



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2016. év április hónap 12. napi ülésére

Szám:	9/45-3/2016.
Tárgy:	Értékvédelem – Görgey utca 12. (3276 hrsz.) lakóház bontása és lakóház építése
Melléklet:	Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya - 1. számú melléklet Építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleménye - 2. számú melléklet 24/2016. (III.08.) sz. VKB határozat – 3. számú melléklet
Előterjesztő:	Lévai Dávid főépítész
Készítette:	Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó:	Lévai Dávid főépítész
Előzmény/korábbi döntés:	24/2016. (III.08.) sz. VKB határozat
Terjedelem:	16 oldal
Bizottsági tárgyalások:	VKB
<u>Döntéshozatal módja:</u>	nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/) egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva **dr. Zsidel Szilvia**
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: **Deákné dr. Szarka Anita**
jegyző

Véleményezésre
megkapta: **Pető Tibor**
alpolgármester



Vác a Dunakanyar szíve

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.

2016. március 8-án a Bizottság a 24/2016. (III.08.) számú határozatában tárgyalta a 3276 hrsz-on lévő lakóház bontását és új építését. Ebben további tervdokumentációkat kért az utcafronti megjelenéssel és a belső építési vonallal kapcsolatban.

A tervező eleget tett a felkérésnek és megküldte a dokumentumokat.

Az ingatlan Vác belvárosában helyezkedik el, a Görgey utca elején, zárt sorú beépítési móddal. Az épület sem önmagában, sem területileg nem áll védelem alatt. A terület az Lk-17K építési övezetbe tartozik, jellemzője a zárt sorú beépítési mód, a megengedett legnagyobb beépítettség 50%, az építménymagasság 5,0m-től a kialakult magasságig vehető figyelembe.

Az épület funkcióját tekintve lakóépület, melléképület nélkül. A XX. század első felében épült, az akkori hagyományos technológiák és anyagok használatával. Téglalap alaprajzzal és utcával párhuzamos tetőgerinccel került kialakításra. A földszintes épület részben alapincézett. A pince az épület északi része alatt található, egy helyiség.

Az épület utcai homlokzatának arányai kedvezők, stílusában klasszicizáló jellegű. A homlokzat rendezett, egységes képet nyújt: 3 db dupla ablaknyílás és kőkerettel kiemelt kapuzattal készült. Tetőszerkezete állószékes kontyolt nyereg tető, ami közepes állapotú, a faszerkezeti elemek néhol elkorhadtak, a lécezés és fedés cserére szorul. Az épület az utca felől a kapubejárón közelíthető meg. Ezen az áthajtó kapualjon közelíthető meg a belső udvar, illetve innen nyílik a lakórész. Az udvari falakon látványosak a talajvíz szivárgások: a vakolat erősen hullik, ami a megfelelő alapozási munkák elmaradására utal.

Az épület városképileg nem képvisel védendő értéket, ám hozzájárul az egységes utcaképi megjelenéshez.

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 2015. október 9-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. április 5.



Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Görgey A. utca 12. (3276 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.

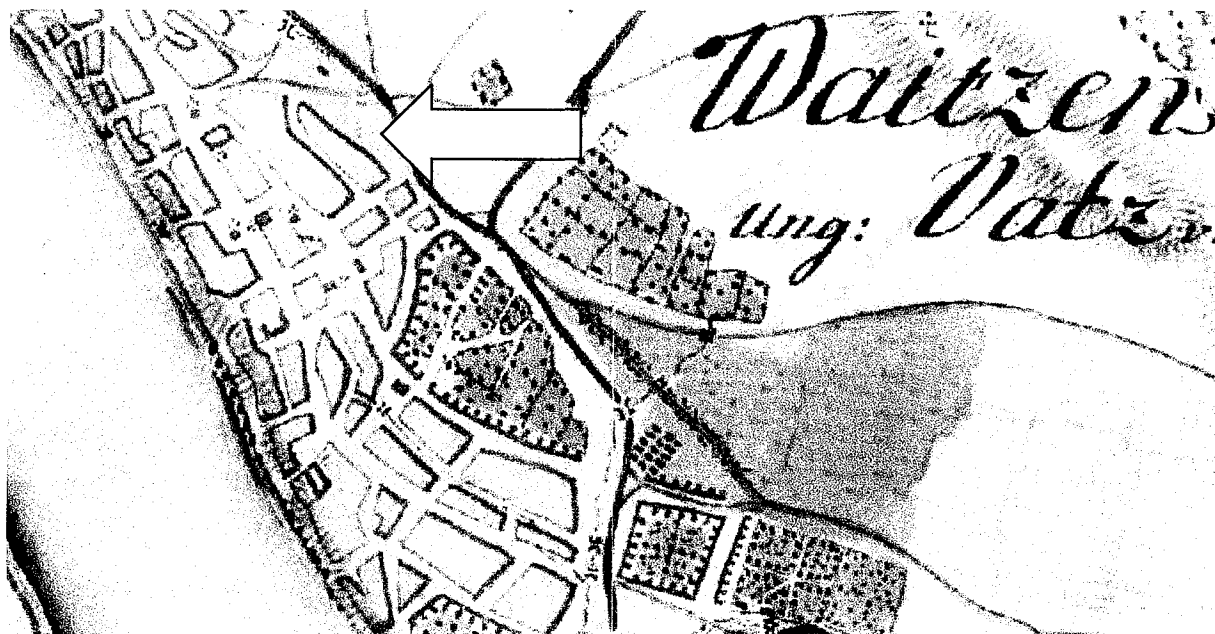
Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

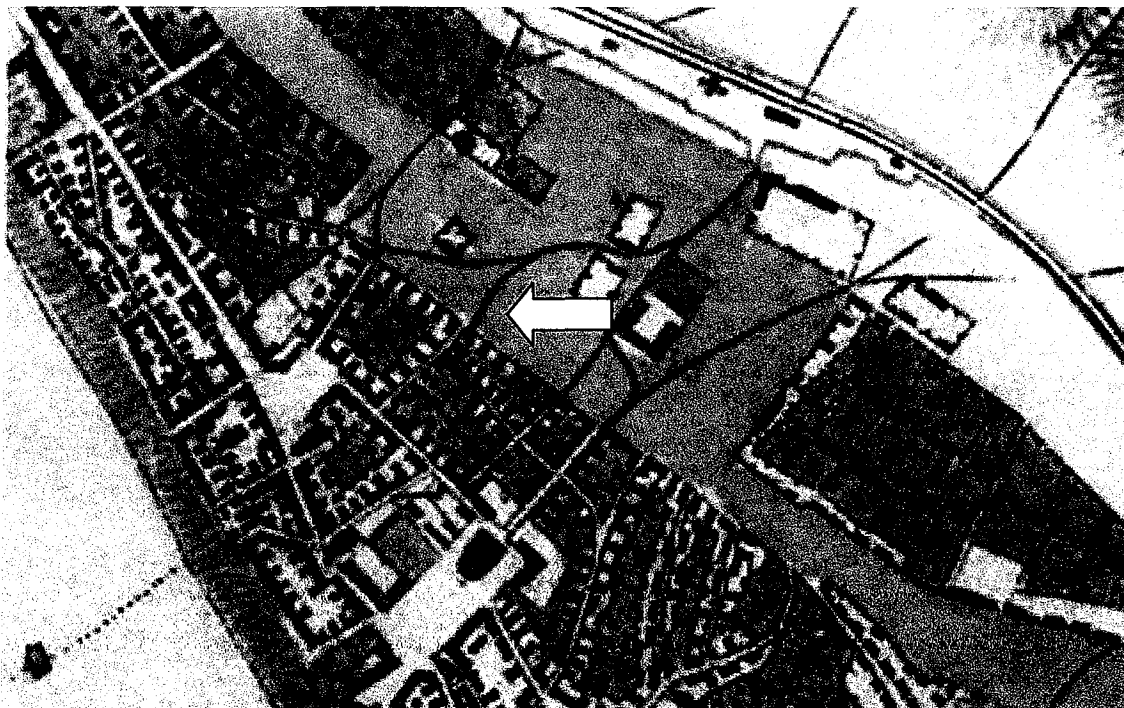
LAKÓÉPÜLET ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA

1. Történeti értékvizsgálat

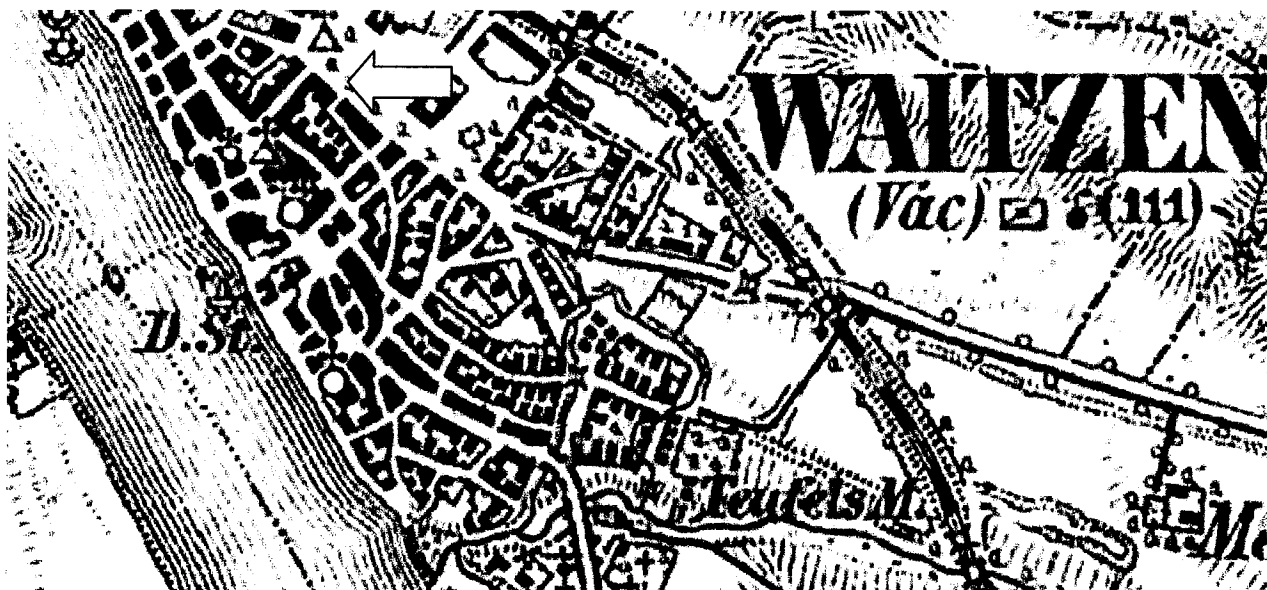
A tervezéssel érintett telek Vácott, a Belváros nevű, a középkori városfalon kívüli városrészben található.



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



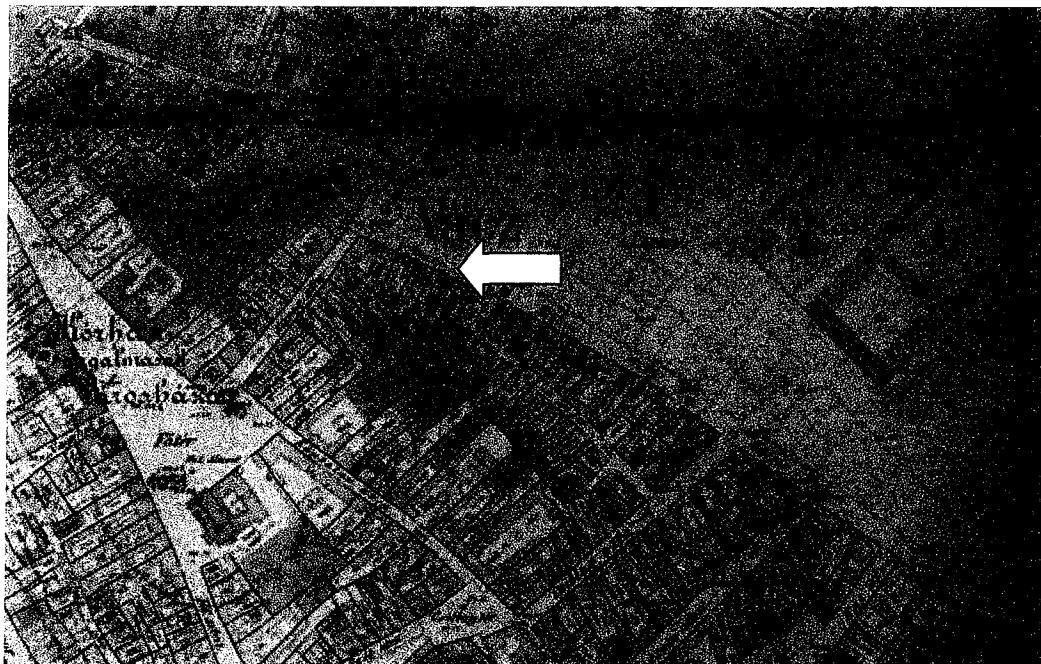
A második katonai felmérés (1806–1869) beépítetlen területet ábrázol.



