



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2025. év március hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/128-4/2025.
Tárgy: Helyi területi védelem alatt álló épület – Görgey utca 25., 3248-3249 hrsz – épület bontása és új lakóépület koncepcióterve
Melléklet: 8 oldal (DOCAOMIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Petényi Judit Lilla főépítészeti munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -

Terjedelem:¹⁰.....oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsida Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Bizottság!

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (TKR) 9. § (6) és (7) bekezdések alapján:

(6) Helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontása csak a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott Szakbizottsági döntés alapján végezhető.

(7) A helyi építészeti-műszaki tervtanács a véleményét a kérelmező által benyújtott szakvélemény alapján alakítja ki. A szakvélemény tartalmi követelményei megegyeznek a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény tartalmi követelményeivel, de kiegészítendő az elbontás utáni tervezett állapot tervével is, annak érdekében, hogy a védett területi értékek, arányok biztosítva legyenek. Az elbontásra kerülő építmény értékei felhasználandók az új épület tervezésekor.

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (I. 19.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 16.26 pontja alapján a Képviselő-testület a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságra ruházta át a döntés jogát:

16.26. Dönt a helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi védelem alatt nem álló épület elbontásáról a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleménye alapján (a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdés).

A Vác, Görgey utca 25. szám alatti vendéglátó épület és lakóépület nagyon rossz állapotúak, a vegyes falazat és a szerkezeti adottságok miatt bontás tervezett, és helyette 3 lakásos lakóépületet kíván építeni Építető. Erre vonatkozó bontási tervet és az új épület koncepciótervét nyújtotta be Építető 2025. január 27-én a helyi építészeti tervtanácsra, melyet a Tervtanács 2025. február 6-án megtárgyalt, és a bontás elfogadását és a koncepciótervet tovább-dolgozásra, és elfogadásra javasolta a Bizottság felé.

A koncepcióterv bemutatja a tervezett új 3 lakásos lakóépület telepítését, a szükséges gépkocsik telken belüli elhelyezésének lehetőségét és a tömegformálást, utcai homlokzatot. Az ingatlan a 'Hagyományőrző, zárt sorú lakóterületek – dél' TMT-n található, az épület telepítése és tömegformálása mintaszerű, a részleteket és az utcafronti kialakítást még finomítani szükséges, mivel a hagyományos jelleg még nem jelenik meg. Javasolt a meglévő utcai ablakokat megőrizni és beépíteni, valamint a további hagyományőrző, történelmi jelleget idéző, a belső karakteres faablak osztás, kialakítás jellegét megőrizni az új épületbe.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2025. március 04.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

- 1.melléklet – Bontási tervdokumentáció *(elektronikusan)* - 3 oldal
2. melléklet - Koncepcióterv 3 lakásos lakóház építése *(elektronikusan)* - 4 oldal
3. melléklet – Tervtanácsi vélemény *(papíron)* -1 oldal

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 9/128-3/2025. tervtanácsi vélemény alapján a Vác, Görgey utca 25., **3248-3249** hrsz. szám alatti épületek bontását elfogadja, és az új 3 lakásos lakóépület koncepciótervéhez hozzájárul az utcai homlokzat hagyományosabb kialakítása mellett, a határozat 2. mellékletében szereplő tervek továbbdolgozásával.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész





Vác Város Polgármestere

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám	TT 23/20250128/20250212		
Iktatószám:	9/128-3/2025		
A kérelem	tárgya	Zártorú vendéglátó épület bontási terve és új lakóépület koncepcióterve	
	típusa	építési engedély	koncepcióterv egyéb
Az építető	neve	Tamis-Dekor Kft.	
	címe	2610 Nőtincs, Szondy út 3.	
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Görgey u. 25.	
	helyrajzi száma	3248 – 3249 hrsz.	
	országos védettsége	egyedileg védett	területi védettség nincs
	helyi védettsége	egyedileg védett	területi védettség nincs
A tervező	neve	Szabó László	
	címe	2600 Vác, Rózsa u. 19.	
	jogosultsága	É 13-1187	

Tervtanácsi állásfoglalás:

A tervezéssel érintett ingatlan Vác belvárosában, a sétálóutcából nyíló utcában található, a TKR alapján 'Hagyományörző, zártorú lakóterületek – dél' TMT-n. A főépületben a város egyik legjobb cukrászdája, majd presszó és közösségi hely működött még 10 évvel ezelőttig. A meglévő épületek nagyon rossz állapotúak, vegyes falazata és szerkezeti adottságai miatt bontásra ítélték. A belvárosi elhelyezkedés miatt Építető háromlakásos lakóépületet kíván építeni.

Jelen tervdokumentáció bemutatja a tervezett lakóépület telepítését, a szükséges gépkocsik elhelyezésének lehetőségét és a tömegformálást, utcai homlokzatot.

A telepítés és tömegformálás mintaszerű. A fő arányok is jók, de a részleteken még finomítani kell, egyelőre még nem látható rajta a hagyományos jelleg. A homlokzat kezdetleges, de a részletes kidolgozással a hagyományos jelleg elérhető. Javasolt gesztusként megtartani a két utcai szobaablakot, majd a további részletekkel is minél jobban megtartani a hagyományörző, történelmi jelleget és a sokak által ismert épület belső karakteres faablak osztás, kialakítás jellegét a belvároshoz méltó módon. A kivitelezés során is minőségi anyaghasználat szükséges.

A tervtanács a bontás elfogadását és a koncepciótervet tovább-dolgozásra ajánlja, és elfogadásra javasolja a Bizottság felé.

Kélt. sz.
Taskovics Andrea
főépítész

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 44. § (2) bekezdése értelmében a bontási- és koncepciótervet a Tervtanács állásfoglalásával a polgármester tovább-dolgozásra és a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság felé elfogadásra **javasolja.**

Értesül	Tervező (ÉTDR)
	Építető
	Irattár

Vác, 2025. február 10.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester