

## LAKÓÉPÜLET ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA



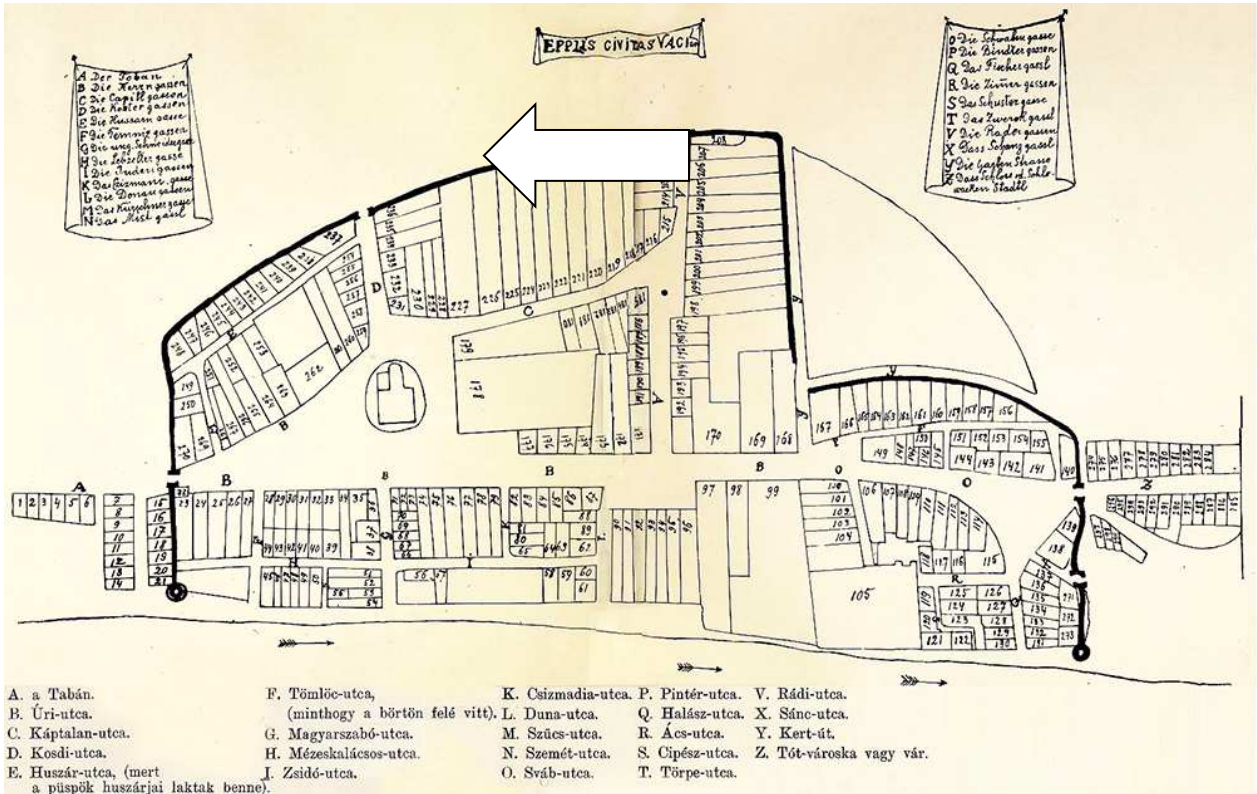
Épület helye: Vác, Zichy Hippolyth u.17.  
Hrsz.: 3251.

Építtető: Gombos Gergely és  
Gombosné dr.Benda Livia  
2600 Vác, Barabás M.u. 10.

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

# 1. Történeti értékvizsgálat

A vizsgálattal érintett telek Vácott, a Belváros nevű, a középkori városfalon **belüli** városrészben található.



Az Althann féle 1718-as térképen a városfalon kívül eső területet nem jelölték. (forrás: Hungaricana)



(forrás: Hungaricana)

Az első katonai felmérés (1763–87) térképén már beépített területnek jelölik az ingatlant.



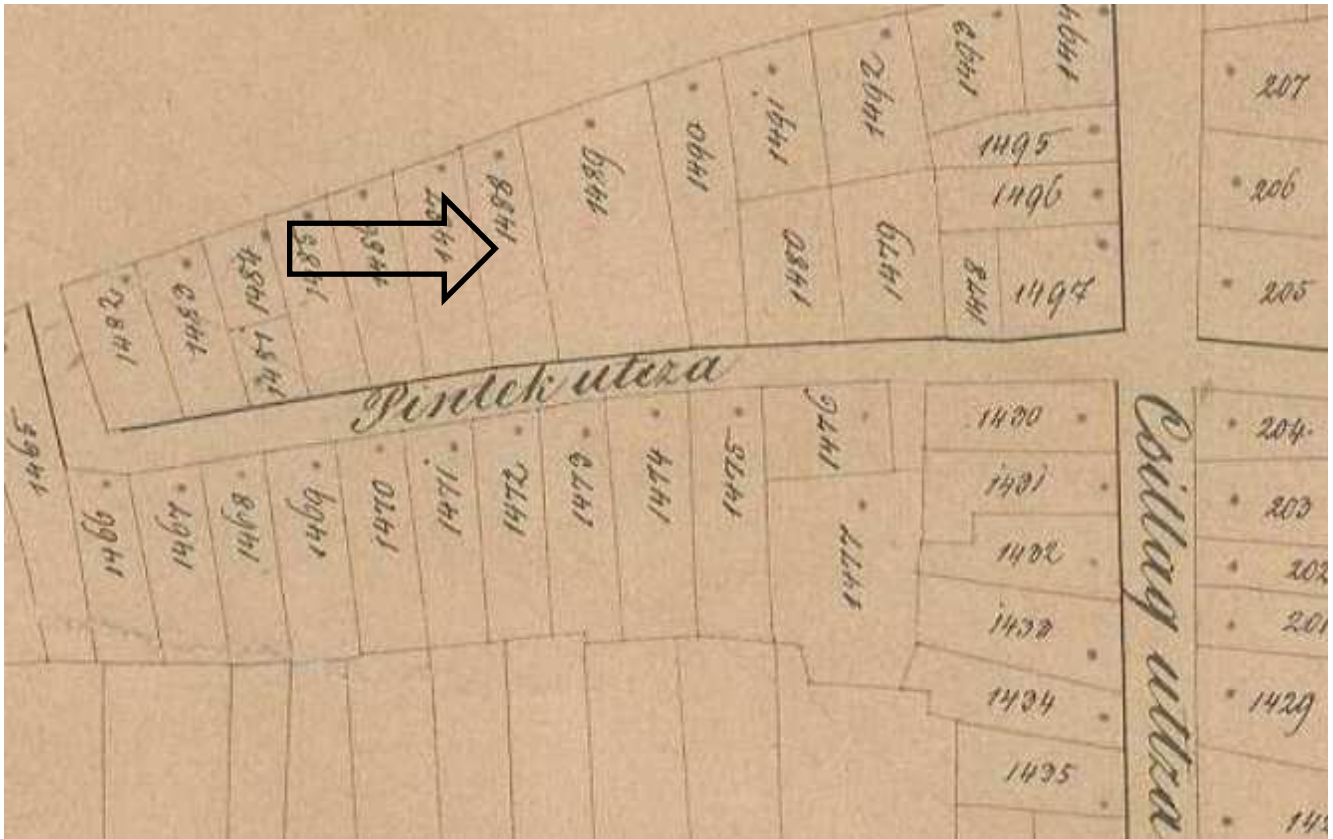
(forrás: Hungaricana)

A második katonai felmérésen (1819–1869)



Úrbéri térkép keletkezés: [1863]

(forrás: Hungaricana)



(forrás: Hungaricana)

A térkép kinagyított részletén látható, hogy a 1488.számú telek ekkor még nem volt megosztva. Az összeírás szerint Krizsányi Mihályé volt.

A Széchenyi-utca 1680 előtt megvolt már az ő házaival, az előbb Péntek-utcának nevezett Zichy-utca házait pedig akkor építették a Káptalan-utcával párhuzamosan, amikor a várfal elvesztette már sztratégiai jelentőségét s a város az árkon kívül is terjeszkedni kezdett.

Tragor Ignác: Vác vára és képei



(forrás: Hungaricana)

A Habsburg Birodalom harmadik katonai felmérése (1869–1887)



(forrás: Hungaricana)

A Habsburg kataszteri térképeken (XIX.szdz) is még az osztatlan nagy telek látható. Ezen a térképen már látható a beépítés is.

A beépítés történetére nincs történeti adat. Levéltári adatok alapján az utcát 1823-tól Péntek utcának, 1888-tól Zichy utcának, 1952-től Sztáron Sándor utcának hívták.

Az ingatlan megosztásáról adatot nem találtunk.

Falkutatás nem történt, így az épületen a sokszori átépítés és 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.



Az épület sem önmagában, sem az utcaképből nem ad történeti értéket.

Vác Szabályozási terve alapján az Lk-15ak övezetben található az ingatlan.  
 Zárt sorú, 70 %-os beépíthetőséget enged a földszinten, 70 %-ot a terepszint alatt.  
 Zöldterületi fedettség: 20 %,  
 szintterületi mutató: 2  
 Épületmagasság min. 5,0 m, max kialakult

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés 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 %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lk-15aK	Z	400	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K

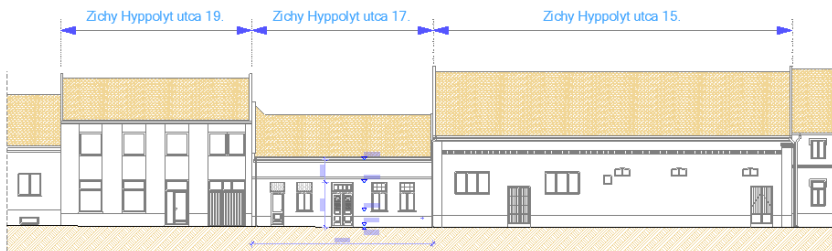
A terület földrajzi adottsága szerint régészeti védelem alá nem tartozik.

## Zichy-utca

a Báthori-utcától a Szent Imre-térre vivő görbe utca. Akkor építették, amikor a város a falakon túl is terjeszkedni kezdett és ezért halad hosszabb részében a Káptalan-utcával párhuzamosan. Azelőtt Péntek- és Temető-utcának is hívták. Mostani nevét a városmentő gróf Zichy Hippolyt alsóvárosi plébános (1814–1888) emlékére kapta az 1888. évi elnevezés alkalmával, 1928-ban pedig kiterjesztették a nevét a Csányi-körútig terjedő útvonalra is.

## 2. Esztétikai értékvizsgálat

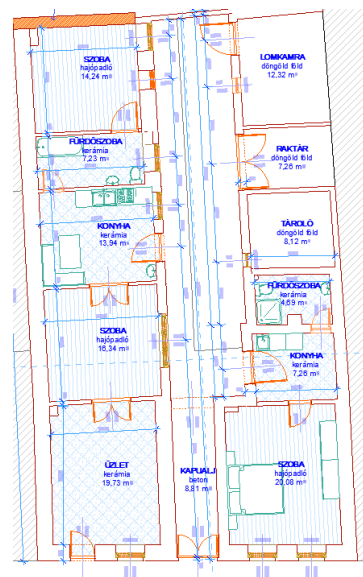
A Zichy Hippolyth utca javarészt földszintes, vagy egy emeletes magastetős épületekből áll, zárt sorú beépítéssel.



Az épület az utcavonalra épült zárt sorú módon. A vizsgált épület földszintes, a szomszédos épületeknél kisebb magasságú.

A ház áthajtó kapualjjal épült, de személygépkocsi által nem használható, csak személybejáratként.

A szűk gyalogos bejárón keresztül elérhető az udvar, ahonnan nyílnak a lakások.



Az épület építési korok nem állapíthatók meg egyértelműen, mivel a falak mindenütt vakoltak, falkutatás nem történt. A hozzátoldások gyenge minőségben, házilagos kivitelben készültek. Az idő múlásával nem fordítottak gondot a házra, a hibákat nem javították, az általános állapot romlott.

Az utcai homlokzat vakolt, festett, a homlokzat díszítése minimális. A nyílászárók arányai és az elhelyezésük üteme megfelel a városra jellemzőnek.

A ház külső kinézete az idő előre haladtával folyamatosan romlik, az előző tulajdonosok az utóbbi években nem fordítottak rá figyelmet.

A teljes 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. Több helyen nem szakszerűen toldották, hozzáfalaztak.



Borított gerendás födémmel rendelkezik.

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

A faelemeken korhadás és kiterjedt beázási nyomok vannak, a mennyezetvakolat berepedezett, a lehajlások hatására több helyen beszakadt.





Az utcai homlokzat dörzsölt kőporos vakolat, az udvaron simított homlokzati vakolat mészfestéssel.



A beázások miatt az ereszdeszkázat több helyen leszakadt.



A homlokzati felületeken mindenütt az ablaksáv magasságában a festés lepergett a felszálló víz miatt.



Az ablakok kapcsolt 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.

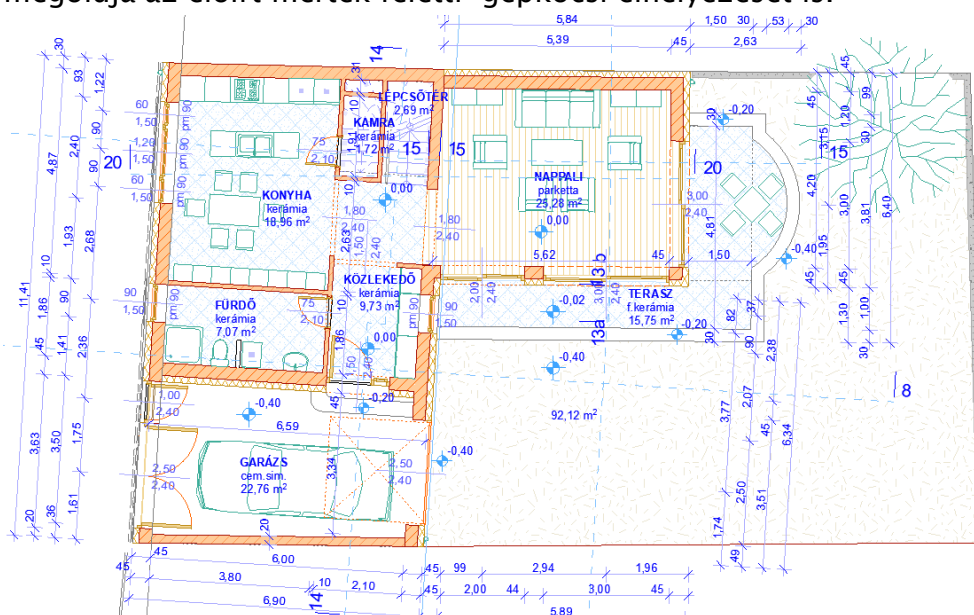
A gépészeti berendezések és az elektromos hálózat elöregedett, silány minőségű. Teljes cserét igényelne.

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.



Az új ház az utcára zártsorú módon épül magastetővel.



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

Vác, 2021. október hó 12-én.

*Duray Krisztina*  
Duray Krisztina

okl.építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök