



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: 9/121-6/2016.
Tárgy: Értékvédelem – Fényes A. u. 3. (2982 hrsz.) alatt lévő lakóház bontása - módosítással

Melléklet: Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya – 1. számú melléklet
Építészeti-Műszaki Tervtanács véleménye – 2. számú melléklet
Beépítési tervdokumentáció – 3. számú melléklet
78/2016. (IX.13.) sz. VKB határozat – 4. számú melléklet

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

Előzmény/korábbi döntés: 78/2016. (IX.13.) sz. VKB
Terjedelem: 24 oldal


Bizottsági tárgyalások: -

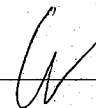
Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/) egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

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 épület bontásához az értékvizsgálati tanulmány és benyújtásra került a módosított építési engedély, amit a 2016. szeptember 13-án tartott ülésen a Bizottság kifogásolt.

Az ingatlan Vác belvárosában, a Tabán városrész közepén helyezkedik el, zárt sorú beépítési móddal. Az alkalmazott anyagok, szerkezetek és építési mód alapján feltételezhető, hogy az épület az 1800-as évek első felében készült, azóta többször átépítették, végleges alakját 1960-ban nyerte el. Az épületet nem lakják, állapota leromlott, vizesedik, dohos és korszerűtlen. Legnagyobb értéke a dongaboltozatos pince, ami megtartásra kerül az új lakóépület kialakításkor.

Az épület önmagukban nem, viszont területileg védelem alatt áll. A jelenlegi épület tömege, léptéke illeszkedik a kialakult utcaképhez, nyílásosztása harmonikus képet mutat, de állapota miatt felújítása sem műszakilag, sem gazdaságilag nem javasolható. A lakóház szerkezetei, a felhasznált anyagok megfelelnek az építési koroknak, mindemellett nem jelentenek védendő értéket.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a bemutatott tervek alapján a Tervtanács a terv átdolgozását kérte, ami megtörtént. Így a bontási hozzájárulás megadható.

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

Vác, 2016. szeptember 27.




Espar Péter
Műszaki Osztály mb.ov.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Vác, Fényes A. u. 3. (2982 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 (Nagy Márk építésztervező 2016. szeptember 26-i tervei alapján) hozzájárul.

Határidő: azonnal

Felelős: Műszaki Osztály mb.ov.



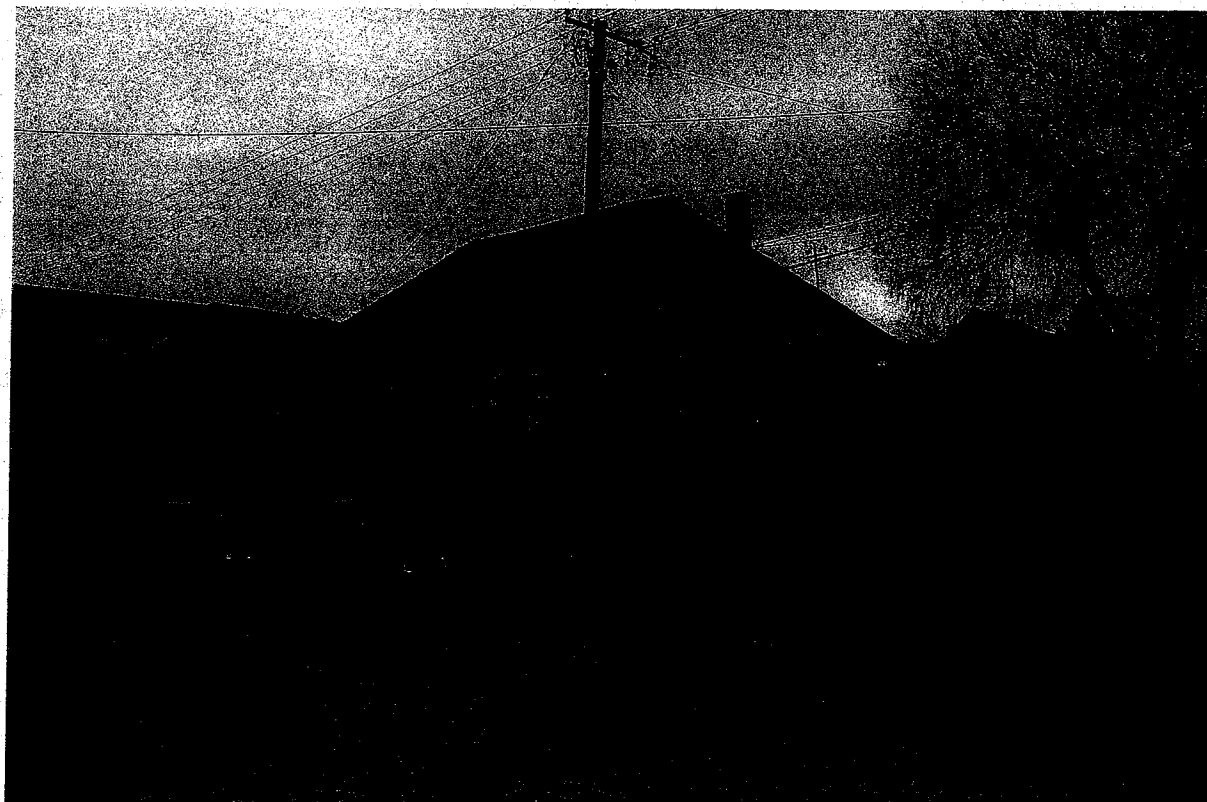
V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNY

CSALÁDI HÁZ A FÉNYES ADOLF UTCÁBAN

2600 Vác, Fényes Adolf utca 3., hrsz.: 2982

TERVTANÁCSI BÍRÁLATI TERV



1. Általános leírás

Jelen munka tárgya a 2600 Vác, Fényes Adolf utca 3. sz. (hrsz.: 2982) alatti ingatlanon álló családi ház. A feladat részét képezi az ingatlanon jelenleg álló épület bontása, illetve helyén egy új, egylakásos családi ház építése.

Az épület Lk-18aK építési övezetben található, egyedileg nem védett, de a Vác-Tabán városrész terület városképi védettséget élvez. Az épület közvetlen szomszédai:

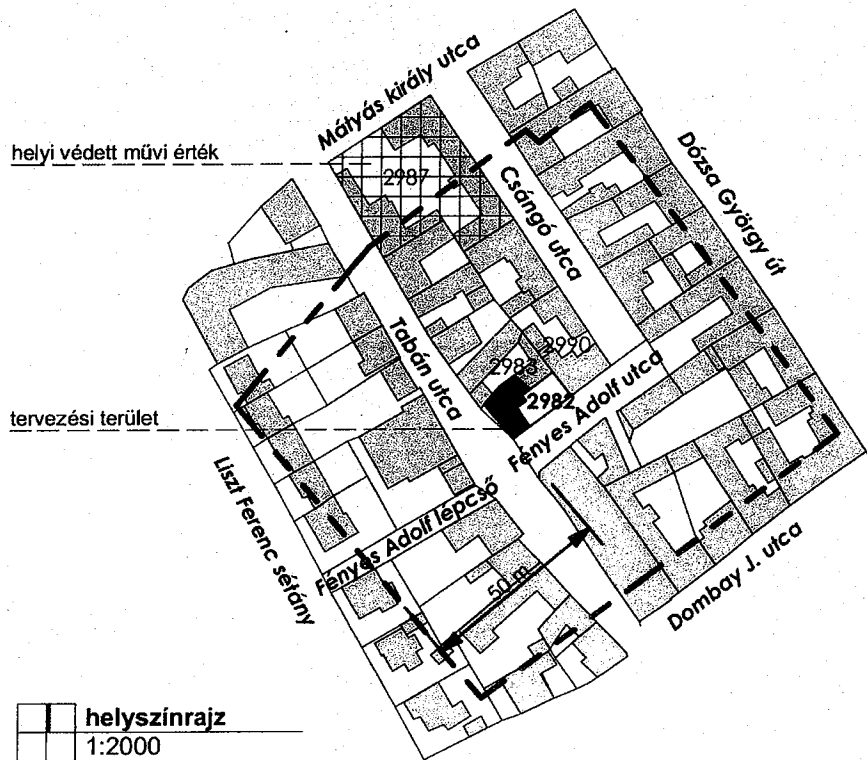
északon: 2983 hrsz., Tabán utca 31 – lakóház

keleten: 2990 hrsz., Fényes Adolf utca 1. – lakóház

délen: 2981 hrsz., Fényes Adolf utca – közterület

nyugaton: 2898 hrsz., Tabán u. – közterület.

A telek 50 m-es környezetén belül található helyi védettségű épület:
2987 hrsz. (Csángó u. 6.).

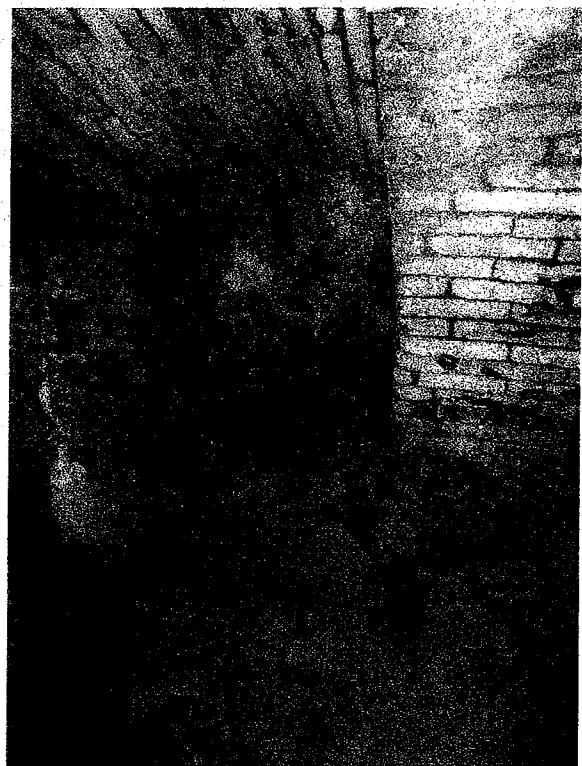
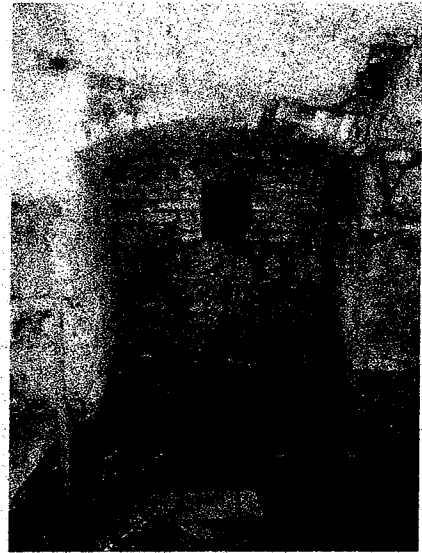
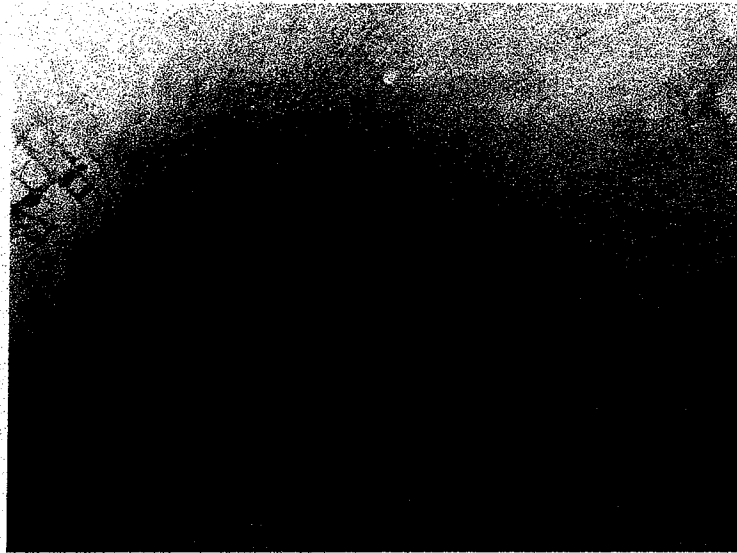


Az épület építése az 1800-as évek elejére nyúlik vissza. Azóta több átépítésen és bővítésen esett át, mai alakját az 1960-as években nyerte. Az egyes átépítések során más-más falazási technikákat alkalmaztak és a padlószint is többször változott.

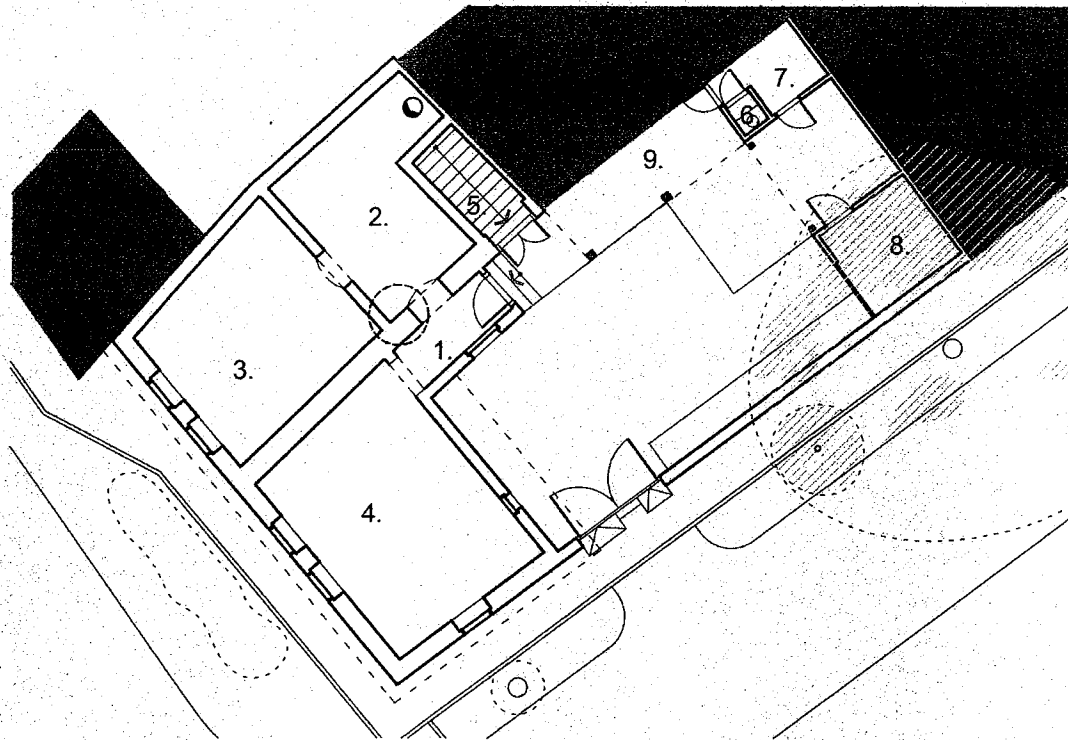
A külső szemlélő számára az épület egy Tabán utcával párhuzamos fő tömegeből, és egy erre merőleges toldalékból, valamint a melléképületekből áll. Valójában az építés pont fordítva történt: először egy, a Tabán utcára merőleges épületszárny épült meg, majd ezt toldották meg a Tabán utcával párhuzamosan egy szobával. A Tabán

utcára merőleges szárny a szomszédos, 2983 helyrajzi számú ingatlanon álló épület fő tömegével egy szerkezeti egységet képez, csak később szeparálták el az ezekben lévő lakásokat.

A legrégebbi épületrész a dongaboltozatos pince, mely a 2983 helyrajzi számú, szomszédos ingatlan alá nyúlik át. A pince falában több helyen is lefalazott boltozatos falfülkék találhatók, elképzelhető, hogy ezek feltöltött pincehelyiségekbe vezettek, vagy a pince bejárata lett többször áthelyezve.



2. Helyiséglista



alprajz
1:200

Ssz.	Helyiség neve	Padlóburkolat	Alapterület
1.	Előtér	nincs padló szerkezet	4,04 m ²
2.	Helyiség	nincs padló szerkezet	17,15 m ²
3.	Helyiség	nincs padló szerkezet	23,17 m ²
4.	Helyiség	nincs padló szerkezet	29,70 m ²
5.	Pincejáró	nincs padló szerkezet	4,75 m ²
6.	Árnyékszék	simított beton	0,65 m ²
7.	Tároló	simított beton	3,91 m ²
8.	Tároló	simított beton	7,21 m ²

Földszinti helyiségek összesen: 90,58 m²

Az épülethez tartozik ezen kívül két fedett-nyitott tér is, továbbá részben a pince is:

8.	Fedett-nyitott tér	simított beton	12,40 m ²
9.	Fedett-nyitott tér	simított beton	8,68 m ²
10.	Pince	nincs padló szerkezet	39,83 m ²

3. A meglévő épület építészeti értékei

A jelenlegi ház méreteivel, tömegével fedélidomával a Tabán városrész hagyományos beépítéséhez illeszkedik. Homlokzati anyaghasználata, nyílásosztása szintén a régmúlt korok lenyomata.

Külön érték a pince, mely a városrész fejlődésének legrégebbi tanúja az épületben.

Az épület tehát leginkább hangulatában tekinthető értékesnek, amennyiben az erre járók és az itt lakók számára az ódon kisvárosi utca képét és hangulatát teremti meg.

Ugyanakkor érdekes disszonanciában van az éppen szemközt álló, Tabán utca 40-42. szám alatti, '70-es évekbeli társasház szürke tömegével.





h

4. Meglévő épületszerkezetek és azok állapota

4.1 Függőleges tartószerkezetek

Az épületrészek falas, jellemzően hosszfalas elrendezésűek.

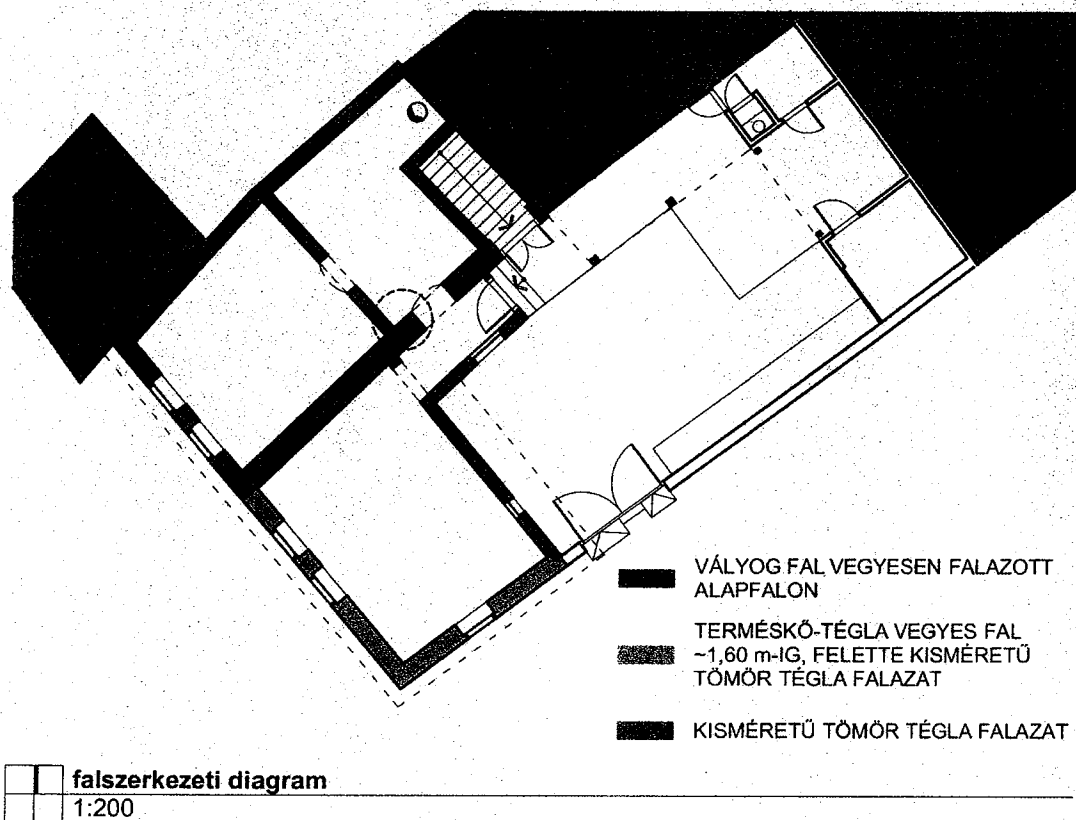
A fő tartófalak a 2. és 3. helyiségben a Tabán utcára merőleges, a 4. helyiségben a Tabán utcával párhuzamos falak.

A *falszerkezetek* jellemzően vályogtégglából lettek falazva, de az alapfalak majdnem mindenhol téglakő vegyes falazattal készültek. A vegyesen falazott faltestek mélyen a talajba nyúlnak, helyenként magasságuk az ablak mellvéd fölé ér.

A pince kő, illetve téglakő vegyes falazatú, boltozata téglá.

A legújabb átalakításoknál téglá falazatot használtak. A nyílások boltozott kiváltással készültek, a boltövek anyaga megegyezik a falszerkezet anyagával (vályog falban vályogtégglából készültek a boltozatok is).

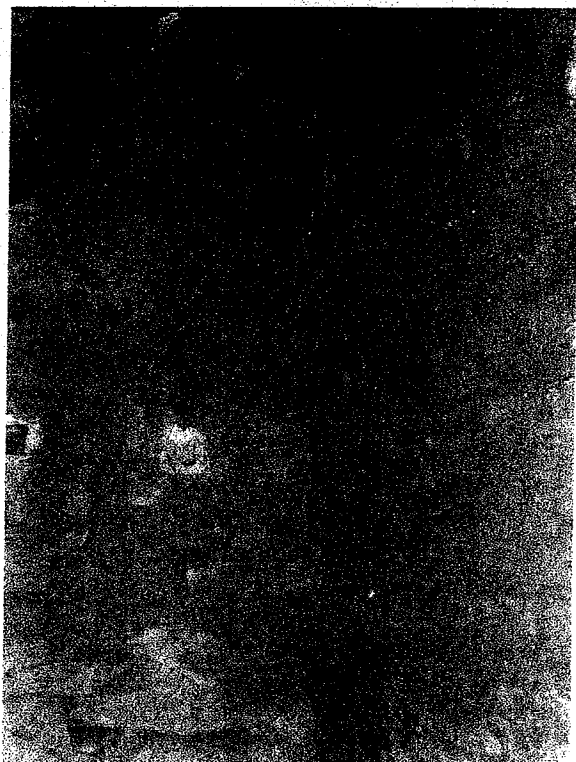
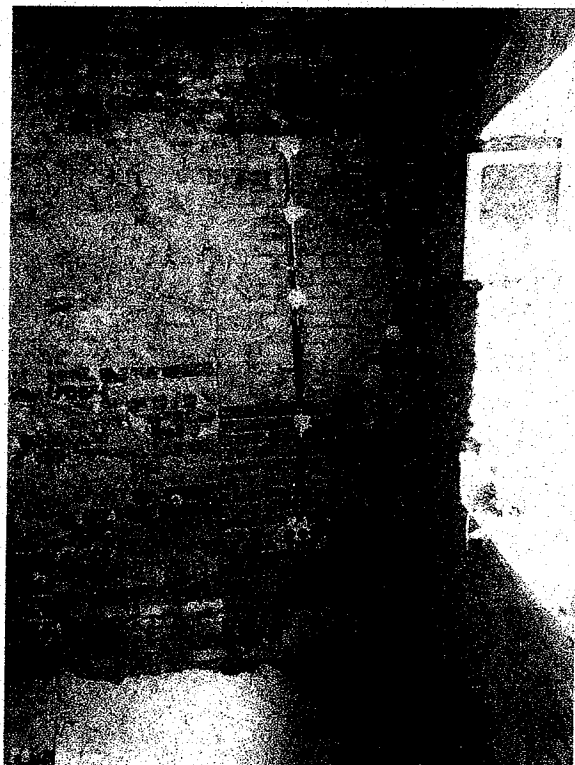
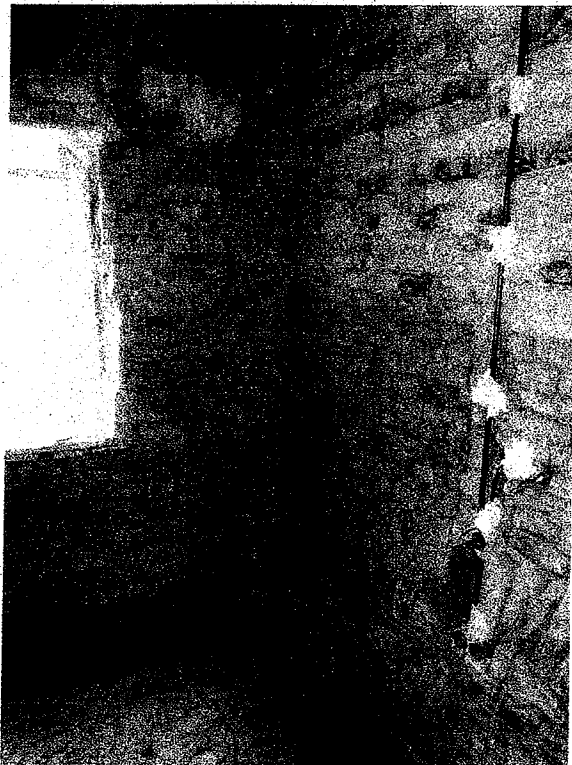
Az alábbi diagram a falszerkezetek jellemző anyaghasználatát mutatja.



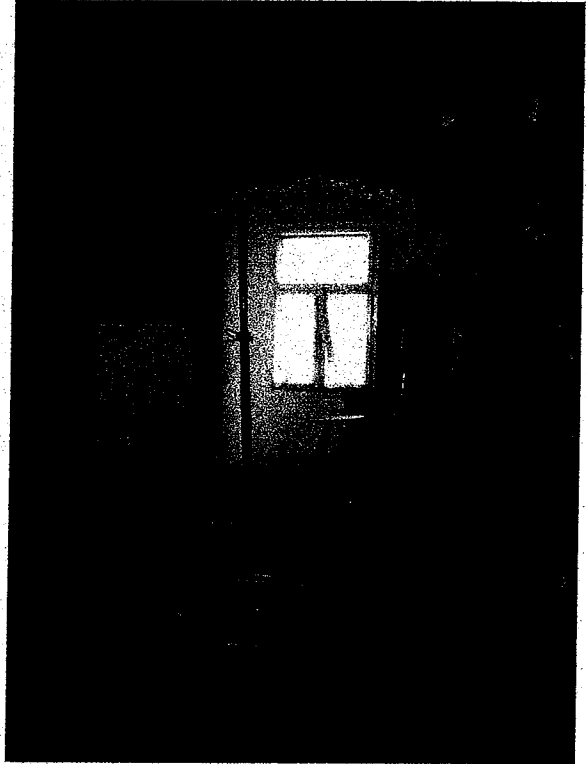
A falszerkezetek állapota:

A falszerkezetek az eltelt évszázadok során avuláson mentek keresztül. Bár a faltestek tartószerkezeti állapota legtöbb esetben kielégítőnek mondható számos kisebb-nagyobb javításra szoruló meghibásodást mutat. Az egyes építési ütemekben eltérő anyaghasználatot alkalmaztak, a falakat nem minden esetben kapcsolták össze megfelelően. Az utólagos nyíláslefalazások és újonnan vágott nyílások az egyes falszakaszok együttdolgozását csökkentik. Ezek, valamint az eltérő alapozási

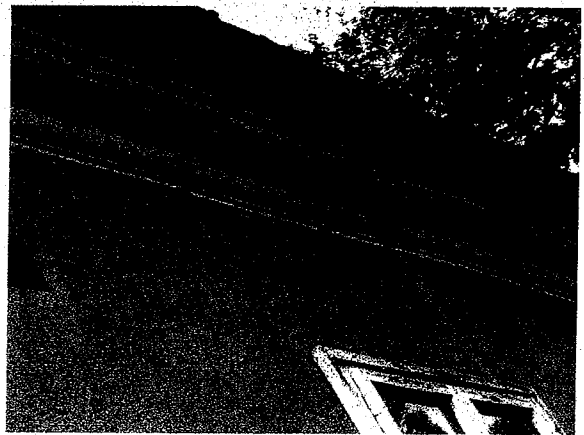
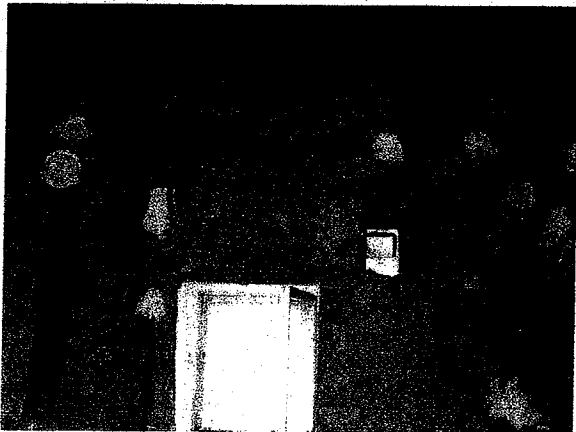
síkok miatt a tartófalakban repedések keletkeztek, helyenként a hossz- és harántfal elvált egymástól.



A falszerkezet fentiekén kívül egy helyen komolyabban is károsodott: egy csőtörés következtében a vályogfal egy része kimosódott.

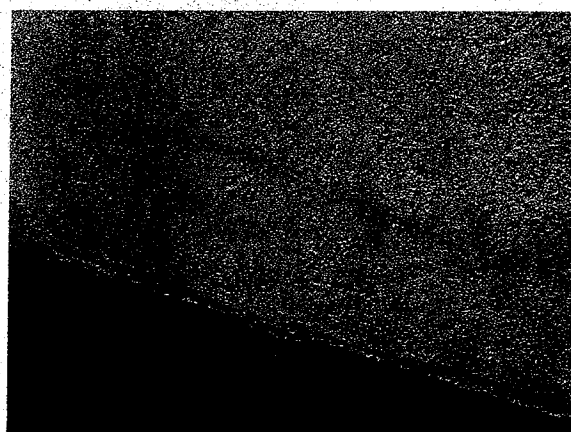
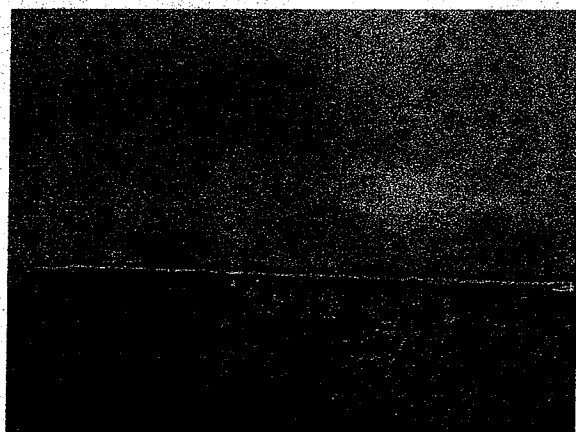
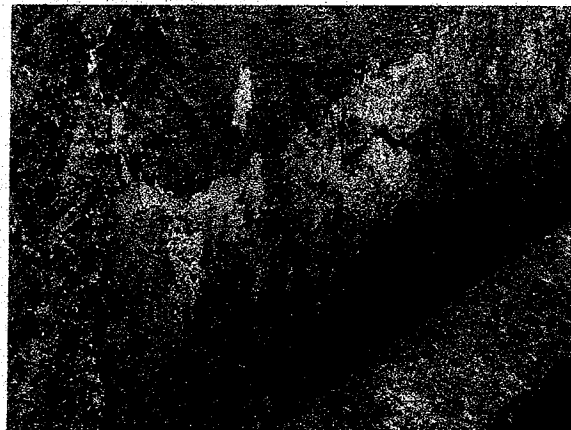


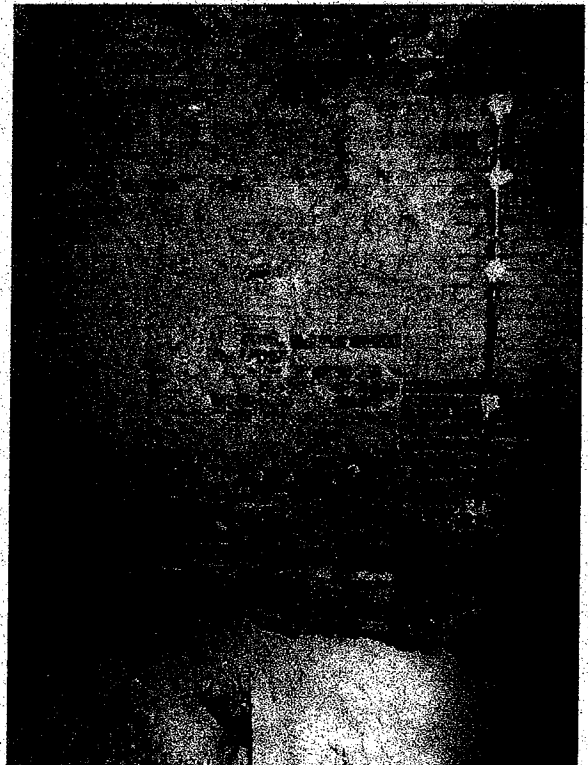
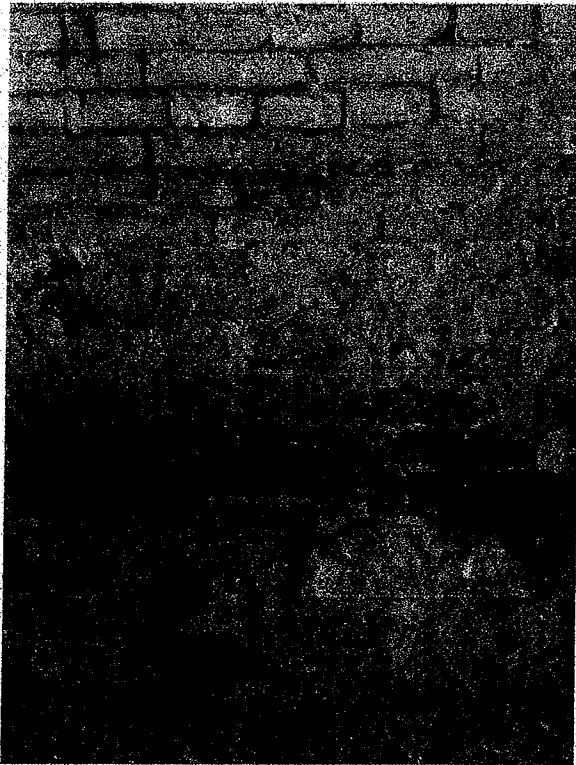
A falak az épületgépészet és a falnyílások miatt helyenként túlzottan ki lettek könnyítve, ennek következtében a jelenlegi padlásfödém terhe alatt is helyenként kívülről is látható repedések jelentek meg rajtuk.



Vizedési problémák: a falszerkezeteken kívülről a vakolaton enyhe foltosodás, elszíneződés tapasztalható. Az udvari homlokzatokon és a kerítésen a vakolat elválása, lepergése is előfordul. Beltérben helyenként a falazóanyag felülete mállott. A pincefalak nyirkosak, a mély alapfalakon a szerkezet vizet szív magába.

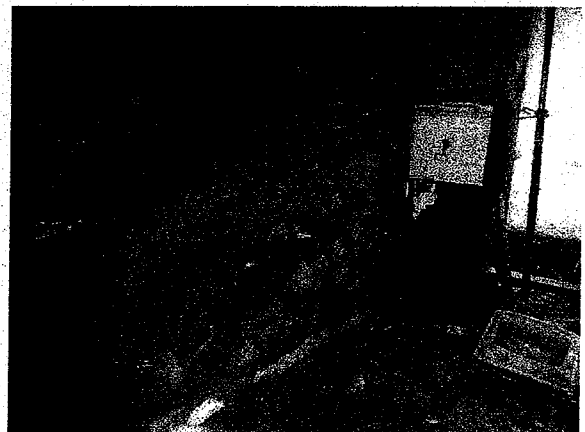
Noha komolyabb károsodás a szerkezeten nem látszik, a beltéri komfort és a szerkezetek védelme érdekében utólagos vízszigetelés mindenképpen javasolható. Ennek kivitelezési módja azonban a nagyon vegyes falszerkezet miatt kérdéses és nem gazdaságos. A falátvágásos szigetelés a terméskő elemek miatt nem alkalmazható, az injektálásos módszer pedig nem nyújt 100 %-os védelmet.





4.2 Födémek

A pince és a pincelejáró felett téglaboltozat épült. A jelenlegi ingatlannak csak kis része van alapincézve, ezen födémek állapota viszonylag jó, de helyenként hiányos.



A padlásfödém fa gerendás födémek, felső deszkázattal, agyagtapasztással. Eredetileg borított gerendafödém, de az alsó deszkaborítás és a felső agyagtapasztás már elbontásra került. A gerendák állapota többnyire kielégítő, a deszkázat azonban hiányos. A különböző teherviselési irányú mezők csatlakoztatása elnagyolt.

A födém a jelenlegi keresztmetszetek és terhelési mezők mellett egy esetleges tetőtérbeépítésre nem alkalmas.



4.3 Fedélszék

A fedélszék a hagyományos, torokgerendás fa fedélszék, az eresztvonalban vízcsendesítővel. A szerkezeti elemek állapota kielégítőnek mondható.



4.4 Tetőfedések

Az épület fő tömegén szalagcserép fedés készült, az udvari melléképületeken jellemzően hullámpala fedés van. A fedés anyaga nem egységes, a kellő vízzárás nem garantálható. A cserepek helyenként hiányosak, sérültek. A cseréplécek korhadásnak indultak. A fedés cseréje mindenképpen javasolt.



4.5 Nyílászárók

Hagyományos fa (pallótokos, illetve kapcsolt gerébtokos) nyílászárók, festett fehér felülettel.

4.6 Bádogos szerkezetek

Az utcai ereszek bádogos szerkezet nélküliek. Az udvari ereszek jellemzően csüngő ereszcsonnával készültek.

A bádogos szerkezetek anyaga horganyzott acéllemez, erősen előregedett, cserélendő.

5. **Összegzés**

A Fényes Adolf utca 3. sz. alatti ház egy nagy múlttal rendelkező, ámde többszörösen átépített, stílusában, szerkezetében nem egységes ház. Ez fejeződik ki abban is, hogy egyedi védettséget nem élvez. Az utcaképnek azonban fontos alkotóeleme. Fő értéke a tömege, illetve a lyukosztás, a nyílászárók homlokzati ritmusa.

Szerkezetei rendkívül vegyesek, fő tartószerkezetei rongálódtak, javítást igényelnek. A vályog szerkezetek nagy aránya kérdésessé teszi egy esetleges tetőtérbeépítés kivitelezhetőségét.

A falszerkezetek sokféleségéből adódóan a korszerűsítés, a falak utólagos víz- és hőszigetelése problematikus.

Fa födémszerkezete a padlásfödém igénybevételének megfelel, de egy esetleges tetőtérbeépítéshez megerősítésre vagy cserére van szükség. Mivel könnyűszerkezetes, hőtehetlensége messze elmarad egy vasbeton födéméhez képest, ez a nyári szezonban energetikai problémákat vethet fel.

Nyílászárói bár szép arányú, jó ritmusú, tradicionális szerkezetek, a mai komfortigényeknek nem felelnek meg. Az ajtók történeti értéke elhanyagolható.

Tetőfedése cserélendő, az utcai bádogos szerkezetek pótlandók (eresz, hófogó), ez azonban a főpárkány körüli arányokat megváltoztatja.

Az épületnek nincs olyan károsodása, mely a mai technikai eszközök mellett kezelhetetlen lenne, de rengeteg hibájának javítása, illetve a szerkezetek korszerűsítése az adottságok miatt gazdaságosan nem kivitelezhető.

Hangulati, utcaképi értéke miatt bontása esetén egy hasonló tömegű, nyílászárós épület építése javasolt.

Vác, 2016. május 15.

Nagy Márk
okl. építészmérnök
É13-1366



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 50/20160512/20160527		
Iktatószám:		9/121-1/2016.		
A kérelem	tárgya	Meglévő épület bontása és családi ház építése		
	típusa	építési engedély	összevont engedély	fennmaradási engedély
Az építető	neve	Rapavi Dóra		
	címe	2600 Vác, Tabán utca 2/A.		
Az ingatlan	címe	Vác, Fényes Adolf utca 3.		
	helyrajzi száma	2982		
	országos védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
	helyi védettségi besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
A tervező	neve	Nagy Márk		
	címe	2600 Vác, Nagysándor J. utca 3.		
	jogosultsága	É 13-1366		
	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>Vác Belvárosában lévő Tabán utcai ingatlanon meglévő lakóépület értékvédelmi leírása alapján a Tervtanács a bontási engedélyhez hozzájárult, továbbá a bemutatott új lakóépület építési tervdokumentációját építési engedélyezésre javasolja. A tervezett épületre elmondható, hogy hagyományos építészeti elemeivel a tabáni hangulathoz simul. A Tervtanács átgondolásra javasolja a földszinti alaprajzon az előtér – közlekedő funkciókat, a Fényes A. utca felőli homlokzat (ház, kerítés, kapu) konzekvensebb elválasztását, párkányzat megmentését, a szűk gépjárműtároló szélesítését és az üvegtető alkalmazását. A Tervtanácsi állásfoglalás alapján átdolgozott tervet az építési engedély benyújtása előtt a Főépítési Csoportnál be kell mutatni.</p>				
Értesül	Tervező			
	Építető			
	Építési Osztály			
	Irattár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			

Vác, 2016. május 19.

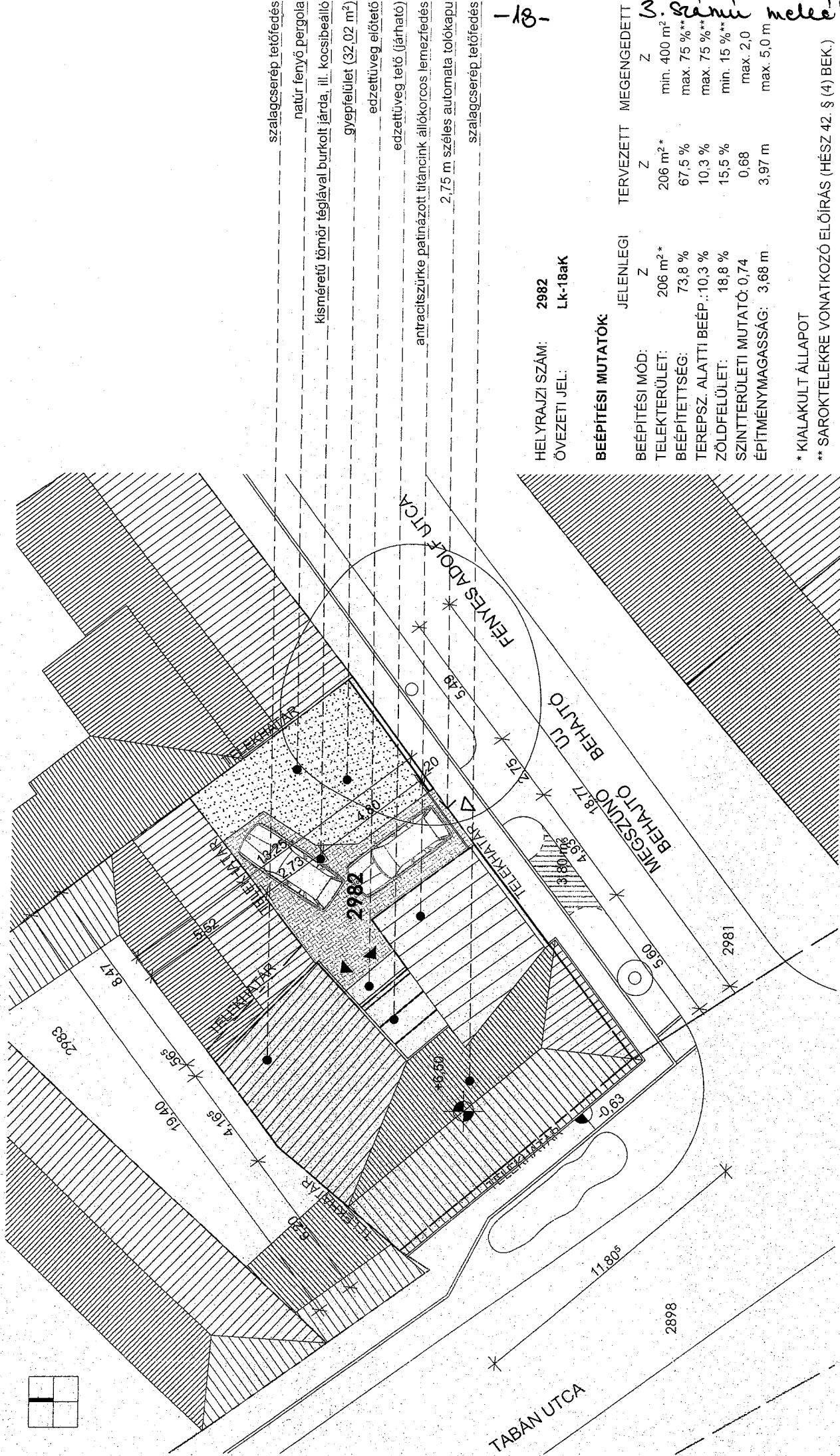
Lévai Dávid
főépítész

Fördös Attila
polgármester

2016. 05. 24. 2

Vác a Dunakanyar szíve

2016. 05. 24. 2



szalagcserép tetőfedés
 natúr fenyő pergola
 kisméretű tömör téglával burkolt járda, ill. kocsibeálló
 gyepterület (32,02 m²)
 edzettüveg előtető
 antracszürke patinázott titáncink állókörös lemezfedés
 2,75 m széles automata tolókapu
 szalagcserép tetőfedés

-18-

HELYRAJZI SZÁM: 2982
 ÖVEZETI JEL: Lk-18aK

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

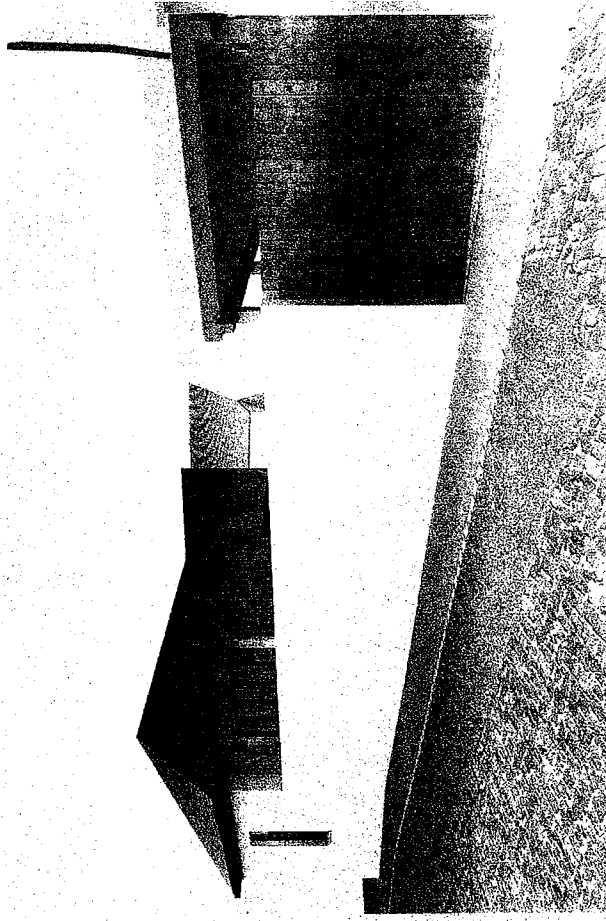
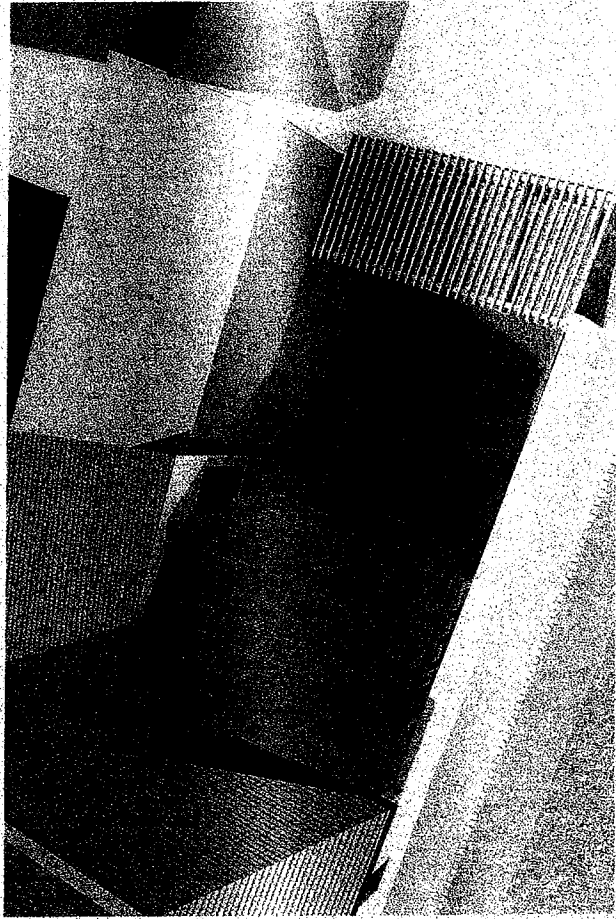
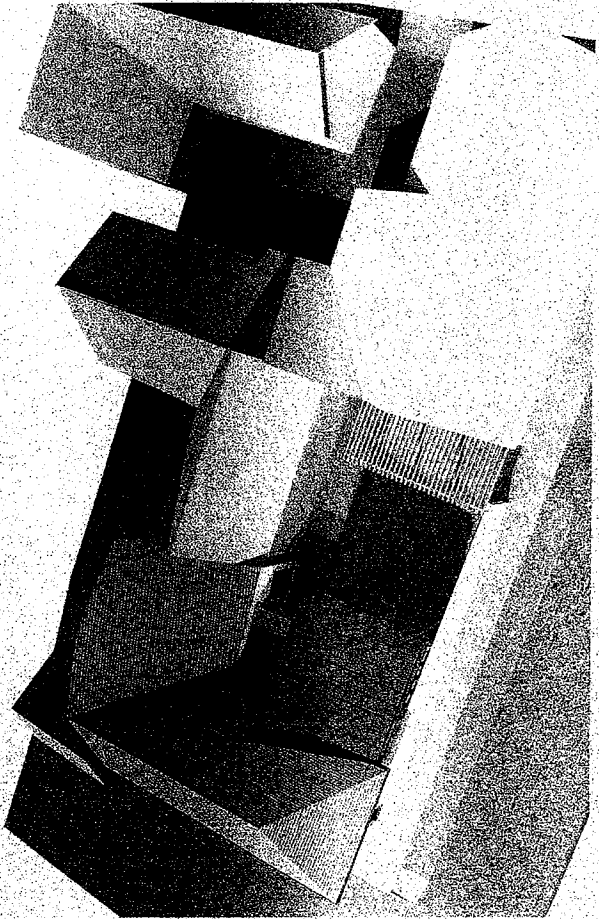
BEÉPÍTÉSI MÓD:	JELENLÉGI	TERVEZETT	MEGEGEZETT
TELEKTERÜLET:	Z	Z	Z
BEÉPÍTETTSÉG:	206 m ² *	206 m ² *	min. 400 m ²
TEREPSZ. ALATTI BÉEP.:	73,8 %	67,5 %	max. 75 %**
ZÖLDFELÜLET:	10,3 %	10,3 %	max. 75 %**
SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	18,8 %	15,5 %	min. 15 %**
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG:	0,74	0,68	max. 2,0
	3,68 m	3,97 m	max. 5,0 m

* KIALAKULT ÁLLAPOT

** SAROKTELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁS (HÉSZ 42. § (4) BEK.)

3. számú melléklet

Tulajdonos / Építtető / Megbízó: Rapavi Dóra 2600 Vác, Tabán u. 2/A Németh Gábor 2660 Balassagyarmat, Fenyves út 875/1	Építészet: HOSZNOSTÉR 2600 Vác, Vág u. 17. Tel: 06 30/ 296 73 78 Nagy Márk E 13-1366	Tervfajta: ENGEDÉLYEZÉSI TERV	Tervszám: É-200.00
	Rajz: HELYSÍNRAJZ	Munka- szám: 1998	Méret- arány: A4
Családi ház a Fényes Adolf utcában 2600 Vác, Fényes Adolf utca 3., hrsz.: 2982		Dátum: 2016.09.26	



Tulajdonos /
Építtető /
Megbízó:

Rapavi Dóra
2600 Vác, Tabán u. 2/A
Németh Gábor
2660 Balassagyarmat, Fenyves út 8751

Építészet:

HŐSZNOSTÉR
ÉPÍTÉSZI IRODA ÉS TERVEZŐ Iroda
2600 Vác, Vég u. 17.
Tel.: 06 30/ 296 73 78

**Családi ház a
Fényes Adolf utcában**
2600 Vác, Fényes Adolf utca 3., hrsz.: 2982

Tervfajta:

ENGEDÉLYEZÉSI TERV

Rajz:

TÖMEGVÁZLATOK

Munka-
szám:

1998

Lap-
méret:

A4

Méret-
arány:

m

Tervlappszám:

É-204.00

Dátum:

2016.09.26.



Terveletszám: É-205.00	Tervelet: ENGEDELÉLYEZÉSI TERV	Építész: HASZNOSTÉR 2600 Vác, Vág u. 17. Tel.: 06 30/296 73 78 Nagy Márk E 13-1366	Tulajdonos / Építető / Megbízó: Rapavi Dóra 2600 Vác, Tabán u. 2/A Németh Gábor 2660 Balassagyarmat, Fényes út 8751	Családi ház a Fényes Adolf utcában 2600 Vác, Fényes Adolf utca 3., hrsz.: 2982
Dátum: 2016.09.26.	Rajz: FOTOINZERTÁCIÓ	Munka- szám: 1998	Lap- méret: A4	Méret- arány: m



Vác Város Önkormányzat
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

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

Tárgy: Értékvédelem – Fényes A. u. 3. (2982 hrsz.) alatt lévő lakóház bontása

78/2016. (IX. 13.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága utasítja a Főmérnököt, hogy a következő bizottsági ülésre hozza vissza az előterjesztést és csatolja hozzá a kiegészítő terveket a Vác, Fényes A. u. 3. (2982 hrsz.) szám épület bontásával kapcsolatban.

Határidő: 2016. okt. VKB ülés

Felelős: Műszaki Osztály mb. vez.

K.m.f.

Kriksz István s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea



Vác a Danubius partján