



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év december hónap 6. napi ülésére

Szám: 9/229-7/2016.
Tárgy: Értékvédelem – Görgy A. u. 31. (3253 hrsz.)
szám alatt lévő lakóházak bontása

Melléklet: Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya – 1. számú melléklet
Építészeti-Műszaki Tervtanács véleménye – 2. számú melléklet

Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 17 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!

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.


A 3253 hrsz. alatti ingatlan Vác belvárosában, a Posta Parknál helyezkednek el. A telken két lakóépület található, a korábban épület főépület zárt sorúan elhelyezkedő, az alkalmazott építőanyagok és szerkezetek miatt - feltételezhetően - az 1920-as évek végén épült. A telek hátsó telekhatárán elhelyezkedő lapostetős épület jóval későbbi. Az épületek állapota leromlott, vizesedő és dohos. A kisméretű kapualj nem alkalmas gépkocsi behajtásra.

A főépület önmagában nem, viszont területileg védelem alatt áll. Eklektikus jelleget hordoz, de állapota miatt felújítása sem műszakilag, sem gazdaságilag nem javasolható.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a bemutatott tervek alapján a Tervtanács a tervek átdolgozását kérte. Az újragondolt és módosított tervek alapján a terv engedélyezésre javasolt.

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

Vác, 2016. november 30.


Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Vác, Görgey A. u. 31. (3253 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 (Reszegi István építésztervező 2016. november 30-i tervei alapján) hozzájárul.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya



Cím:
2600 Vác Görgey u 31.
hrsz.: 3253

Megrendelő:
Csirmaz Péter

Értékvizsgálati szám: T-023/2016

Előzmények	3
Történeti értékvizsgálat	3
Esztétikai értékvizsgálat	7
Szerkezeti értékvizsgálat	8

Az ingatlan adatai:	2600 Vác Görgey Artúr u. 31.Hrsz 3256 Telek területe: 375 m ²
Építtető:	Csirmaz Péter
Felelős tervező:	Reszegi István , okleveles építészmérnök, É/1 01-1781 1139 Budapest, Rőppentyű u. 73/B

Előzmények

A tulajdonos - megrendelő a tárgyi ingatlanon álló lakóház teljes bontását tervezi. A Vác városban érvényben lévő helyi rendeletek értelmében a területen tekintettel annak helyi védettségére a bontás csak értékvizsgálati tanulmány készítését követően a városi önkormányzat tervtanácsi véleménye alapján illetve illetékes bizottsága hozzájárulásával végezhető. A fentieknek megfelelően építészirodánk elvégezte a tárgyi épület felmérését, adatot gyűjtött a terület történetével kapcsolatban, az épület állapotát diagnosztizálta és építészeti esztétikai értékét az alábbi tanulmányban foglalja össze. Ezenkívül az eljáró szakai fórum és illetékes bizottság részére bemutatja a bontást követően építendő új épület vázlatterveit, amelyek elfogadás esetén az engedélyezési dokumentáció alapját képezik majd.

Történeti értékvizsgálat

A terület történetét a török időktől tekintettük át. A törökök már az 1526. évi mohácsi csatavesztés után eljutottak környékre, de ekkor pár hét portyázás után visszavonultak a Délvidékre. 1541-ben már megtartották az újra elfoglalt Budát. A hódoltság növelésének következő lépéseként 1543-ban elfoglalták a közeli várakat: Esztergomot, Visegrádot, Vácot és Nógrádot. Vác ezután évtizedeken át a török végvári rendszer része volt. A 16. század végén induló tizenöt éves háborúban számos alkalommal gazdát cserélt. Vác városa a török hódoltság ideje alatt csaknem teljesen elnéptelenedett, lakossága nem igen érte el a néhány száz főt. A törökök 17. századi uralmuk alatt a várban állt székesegyházat is lebontották, hogy a köveiből új, erős falú bástyákat emeljenek.

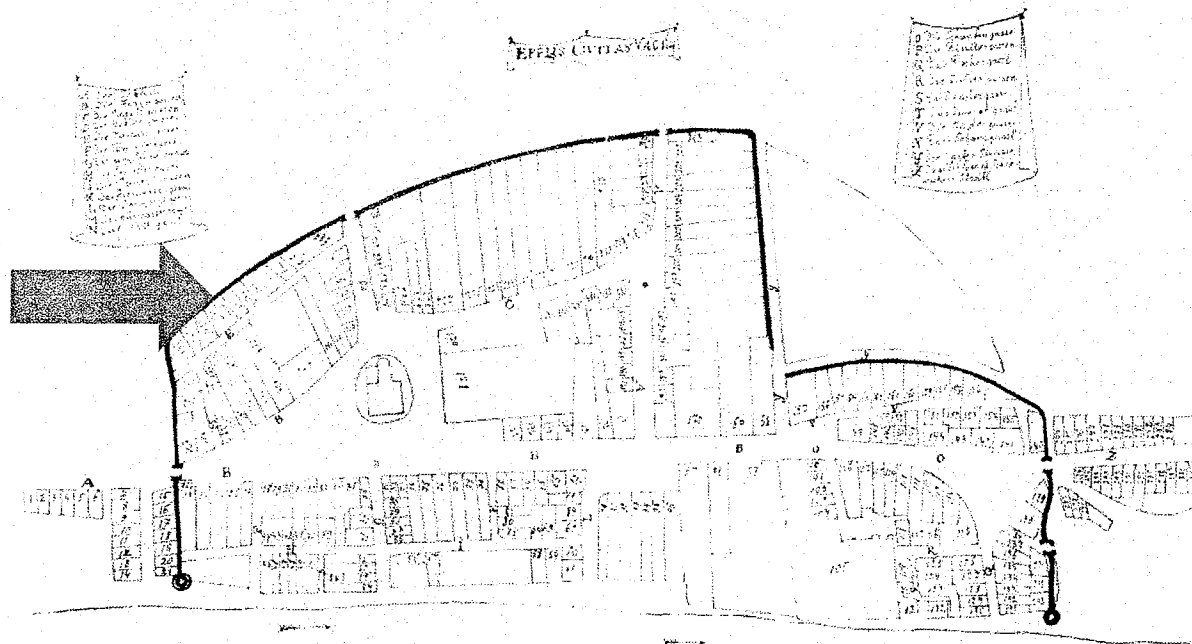
A török kiűzését követően a hajdan virágzó Vác romokban hevert. A kortárs Bél Mátyás 1686-ban szomorú képet festett a városról:

"Buda elfoglalása után végképpen a mi hatalmunkban maradt Vác, vagyis inkább az igazságnak megfelelően Vác nyomai, mert a várból bizony az itt-ott kidöntött falakon kívül semmi sem volt látható, az oly sok tűzvész által pusztított városban pedig alig volt néhány kunyhó, az is csak hevenyészetten összeróva. Az árok körül futott a sánc, tölgyfából szerkesztve, de az is lerombolt állapotban. Sőt, a kapuk szakadozott boltívei is alig őriztek meg valamit a régi erejükből. Az utcák, amelyek közül a nagyobbak a nyugat-keleti irányban húzódtak, szennyel, piszokkal megrakottan romokkal voltak eltorlaszolva. A nagyszerű templomépületeket a vár erősítése céljára alapjaiból kiásták, s még a nyomuk is elveszett. Ez volt Vác képe, amikor végleg megszabadították a töröktől, lakója szinte semmi sem volt. Először szláv telepések, majd német jövevények kezdtek letelepülni a városban, apró házakat építettek a romok közé, amint kit-kit a véletlen, vagy jótetszése irányított. ..."

Az újjáépítő munkát a Rákóczi szabadságharc eseményei akasztották meg. A város többször cserélt gazdát, s a császári támadások, majd az 1709-es tűzvész következtében újból romba dőlt. Csak a Duna-parton álló Hegyes torony maradt meg a középkori városfalból. A környék: a Naszály, Gyada és Katalina erdejei adtak otthont a menekülőknél. A város benépesülése részben a püspökök szervezett telepítő munkájának, részben a spontán beköltözésnek köszönhető. A püspöki székváros újjáépítését és a gazdaság talpra állítását célul kitűző püspök-földesurak különböző kedvezményekkel - ház, ill. házhely és építőanyag, adókedvezmények - igyekeztek idecsalogtatni a hazai és főként a külföldi telepéseket.

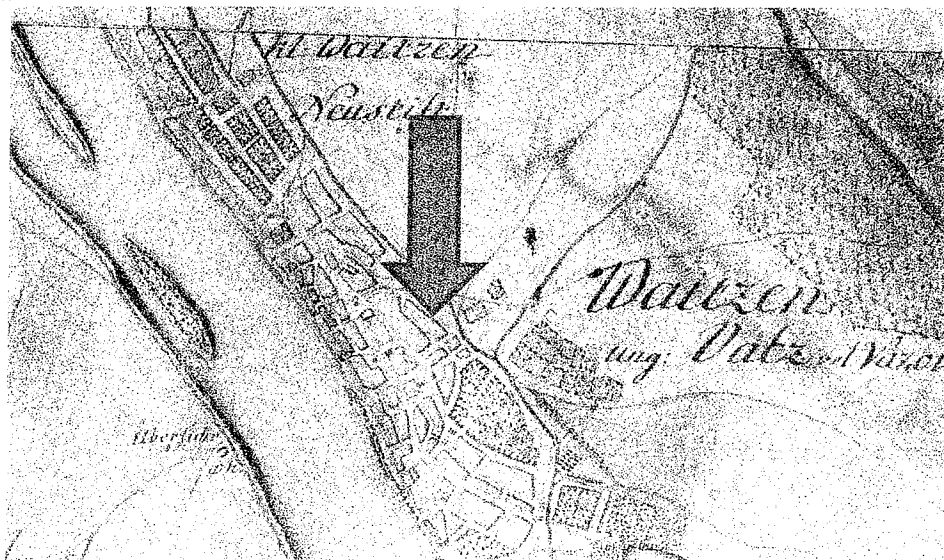
A lakosság száma 1715 és 1784 között csaknem megtízszereződött: 960-ról 8334-re nőtt. A városban otthonra left betelepülők zöme német nyelvterületről érkezett, de találhatunk közöttük cseheket, morvákat, szlovákokat, szerbeket, horvátokat, sőt franciákat és olaszokat is. A megművelt területek - párhuzamosan a lakosság számának növekedésével - gyarapodtak, különösen a szőlővel beültetett területek nagysága nőtt ugrásszerűen. A céhek újjászervezése a betelepődéssel párhuzamosan indult meg. A legtöbb kézműiparost a csizmadia, a szabó és a molnárok céheiben találjuk. A város területi növekedése, a városszerkezet alakulása nyomon követhető. 1711-ben érkezett székvárosába Kollonits

Zsigmond püspök. Az újjáépítés és a rekatolizáció jegyében kezdte meg működését. Földesúri hatalmánál fogva 1712-ben megtiltotta a püspöki székvárosban a nem katolikusok szabad vallásgyakorlatát. A reformátusok ezért a várostól északra fekvő területre költöztek, ahol Kisvác néven jobbágyfalut alapítottak. Althann Mihály Frigyes püspök (1718 - 1734) beiktatását követően elkészítette Vác részletes térképét és telekkönyvét.

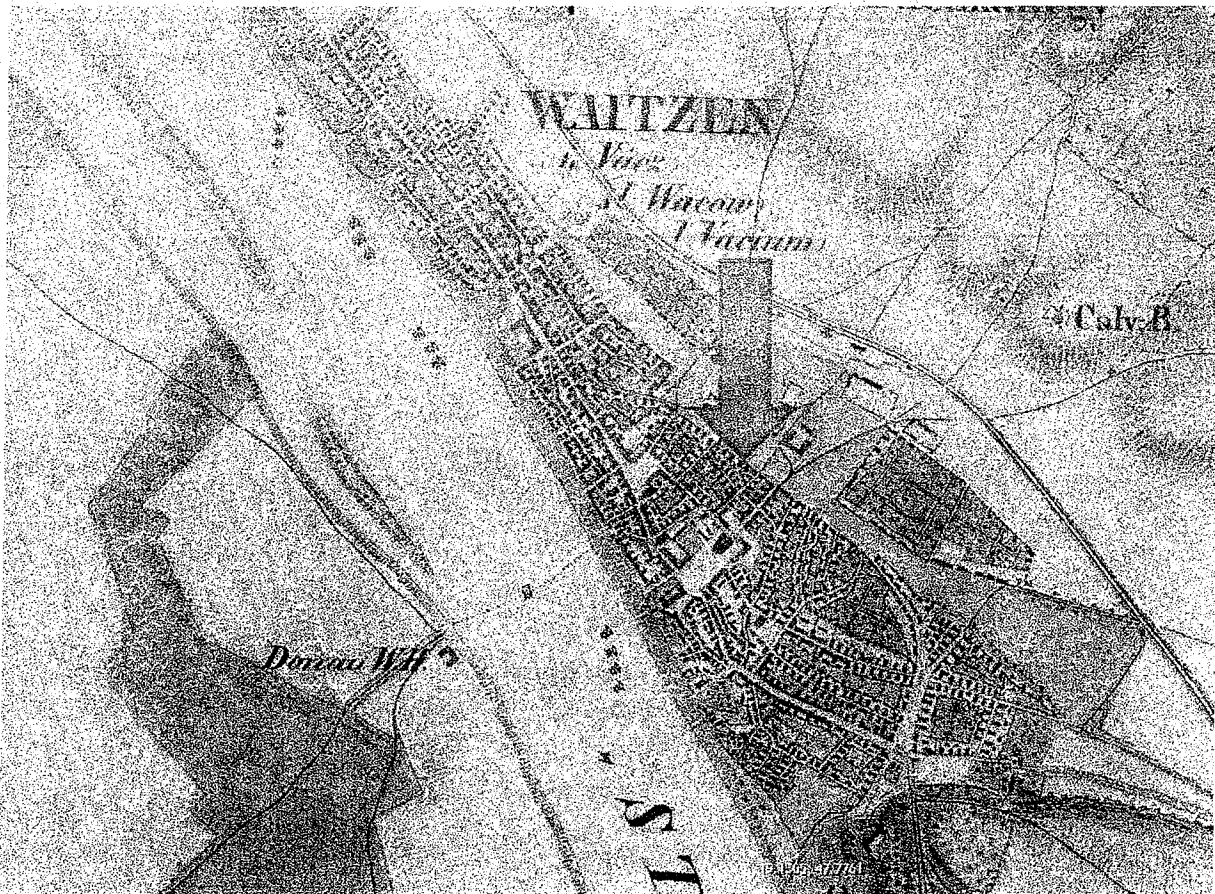


A várost körülarkolták, és városkapukat állítottak. A térképen az árokvonalon kívül található a Tabán városrész. A belvárost két városrész alkotta: a felsőváros (az egykori "Német város") valamint az alsóváros (az egykori "Magyar város"). A belvárost délről a vár határolta. Az 1731-es tűzvészt követően - melyben a 229 házból 198 leégett - kezdődtek meg a nagy püspöki építkezések. A tűzkárosultaknak elengedte az évi adót, építőanyagot osztott szét, s feltétele csupán az volt, hogy az általa kiadott szabályrendelet betartásával épüljenek a házak.

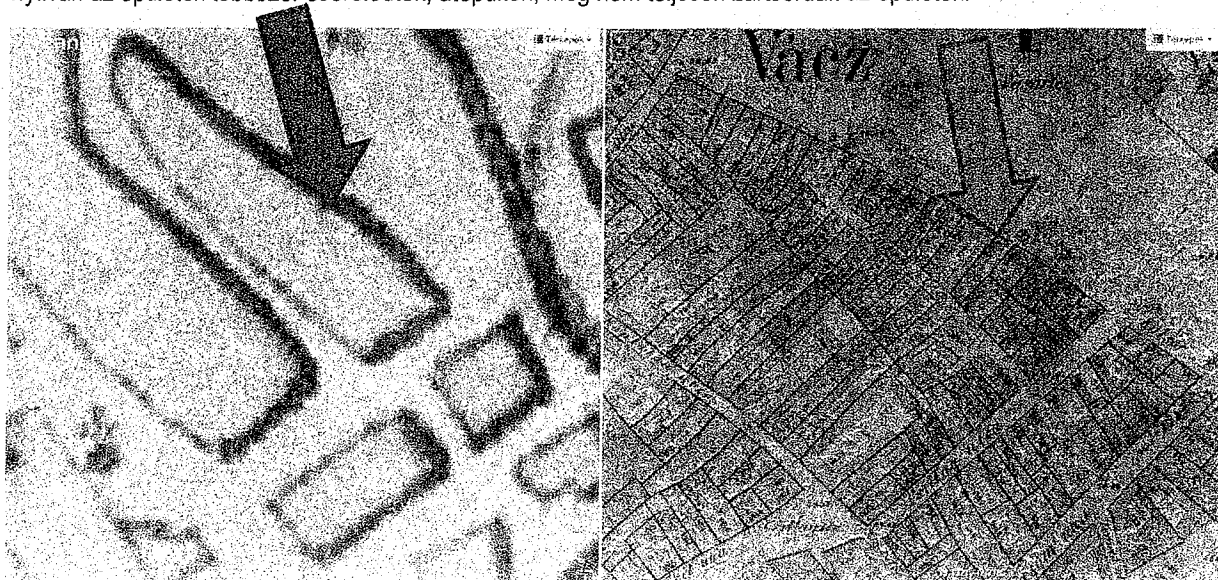
Már a fenti Althann-féle telekkönyvi térképen is jól kivehető a várost övező árok és városfal belső oldalán az északkeleti részen a tanulmány tárgyát képező terület, a Görgey utca gyakorlatilag az árok vonalában alakult ki később. A Habsburg Birodalom 1760 körüli első katonai felmérési térképén látható az a tömb ahol jelenlegi telkünk fekszik a város szélén.



A következő képen a második katonai felmérésen (1850 körül) már láthatók a telekosztások is.



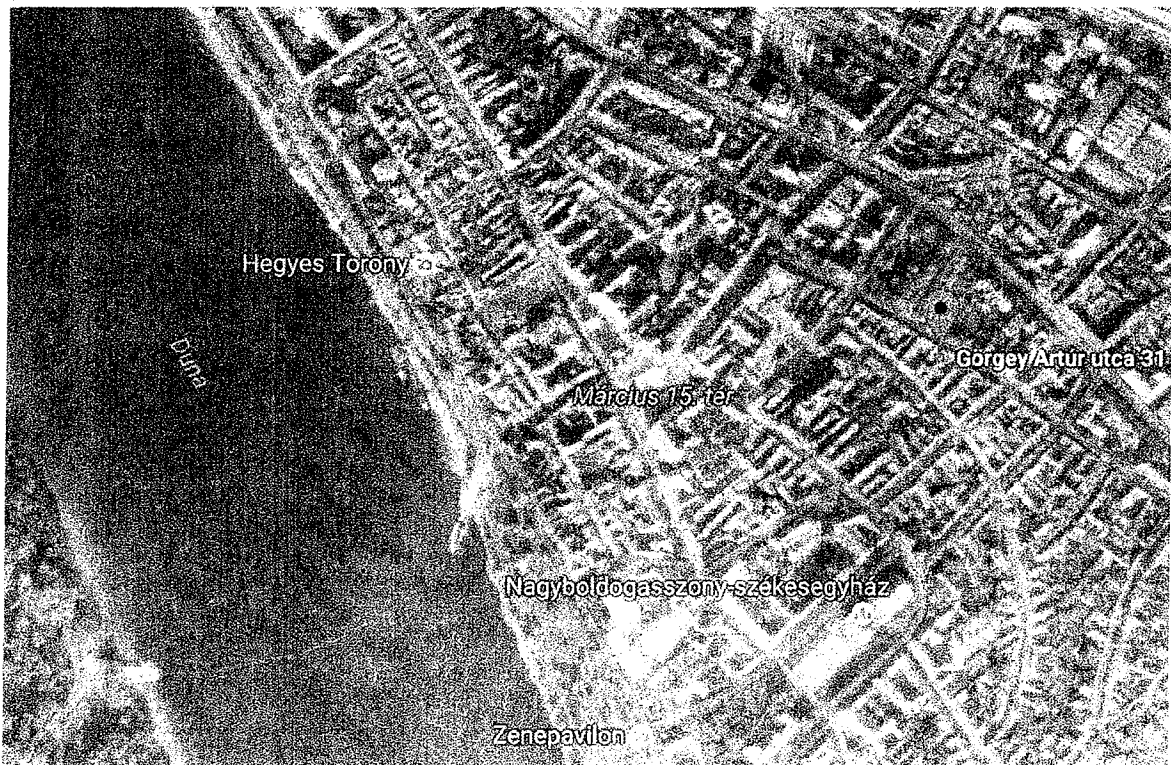
Összehasonlíthatjuk az első katonai felmérés és a XIX század végi telekkönyvi térkép adatait, ahol a telkünk a vásártér felől még egy telket alkot az akkori Péntek utcára (Ma Zichy Hippolyt utca) nyíló később leválasztott telekkel. Időközben nyilván az épületek többször cserélődtek, átépültek, még nem teljesen zárt sorúak az épületek.



Az 1929-es térkép nem kellően részletes ahhoz, hogy megállapítsuk, a vizsgálat tárgyát képező épületünk állt-e már akkor?



Feltételezhetően ebben az időben alakult ki a telek mai 375 m²-es mérete és formája. A jelenleg ott álló főépület ekkor, az 1920-as évek végén épülhetett, erre utalnak az alkalmazott építőanyagok, elsősorban a tetőszerkezet „takarékosabb”, kisebb keresztmetszetű, rosszabb minőségű faanyagai, amelyek alkalmazása a válsággal sújtott és a szétszakított országban tapasztalható építőanyag, elsősorban faanyag hiányra vezethetők vissza.

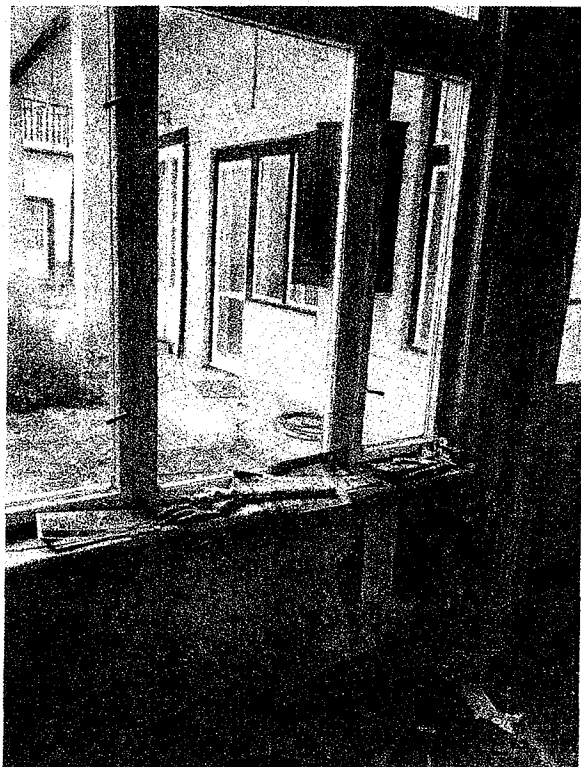


Esztétkai értékvizsgálat

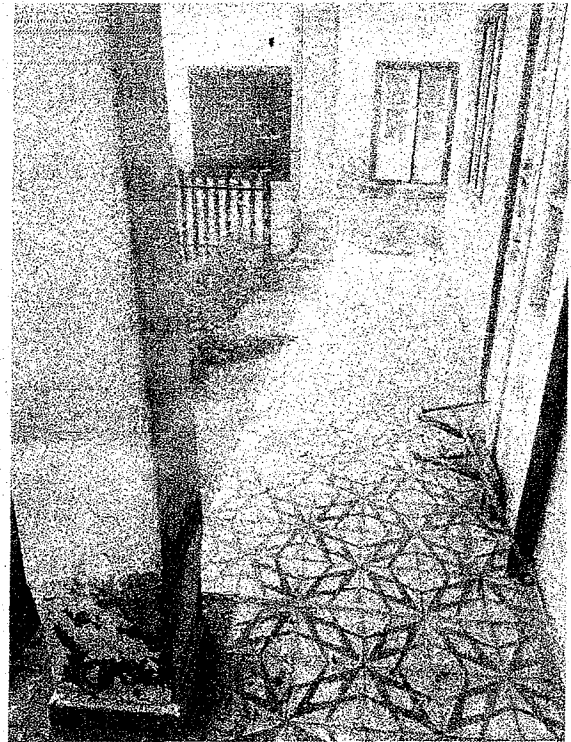
A vizsgált ingatlanon két lakóépület található, a korábban épült utcai zárt sorú elhelyezésű épület az 1920-as évek végén épülhetett polgári stílusban. A telek hátsó telekhatárán álló lapostetős épület későbbi.



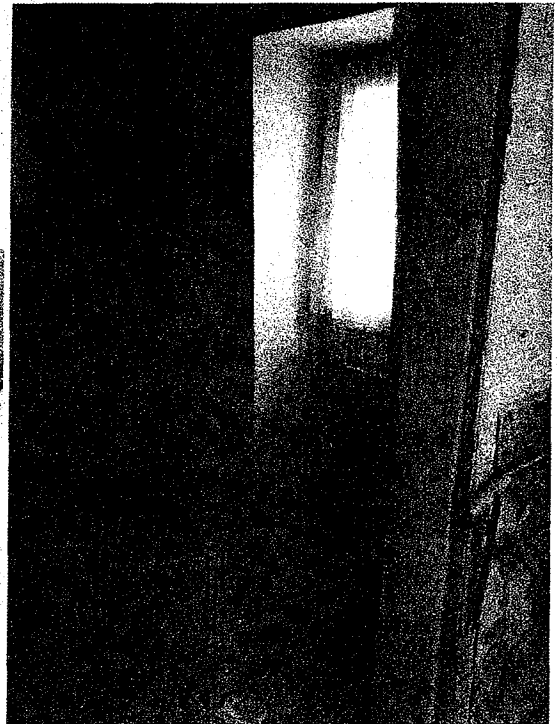
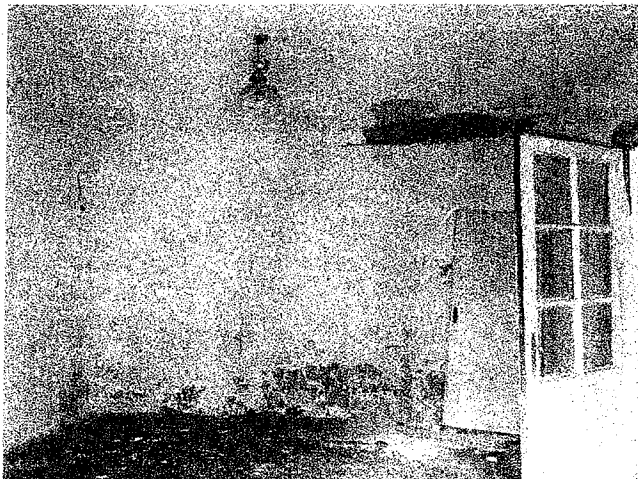
Az utcai épület valószínűleg a korábbi épület(ek) vegyes kő-tégla alapjait felhasználva téglafalazattal jellegzetes vakolatkeretes nyílásokkal épült, eklektikus jegyeket hordoz. Keskeny kapualjon keresztül közelíthető meg a belső udvar. A belső udvar mentén végighúzódó oszlopos tornác alatt a burkolatba helyezett csapóajtóval leválasztott kisméretű kőből és téglából vegyesen falazott boltozatos pince található, falai nedvesek, ázás nyomok tapasztalhatók, a lejáró lépcső hézagos, veszélyes. A tornác burkolata avult, helyenként gyom veri fel.



A főépület egykori fénykorára kevés dolog utal csupán a tekintélyes belmagasság, magas méretű nyílások jellemzők rá. Az épület állaga lelakott, gyenge állapotú. A vakolat díszek, keretek tönkrementek, az utcai homlokzat kevésbé van csak jobb állapotban, itt is omlások, feltáskásodott vakolat, ázás nyomok a jellemzőek. A talajnedvesség elleni szigetelés hiányában megépült ház téglafalain a felszivárgó nedvesség és a fagy együttesen komoly károkat okoztak és a sókiválás is hosszú távon a vakolatok pusztulásával járt. Az L-alakú épület az utcai fronton nyereg formájú tetőszerkezettel az oldalhatár mentén fél-nyereg tetővel cserépfedéssel rendelkezik, a fedés és a tetőszerkezet állapota kritikus és veszélyes, megjelenésében lehangelő. A nyílászárók is rossz állapotban vannak, az időközbeni átépítések inkább kárát váltották a megjelenésnek, mindenféle szedett-vedett nyílászárószerkezetek kerültek beépítésre.



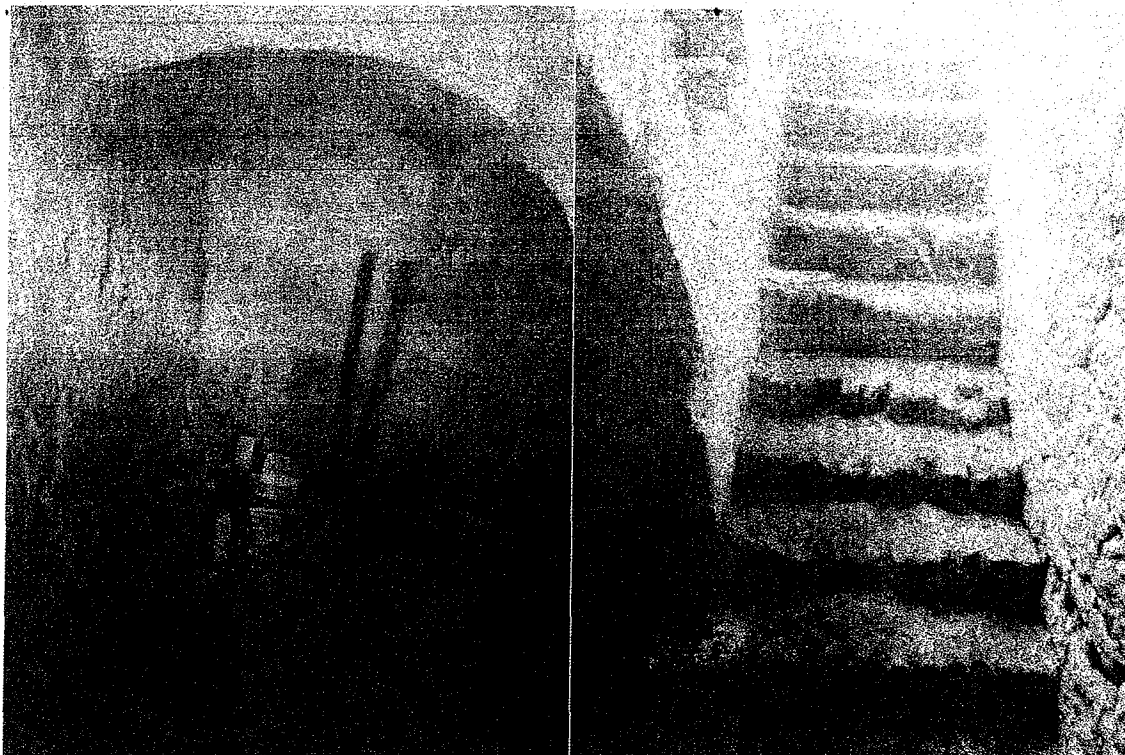
A hátsó épület állapota erősen kritikus, amellet, hogy az ázások teljesen tönkretették a földémet, falakat és a nyílászárókat, ráadásul a teljesen igénytelen minőségű anyagok esztétikai értéke rendkívül alacsony. Nem érdemes semmiképp megőrzésre.



Összegezve a lakóház jelenlegi állapotában nem képez jelentős esztétikai értéket. Az utcaképben betöltött szerepe, azonkívül hogy zártosú és magastető nem meghatározó tényező.

Szerkezeti értékvizsgálat

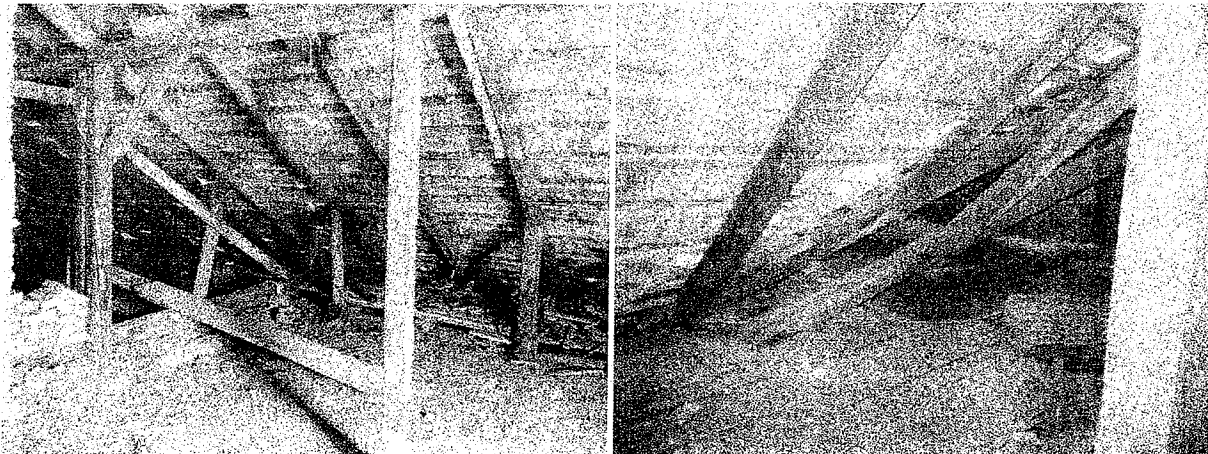
Az épület kis alapterületű pincéje a tornác alatt található, valószínűleg korábban épült a földszinti épületnél. Falazatai vegyes kő-tégla falazatok melyek teljesen át vannak ázva. Megtártása nem indokolt mérete és rossz állaga miatt.



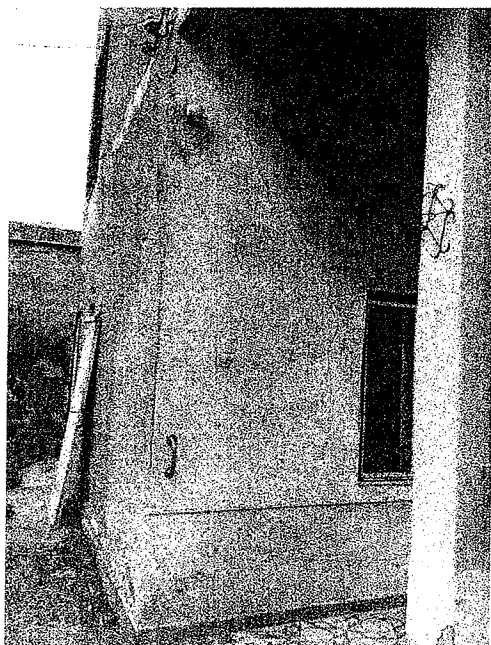
Az épület megjelenése ugyan még őrzi egykori patináját, azonban a szerkezeteket közelebbről szemügyre véve súlyos problémák tapasztalhatók. Az alapozások vélhetően a korábbi beépítések alapjai és a korra jellemzően vegyes kő-tégla falazatból készültek. Az udvari fronton több jelentős süllyedésből eredő repedés látható a falakon. A vakolatdíszek leváltak, táskásodnak. A nagyméretű téglából épült szigetelés nélküli felmenő falazatok nedvességgel és sóval telítettek. Az utcai hosszfalas és az udvari egy traktusos szárny egy oszlopos tornácot fog közre, ahol a fentiekkel azonos tünetek tapasztalhatók. A kis méretű kapualj nem alkalmas gépkocsi behajtásra. A nyílászárók teljesen avultak.



A borított gerendás födém felső síkján hiányos sár tapasztás van. A lehajlások és a beszakadások a födém részleges tönkremenetelére utalnak. A kötőgerendás két állószékes fedélszék állapota gyenge, helyenként bontott anyagok és időközbeni megerősítések, pótlások láthatók. A tetőfedés hiányos olyan mértékben, hogy ki lehet látni a szabadba, a tetőszerkezet tönkrement a folyamatos ázások miatt több helyen. Károsodások láthatók a szarufázaton csakúgy mint a beázások közelében a faltámaszok mentén a gerendákon. Rovarkártevők és gombásodás jelei is szemmel láthatók.

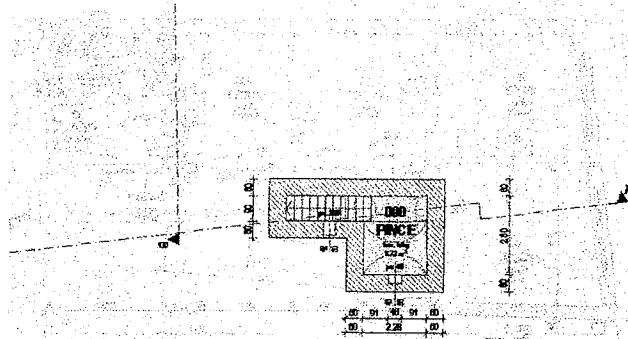


Az épület belsejében általában a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódó károsodásokat tapasztaltunk. A falakba felszivárgó nedvesség miatt a sókiválás a vakolatok súlyos károsodását okozta. A szegezett parketta burkolatok homokba ágyazott párnafái elkorhadtak. Ahol a helyiségeket utólag lebetonozták még rosszabb a helyzet, a falakba felszivódó megnövekedett páraáram fokozottabb károsodást okozott. A falakban található eredeti gerébtokos nyílászárók koruknak megfelelően deformáltak, hézagosak helyenként rovarkártevők nyomai is látszanak. A később beépített nyílászárókra jellemző, hogy inkább alapvetően már a beépítéskor is rossz minőségűek voltak. A vizes helyiségekben a gépészeti vezetékek hibái miatt ázásokat tapasztaltunk a burkolatok alatt. Az udvari szárny hátsó részén a jelentős méretű falrepedések az alapok süllyedéséből erednek, melyek szintén folyamatos hosszan tartó ázások, talajszemcsék kimosódásának következményei.

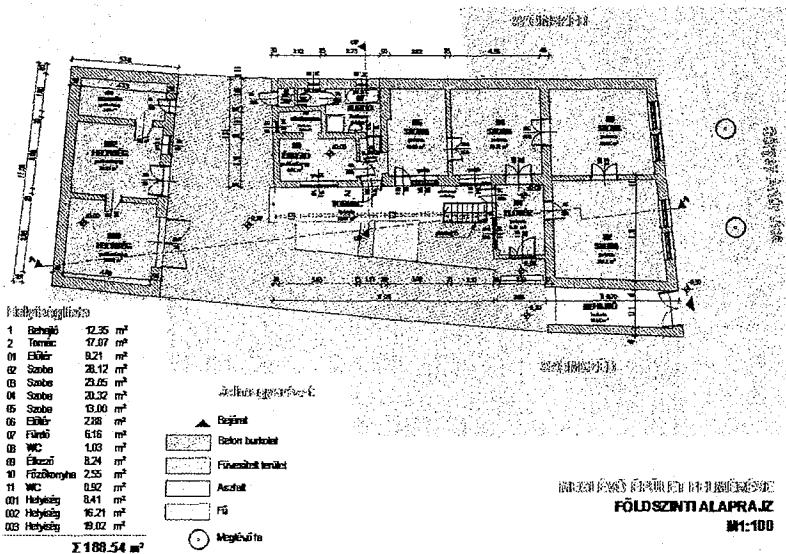


A hátsó épület teljes tönkremenetelére tapasztalható. A vasbeton födém lapostető rétegrendje átázott. A falak minden oldalról folyamatosan nedvesednek. A falak vastagsága csekély nem felel meg semmilyen szabványnak.

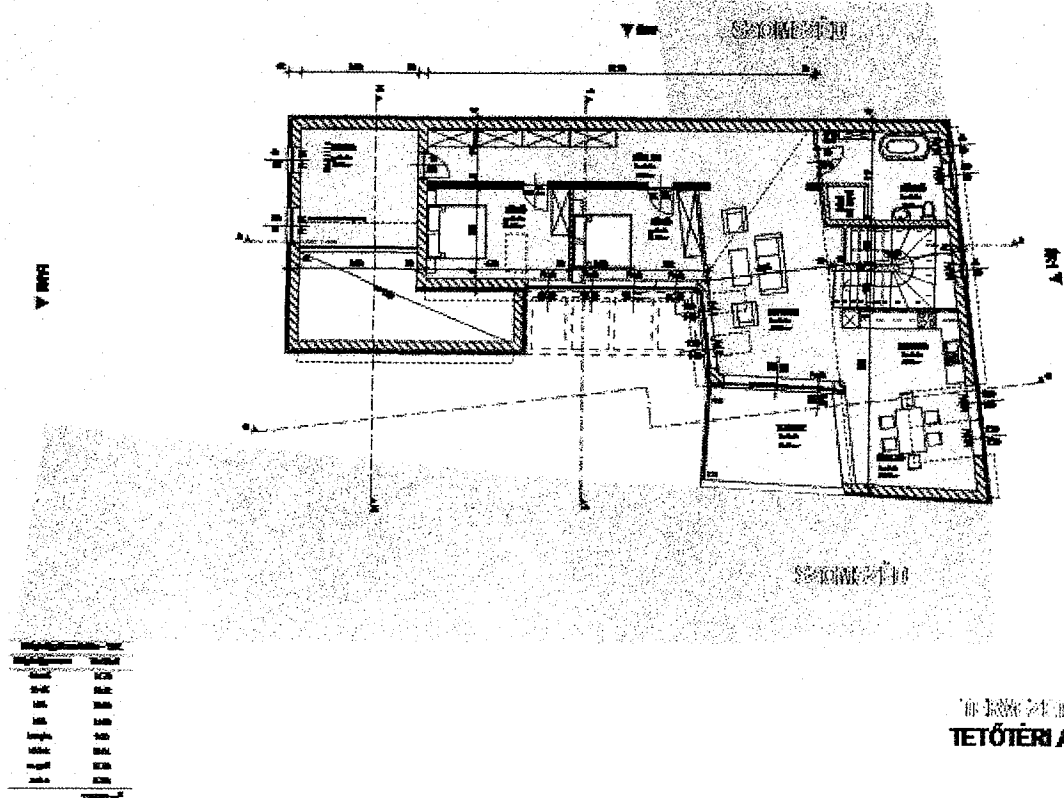
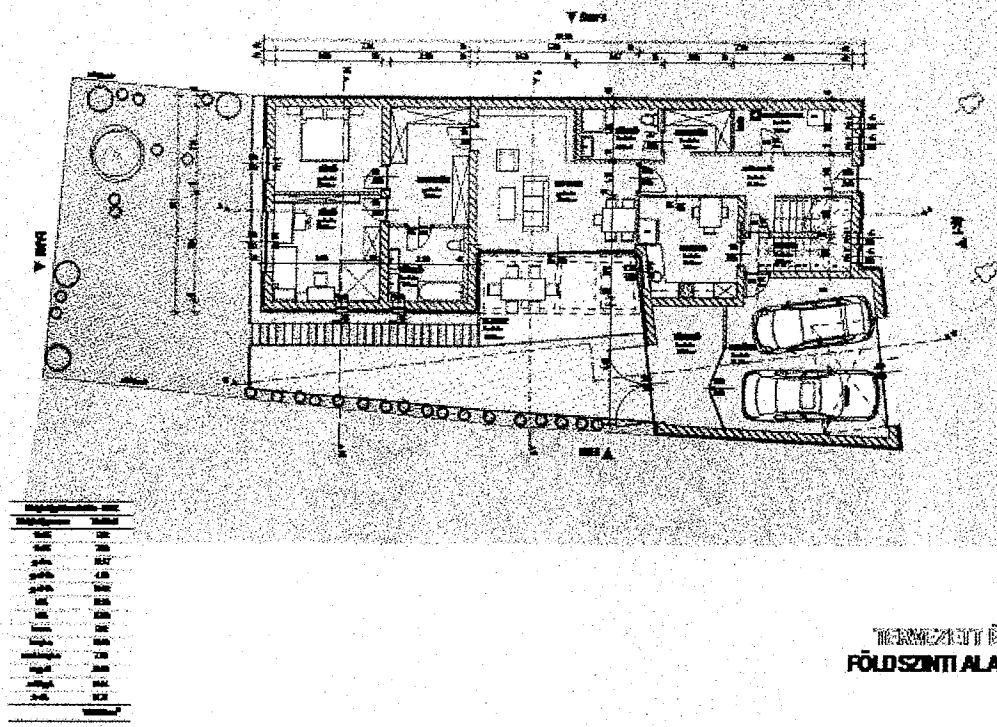
Összegezve a vizsgált épületek olyan mértékben károsodtak, hogy a felújítás csak a teljes tetőszerkezet és födém cseréjével, a falak visszabontásával, utólagos talajnedvesség szigetelésével és jelentős, 16-18 cm vastagságú utólagos hőszigeteléssel volna megoldható. Ennek költsége jóval meghaladja a teljesen új épület kivitelezési költségét, a tulajdonos számára mindenképp indokolt mindkét épület teljes bontása. Mellékeljük a bontandó épületek alaprajzait:



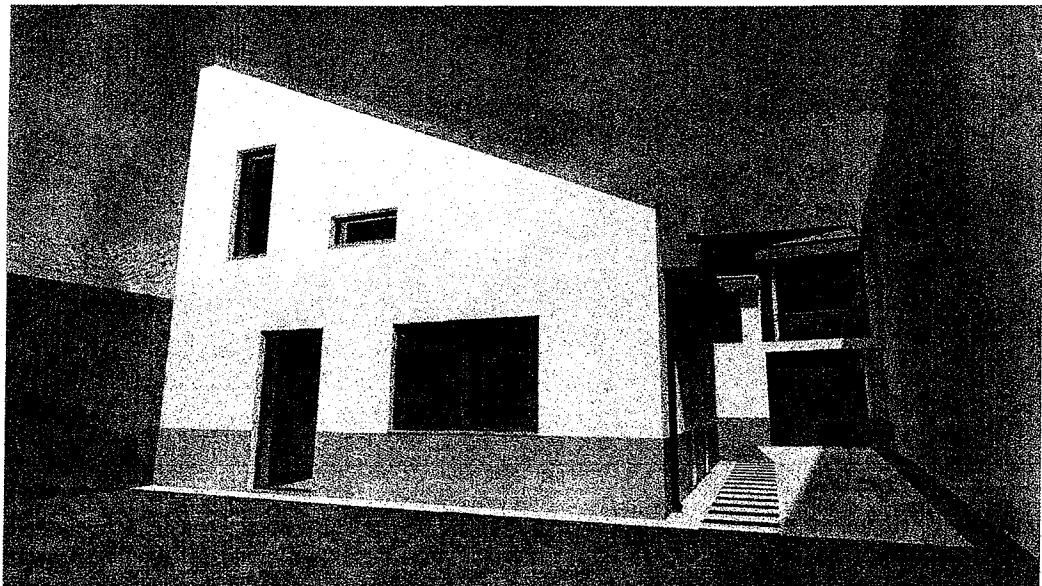
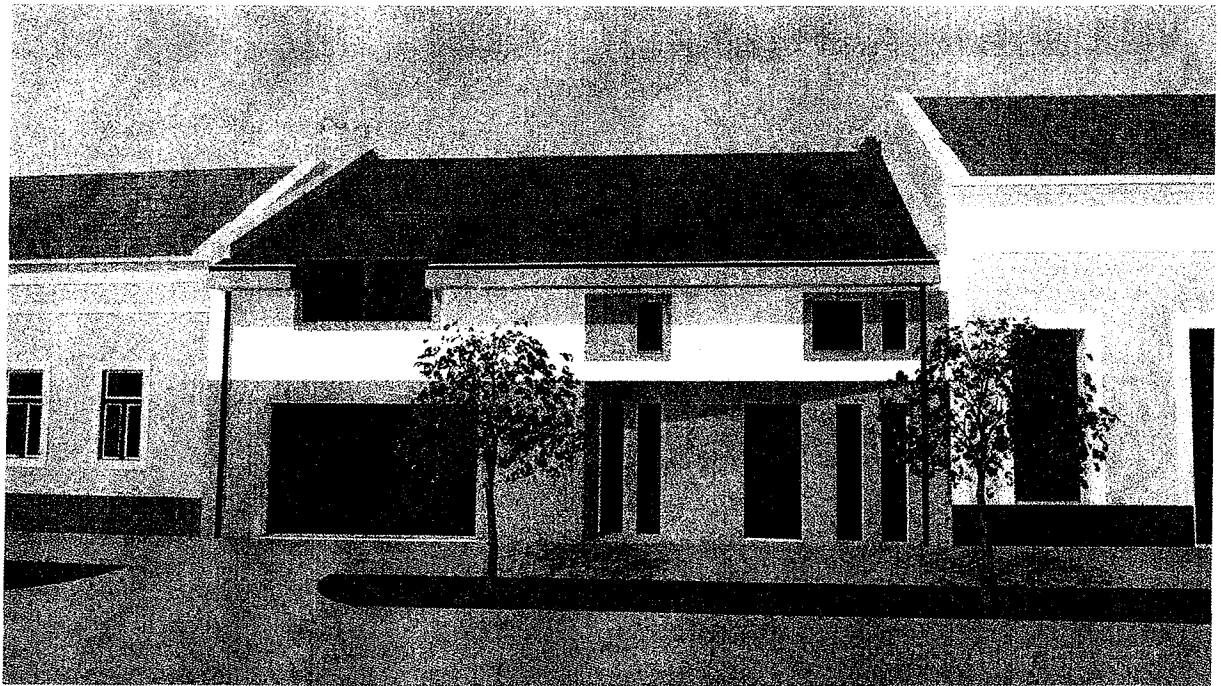
MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELMÉRÉSE:
PINCESZINTI ALAPRAJZ
M1:100



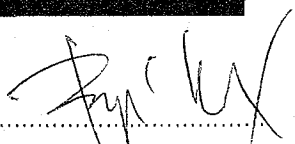
Az elbontott épületek helyén a tulajdonos földszint + tetőtér beépítéses egylakásos épületet szándékozik építeni hátsókert meghagyásával a meglévővel megegyező zárt sorú nyeregtetős kivitelben, az utcaképhez illeszkedő módon. Mellékeljük a tervezett új lakóépület terveit és látványterveit:



5




Budapest, 2016.09.28.


Reszegi István építész vezető tervező
É/1 01-1781



Vác Város Polgármestere

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 140/20161111/20161126		
Iktatószám:		9/229-6/2016.		
A kérelem	tárgya	Bontás, új épület építése		
	típusa	építési engedély	összevont engedély	fennmaradási engedély
Az építető	neve	Csirmaz Péter		
	címe	2600 Vác, Görgey utca 31.		
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Görgey utca 31.		
	helyrajzi száma	3253		
	országos védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
	helyi védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
A tervező	neve	Reszegi István		
	címe	1139 Budapest, Röppentyű utca 73/b		
	jogosultsága	E-101-1781		
Szakmai állásfoglalás: A 9/229-6/2016.számú Településképi vélemény Szakmai állásfoglalásában foglaltak szerint a Tervtanács által kért – utcaképet érintő - változtatásokat a főépítésnek 2016. 11. 30.-án benyújtott tervdokumentációban a tervező végrehajtotta. A helyi területi védelem követelményei szerint az utcaépítésbe illesztés mintaszerű. A tervet engedélyezésre ajánlom.				
 Breczné Zsigmond Jolán főépítész				
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		<u>javasolja.</u>	feltétellel javasolja.	
		nem javasolja.		
Értesül	Tervező			
	Építető			
	Építési Osztály			
	Irattár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			

Vác, 2016. november 30.



-17-