

# LAKÓÉPÜLET ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA

Épület helye: Vác, Gasparik u.5.  
Hrsz.: 3780

Építtető: Nagy Anikó  
2600 Vác, Ilona u.1.

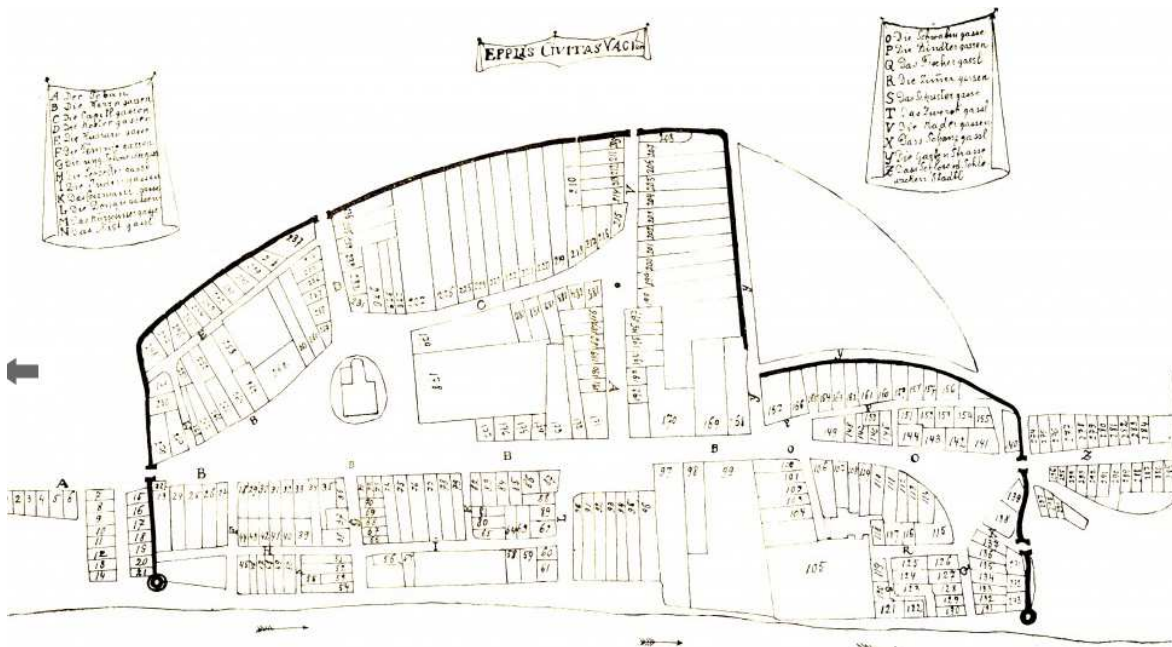
Tervező: M'Érték Kft.  
Vác, Tabán u. 27/a.

## 1. Történeti értékvizsgálat

A tervezéssel érintett telek Vácott, a Belváros nevű, a középkori városfalon belüli történelmi városrészben található.



A telek már az 1718-ban készült Athann-féle telekkönyben a városfalakon kívüli területként szerepel.



A telek korabeli beépítettségéről nincsenek információk.

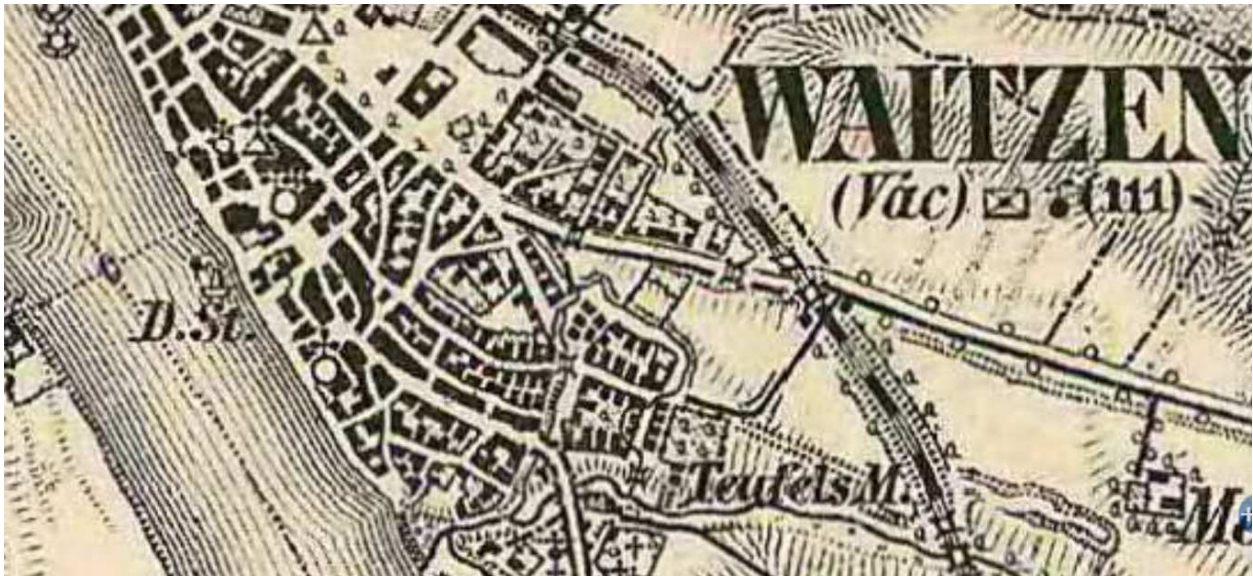


Az első katonai felmérés (1763–87) már belterületi, beépített területként mutatja az utcát.



A második katonai felmérés (1806–1869) nem megállapíthatóan vagy utcával párhuzamos beépítést, vagy foghíjtelket ábrázol.





A harmadik karonai felmérés (1869–1887) szintén nem pontosan, de már egyértelműen beépített területként ábrázolja az utcát.



A habsburg kataszteri térképeken (1856-tól) már 490.-es helyrajzi számmal szerepel, ahol az belső udvar is önálló (491.) számon van nyilvántartva. A beépítés oldalhatáron álló, az utca felé nyitott udvarral.

A zárt sorú beépítés megtörténetére nincs történelmi adat, meglehet, hogy az a XX. század első felében, az utolsó nagy átalakításkor következett be. Falkutatás nem történt, így az épületen az egyes korok nem határozhatók meg.

Maga az épület nem képvisel kifejezett építészeti értéket. Sem megjelenése, sem részletképzése nem ad jelentőséget számára, noha homlokzatának arányai kedvezőek. A beépítés jellege illetve az épület történelmi városszerkezetben játszott szerepe jelenti az értékét.





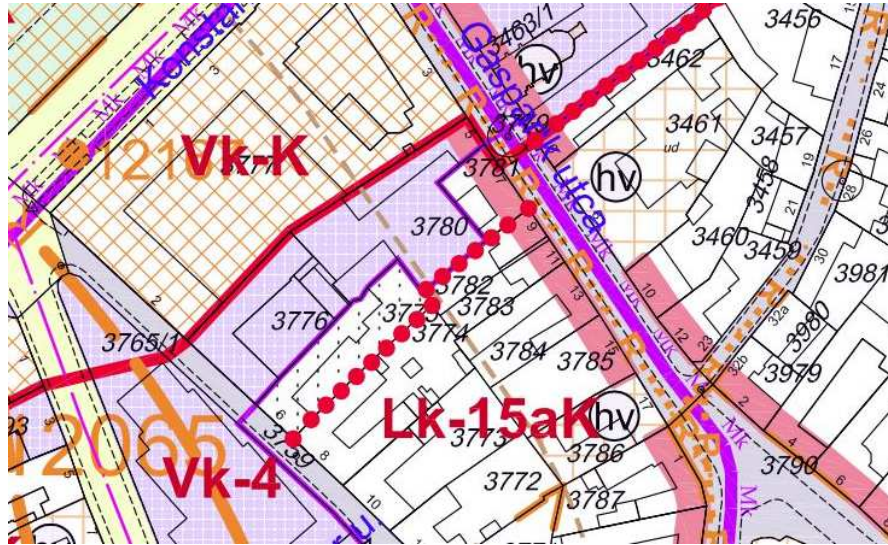
Az épület sem egészében, sem részeiben nem áll műemléki védelem alatt, de a Gasparik utca utcaképe védett építészeti érték, helyi védelem alatt áll.

A környék lakóházas beépítettségű, de az épület közvetlen szomszédságában a Katolikus Főiskola épülete található.





Vác Szabályozási terve alapján az Vk-K övezetben található az ingatlan, a telek műemléki környezettel érintett.



A terület földrajzi adottsága szerint régészeti lelőhely feltételezhető.

Régészeti érdekű terület az SZT-lehatároltak szerint:

- a Belváros egésze régészeti érdekű terület, határai: Rákóczi út - dr. Csányi László körút - Földváry tér - a Gombás-patak - a Duna parti sétány - Kórház utca - Füredi M. utca.

Az egyes építési korok nem állapíthatók meg egyértelműen, mivel a falak mindenütt vakoltak, falkutatás nem történt.

A látható felhasznált anyagok alapján a jelenlegi épület a múlt század első felére datálható.

Az épület nem áll műemléki védelem alatt, de a 9/1992.(IV.13.) Önkormányzati rendelet értelmében:

*-Védett területen álló, de egyedileg nem védett épület külső felújítási, helyreállítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési, víz- és kertépítési, tájrendezési, továbbá az építmény megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatokhoz ki kell kérni az önkormányzati tervtanács szakmai véleményét.*

## 2. Esztétikai értékvizsgálat

A Gasparik utca javarészt földszintes, magastetőű épületekből áll, zárt sorú beépítéssel.

A jelenlegi lakóépület utcai épületszárnya az utcavonalra épült, a rá merőleges udvari szárny hosszan benyúlik a telekre.

Funkciója lakóépület.

A hátsó kertben melléképület található.



A ház utcai homlokzatának egyes elemei utcaképi jelentőséggel nem rendelkeznek. A Gasparik utca földszintes házsora a Katolikus Főiskola tömbjénél emelkedik fel hirtelen a földszint + emelet magasságra. Emiatt jelentős magasságú tűzfal keletkezett, az utcaképet a déli irányból erősen rontva.



A Főiskola hatalmas tűzfala nemcsak az utcáról nézva nyomasztó, de a telek egészére is rányomja negatív hatását.





Az utcai homlokzat vakolt, festett. A teljes homlokzati felület, a lábazat és a falazat az ablakok parapetjéig a falazatban felszálló víz miatt jelentősen károsodott.

A tulajdonosok megpróbálták karban tartani: többször újra vakolták, festették, de a fal jelen állapotában megnyugtató módon nem javítható. A vakolat is több helyen lemállott, a festék a teljes felületen kopott, mintegy 50 %-ban lepereg.



A régebbi homlokzattagozatok a homlokzati javítások és ráfestések miatt nagyobrészt eltűntek, a ráhordott anyag miatt a tagozatok leegyszerűsödtek.

A ház külső kinézete az idő előre haladtával folyamatosan romlik, és egyszerű felújítással teljesen nem is javítható.

Az udvari szárny falain is jelentős mállásokat okoz a vizesedés. Az eresz deszkázat megereszkedett, a vakolat táskásan mállik.

A fal felújítása jelen állapotában jelentős ráfordítással sem oldható meg.





A melléképületnek már csak a falai állanak.



### 3. Szerkezeti értékvizsgálat

A meglévő épület hagyományos szerkezettel épült. A teherhordó falak alapozása néhol rakott kő, néhol falazott szerkezet, a hátsó épületszárnynál nagy valószínűséggel nincs alapozás.

Szerkezeti feltárás nem történt, de a szerkezetek az adott korban felhasznált módon készültek, az építési mód kikövetkeztethető.

#### Falazat:

A fő és a melléképület is jellemzően téglából épült, néhol vegyes fal, kisméretű ill. nagyméretű tömör téglából, vályogból és terméskőből.

A falakon jelentős mállásokat okoz a vizesedés.



### Födém:

Borított gerendás fafödémrel rendelkezik az épület. A födémgerendák anyaga szúette, több helyen beázott. A deszkázat jelentősen korhadt, megereszkedett.



### Fedélszék:

Közepes állapotú ácsszerkezet. A szerkezeti elemek néhol korhadtak, illetve szúette nyomok fedezhetőek fel. Jelentős faanyag pótlással lehetne csak biztonságossá tenni. A lécezés is teljes cserére szorulna.



Összességében az épület tartószerkezeteinek anyagai korszerűtlenek, a ma megkövetelt műszaki paramétereknek nem felelnek meg.

A felújítás és az épület műszaki paramétereinek javítása csak jelentős anyagi ráfordítással lenne lehetséges. Ez azonban nagyon gazdaságtalanná teszi az újjáépítést.

A ház elrendezése, méretei és térkapcsolatai sem feleltethetők meg sem a mai életvitelnek, sem az Építető által megkívánt funkcióknak. A fentiek miatt a meglévő épületet a tulajdonos el kívánja bontani.

Fentiek alapján az épület felújítása, korszerűsítése helyett indokolt annak elbontása és új, korszerű anyagokkal és szerkezetekkel új épület megépítése.



A bontás során megürült helyre az Építettő azonnal továbbépítve új családi ház at kíván építeni. Az egylakásos lakóház tartalmazza mindazokat a funkciókat és térmértékeket, amit a jelenlegi ház nem tud biztosítani. Funkcióváltás nem történik.

A tervezett épület tömege illeszkedik az utcaképbe, homlokzata idomul a mellette épült és az utca másik oldalán felépített házak által megadott környezetbe, magassága a két szomszéd épület között lesz. A beépítés során a jelenlegi hatalmas tűzfal takarása is fontos szempont lesz.

Az új beépítés telken belül megoldja az előírt mérték feletti gépkocsi elhelyezését is.

Összegezve megállapítható, hogy a tervezett épületbontás nem jár érdemi beavatkozással a településszerkezetre, hatása környezetére nem számottevő. Az új beépítéssel a terület értékei növelhetők.

Vác, 2015. szeptember 21.

*Duray Krisztina*  
okl.építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök