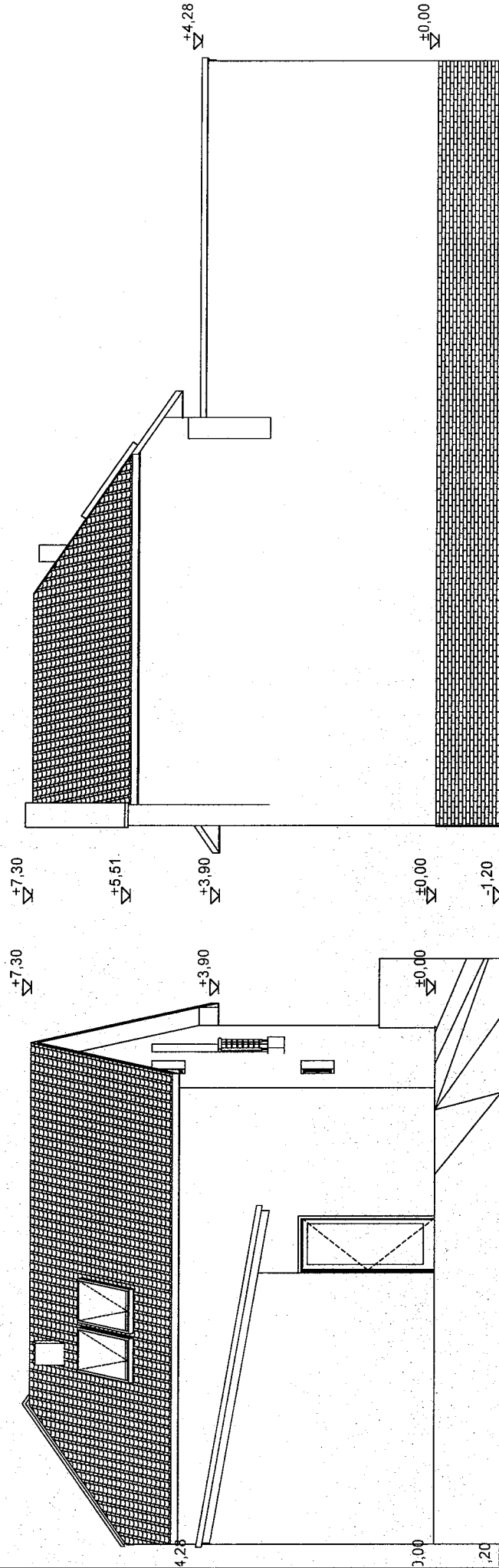
É-03



Nyugati homlokzat

Északi homlokzat

Építető: Zsamoczay Ferenc 2600 Vác, Burgundia u. 30. és Kiss Anita 1181 Budapest, Kele u. 5.	Lakóház beépítési terv	
	2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613	
Tervező: Rádics Tamás okl. építésmérnök É 01-4939 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.	Homlokzatok	1:100
		É-04



Keleti homlokzat

Déli homlokzat

Építető: Zsamóczy 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

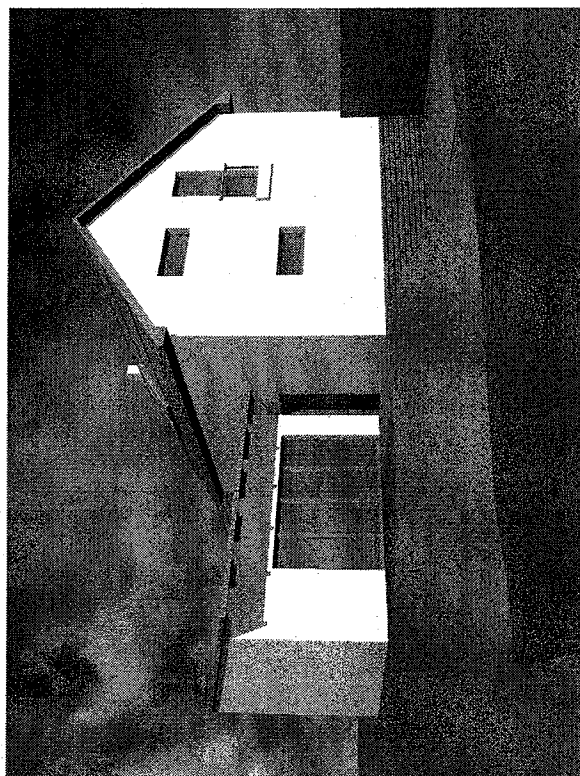
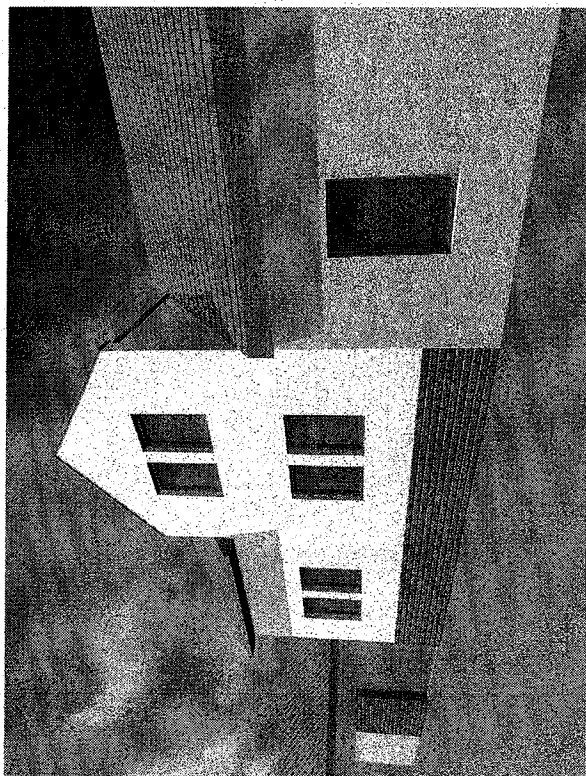
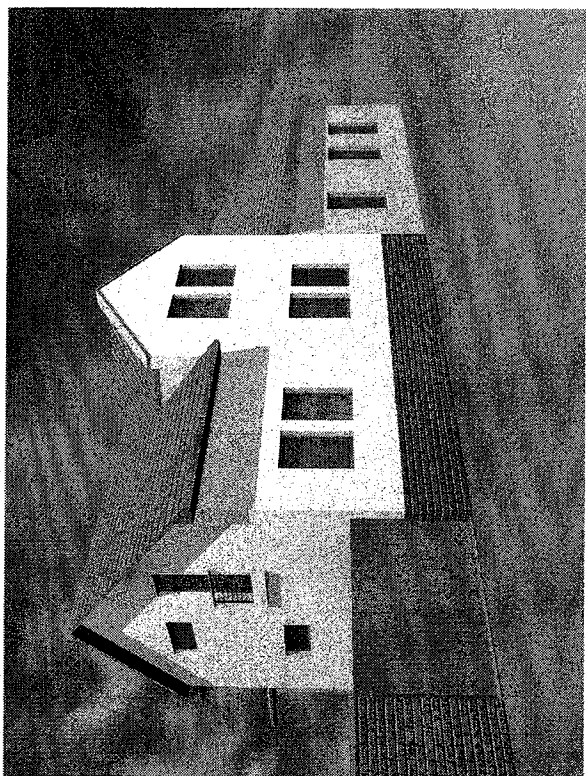
2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613

2016.09.28. Homlokzatok

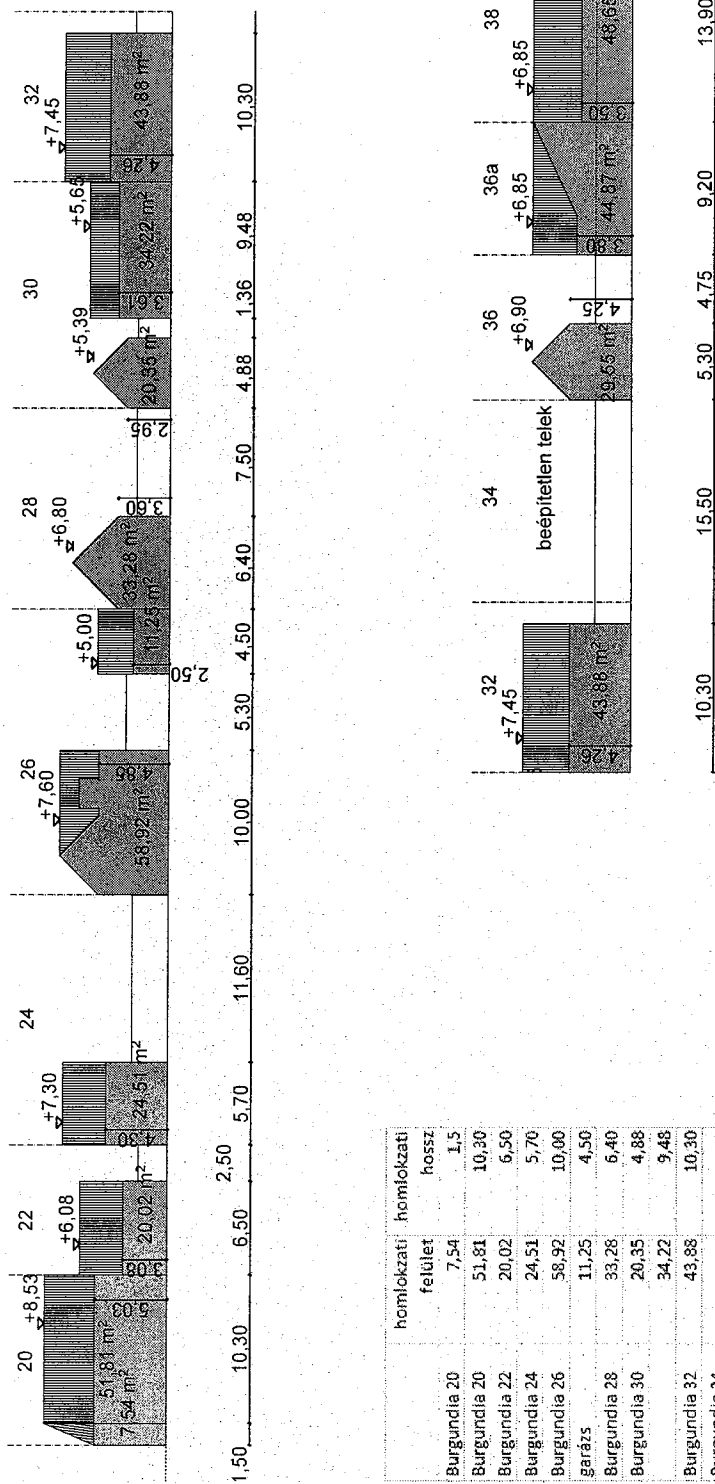
1:100

É-05

✱



<p>Építető: Zsarnóczay Ferenc 2600 Vác, Burgundia u. 30. és Kiss Anita 1181 Budapest, Kele u. 5.</p>	<p>Tervező: Rádics Tamás okl. építészmérnök É 01-4939 1114 Bp. Szabolcska Mihály utca 1. III.em.4.</p>	<p>Lakóház beépítési terv 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613 2016.09.28. Tömegvázlatok</p>
		<p>É-06</p>



	homlokzati felület	homlokzati hossz
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 32	43,88	10,30
Burgundia 34		
Burgundia 36	29,55	5,30
Burgundia 36a	44,87	9,20
Burgundia 38	48,65	13,30
Burgundia 40	51,25	10,00
Burgundia 40	18	6,00
összesen	498,1	113,96
átlag magasság		4,37

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

Lakóház beépítési terv
 2600 Vác, Burgundia u. 30. HRSZ: 3613
 2016.09.28. Kialakult utcakep

1:500
 É-07



-22-

3. számú melléklet

Vác Város Önkormányzatának
Közművelődési és Kulturális Bizottságának

KIVONAT
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2016. szeptember 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Értékvédelem – Burgundia u. 30. (3613 hrsz.) alatt lévő lakóházak bontása

77/2016. (IX. 13.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

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: 2016. szept. 13.

Felelős: Műszaki Osztály mb. vez.

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea



h