A harmadik karonai felmérésen (1869–1887) szintén beépítetlen területként ábrázolják a Görgy utcát.



A Magyar Királyság térképein (1869–1887) is beépítetlen.



A Habsburg kataszteri térképeken (1856-tól) már vásártér elnevezéssel szerepel a terület, de itt is beépítetlen.

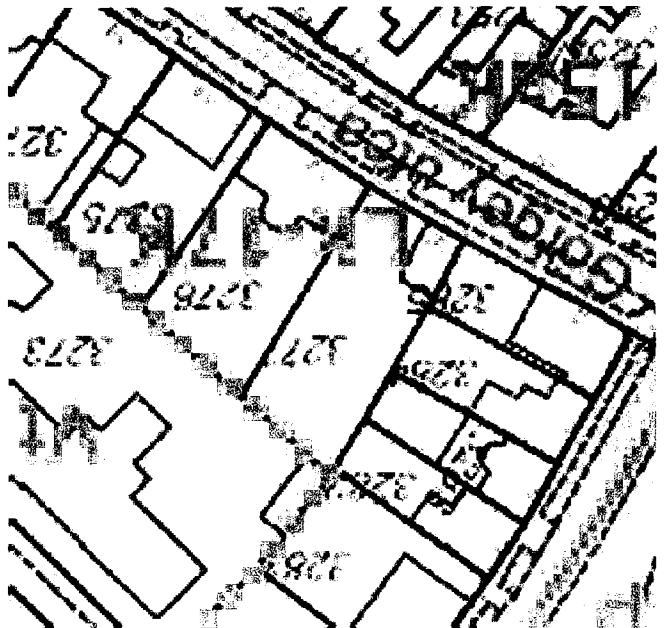
A beépítés megtörténetére nincs történelmi adat, meglehetősen, hogy az a XX. század első felében következett be. Falkutatás nem történt, így az épületen az egyes korok nem határozhatók meg.

Az épület sem egészében, sem részeiben nem áll műemléki védelem alatt, de a terület helyi védelem alatt áll.

A környék lakóházas beépítettségű, földszintes illetve földszint + tetőtér, földszint+emelet beépítéssel.



Vác Szabályozási terve alapján az Lk-17k övezetben található az ingatlan.



Az építési övezet		Az építési telek						Az épület	
Övezeti jel		A megengedett legnagyobb beépítettség %						A megengedett építmény-magassága	
A beépítés jellemző módja		A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)						Legnagyobb (m)	
A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)		A legkisebb kialakítandó zöldfelület %						Legnagyobb (m)	
szélessége (m)		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %						Legnagyobb (m)	
mélysége (m)		A megengedett legnagyobb beépítettség %						Legnagyobb (m)	
A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %						Legnagyobb (m)	
400		50						Legnagyobb (m)	
-		70						Legnagyobb (m)	
-		1,5						Legnagyobb (m)	
Z		30						Legnagyobb (m)	
Lk-17K		5,0						Legnagyobb (m)	
Z		K						Legnagyobb (m)	

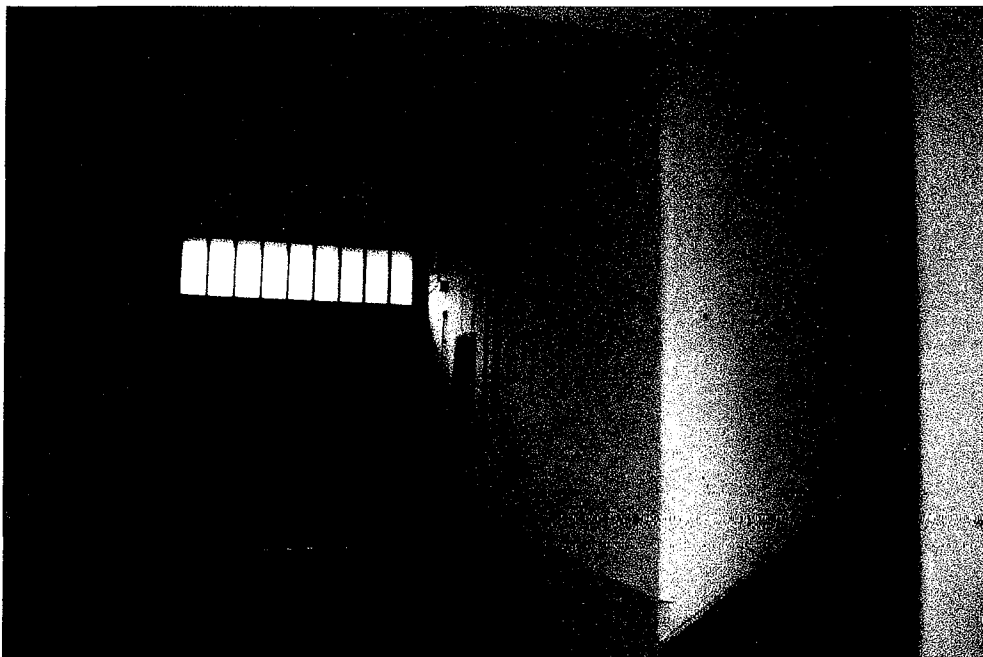
A terület földrajzi adottsága szerint régészeti védettség alá nem tartozik.

2. Esztétikai értékvizsgálat

A Görgey utca javarészt földszintes, magastetős épületekből áll, zárt sorú és oldalhatáron álló beépítéssel. .



A vizsgált ingatlanon egy lakóház áll, melléképületek nélkül. Az épület az utcavonalra épült zárt sorú módon. A vizsgált épület földszintes, részben alápincézett. A pince csak az épület északi része alatt lévő egy helyiség.



A ház áthajtó kapualjjal épült, ahonnan elérhető az udvar, valamint innen nyílik a lakás is.

Az utca felé három egymásba nyíló szoba van, míg az udvar felé az egyéb helyiségek vannak. A bejárat mellett az előszobából külön WC nyílik, a bejárattal szemben pedig a hall, majd a konyha és a kamra.

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

A ház utcai homlokzatának egyes elemei utcaképi jelentőséggel nem rendelkeznek. Az utcai homlokzat vakolt, festett, a kapu kővel keretezett.

A ház külső kinézete az idő előre haladtával folyamatosan romlik, mivel az utóbbi években nem fordítottak rá figyelmet, de felújítással javítható lenne, amennyiben új tulajdonosainak megfelelő lenne.



A teljesudvari homlokzati felület, a lábazat és a falazat az ablakok parapetjéig a falazatban felszálló víz miatt károsodott.

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 történeti városszerkezetben játszott szerepe jelenti az értékét.

3. Szerkezeti értékvizsgálat

A meglévő épület hagyományos szerkezettel épült. A teherhordó falak alapozása nem ismert, mert szerkezeti feltárás nem történt.

A épület jellemzően téglából épült. Szemrevételezéssel nem található repedés, mely a teherhordó szerkezetek hibájára utalna.

Borított gerendás födémmel rendelkezik.

A tetőszerkezet kétállásos fa fedélszék cserépfedéssel. A szerkezeti elemek néhol korhadtak. A lécezés teljes cserére szorulna.

Azutcai homlokzat dörzsölt kőporos vakolat, az udvaron simított homlokzati vakolat mészfestéssel. Az utcai homlokzati felület jó állapotú, az udvari felületeken mindenütt az ablaksáv magasságában a festés lepergett a felszálló víz miatt.

Az ablakok k apcsolt gerébtokosak, megvetemedettek.

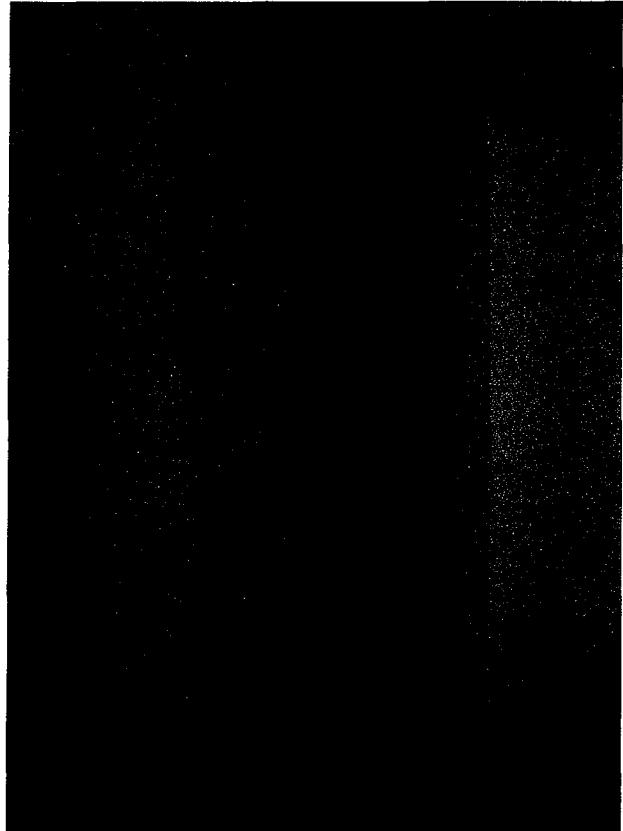
Összességében az épület tartószerkezeteinek anyagai a ma megkövetelt magas szintű műszaki paramétereknek csak jelentős anyagi ráfordítással felelnének meg, amit a tulajdonos nem kíván viselni.

A ház elrendezése, méretei és térkapcsolatai sem feleltethetők meg sem a mai életvitelnek, sem az Építető által megkívánt funkcióknak.

A gépészeti berendezések és az elektromos hálózat elöregedett, silány minőségű. Teljes cserét igényelne.

A tulajdonosi szándék teljesen más jellegű, méretű és megjelenésű lakóházat képzel el itt, ezért a meglévő épület számukra nem tartható meg.

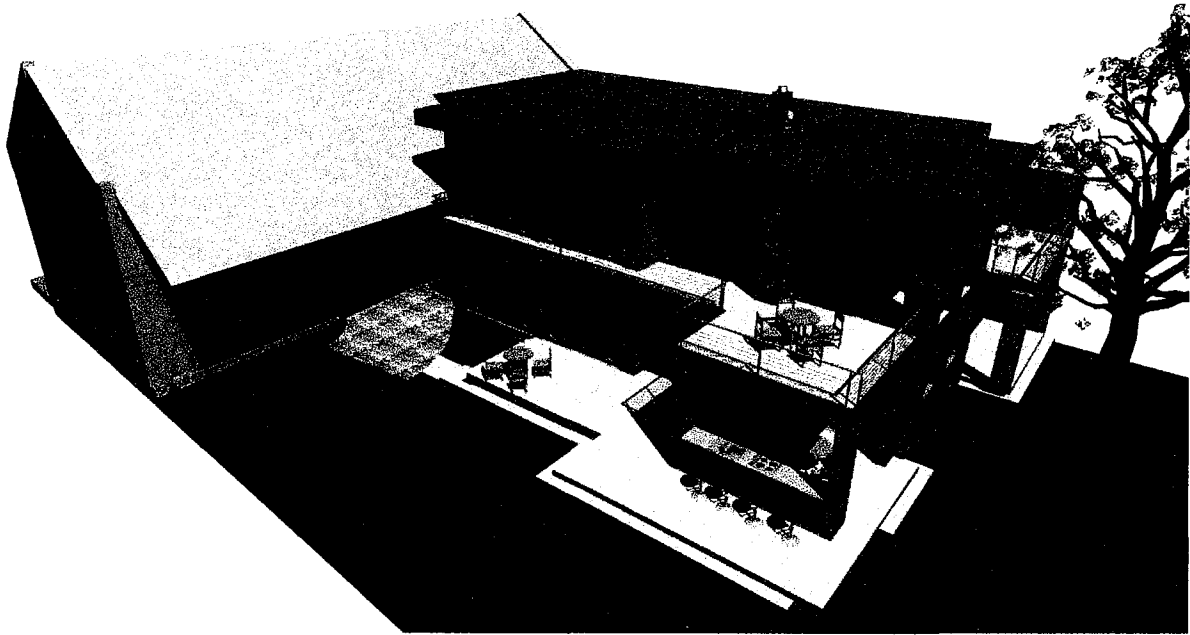
A fentiek miatt a meglévő épületet a tulajdonos el kívánja bontani.



4.Új építés:

A bontás során megürült helyre az Építető azonnal továbbépítve új családi házat kíván építeni. Az egylakásos lakóház tartalmazza mindazokat a funkciókat és térmértékeket, amit a jelenlegi ház nem tud biztosítani. Funkcióváltás nem történik. Az új beépítés telken belül megoldja az előírt mérték feletti gépkocsi elhelyezését is.

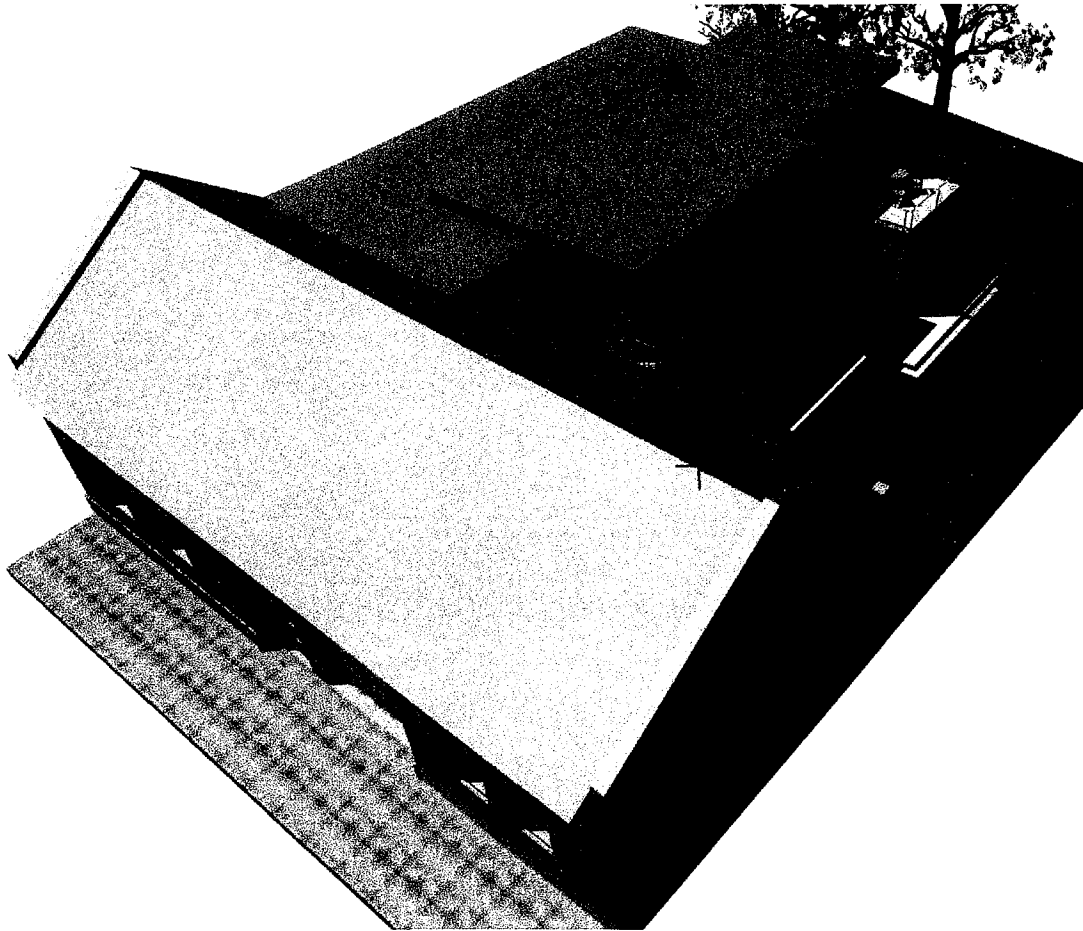
A bontás és építés folyamatosan zajlana, a foghíj csak néhány hétig marad.



Tervezett családi ház belső udvari képe



Az új ház az utcára zárt sorú módon épül magastetővel. Az Építetők által megkívánt forma a belsőben látható.




A tervezett beépítés az érvényes rendezési tervbe illeszkedik, szellemében és az utcaképben elfoglalt szerepével követi a környék beépítését. A Tervtanácsban említett társó beépítési vonal nem jogi-építészeti kategória, annak „megtartására” korábban sem volt a város egyik részén sem igény.

A zárt sorúan beépített városszövetben mindenütt a telekhatár mentén hátranyúló épületszárnyak tagolják a telekhatárokat erősítve az intimitást, ráfordulva a kívánt égtájra. Mi is eképpen szeretnénk eljárni.

Összegezve megállapítható, hogy a tervezett épületbontás, amennyiben a helyére új épület épül, úgy nem jár érdemi beavatkozással a településszerkezetre, hatása környezetére nem számottevő.

Vác, 2016. február hó 22.-én



Duray Krisztina

okl.építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök



Váci Polgármesteri Hivatal
 Műszaki Osztály - főépítési Csoport

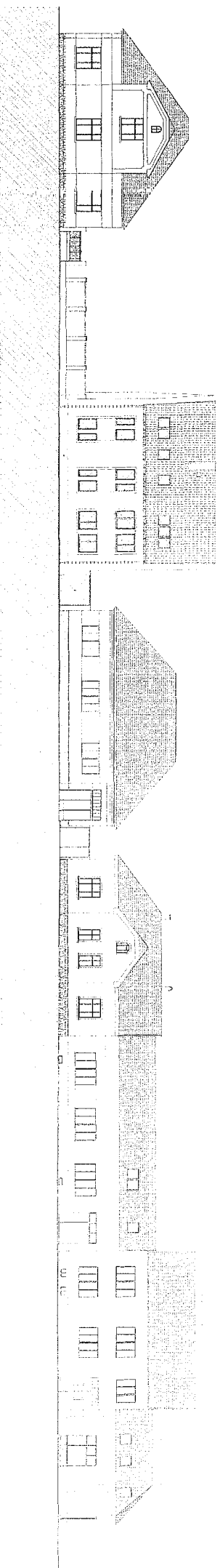
TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 119/20151001/20151016		
Iktatószám:		9/2351/2015.		
A kérelem tárgya	terület	Családi ház bontása elvi állásfoglalás		
	típusa	építési engedély	összevont engedély	fennmaradási engedély
Az építető	neve	Majoros Balázs és felesége		
	címe	2600 Vác, Ilona u. 1.		
Az ingatlan	címe	Vác, Görgey u. 12.		
	helyrajzi száma	3276		
	országos védettség besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
	helyi védettség besorolása	egyedileg védett	területi védettség	nincs
A tervező	neve	Mindzenyi-Varga Endre		
	címe	Vác, Tabán u. 27/A		
	jogosultsága	E-13-0097		
	jogosultságot igazoló okirat száma			
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.		
Szakmai állásfoglalás:		feltétellel javasolja.		
		nem javasolja.		
<p>A Vác, Belvárosában található Görgey utcai zártkörű beépítésű egy lakásos lakóház bontásának tervdokumentációját a Tervtanács bontási engedélyezésre javasolja, azzal a feltétellel, hogy helyére egy lakásos lakóház kerüljön megtervezésre. Az épület tervezése során a telek belső udvari építési vonalát kötelezően figyelembe kell venni.</p>				
 Lévai Dávid főépítész				
Értesül	Tervező			
	Építető			
	Építési Osztály			
	Intézmény a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			

Vác, 2015. október 9.

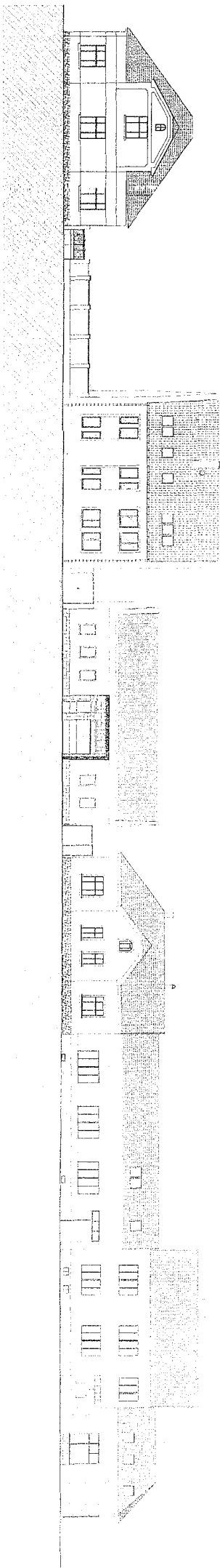
Fördös Attila
 polgármester





Jelenlegi utcakép

GÖRGEY ARTÚR UTCA



Javasolt utcakép