



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év március hónap 8. napi ülésére

Szám: 9/31-3/2016.
Tárgy: Értékvédelem – Csángó utca 11. (2997 hrsz.)
lakóház bontása és 2 lakásos társasház építése

Melléklet: Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya - 1. számú melléklet
Építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleménye - 2. számú melléklet

Előterjesztő: Lévai Dávid főépítész
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: Lévai Dávid főépítész

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 25 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jogi Osztály

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 épület bontásához az értékvizsgálati tanulmány.

Az ingatlan Vác belvárosában, a Tabán városrészben helyezkedik el, a Mátyás és a Csángó utca sarkán, zárt sorú beépítésű, műemléki jelentőségi területen. Az épület önmagában nem áll védelem alatt. Jelenleg a meglévő épület „U” alakú beépítésben található, de eredetileg „L” alakú beépítésű lehetett, amit később továbbépítettek. A terület az Lk-18aK építési övezetbe tartozik, jellemzője a zárt sorú beépítési mód, a megengedett legnagyobb beépítettség 70%, az építménymagasság 5,0m-től a kialakult magasságig vehető figyelembe.

Az épület funkcióját tekintve lakóépület. Valószínűleg több ütemben épült, különböző technológiák és anyagok használatával. Az épület háromszintes, a pince téglával, kővel vegyesen kirakott boltíves szerkezetű, ami az átépítés során megtartásra kerül, tároló funkciót kap. Az épület a Mátyás utca felől egy kapubejárón érhető el. A belső udvarból 4 lakás nyílik, mindegyik lakás szoba-konyha-fürdőszoba kialakítású. Az egyik lakás kétszintes kialakítású, de a leszakadt födém miatt használhatatlan. Az épület utcai homlokzatán régi felújítás nyomait lehet felfedezni, arányaiban, stílusában klasszicizáló jellegű kialakítással, vakolt párkányokkal. A Mátyás utcai homlokzat rendezettnek mondható, egységes képet nyújt, ám a Csángó utcai változatos, ad hoc nyílászáró beépítések nyomait hordozza. Ezért megállapítható, hogy az épület utcaképileg vagy városképileg nem képvisel értéket. A belső részek még rosszabb állapotban vannak, a falakon repedések tátongnak, a vakolat erősen hullik, a födém beszakadt. A talajvíz szivárgások a földszinti részekben látványosak, ami a megfelelő alapozási munkák elmaradására utal.

Jelen állapotban megállapítható, hogy az épület felújítása és műszaki paramétereinek javítása csak jelentős anyagi ráfordítással lehetséges, ez azonban annyira gazdaságtalanná tenné a kivitelezést, hogy indokoltnak tűnik az épület elbontása. Helyére javasolt egy új lakóépület megépítése korszerű anyagokkal, korszerű szerkezetekkel.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Tervtanács 2016. február 12-én az épület bontásához hozzájárult a bemutatott tervek alapján.

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

Vác, 2016. február 29.

Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Csángó utca 11. (2997 hrsz.) szám alatti épület 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 hozzájárul.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

4 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ BONTÁSÁNAK ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA

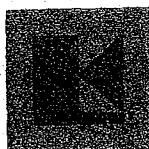


Építető: Gál Dorottya
2600 Vác, Borvirág u. 5/b.

Építés helye: 2600 Vác, Csángó u. 11.
2997 hrsz.

Tervező: Letfusz és Fia Kft.
2600 Vác, Petőfi S. u. 13.

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL ②	
2016 FEBR 29 9/31-2/206	
Építési melléklet:	Előadó: <i>LD</i>



Letfusz Katalin
okl. építésmérnök
É:13-0955

www.letfusz-epitesztervezes.hu

2016. február hó

dy

TARTALOMJEGYZÉK:

1. Műszaki leírás előlapja
2. Tartalomjegyzék
3. Történeti értékvizsgálat
4. Esztétikai értékvizsgálat
5. Szerkezeti értékvizsgálat
6. Fényképek
7. Rajzi munkarészek:
 - B-1 Meglévő helyszínrajz
 - B-2 Meglévő pince alaprajz
 - B-3 Meglévő földszinti alaprajz
 - B-4 Meglévő emeleti alaprajz
 - B-5 Meglévő dél-nyugati homlokzat
 - B-6 Meglévő észak-nyugati homlokzat
 - É-1 Tervezett helyszínrajz
 - É-7 Tervezett dél-nyugati homlokzat
 - É-8 Tervezett észak-nyugati homlokzat
 - É-13 Látványterv 2.
 - É-14 Látványterv 3.
 - É-15 Látványterv 4.

TÖRTÉNETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

A telkek:

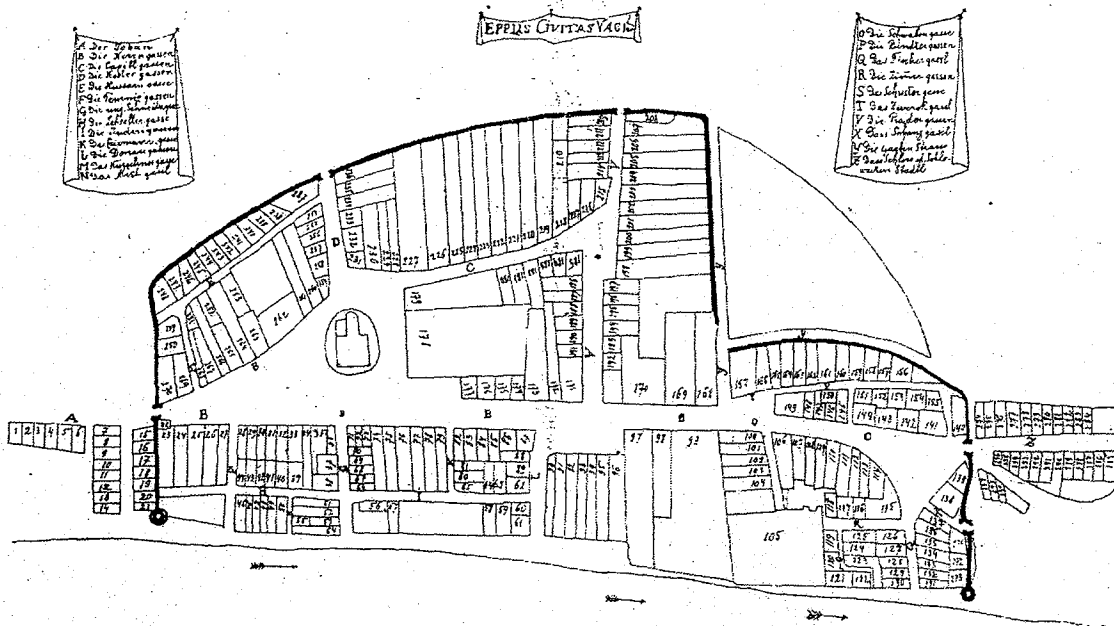
Az építési telkek Vác-on, a belvárosban, a Tabánban helyezkedik el.

Miután a török 1544-ben elfoglalta Vácot, Visegrádot és Nógrádot, a környék parasztsága vagy behódolt, vagy elmenekült, és a Naszály erdeiben vagy a szentendrei szigeten húzta meg magát. A bujdosók egy idő után visszatértek, ám mivel régi otthonaikból a török kiszorította őket, kénytelenek voltak új szálláshely után nézni. A Vác-on állomásozó török hódítók megengedték nekik hogy a város mellett, a falakon kívül telepedjenek le. Így keletkezett a váralja mellett, Vác északi részén, a behódolt keresztények (ráják) külön városa, a Tabán.

A városrész régi utcái girbegurbák, a telkek szabálytalansága, mely a természetes kialakulási folyamatot tükrözi, jellemző a belvárosra.

A telkek már a XIX. században alakulhatott ki.

Melléklet Tragar Ignác Vác lakossága a XVIII. század elején című könyvhöz.



Az Althan-főle telekkönyv térképe.

ly



Vác 1924. évi térképe –

A beépítés:

A telken a meglévő épület „U” alakú beépítésben található ma. Eredetileg „L” alakú beépítés lehetett, amit később továbbépítettek, ami formára.

13

ESZTÉTIKAI ÉRTÉKVIZSGÁLAT:

A jelenlegi lakóépület a Mátyás utca és a Csángó utca sarkán épült zárt sorú beépítési módral.

Az épület funkcióját tekintve lakóépület. Valószínűleg több ütemben épült, különböző technológiák és anyagok alkalmazásával. Az épület nem áll műemléki védelem alatt.

Az épület három szintes. A pince, Vác belvárosára jellemzően téglával, kővel vegyesen kirakott boltíves pince. Az átépítés során a pince nem kerül elbontásra. Itt tároló funkció van.

Az épület a Mátyás utca felől egy kapubejárón érhető el. A belső udvarból 4 lakás nyílik. Mindegyik lakáshoz szoba-konyha-fürdő tartozik. Az egyik lakás kétszintes. A földszinten csak egy szoba, és egy tároló található. Az emeleten lehetett lakás többi része. De mivel a földem leszakadt, ezért csak sejthetjük, hogy itt két helyiség volt.

Az épület utcai homlokzata rég lett felújítva, arányaiban, stílusában klasszicizáló jellegű kialakítással, vakolt párkányokkal. A lábazat is vakolt struktúrájú. A homlokzat összességében a Mátyás utcáról rendezettnek mondható, de a Csángó utca felől teljes az összevisszaság. Olyan ablakokat építettek be, amelyet valószínűleg éppen találtak. A Csángó utca felől kifejezetten csúnya az épület. Ezért megállapítható, hogy az épület meghatározó utcaképi vagy városképi jelentőséggel nem bír.

A belső homlokzatokon még nagyobb a baj. A szükséges felújítási munkák nem készültek el az elmúlt évtizedekben. A falon repedések találhatók, a vakolat sok helyen lehullott, lemállott, a földem leszakadt.

A belsőben, a vizesedés nyomai is egyértelműen látszanak. A földszinti rész falai ennek megfelelően az alapozás hiányosságai miatt repedeznek.

Összességében elmondható, hogy az épület mind a földszinti, mind az emeleti részei nem képviselnek sem jelentős műszaki, sem esztétikai, sem funkcionális értéket. Az épület jelentőségét kizárólag az utcaképben betöltött szerepe adja: a zárt sorú, magastetős jellegű beépítés egységességéhez szervesen hozzájárul. A telek egyetlen értéke a pince, ezért azt meg kell tartani az építkezés során.

SZERKEZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

Pince szint

A falak alapozása a kor építkezési szokásai szerint valószínűleg kő és téglalap. A pince falai vegyes téglalap és kő. Jó állapotban vannak. A pince padozata döngölt föld.

Földszint

A földszint falai részben a teherbíró pincefalakra épültek. A pince felett közvetlenül nincsenek repedések. Viszont a többi részen, valószínűleg a megfelelő alapozás hiánya miatt a többi helyen a repedések a falak rossz kivitelezésére, az építés korából származó anyagok elavultságára utalnak. Valószínűleg nagyméretű téglából épültek. A földszint felett valószínűleg csaposgerenda födém van. Mivel be van vakolva, ezért esetleges elváltozásai nem állapíthatók meg.

A tetőszerkezet mindenhol hagyományos torokgerendás ácyszerkezet. A faanyag sok helyen rovarrágott, korhadt. Jelentős faanyag pótlás esetén lehetne a tetőszerkezet állapotát fenntartani. A héjazat cserépfedés, mely nagy százalékában kifagyott, repedt vagy csorbult.

A gépészeti vezetékek és berendezések szintén több évtizedesek, mára szabványon kívül kerültek, és teljes felújításuk folyamatos használat esetén is elodázhatatlan lenne. A padlóburkolatok sem felelnek meg rendeltetésüknek.

Összegezve megállapítható, hogy az épület műszakilag rossz állapotban van, helyreállításuk akkora költségekkel járna, ami az épület funkcionális és esztétikai értékével nem összeegyeztethető. Mivel azonban az utcafronti rész esztétikailag nem képvisel különösebb értéket, és az egész épület alaprajzilag és használhatóság szempontjából nem megfelelő a Tulajdonos számára, így mindenképpen indokolt és javasolt az egész épület elbontása.

Az elbontott épület helyén egy olyan új lakóépület építése indokolt, ami illeszkedik az utcaképhez és a városképbe, és ami maradéktalanul megfelel a Tulajdonos igényeinek is.

TERVEZÉSI PROGRAM:

Az Építető a tulajdonában levő telken 2 lakásos ikerházat kíván építeni. A lakások igaz eladásra készülnek, de méretük a szokásos társasházi lakásoknál nagyobb lesz. A két lakás alaprajza, a helyiségek közel azonosak. A különbséget a telek geometriája, és az 1. lakás alatt található pince adja. Az 1. lakás bejárata a Mátyás utca felől, a 2. lakás bejárata Csángó utca felől érhető el.

A pincében lesznek a tároló funkció megmarad. A földszinten a nappali tartózkodás terei, és a gépkocsi tárolók kapnak helyet, az emeleten pedig hálósobák találhatók.

Az épület emeletes, hagyományos igényes társasház ház. Tömegformálásában az Építető kívánsága szerint egyszerű tömegből épül. A Csángó utcai szomszéd épület magas homlokzatához igazodik az épület magassága.

Vác, 2016. február 23.


Letfusz Katalin
É 13-0955
okl. építészmérnök



Meglévő épület, Mátyás utca



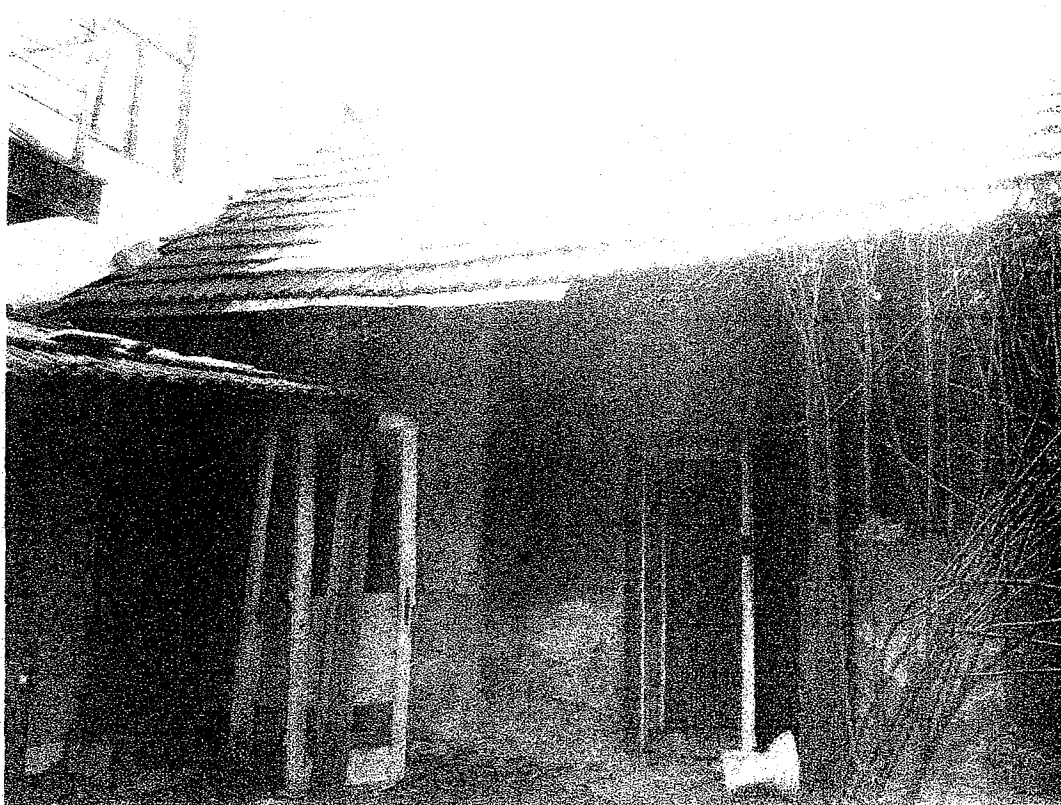
Meglévő, és a szomszéd épület, Csángó utca

LETFUSZ ÉS FIA KFT.

www.letfusz-epitesztervezes.hu



Az épület az utcasarokról



Áldatlan állapotok a belső udvarban

dy



Vakolat lemállott, vezetékek lógnak a falból, a nyílászárókat nem javították

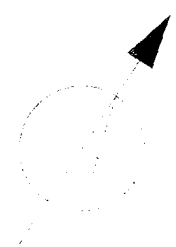
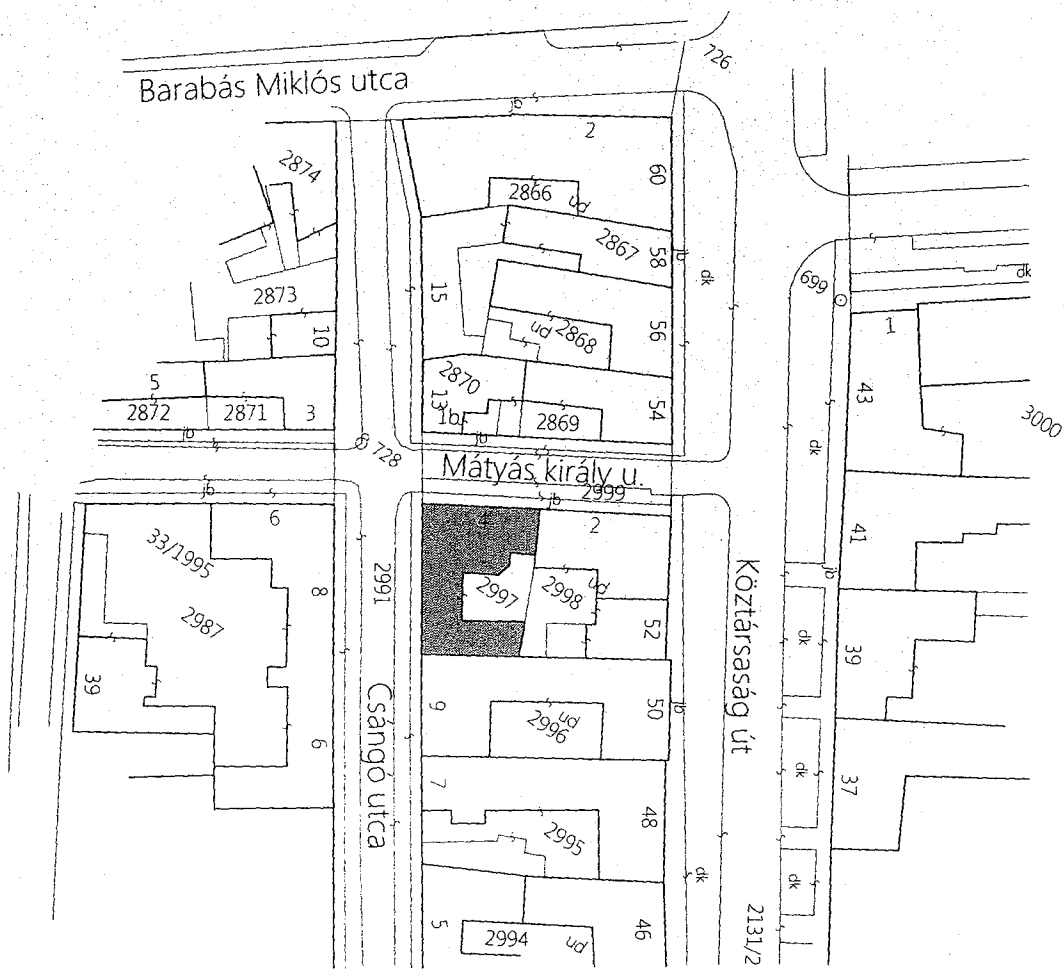


A földszint és az emelet közötti födém leszakadt.

h

4

19,73



B-1

BONTÁSI TERV

HELYSZÍNRAJZ

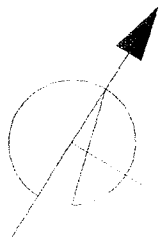
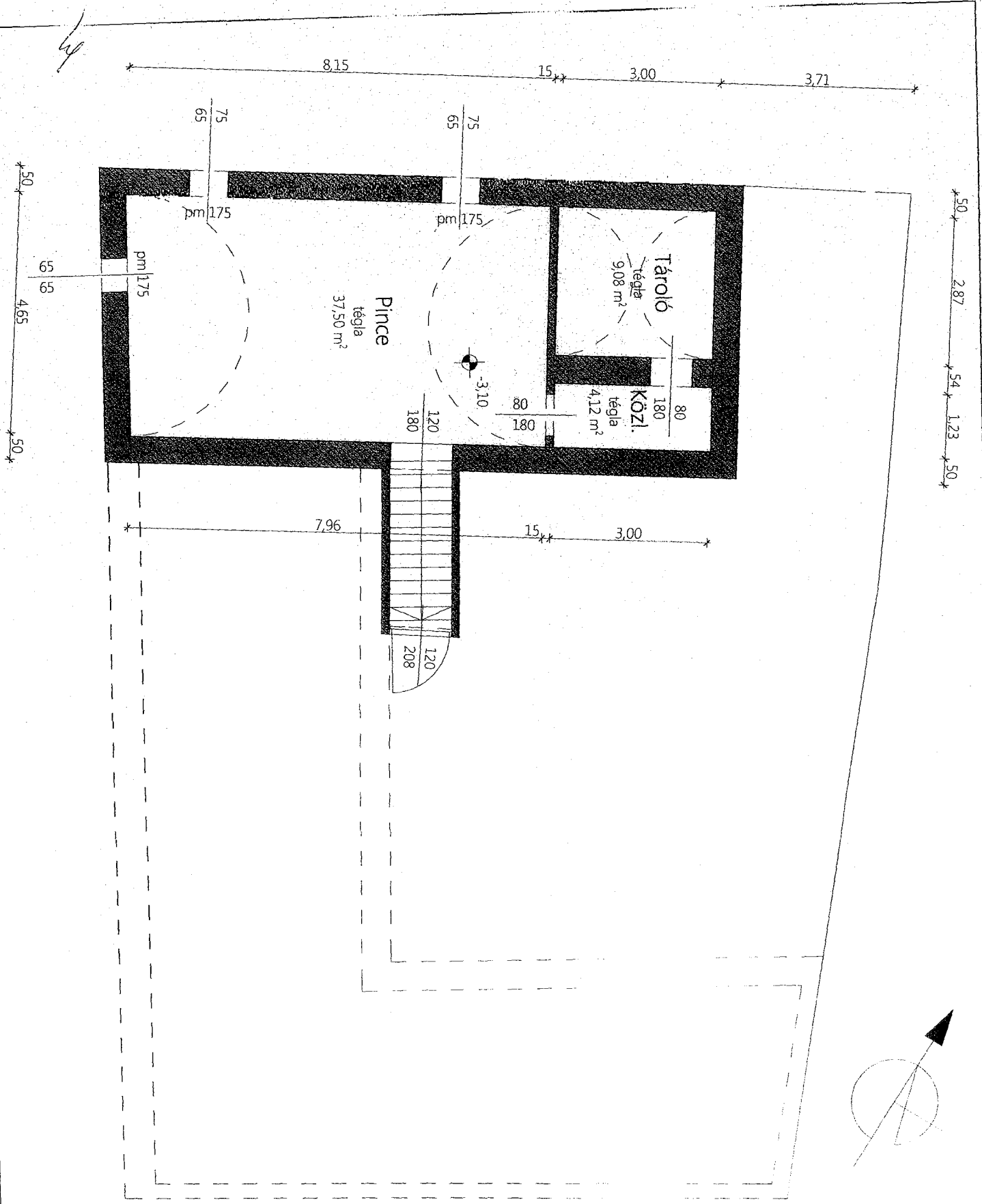
M=1:1000

Pápa Roland

2010. V. 12. napján

Lettusz Katalin
 ÉVI EGYSZERESÍTÉS 1. FÉLÉVE
LETFUSZ ÉS FIA KFT
 2600 Vár, Petőfi S. t. 11.
 www.ltfk.hu

Barabás Miklós utca
 Mátvás király u.
 Csangó utca
 Köztársaság út



B-2



BONTÁSI TERV

PINCE
ALAPRAJZ

Gál Dorottya

2600 VAC Bolyvár utca 11

2600 VAC Csányi utca 11

Leffusz Katalin

LEFFUSZ ÉS FIA KFT
2600 VAC PARDI S. u. 11
www.leffuz-epiteszerterv.hu

2016. 08. 01. 11:00

B-4



BONTÁSI TERV

EMELETI
ALAPRAJZ

M=1:100

Gál Dorottya

2600 Vác, Somogyi S.F.

2600 Vác, Csingiz

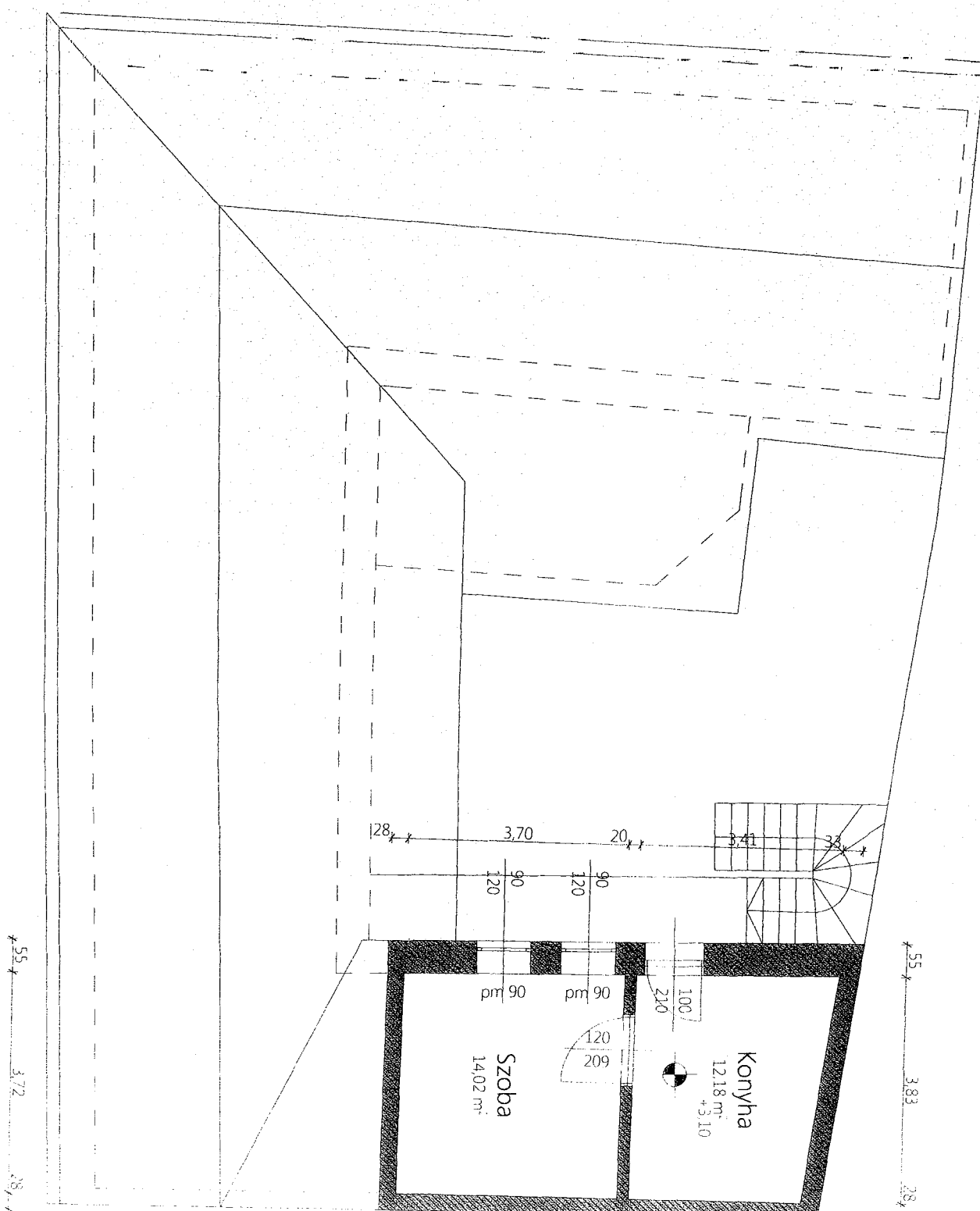
2007. évi

Letfuszt Katárin
OKT. BEJÁRÁSEKÉRTÉK S.É.É.

LETFUSZ ÉS FIA KFT.
2600 Vác, Pálfi S.É.É.
www.letfusz-epitesztar.hu

Építési terv
Szólamó és Kádler J. tervezte
Szerkesztő: Miklós Kovács
Tervező: SZÉKES GÉPÉSZ ÉS ÉPÍTÉSEZTERVEZŐ IRODA
Készítési dátum: 2007.05.22.
Készítési hely: Vác

2007. május 22.



h

B-5



BONTÁSI TERV

DÉL-NYUGATI
HOMLOKZAT

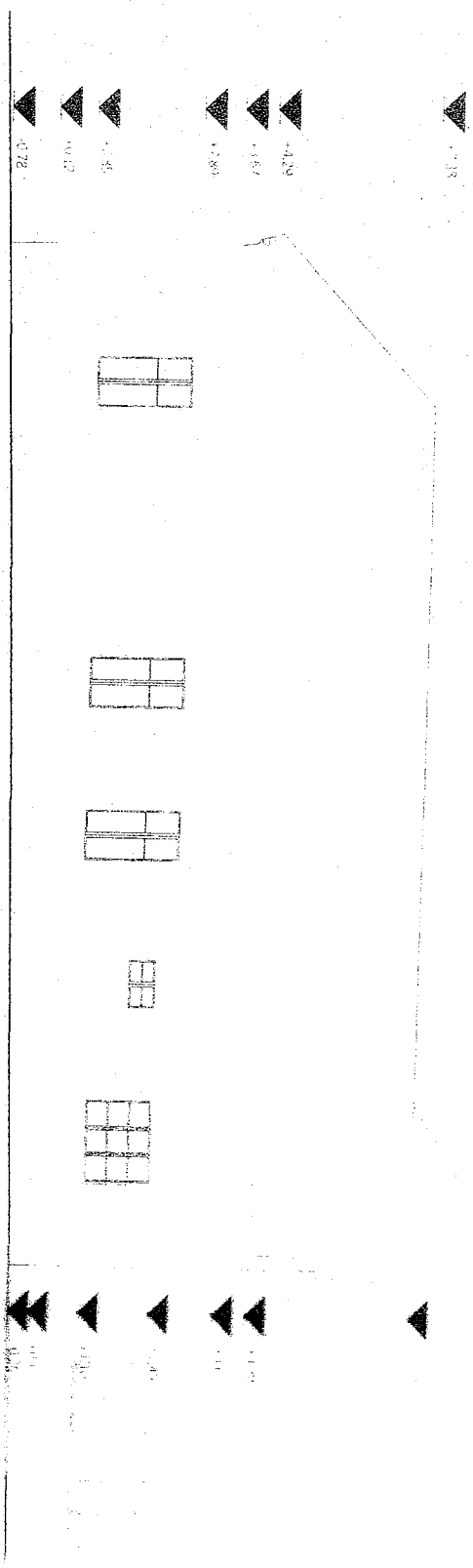
54-1100

Gál Dorothya

Lefűsz Katalin

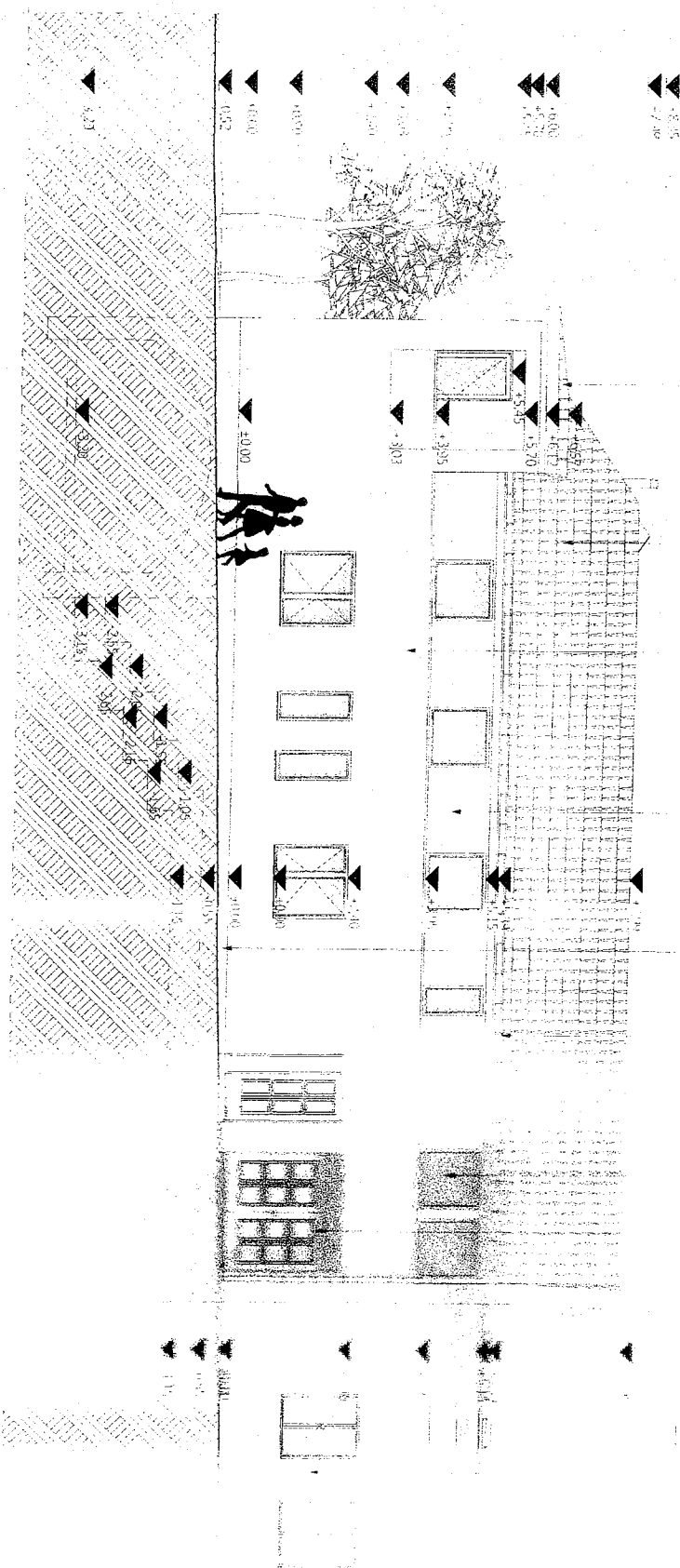
LEFÜSZ KATALIN
Jószéki u. 10. sz. ház
www.lefusztervezofia.hu

1973



ly

Handwritten mark



Fentelvezs mutat

Hátsóoldali falazat

Dryvit hőszigetelés hővezető szigetelőanyag
finom szemcsés üveggyalutalattal

Dryvit hőszigetelés hővezető szigetelőanyag
finom szemcsés üveggyalutalattal

Arctect szigetelőanyag, falazat

Beépített hőszigetelőanyag



PIKÁSOS
IARSASHÁZ

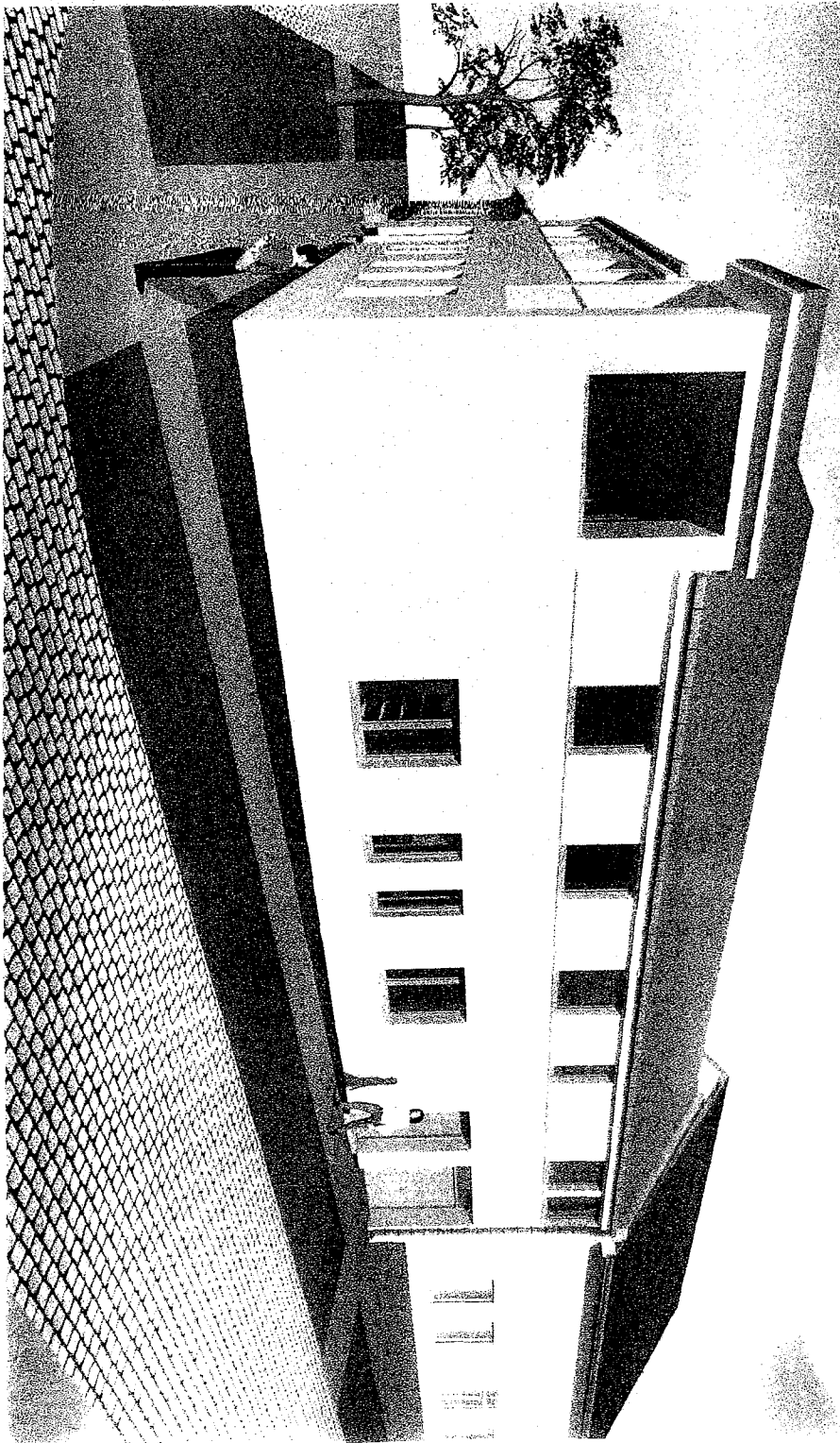
1911 NYUGATI
110M OKZAT

(11) Dorottya

Leány Kálmán

110M OKZAT

110M OKZAT



14

É-13



2 LAKÁSOS
TÁRSASHÁZ

LÁTVÁNYTERV 2.

Gál Dorottya

2600 VÁSÁRHELY, HUNGÁRIA

2016. évi október 10.

2016. évi október 10.

PLAN



É-14

2 LAKÁSOS

TERVEK

LÁTVÁNYTERV 3.

Gál Dorottya

Szóllitói út 128/a, 1047 Budapest, Kelenföldi kerület
Szerző: Gál Dorottya, Művészeti vezető: Gál Dorottya
Tervező: Gál Dorottya, Művészeti vezető: Gál Dorottya
Készült: 2016. február 10. napján
Művészeti vezető: Gál Dorottya

2016. február 10.

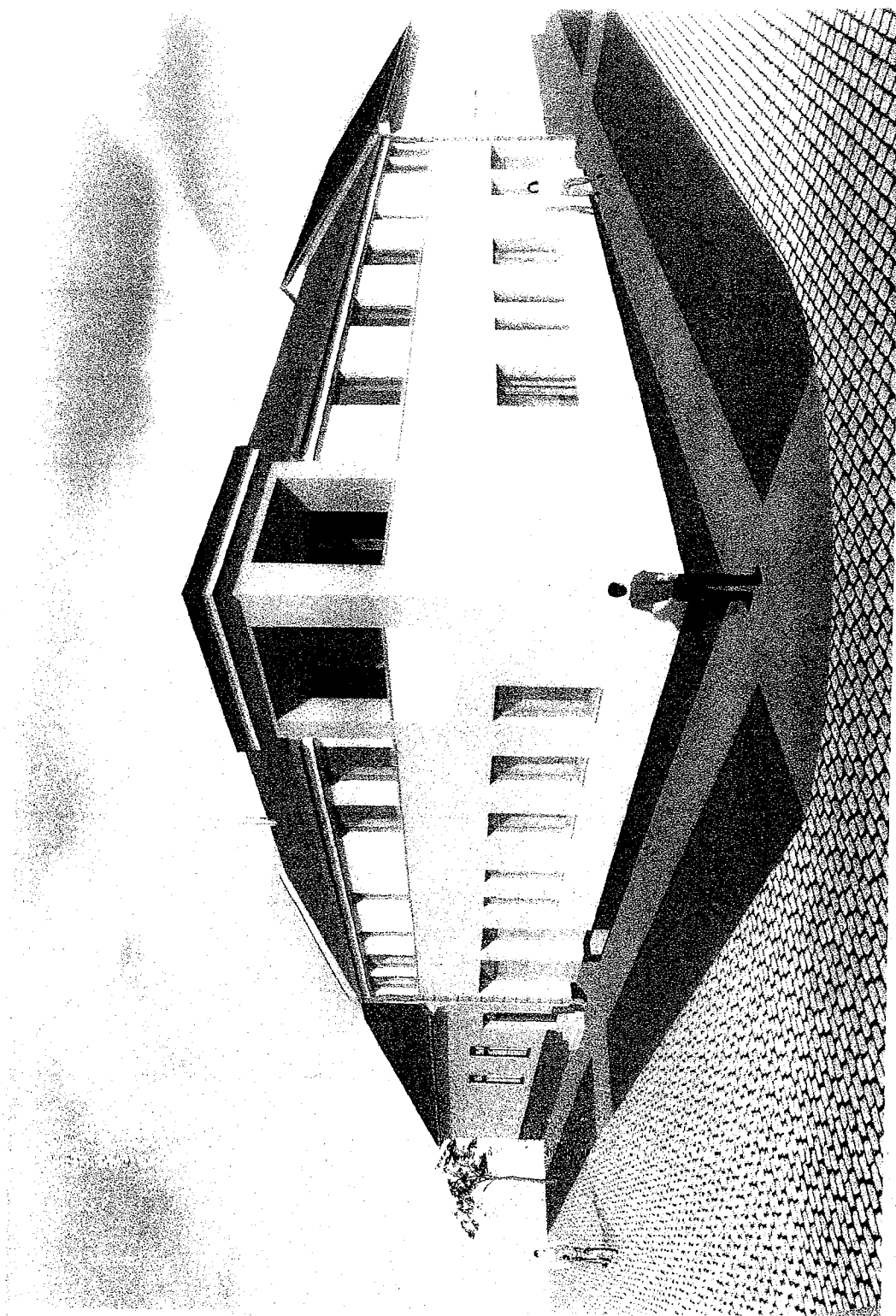
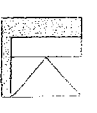




Рис. 15

Э-15



2 ЛАКАСОС
ТАРСАШАЗ

КАТТАНГА

Гаи Доробе

2016 йил

Сўраш ва жавоблар билан алоқанинг асосий қисми бўлиб, унинг мақсади - талабдорнинг талабларини аниқлаш ва уларни қаноатлاندирish. Шунинг учун, талабдорнинг талабларини аниқлаш ва уларни қаноатлاندирish - бу ҳар қандай муаммо ҳал қилишнинг асосий қадами.

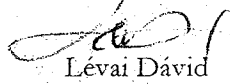
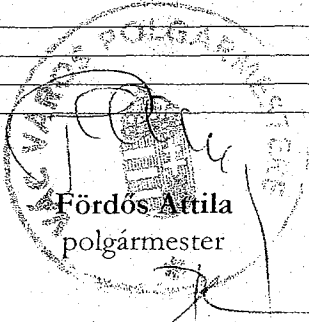
2016 йилнинг 1-рақ.



2. számú melléklet

Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 7/20160203-20160218		
Iktatószám		9/31-1/2016.		
A kérelem	tárgya	Kétlakásos társasház építési engedély		
	típusa	építési engedély	összevont engedély	fenntartási engedély
Az építető	neve	Pápa Roland		
	címe	2600 Vác, Szederfa sor 6.		
Az ingatlan	címe	Vác, Csángó utca 11.		
	helyrajzi száma	2997		
	országos védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
	helyi védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
A tervező	neve	Letfuszt Katalin		
	címe	Vác, Petőfi Sándor utca 13.		
	jogosultsága	É 13-0955		
	jogosultságát igazoló okirat sz.			
Vác Város településképi védelméről szóló 7/2014. (II.21.) számú önkormányzati rendelet 5.§ (6) a. pontja értelmében a tervezett építési tevékenységet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester		javasolja.		
		feltétellel javasolja.		
		nem javasolja.		
Szakmai állásfoglalás:				
<p>A Vác, Belvárosában a Csángó utca és Mátyás utca sarkán található ingatlanon a meglévő négylakásos lakóház bontását és egy új kétlakásos társasház építését a Tervtanács építési engedélyre javasolja. A Tervtanács átgondolásra javasolja a sarki fedett terasz nyitott, vagy zárt funkcióját, mert a homlokzati megjelenésnél akár egy egyszerű befordulás is elég, vagy választható a hangsúlyos kiemelés is. A fenti javaslat kidolgozása után a tervtanács engedélyezésre javasolja a tervet, de az építési engedélyezés előtt kéri a főépítésznek bemutatására.</p>				
Értesül		Tervező	 Lévai Dávid főépítész	
		Építető		
		Építési Osztály		
		Irattár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)		
		 Fördös Attila polgármester		

Vác, 2016. február 12.

2016.02.15. P/



Vác a Dunakanyar szíve