



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2018. év június hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/93-2/2018.  
Tárgy: **Értékvédelem – Hattyú u. 19. (3863 hrsz.) szám alatt álló épület bontási kérelme**

Melléklet: Helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény – 1. számú melléklet  
Településképi vélemény – 2. számú melléklet

Előterjesztő: **Breczné Zsigmond Jolán főépítész**  
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész  
Előadó: ---

Előzmény/korábbi döntés: ---  
Terjedelem: ..... <sup>29</sup> 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!

A M'Érték Kft, Mindszenti-Varga Endre tervező a Vác, Hattyú utca 19. szám, hrsz.: 3863 alatti ingatlanon álló lakóépületre vonatkozóan a Tervtanács 2018. május 29.-ei ülésére a következő dokumentációkat nyújtotta be: Bontási engedélyezési tervdokumentáció, Statikai szakvélemény, állapotfelmérés, Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya. A kérelem a lakóház helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontására irányul.

A kérelemben foglaltakkal kapcsolatosan a 2018. január elsejétől hatályba lépett új településképi rendelet szerint megállapított eljárási rend érvényes.

Kivonat Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) számú rendeletéből (TKR):

### 8. A helyi területi védelem

#### 9.§

(1) Helyi területi védelem alatt állnak a 1/B. mellékletben meghatározott területek.

(2) Helyi területi védelem alatt álló területen új építményeket a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

(3) Helyi területi védelem alatt álló területen a közterületek kialakítását, burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával, azokkal összhangban kell kialakítani.

(4) Helyi területi védelem alatt álló területen végzett építési tevékenység során a terület eredeti jellegét meg kell őrizni. A helyi területi védelem alatt álló terület jellegének megállapításakor a területen található egyedi védelem alatt álló épületek jellegzetességeit kell mintának tekinteni.

(5) A helyi területi védelem alatt álló terület jellegét meghatározó tulajdonságok, melyeket figyelembe kell venni:

- a) a közterület határok,
- b) a telekarányok,
- c) a beépítés jellege,
- d) az épületarányok,
- e) a jellemző tetőhajlásszög,
- f) a tetőgerinc iránya,
- g) a nyílászárók jellege és ritmusa,
- h) az anyaghasználat.

(6) Helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontása csak a helyi építészet-műszaki tervtanács véleményére alapozott önkormányzati döntés alapján végezhető.

(7) A helyi építészet-műszaki tervtanács a véleményét a kérelmező által benyújtott szakvélemény alapján alakítja ki. A szakvélemény tartalmi követelményei megegyeznek a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény tartalmi követelményeivel.

(8) Helyi területi védelem alatt álló területen utcára nyíló garázsbejárat a hagyományos kocsiáthajtót kivéve nem létesíthető. A hagyományos kocsiáthajtó kapuja fa szerkezetű, nyíló kapu lehet.

(9) Helyi területi védelem alatt álló terület közterületein hulladék anyagból, raklapból készített utcabútor nem helyezhető el.

A TKR értelmező rendelkezései között a 10. pont állapítja meg a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény tartalmi követelményeit:

### 2. Értelmező rendelkezések

#### 2.§



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

(1) E rendelet alkalmazása során:

10. *Helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény: statikus és építészmérnök műemlékvédelmi szakmérnök által készített olyan szakvizsgálat, amely az építmény vizsgálatát követően részletezi annak állapotában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn. A szakvélemény tartalmazza továbbá az építmény értékvizsgálatát is.*

A Tervtanács a TT 39/20180524/20180608 nyilvántartási számú, 9/93-1/2018. iktatószámú Településképi véleményben (2. számú melléklet) befoglalt Szakmai állásfoglalásában a következő feltételekkel ajánlotta Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának a bontáshoz való hozzájárulás meghozatalát:

*„A pince megtartása, és az épület értékes építészeti elemeinek: formavilágának, a tömegképzés arányainak, az anyaghasználatnak, a jellegzetes váci kapuáthajtónak az átmentése, kötelező érvényű alkalmazása szükséges a majdani beépítés során.”*

A Polgármester a Tervtanács által ajánlott feltételekkel javasolja a védelem levételéről szóló döntés meghozatalát, és a kérelmezett bontási tevékenységet.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottság jóváhagyását a bontási munka elvégzéséhez, a Tervtanács szakmai állásfoglalásában foglalt feltételek fenntartása mellett.

Vác, 2018. június 1.



**Brezné Zsigmond Jolán**  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Vác, Hattyú utca 19. szám, hrsz.: 3863 alatti ingatlanon helyi területi védelem álló lakóépület bontásához való hozzájárulását a TT 39/20180524/20180608 nyilvántartási számú, 9/93-1/2018. iktatószámú Településképi véleményben befoglalt, a Tervtanács 2018. május 29.-én meghozott Szakmai állásfoglalásában előírt feltételekkel adja meg: pince megtartása, és az épület értékes építészeti elemeinek: formavilágának, a tömegképzés arányainak, az anyaghasználatnak, a jellegzetes váci kapuáthajtónak az átmentése, kötelező érvényű alkalmazása szükséges a majdani beépítés során.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** főépítész



Vác a Dunakanyar szíve



Vác Város Polgármestere

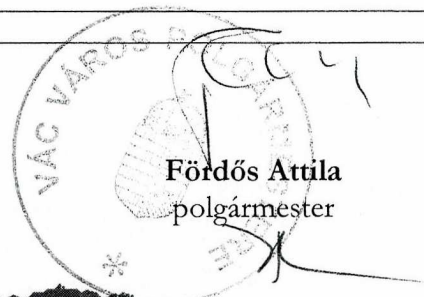
2. sz. melléklet

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 39/20180524/20180608		
Iktatószám:		9/93-1/2018		
A kérelem	tárgya	<b>Bontási engedély, a helyi területi védelem levétele</b>		
	típusa	építési/bontási engedély	összevont engedély	fennmaradási engedély
Az építtető	neve	<b>Berzsenyi Gyula, Böröcz Attila, Szilfa-Art Bútor Kft.</b>		
	címe	2600 Vác, Rác Pál u.5.		
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Hattyú u.19.		
	helyrajzi száma	3863		
	országos védeltségi besorolása	egyedileg védett	területi védeltség	<b>nincs</b>
	helyi védeltségi besorolása	egyedileg védett	<b>területi védeltség</b>	nincs
A tervező	neve	M'Érték Kft, - Mindszenti-Varga Endre		
	címe	2600 Vác, Tabán u.27/a		
	jogosultsága	É 13 - 0097		
Szakmai állásfoglalás: Lambing Antal szikvízgyára működött egy időben az épületben. Az épület műszaki állapota indokolja a bontást. Az épület értékes építészeti elemei: a formavilág, a tömegképzés arányai, az anyaghasználat, a jellegzetes váci kapu(áthajtó) és a pince.  A pince megtartása, és az épület értékes építészeti elemeinek: a formavilágnak, a tömegképzés arányainak, az anyaghasználatnak, a jellegzetes váci kapu-áthajtónak az átmentése, kötelező érvényű alkalmazása szükséges a majdani beépítés során. A fenti feltételekkel ajánlja a Tervtanács Vác Város Önkormányzat Képviselő testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának a védelem levételéről való döntés meghozatalát, a bontáshoz való hozzájárulást.				
Vác Város településképi védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelete 27 § (4) bekezdése értelmében a tervezett építési tevékenységet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester		javasolja. <input checked="" type="checkbox"/> a Tervtanács által ajánlott feltételekkel javasolja. <input type="checkbox"/> nem javasolja.		
Értesül	Tervező (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			
	Építtető			
	Építési Osztály			
	Iráttár, Tervtár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			

Breczné Zsigmond Jolán főépítész

Vác, 2018. május 29.



Vác a Dunakanyar szíve

**Épület bontásának  
engedélyezési tervdokumentációja**

- Megbízó:** Berzsenyi Gyula  
Böröcz Attila  
Szilfa-Art Bútor kft.
- Ép. helye:** 2600 Vác, Hattyú utca 19  
3863 hrsz.
- Tervező:** M'Érték Építészeti Tervező Kft.  
*Mindszenti-Varga Endre*  
okl. építészmérnök  
2600 Vác, Tabán u. 27/a.

2018. május hó

## TARTALOMJEGYZÉK:

1. MŰSZAKI LEÍRÁS ELŐLAPJA
2. TARTALOMJEGYZÉK
3. BONTÁSI MŰSZAKI LEÍRÁS
4. ALAPTERÜLETI KIMUTATÁS
5. TERVEZŐI NYILATKOZAT
6. HELYSZÍNRAJZ
7. BONTÁSI TERVEK

TERVEZŐ: MINDSZENTI VARGA ENDRE OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK  
BIHARI JUDIT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

## MŰSZAKI LEÍRÁS:

A bontandó épület Vácott, a tágabb belvárosban, a Hattyú utca és a Kép János utca sarkán található. Az épület építésének idejére nincs elérhető történeti adat. Az alkalmazott anyagok, szerkezetek, és a megjelenés módja alapján meglehetősen bizonyossággal tételezhető fel, hogy azt a XX. század első felében építették.

Az épület sem egészében, sem részeiben nem áll műemléki védelem alatt, de az utca helyi védelem alatt (TÖRZSKÖNYV 11.3 )áll. A háznak történeti szempontból kiemelt értékei nincsenek.

A meglévő ház állapota kritikus. Az elmúlt évtizedekben bizonyosan olyan mértékben hanyagolták el, hogy az immár a lakhatást is veszélyezteti.

A meglévő épület hagyományos szerkezettel épült.

A teherhordó falak alapozása nem ismert, de olyan mértékű szerkezeti károk láthatók a falakon és a földemeken, hogy valószínűleg alapok sincsenek, vagy csak csekély mélységgel elégtelen szélességgel. A épület vályogból és kis-, nagyméretű téglából épült. A falazatok mindenütt jelentős kárt szenvedtek a felszivárgó nedvességtől, sok helyen a beázásoktól és az alapozás elégtelensége miatt. Sok helyen, mállik a vakolat.

A nyílászárók ugyancsak teljesen elöregedtek. Egyszerű asztalos javítással állapotuk nem hozható helyre.

Az épület borított gerendás födémmel rendelkezik. Egyes födémrészek a korábbi beázások miatt korhadtak lehetnek, melyre a jelentős födém belógás utal, míg más helyen a korának megfelelő állapotban van a födém. Födém feltárás nem készült, de a beázások olyan régiiek, hogy nem lehet számítani a födém megfelelőségére.

A tetőszerkezet hagyományos ácskötésekkel készített fa fedélszék. A faanyag a legtöbb helyen teherhordásra alkalmatlan a nagymérvű rovarrágás és korhadás miatt. A lécezés sehol sem megfelelő állapotú. A héjazat cserépfedés, mely nagy százalékában kifagyott, repedt vagy csorbult. A kémény fugái kiperegtek, a téglafelület egy része szétfagyott, jelen állapotukban nem alkalmas funkciójának.

A lakhatás higiéniai feltételei egyik épületrészben sem adottak.

A gépészeti vezetékek és berendezések szintén több évtizedesek, mára szabványon kívül kerültek, és teljes felújításuk folyamatos használat esetén is elodázhatatlan lenne. A padlóburkolatok kopottak a házban, nem mindenhol készült aljzatbeton a padlóburkolatok alatt.

A ház állapota miatt a felújítás teljességgel gazdaságtalan is. A karbantartás hiánya miatt mára az épület állaga jelentősen leromlott, a kor színvonala szerinti lakhatásra gyakorlatilag alkalmatlan.

Összességében az épület tartószerkezeteinek anyagai a ma megkövetelt magas szintű műszaki paramétereknek csak jelentős anyagi ráfordítással felelnének meg, amit a tulajdonos nem kíván viselni. Megállapítható, hogy a meglévő épület nem tartható meg, annak bontását kell előírni.

A telken meglévő igen rossz állagú régi ház bontásával felszabaduló ingatlanon új épület létrehozását tervezi a tulajdonos.

A telken U alakban helyezkedik el a meglévő épület. Az udvarra jelenleg a Hattyú utca felől, egy homlokzatba épített kapun keresztül lehet bejutni. Az épület három lakást foglal magába. A 9-es házszámú lakás bejárata a Kép János utca vonalában elhelyezkedő házrész udvari homlokzatán található. A bejárat közvetlen a lakókonyhába vezet, amely egyben előszoba, konyha és étkezőhely is. Innen nyílik a mosdóhelyiség, mely magába foglalja a wc-t is. Szintén a konyhából nyílik a kamra, valamint a szoba is, melynek udvari bejárata is van. A 11-es házszám alá egy másik lakás tartozik. Innen még egy szoba nyílik, majd egy következő, melynek ablakai a Hattyú utcára néznek.

A 9-es számú lakás alatt pince is található, mely az udvarról, az épület mellől közelíthető meg. Valamint ehhez a házrészhez tartozik még egy tároló is, mely szintén az udvari oldalhomlokzatról nyíló bejáraton át közelíthető meg.

A 19-es házszám alá tartozó házrész az udvar bal oldalán lévő épületszárny udvari homlokzatán lévő bejáratú ajtó keresztül közelíthető meg. A bejárat az előszobába vezet, melyből balra nyílik két egymásból nyíló, utcára néző lakószoba, valamint jobbra is egy szoba. A hátsó szobához tartozik egy kamra is. Ehhez a házrészhez tartozik egy tároló is padlásfeljáróval. A padlás elérhető még a kapualjából is.

A bontás során az összes épületszerkezetet le kell bontani. A bontási munkák elkezdése előtt a közművezetéseket ki kell kötni. A vizet az utcai elzárónál kell elzárni. A villany bekötést is meg kell szüntetni, valamint meg kell győződni arról, hogy a ház nem érintett egyéb vezetékekkel (pl. telefon, vagy kábel tv). Amennyiben a vezeték kikötések megtörténtek, meg lehet kezdeni a tényleges bontási munkákat. A bontás során az építéshez képest fordított sorrendű a technológiai folyamat. Először le kell szedni a cserépfedést, majd a lécezést, illetve a tetőszerkezetet. Ügyelni kell arra, hogy bontás során a még álló szerkezetek végig megőrizzék állékonyságukat. A kidőlt tűzfalat is le kell bontani.

A tetőszerkezet elbontása után a födém deszkázata kerül le, majd a födémgerendák. A kibontott anyagokat felhasználhatóság és fajta szerint kell tárolni. A további nem használható anyagok az építési törmelék lerakóhelyre kerülnek, míg a másutt használható dolgok elszállításra kerülnek.

A falak bontása során el kell távolítani az áthidalókat és a nyílászárókat is. A falak után a padozatokat és az alapokat kell elbontani a vonatkozó szabályok szerint.

A bontás után a területet teljesen szabadon, továbbépítésre alkalmas állapotban kell átadni.

A bontás kapcsán közterületi elkorlátozást kell készíteni. Ügyelni kell arra, hogy sem a járókelőkben, sem az ott elhaladó járművekben ne okozhasson károkat a lehulló anyag.

Különösen ügyelni kell a szomszéd ingatlanok élet és vagyonbiztonságára.

A bontás során csak a bontási technológia szerint szabad eljárni, attól eltérni semmilyen körülmények között sem szabad.

Mivel a környék lakott terület, a bontás során az általános balesetvédelmi szabályokon túlmenően ügyelni kell a bontás során keletkező kiporzás megakadályozására, valamint a munkavégzés idejének megválasztására olyan módon, hogy ne zavarja a szomszédokat a munka. Amennyiben a bontás során veszélyes hulladék kerül elő, akkor azt a jogszabályokban meghatározott módon kell ártalmatlanítani.



## 1. A telek adatai:

Alapterülete: kb. 502 m<sup>2</sup>  
mérete: 32,20 m x 18,14 m (max.)  
lejtése: vízszintesnek tekinthető  
beépített földszinti alapterület 253 m<sup>2</sup>

## 2. Meglévő földszinti alapterületek:

Tárdó	28,78	m <sup>2</sup>
Mosdóhely	6,41	m <sup>2</sup>
Wc	0,81	m <sup>2</sup>
Konyha	10,02	m <sup>2</sup>
Kamra	3,92	m <sup>2</sup>
Szoba	14,40	m <sup>2</sup>
Szoba	18,02	m <sup>2</sup>
Szoba	24,57	m <sup>2</sup>
Szoba	15,18	m <sup>2</sup>
Szoba	17,40	m <sup>2</sup>
Előszoba	9,89	m <sup>2</sup>
Szoba	10,20	m <sup>2</sup>
Kamra	4,03	m <sup>2</sup>
Tárdó	15,19	m <sup>2</sup>
Összesen	178,82	m <sup>2</sup>

**Bontandó alapterületek összesen: 178,82 m<sup>2</sup>**

**Bontandó rétegrendek:**

- 1./ hornyolt cserépfedés  
lécezés  
tetőszerkezet  
padlástér
  
- 2./ agyagtapasztás  
felső deszkázat  
teherhordó fafödém  
alsó deszkázat  
stukatúr vakolat
  
- 3./ simított aljzatbeton  
döngölt föld  
földfeltöltés  
termett talaj

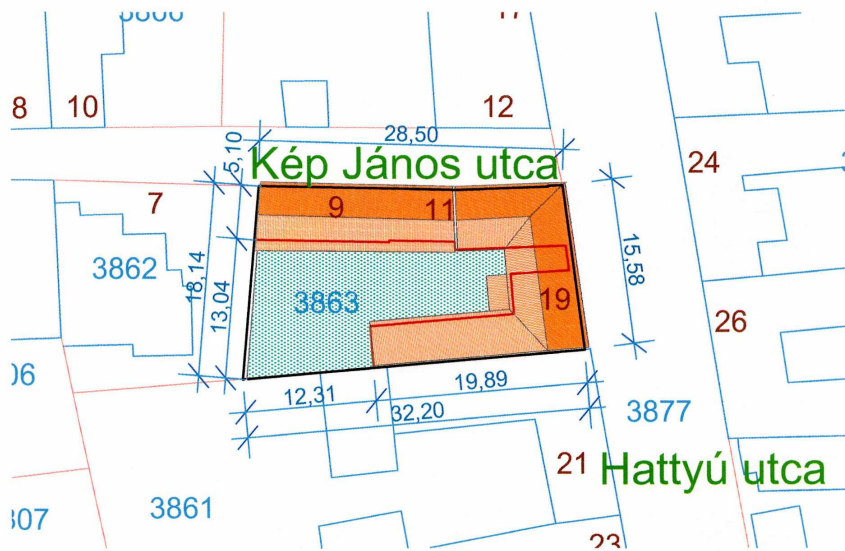
## Tervezői nyilatkozat

Alulírott *Mindszenti-Varga Endre* építész tervező, a Tervezői Névjegyzékben nyilvántartott tervező kijelentem, hogy *Berzsényi Gyula, Böröcz Attila, Szilfa-Art Bútor kft.* (2600 Vác, Hattyú utca 19.) részére tervezett családi ház bontási engedélyezési terveit és műszaki leírását az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak, a tűzvédelmi követelményeknek és a balesetvédelmi előírásoknak megfelelően terveztem. A szükséges közmű- és szakhatósági egyeztetéseket elvégeztem.

A tervezett műszaki megoldások az előírásoknak megfelelnek.

