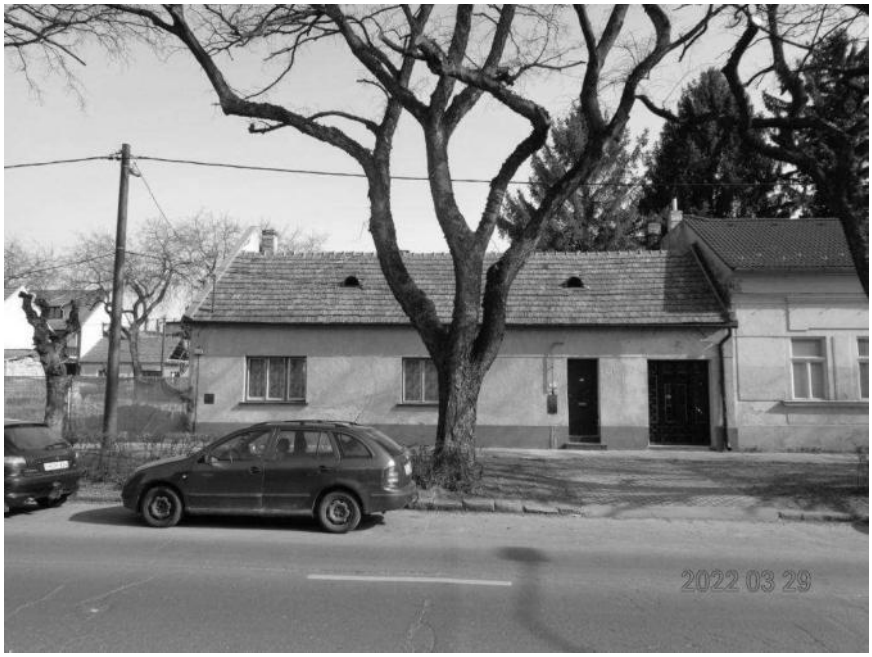
LAKÓÉPÜLET ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA



Épület helye: 2600 Vác, Budapesti főút 52.
Hrsz: 3714

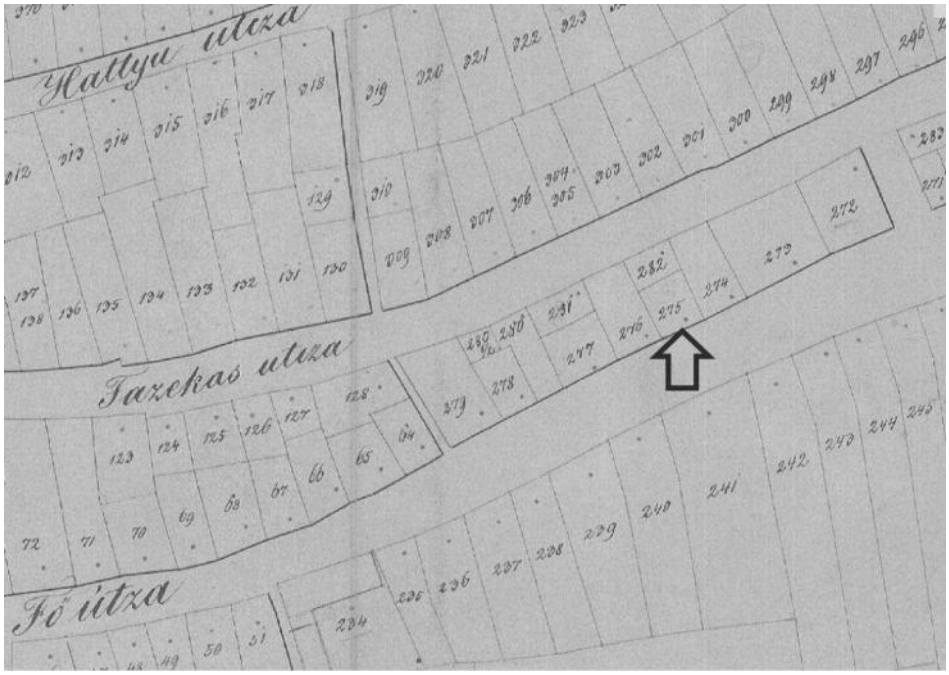
Építtető: Pandorum Építőipari Szolgáltató Kft.
2600 Vác, Borász utca 13.

Építész tervező: Gyenes Rita – okl. építészmérnök
2600 Vác, Orgona u. 7.
MÉK É13-1394

2022. április

1. Történeti értékvizsgálat

A vizsgálattal érintett telek Vác Alsóváros nevű városrészében, a középkori városfalakon kívül lévő területen található.



Úrbéri térkép, (1863) *(forrás: Hungaricana)*

Az 1863-as térképen a telek helyén még két ingatlan, a 275 hrsz-ú és a 282 hrsz-ú található. A térképen épületek nincsenek feltüntetve, de feltételezhető, hogy mindkét ingatlan beépített volt.

Kataszteri térkép, (1883) *(forrás: Hungaricana)*

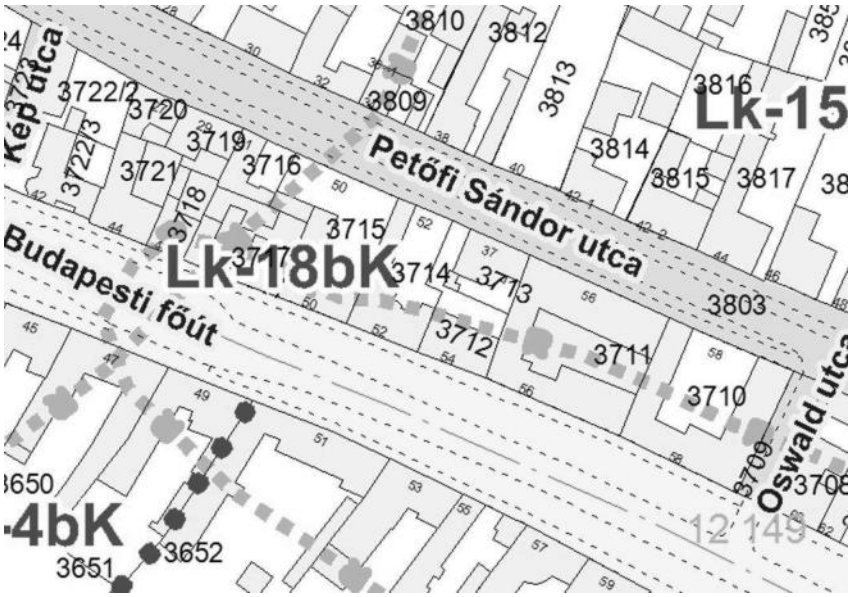
Az 1883-as térképen a két telek már összevonásra került, a 414 hrsz alatt. A térképen már látható a beépítés is, mely jelentősnek, mintegy 65-70 %-osnak mondható.

A beépítés történetére nincs adat, a telek két utcára nyílt, a Fő utcára (Budapesti főút), illetve a Fazekas utcára (Petőfi Sándor utca). Valószínűsíthető, hogy a gazdasági bejárat nyílt a Fazekas utca felé. Arra vonatkozóan sem található adat, hogy a Petőfi S. utcára néző épületszárny mikor került elbontásra.

Falkutatás nem történt, így az épületen a többszöri átépítés és az egyes korok nem határozhatók meg.

Az épület sem műemléki védettség alatt, sem helyi egyedi védelem alatt nem áll. Az ingatlan helyi védett területen található.

A környékre lakóházas beépítettség a jellemző, földszintes, illetve földszint + tetőtér, földszint + emelet beépítéssel. A szomszédos 3715 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos egy földszint + emelet +tetőtér szintszámú, a két utcára néző épületet tervez megépíteni, melyre már építési engedéllyel rendelkezik.



Vác Szabályozási Terve alapján az Lk-18bK övezetben található az ingatlan.

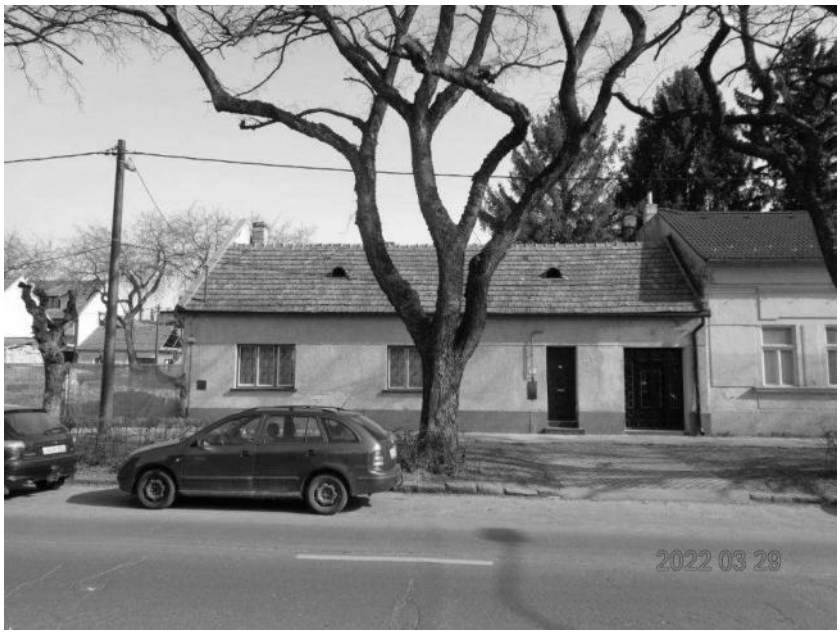
A telek területe a 12149 azonosítójú régészeti lelőhelyhez tartozik.

2. Esztétikai értékvizsgálat

A bontandó épület környezetében, úgy a Budapesti főúton, mint a Petőfi Sándor utcában jellemzően a régebbi épületek földszintesek, az újabb építésűek legalább földszint + tetőtér, de inkább földszint + emelet szintszámúak.

Az épület a Budapesti főútra zártsorú módon épült, magastetős kivitelben. A Petőfi Sándor utcára néző tároló funkciójú épületrész lapostetős kivitelben, látható módon a főépülettől későbbi időpontban készült.

A Budapesti főút felé csak személybejárat számára létesült kapualj, tőle jobbra egy üzlethelyiség, balra a lakás található. Az utcára néző bejárati ajtók és a háromszárnyas ablakok nem képviselnek különösebb esztétikai értéket. A szűk gyalogos bejárón keresztül érhető el az udvar.



Budapesti főúti homlokzat

Az udvarra nyílt az üzlet gazdasági bejárata és az üzlet mögött lévő rossz állapotban lévő tároló helyiség.

udvari homlokzat az üzlet gazdasági bejáratával

Az épület lakóhelyiségeit az udvar felőli oldalon épített, középen kiszélesedő, közlekedő helyiség kötötte össze, melynek kijárata volt a hátsó kert felé is. Ezt részt vélhetően később építették az épülethez.

A falazat anyagából következtetve szintén későbbi hozzátoldás a régi, gazdasági épületrész helyén, a Petőfi Sándor utca felőli oldalon megépült lapostetős tároló és garázs helyiség.

udvari homlokzat a garázzsal

Az épületen az építési korok nem határozhatók meg egyértelműen. Már 1883-ban épület van feltüntetve az ingatlanon, a Budapesti főútra nyíló épületszárny vélhetően többszöri átépítésen esett át, míg a Petőfi Sándor utca felőli épületszárny ismeretlen időpontban elbontásra került. A meglévő tároló és garázs már újabb építésnek mondható, de a kora min. 30-40 év.

Az utcai homlokzat színezett kőporos vakolat, az udvari homlokzat vakolt, meszelt kivitelben készült. Maga az épület nem képvisel kifejezett építészeti értéket. Sem megjelenése, sem tömegképzése nem jelent egyedi értéket.

3. Szerkezeti értékvizsgálat

Határoló főfal az elbontott szomszédos épület felől

Az elbontandó épület legrégebbi, Budapesti főút felőli szárnya vegyes kő- és vályogtégla falazattal épült. A garázs és tároló épületrész falazata kettősméretű tégla. A teherhordó falak alapozása nem ismert, mert szerkezeti feltárás nem történt, de valószínűleg kő alap készült.

Az alapozás elbontására csak az új épület építésekor kerül sor. Az alapozás minden bizonnyal nem felel meg a mai követelményeknek, mert több helyen látható a falakon átmenő szerkezeti repedés mely az alapozás elégtelenségéből származik.

Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült, a falakban felszivárgó nedvességnek több helyen látható nyomai vannak. Több helyen nem szakszerűen toldották a falakat, hozzáfalaztak különböző épület bővítményeket.

A födém borított gerendás fa födém. A tetőszerkezet kétállószékes fa fedélszék cserépfedéssel. A faelemeken korhadás és kiterjedt beázási nyomok vannak, a mennyezetvakolat néhány helyen berepedezett.
Az udvari falfelületeken a felszivárgó talajpára miatt vakolatjavítások láthatóak.

Az ablakok kapcsolt gerébtokosak, több helyen megvetemedtek. A Budapesti főúti homlokzat dörzsölt kőporos vakolat, az udvaron simított homlokzati vakolat mészfestéssel.

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

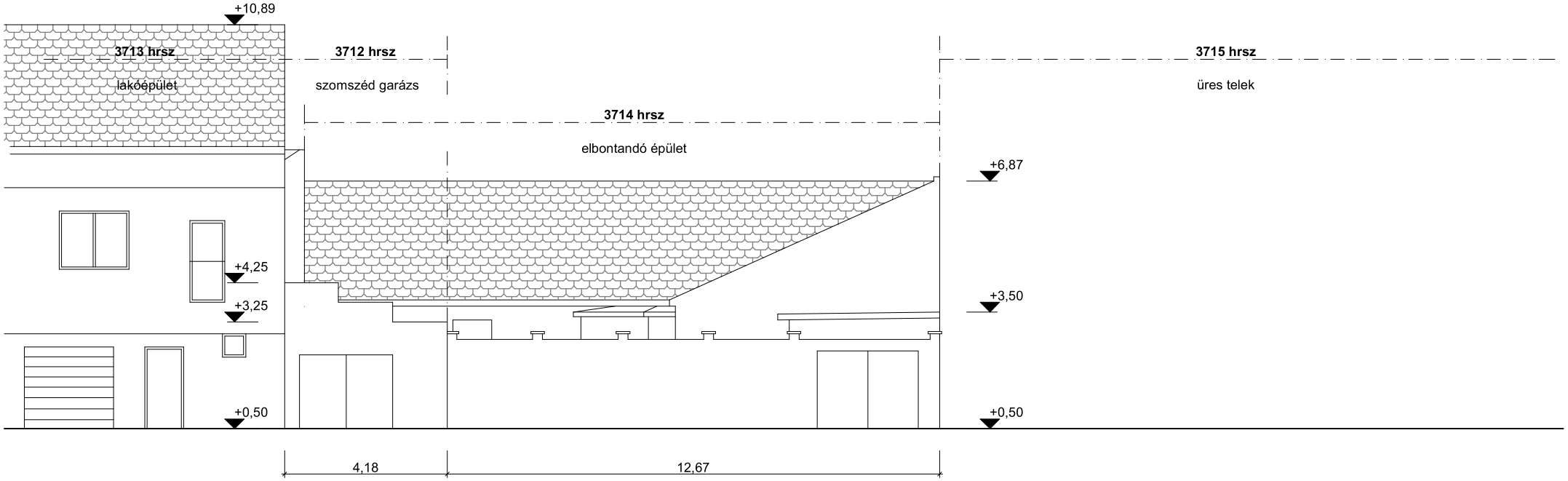
Az épület elrendezése, méretei és térkapcsolatai sem feleltethetők meg, sem a mai életvitelnek, sem az Építtető által megkívánt funkcióknak.

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

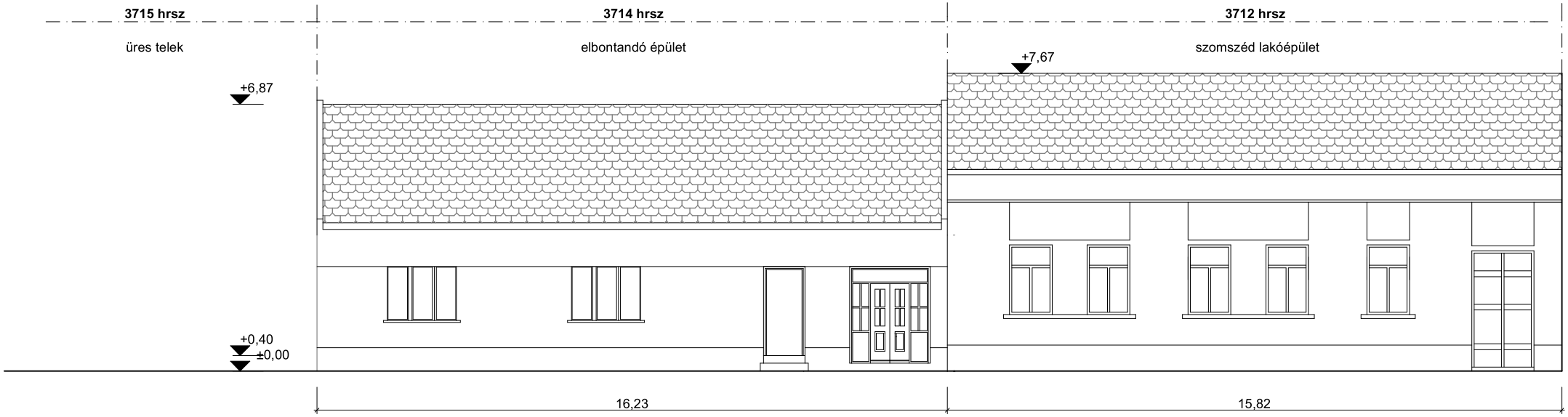
A fentiek miatt a meglévő épületet a Tulajdonos el kívánja bontani.

A bontást követően megürült telken az Építtető egy négylakásos lakóépületet kíván felépíteni. Az új épület is a jelenlegihez hasonlóan zártsorú módon fog megépülni.

Építkezés tárgya:	Méretarány:	Épület helye:	Építtető:	Tervező:	Dátum:	Rajzszám:
Lakó- és tárolóépület bontása - Helyszínrajz	M = 1 : 500	Vác, Budapesti főút 52. 3714 hrsz	Pandorum Építőipari Szolgáltató Kft. 2600 Vác, Borász utca 13.	Gyenes Rita okl. építészm. Vác, Orgona u. 7. É 13-1394	2022. 04. hó	**B-00**



Petőfi S. utcai homlokzat



Budapesti főúti homlokzat

Építkezés tárgya:	Méretarány:	Épület helye:	Építtető:	Tervező:	Dátum:	Rajzszám:
Lakó- és tárolóépület bontása - Homlokzatok	M = 1 : 100	Vác, Budapesti főút 52. 3714 hrsz	Pandorum Építőipari Szolgáltató Kft. 2600 Vác, Borász utca 13.	Gyenes Rita okl. építészm. Vác, Orgona u. 7. É 13-1394	2022. 04. hó	**B-02**