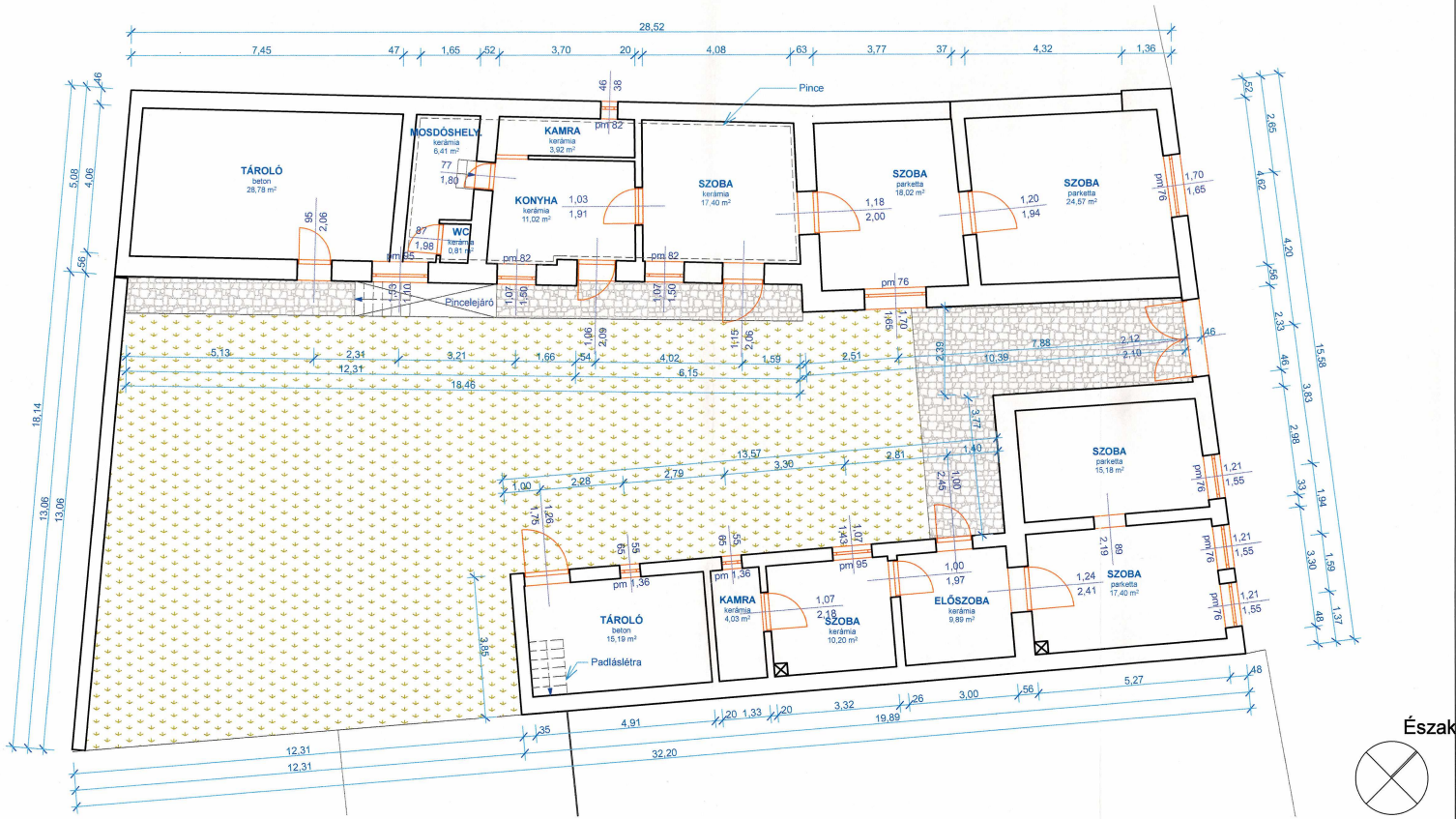
Kelt Vácott, 2018. május hó 10-én

*Mindszenti-Varga Endre*  
tervező



A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK! ± 0,00 = 98,35 mBf

Építtető:	<b>Berzsényi Gyula</b> 2600 Vác, Rácz Pál utca 5. I/6.	
	Lakóépület bontási tervdokumentációja 2600 Vác, Hattyú utca 19. 3863. hrsz.	
Rajz megnevezése:	<b>Helyszínrajz</b>	
Tervező:	Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök É 13-0097	
Tervező:	M ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:
Méretarány:	M= 1:500	Dátum: 2018. május hó
		<b>M.01</b>



Észak

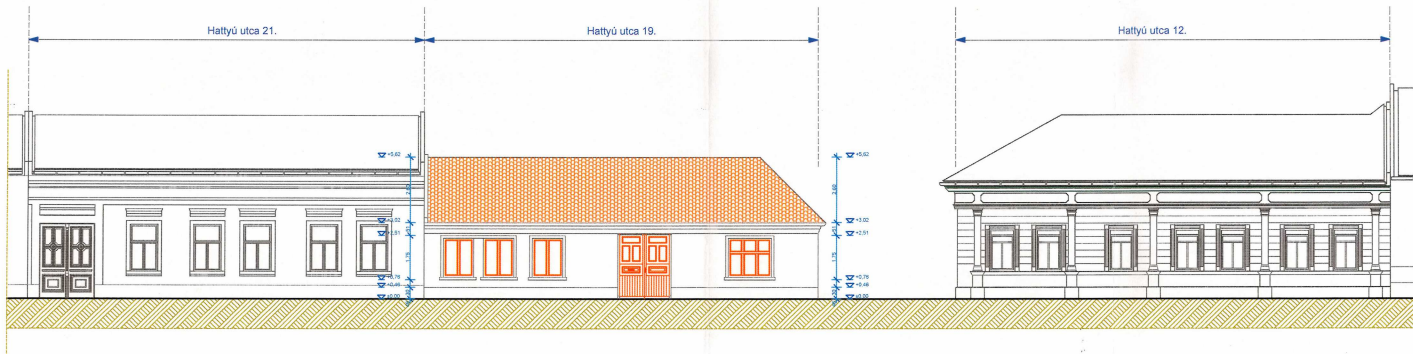


Építtető:	<b>Berzsenyi Gyula (2600 Vác, Rác Pál utca 5. /V.6.) Böröcz Attila Szifa-Art Bútor Kft.</b>		
Rajz megnevezése:	<b>Lakóépület bontási tervdokumentációja 2600 Vác, Hatyú utca 19. 3863. hrsz.</b>		
Tervező:	<b>Meglévő alaprajz</b>		
Tervező:	<b>Mindszenti - Varga Endre okl. építész-mérnök É 13-0097</b>		Rajz száma:
Méretarány:	<b>M= 1:100</b>	Dátum:	<b>2018. május hó</b>
			<b>M.02</b>

A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK! ± 0,00 = 98,35 mBf

Nyomtatva: 2018.05.10. 12:02





Nyomtató: 2018.05.22. 15:34

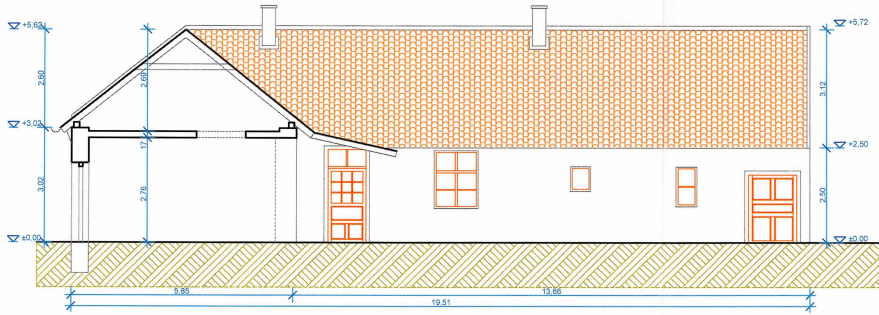
A MÉRETEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK! ± 0,00 = 98,35 mBf

Építelő:	<b>Berzsenyi Gyula (2600 Vác, Rácz Pál utca 5. I/6.) Böröcz Attila Szilfa-Art Bútor kft.</b>		
	Lakóépület bontási tervdokumentációja <b>2600 Vác, Hattyú utca 19. 3863. hrsz.</b>		
Rajz megnevezése:	<b>Utcakép</b>		
Tervező:	Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök É 13-0097		
Tervező:	M ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:	
Méretarány:	M= 1:150	Dátum:	2018. május hó
			<b>M.04</b>

Déli homlokzat



Északi homlokzat



Nyomtatva: 2018.05.23. 13:12

A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK! ± 0,00 = 98,35 mBf

Építető:	<b>Berzsenyi Gyula (2600 Vác, Rácz Pál utca 5. 1/6.) Böröcz Attila Szilfa-Art Bútor kft.</b>		
	Lakóépület bontási tervdokumentációja <b>2600 Vác, Hattyú utca 19. 3863. hrsz.</b>		
Rajz megnevezése:	<b>Déli és északi homlokzatok</b>		
Tervező:	Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök É 13-0097		
Tervező:	M' ÉRTÉK Kft., 2600. Vác, Tabán u. 27/a.	Rajz száma:	
Méretarány:	M= 1:100	Dátum:	2018. május hó
			<b>M.05</b>





stat-média

2120. Dunakeszi, Gyöngyvirág u. 45/a. | Mbl.: +36 20 344 4839 | e-mail: [tkliszek@gmail.com](mailto:tkliszek@gmail.com)

# **STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY, ÁLLAPOT FELMÉRÉS**

## **2600 VÁC**

## **HATTYÚ UTCA 19.**

**2018. május**



**Építész tervező:** M'Érték Építészeti Tervező Kft.  
Mindszenti-Varga Endre okl. építészmérnökÉ 13-0097  
2600 Vác, Tabán u. 27/a

**Statika:** Kliszek Tamás  
Stat-Média Kft.  
2120 Dunakeszi,  
Gyöngyvirág u. 45/a  
Kamarai szám: 13-10 923

**Tárgy:** Statikai szakvélemény – állapotfelmérés  
2600 Vác, Hattyú utca 19.

### 1.1 Előzmények

A tulajdonos, az adott helyszínen, 2600 Vác, Hattyú utca 19. sz. alatt meglévő egyszintes épület helyén egy új, háromszintes (földszint+emelet+tetőtér) társasház megépítését tervezi. Az új épületre az építész terveket Mindszenti-Varga Endre építésztervező készítette el.

Az helyszínen jelenleg egy egyszintes, hagyományos szerkezettel épült elhanyagolt állapotú épület áll, melynek lebontása időszerűvé vált.

### 1.2 Az épület szerkezeti kialakítása

Az épület hagyományos építési módszerrel épült:

Az épület teherhordó falazata vegyes tömör kisméretű, tömör nagyméretű és vályog téglából készült, változó vastagságban.

A földszint feletti födém szerkezete fa gerendás födém.

A tetőszerkezet hagyományos ácsszerkezetből készült, cserép fedéssel.

### 1.3 Az épület statikai állapota

Az épület évek óta használaton kívül van, jelenleg igen romos állapotú. Az épület teherhordó falazatait megvizsgálva, a falazaton repedések láthatók, melyek főként a nyílászárók sarkaiból indulnak ki. A teherhordó falazatokon nagyobb mértékű, teljes falazat átrepedésére utaló jelek tapasztalhatóak, melyek az egyenlőtlen épületsüllyedésből illetve az alapozás hiányából származhatnak.

Az épület utcai homlokzati falain függőleges végigmenő repedések találhatóak, melyek a különböző anyagú falazatok eltérő mozgásából származhatnak. Az épület belső, helyiségeiben felázás nyomai láthatók, melyek a falazat és a vakolat mállásához vezetett.



stat-média

2120. Dunakeszi, Gyöngyvirág u. 45/a. | Mbl.: +36 20 344 4839 | e-mail: [tkliszek@gmail.com](mailto:tkliszek@gmail.com)

Az épület tetőszerkezete hagyományos fa szerkezettel épült. A tetőszerkezet a karbantartás hiány miatt több helyen beázott, a fa szerkezetek elkorhadtak.



Udvari homlokzat – falrepedésekkel, felázásokkal



Udvari homlokzat – falrepedésekkel, megrogyott tetőszerkezettel



stat-média

2120. Dunakeszi, Gyöngyvirág u. 45/a. | Mbl.: +36 20 344 4839 | e-mail: [tkliszek@gmail.com](mailto:tkliszek@gmail.com)



Utcai homlokzat – függőleges falrepedéssel



Utcai homlokzat – felázás nyomokkal



stat-média

2120. Dunakeszi, Gyöngyvírág u. 45/a. | Mbl.: +36 20 344 4839 | e-mail: [tkliszek@gmail.com](mailto:tkliszek@gmail.com)



Fa tetőszerkezet – korhadás nyomokkal



Belső helyiség – felázott, lemállott vakolattal, falakkal



stat-média

2120. Dunakeszi, Gyöngyvirág u. 45/a. | Mbl.: +36 20 344 4839 | e-mail: [tkliszek@gmail.com](mailto:tkliszek@gmail.com)

## 1.4 Összefoglalás

Összességében megállapítható, hogy az elhanyagolt, romos épület fő tartószerkezeti elemei – téгла, vályog falazatai, földszint feletti födémje, tetőszerkezete – felújításra/átalakításra/bővítésre nem alkalmasak. Az épület teherhordó falazatin olyan mértékű repedések találhatók, melyek veszélyeztetik az épület állékonyságát. A különböző anyagokból készült épületszerkezet nem alkotnak egységes statikai rendszert. Az épület jelenlegi állapotában életveszélyes, az épület bontását mielőbb el kell kezdeni.

Dunakeszi, 2018 május 15.

*Kliszek Tamás*

Kliszek Tamás  
Szerkezettervező  
Kamarai szám: 13-10 923  
Stat – Média Kft.

# **Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya**

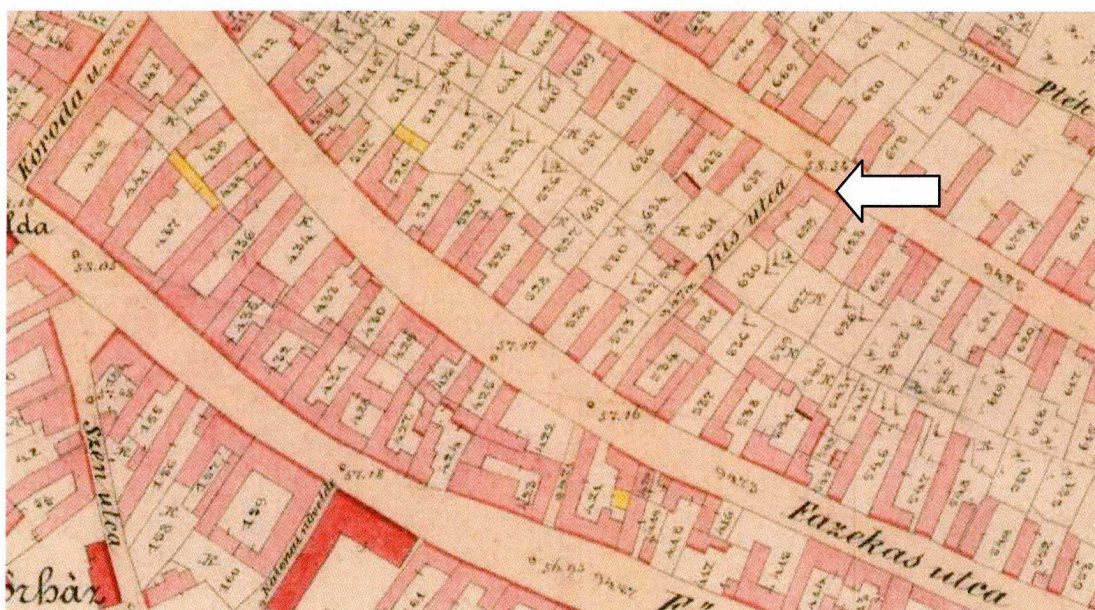
VÁC, HATTYÚ U. 19.

## 1. Történeti értékvizsgálat

A tervezéssel érintett telek Vácott, a tágabb belvárosban, a Hattyú utcában található. Az első katonai felmérés (1763–87) már belterületi, beépített területként mutatja az utcát.



A XIX. századi kataszteri térkép már a maival egyező, zárt sorú, sűrű beépítésű városszerkezetet mutat.



A házak részint "L" alakú beépítésűek, részint oldalhatáron állóak voltak

A jelenlegi épület építésének idejére nincs elérhető történeti adat. Az alkalmazott anyagok, szerkezetek, és a megjelenés módja alapján meglehetősen bizonyossággal tételezhető fel, hogy az a XX. század első felében építették.

Falkutatás nem történt, így az épületen az egyes korok és az átépítések nem határozhatók meg.

Az épület jelenlegi állapotában nem éri el az "érték" minőségét, leginkább a beépítés jellege és a történeti városszerkezetben elfoglalt helye tekinthető annak.



Az épület sem egészében, sem részeiben nem áll műemléki védetség alatt, de az utca helyi védelem alatt (TÖRZSKÖNYV 11.3 )áll.



A környék lakóházakkal beépített. A legtöbb ház földszintes illetve földszint + tetőtér, magasságú, de az utcában jellemzően magasabb homlokzatmagasságú épületek állnak. Az utcaszövetbe korábban emeletes házakat építettek be.



A háznak történeti szempontból kiemelt értékei nincsenek. A meglévő ház állapota kritikus. Az elmúlt évtizedekben bizonyosan olyan mértékben hanyagolták el, hogy az immár a lakhatást is veszélyezteti.

## 2. Esztétikai értékvizsgálat

Az épület nem védett. A funkciója lakóépület.  
A lakóépület a Hattyú és a Kép utca sarkán áll. A Hattyú utcai szomszédos magasabb házak között a kis homlokzat magasságú ház nem bír utcaképi jelentőséggel.

A vakolt homlokzat nem rendelkezik díszes tagozatokkal, csak párkánnyal. A lábazat vakolt, a vizesedés miatt több helyen javított, újrafestett.  
Az ablakok könyöklő magassága az utcaszint felett kis magasságban található.  
A ház ablakainak aránya az utcában megtalálható ablakok arányaival nem egyezik, az álló téglalap helyett négyzetes ablakokkal rendelkezik az épület.

A környező épületek jobban díszítettek, más arányúak.  
A helyi védett terület egyik legkevésbé értékes épületének tekinthető.



### 3. Szerkezeti értékvizsgálat

A meglévő épület hagyományos szerkezettel épült. A teherhordó falak alapozása nem ismert, de olyan mértékű szerkezeti károk láthatók a falakon és a földemeken, hogy valószínűleg alapok sincsenek, vagy csak csekély mélységgel elégtelen szélességgel.



*Falazat:* A épület vályogból és kis-, nagyméretű téglából épült. A falazatok mindenütt jelentős kárt szenvedtek a felszivárgó nedvességtől, sok helyen a beázásoktól és az alapozás elégtelensége miatt.

*Födém:* Borított gerendás földemmel rendelkezik. A mennyezeti foltok folyamatos beázás képét mutatják, ami a földemgerendák korhadását szokta előidézni. Födém feltárás nem készült, de a beázások olyan régiek, hogy nem lehet számítani a földem megfelelőségére.

*Tetőszerkezet:*

A tetőszerkezet elavult, korhadt fa fedélszék több helyen elfagyott cserépfedéssel. A lécezés sehol sem megfelelő állapotú.



A lakhatás higiénias feltételei egyik épületben sem adottak.



Vác Szabályozási terve alapján az az ingatlan az Lk 15ak építési övezetben fekszik. Zártosrú, 60 %-os beépíthetőséget engedélyezve a földszinten, 70 %-ot a terepszint alatt. Zöldterületi fedettség: 30 %, szintterületi mutató: 1,5. Építménymagasság min. 3,5 m, max. kialakult.

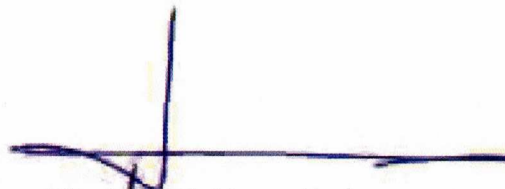
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség. %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	megengedett építménymagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
<b>Lk-15aK</b>	Z	400	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K

A tervezett épület egy többlakásos társasház. A tervezett szintszám a földszint + emelet (magastető).

Az ily módon tervezett beépítés az érvényes rendezési tervbe illeszkedik, szellemében és az utcaképben elfoglalt szerepével követi a környék beépítését.

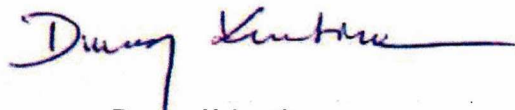
Összegezve megállapítható, hogy a tervezett épületbontás és építés a jelenleginél kedvezőbb összképet ad, a lakók számára a mai igényeknek megfelelő lakhatási feltételeket biztosít.

Vác, 2018. április hó 24-én .



*Mindszenti-Varga Endre*

okl. építészmérnök, tervező



*Duray Krisztina*

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök