Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 2024. év március hónap 20. napi ülésére

Tárgy:	**Vác, Március 15. tér 17. sz alatti Társasház homlokzatfelújításával kapcsolatos költségek**
Melléklet:	24 oldal docodmin
Előterjesztő:	**Vác és Környéke TDM Nonprofit Kft. Kelecsényi Ágnes ügyvezető**
Készítette:	Kelecsényi Ágnes ügyvezető
Előadó:	Kelecsényi Ágnes ügyvezető
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	27 oldal
Bizottsági tárgyalások:	PÜB 2024.03.19.
Döntéshozatal módja:	***nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))*** ***egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))***

Törvényességi véleményezésre bemutatva	dr. Bartók-Palotai Hajnalka Jogi osztály ov.	.....
Törvényességi észrevétel:	dr. Zsidel Szilvia Jegyző	Nincs / az alábbi:
Véleményezésre megkapta:	Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető	.....
Véleményezésre megkapta:	Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester	.....

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, Március 15. tér 17. sz alatti Társasház homlokzatfelújításával kapcsolatos költségek

Vác, Március 15. tér 17. sz. alatti Társasházban a 10 albetétből Vác Város Önkormányzatának 5 ingatlan képezi a tulajdonát, amiből 4 a Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében van (összesen 354/1000 tulajdoni hányad) és 1 (115/1000 tulajdoni hányad) a Vác és Környéke TDM Nonprofit Kft. vagyonkezelésében van.

A közös képviselő tájékoztatása szerint a Társasház utcai homlokzata több helyen válik lefelé, potyog. Nem biztonságos. Javítása a homlokzatnak mielőbb szükséges. A ház lábazati kövei dőlnek kifelé, több követ nem tart már semmi. A vízgyűjtő üstöt ki kell cserélni, teljesen szét van nyílva, ázik a két ház tőle. A kapu szerkezetileg javításra került, a hiányzó elemeket pótolni kell. A kapualj több évtizede nem került karbantartásra, javításra, felújításra. Az alsó 1 méter magasságban teljesen erodálódott minden. A plafon részen beázás van.

A Társasházi Alapító Okirat alapján közös tulajdonba tartoznak az épülethez tartozó járdák, udvarburkolatok, alap-, fő és válaszfalak, födémek, az esővíz elvezető csatornák, kerítés, kapuk, pince, pincelejáró, padlás, padlásfeljáró, függőfolyosók, lépcsők.

A Társasház 2023. október hónapban dokumentációt készíttetett a Vác, Március 15. tér 17. 3105. hrsz-ú ingatlanon álló műemlékként védett eklektikus lakóépület tér felőli homlokzatának és kapualjának felújítására vonatkozóan.

A Társasház pályázatot nyújtott be védett épületek, illetve védett területen álló, de egyedileg nem védett épületek felújításának támogatására 2024. évre.

Előzetes tájékoztatás alapján pályázati cél megvalósításának összköltsége bruttó 48.026.447,-Ft, melyből az igényelt támogatás összege még nem ismert. A Társasház 46,9%-ban Önkormányzati tulajdon, 53,1 %-ban magántulajdon. A Társasház 46,9%-ban Önkormányzati tulajdon, 53,1 %-ban magántulajdon. A saját forrás biztosítása célbefizetésből történne a fenti arányok figyelembevételével, mely a fszt. 1. ingatlan 115/1000 tulajdoni hányad tekintetében 5.523.041,-Ft, azaz ötmillió-ötszázhuszonháromezer-negyvenegy forint.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljárva megadta az örökségvédelmi engedélyt, feltételekhez kötve, az elkészíttetett dokumentáció alapján.

A Társasház közös képviselője 2023. december 18. napján 15:30 órára társasházi közgyűlést hívott össze. A közgyűlés 2. napirendi pontja az értékvédelmi pályázat egyeztetése és az önerő biztosítása volt. A közgyűlésen a tulajdonosok 53%-a jelent meg, akik egyhangúlag megszavazták – ellenszavazat nélkül – a benyújtott értékvédelmi pályázatban megjelölt önerő biztosítását.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Képviselő-testület 2023. decemberi ülésén az akkor rendelkezésre álló információk alapján az önerő biztosítását nem támogatta, illetve úgy határozott, hogy amennyiben a Társasház részletes, mindenre kiterjedő költségtervet nyújt be, úgy a döntést a Testület ismét napirendre tűzi.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Vác, Március 15. tér 17. szám alatti társasház műemlékként védett eklektikus lakóépület tér felőli homlokzatának és kapualjának felújítására vonatkozó beruházáshoz szükséges forrást biztosítsa, a 2024-es költségvetés ..... sorának terhére.

Határidő: köv. Kt. **Felelős:** Pénzügyi és Adó Osztály vezetője

Mellékletek:

1. számú melléklet: Vác, Március 15. tér 17. Társasház közgyűlési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Vác, Március 15. tér 17. sz. alatti műemléképület utcai homlokzata felújításának örökségvédelmi bejelentési eljáráshoz készült terve
3. számú melléklet: Pest Vármegyei Kormányhivatal határozata

Vác, 2024. február 29.

Kelecsényi Ágnes s.k.
Vác és Környéke TDM Nonprofit Kft.
ügyvezető

Társasház Vác Március 15. tér 17.
Közös Képviselő: Pap-Szentpétery Hajnalka
e-mail: pszhajnalka@gmail.com
Telefon: +36 30 637 1984

Jegyzőkönyv

Közgyűlés

Vác, Március 15. tér 17. Társasház

Időpont: 2023.12.18. 15:30

Helyszín: Vác, Március 15. tér 17. Társasház

Ismételt közgyűlés időpontja: 2023.012.18. 15:45 Helyszín: ugyanott

A rendes közgyűlésen megjelent tulajdonosok hányada 53% a közgyűlés határozatképes.

Napirendi pontok:

1, Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő megválasztása.

2, Értékvédelmi pályázat egyeztetése, önerő biztosítása

3, SZMSZ elfogadása

A 2003.évi CXXXIII:37§ 1-3 pont alapján megismételt közgyűlés megtartására kerül sor.

1./2023/12/18 sz. határozat: Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető és hitelesítő megválasztása.

A megjelentek egyhangúlag megszavazták, ellenszavazat nélkül: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető: Pap-Szentpétery Hajnalka

A megjelentek egyhangúlag megszavazták, ellenszavazat nélkül: Hitelesítő: Bajusz Győzőné

2./2023/12/18 sz. Értékvédelmi pályázat egyeztetése, önerő biztosítása

A jelenlévő tulajdonosok ellenszavazat nélkül, egyhangúlag, igen szavazata mellett megszavazták az benyújtott értékvédelmi pályázatban megjelölt önerő biztosítását.

Az utcai homlokzat több helyen válik lefelé, potyog. Nem biztonságos, balesetveszélyes. A ház előtti járdán nagy az utcai járókelő forgalom. A buszmegálló közelsége miatt sokan állnak itt, volt aki mellé közvetlen esett homlokzat darab. (pont előttünk dohányoznak annak ellenére, hogy tilos! többször jeleztem az Önkormányzatnak, hogy tegyenek ki ide is dohányozni tilos táblát.) Javítása a homlokzatnak mielőbb szükséges. A ház lábazati kövei dőlnek kifelé, több követ nem tart már semmi. A vízgyűjtő üstöt ki kell cserélnünk, teljesen szét van nyílva, ázik a két ház tőle. Időközben az eresz több helyen szétnyílt, mostanra több helyen ázik a homlokzat, az ereszt is cserélni, javítani kell.

Kapu szerkezetileg javításra került, a hiányzó elemeket kell pótolni, a lelopott kilincseket pótolni kell és festeni kell.

A bérlakásokban előző lakók által tönkretett majolikát cserélni kell, a felszedett darabokat pótolni kell.

A bérlakásokban előző lakók által felszedett fa pincelépcsőket pótolni kell, jelenleg balesetveszélyes a pincébe lemenni. Fő vízóra ott van.

A bérlakásokban előző lakók, illetve az általuk befogadott illegális lakók a kertben lévő több tárolót megrongáltak az ajtókat lelopták, ami fából volt leszedték. A tárolók helyreállítása szükséges.

A kapualj több évtizede nem került karbantartásra, javításra, felújításra. Az alsó 1 méter magasságban teljesen erodálódott minden. Hiába takarítjuk, napi szinten omlik már. A plafon részen beázás van. Tele van a kapualj régi elektromos dobozokkal, nincs információnk róla, hogy melyik üzemel, melyik mire való. Ezeket fel kell méretni, amire nincs szükség meg kell szüntetni.

A belső udvaron több helyen beszakadt a járda. Ezeket ideiglenesen befedtük, de középtávon ezek javítása szükséges. A kert felőli jobb oldalon a ház fala több helyen 2-3 ujjnyi vastagságban nyílik szét.

A tető az utcafronti rész kivételével 2-3 éven belül cserére szorul. Idén javítva lettek a beázások helyén és a törött cserepek is pótolva lettek. De szerkezetileg elöregedett, nagyobb hó vagy szél esetén ismét problémák merülhetnek fel.

3./2023/12/18 sz. határozat: SZMSZ elfogadása

SZMSZ készítését a jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag elfogadták. Feladat ennek előkészítése.

Összegzés:

Tudomásul kell vennünk, hogy a ház állapota nagyon rossz, amihez hozzájárult az évtizedek alatti elhanyagolás és a karbantartási, állagmegóvási munkálatok nélkülözése. Minden tulajdonos egyetért abban, hogy apránként a házat vissza kell terelni a biztonságos, élhető állapotba. Az első lépcsőházat tulajdonos saját költségből tavaly évvégén megcsináltatta. Az anyagi források miatt megszavazásra került, hogy minden évben biztosítunk 1 nagyobb összeget az állagmegóvásra illetve esetleges önrészre hogy pályázaton indulni tudjunk. Ennek összegét minden évben lakógyűlésen szavazzuk meg. A ház műemlék, minden tulajdonos egyetért abban, hogy ennek megfelelően kell eljárnunk a források biztosítását illetően. A Társasház ennek megfelelően kell gazdálkodjon! Bízunk az Önkormányzat és a Városfejlesztő együttműködésében.

Ütemterv a következő évekre. Természetesen adott időszakokat előre egyeztetjük, megszavazzuk. Időközben bármi változás beállhat.

1-es ütem tervezése 2024: Kültéri homlokzat, majolika, kapu, kapualj, vízüst, eresz. Értékvédelmi pályázat szerinti munkák elvégzése.

További ütemek: Statikai megerősítése a háznak, tetőcsere, belső gangok felújítása, hátsó lépcsőház felújítása, pince lépcsők pótlása, tárolók helyreállítása.

Vác, 2023.12.18.

levezető elnök jegyzőkönyvvezető

Vác, Március 15. tér 17. sz. alatti műemléképület utcai homlokzata felújításának örökségvédelmi bejelentési eljárásához készült terve

Tartalomjegyzék

E-00	Helyszínrajz	M 1:1000
E-01	Főtéri homlokzat a meglévő állapot megjelenítésével	M 1:100
E-02a	Főtéri homlokzat színterve 1.	M 1:100
E-02b	Főtéri homlokzat színterve 2.	M 1:100
E-03	Kapualj terve	M 1: 100
E-04	Kapu terve	M 1: 100

Megrendelő

.....

Március 15. tér 17. társasház

Tervező

.....

Szabó Andrea
okl. építészmérnök

Építész műszaki leírás

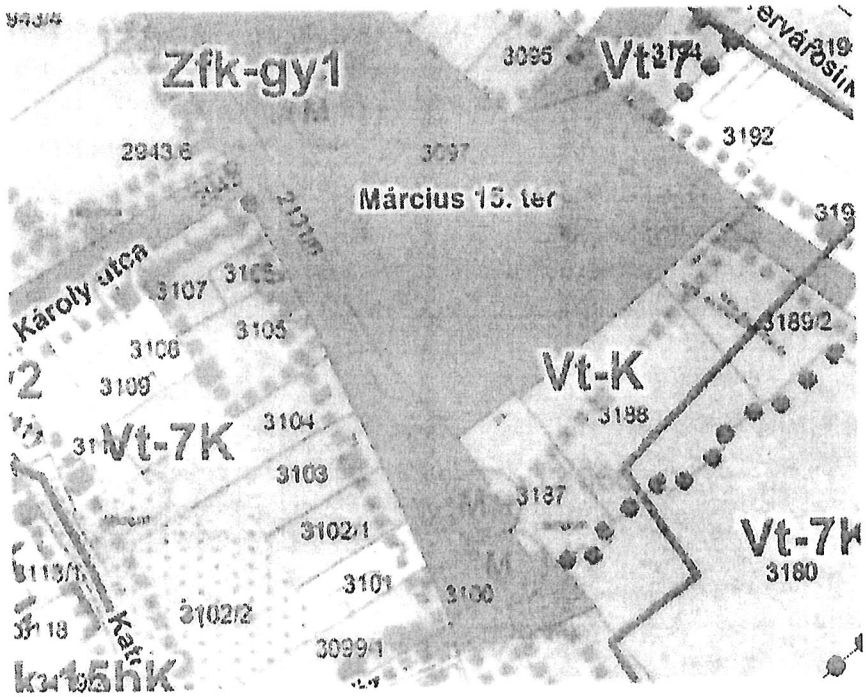
Előzmények:

A társasház közös képviselője kereste meg irodánkat az épület homlokzat- és kapualjfelújítása örökségvédelmi bejelentési terve elkészítésének megrendelésével.

A ház homlokzata legutóbb 2007 körül került helyreállításra. Az akkori felújítást megelőzően a homlokzaton Fazekas Gyöngyi festőrestaurátor kutatást végezett. Az akkor elkészített anyagot a tervek készítése során figyelembe vettük, a dokumentációhoz csatoltuk.

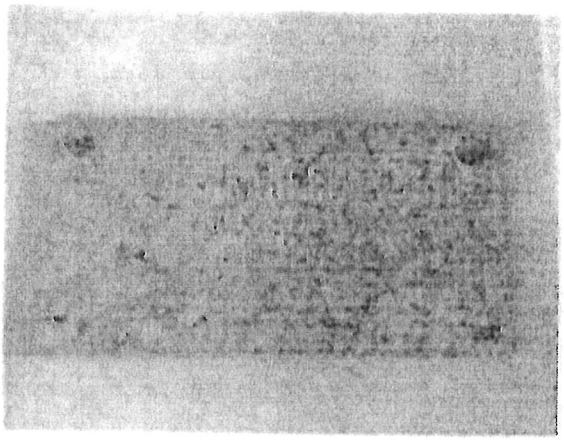
Építéstörténet:

A Március 15. tér 17. szám alatti lakóépület műemlék, melynek azonosítója: 7538, törzsszáma: 10884. Az ingatlan helyrajzi száma 3105. Az épület általános műemléki védelem alatt áll. Védetté nyilvánítása 1996-ban történt meg (18/1996. (IX.2.) KTM-MKM rendelet). Az épület a város 4312 műemléki törzsszámú történeti városmag műemléki jelentőségű területén található.
A ház a 12066 számú régészeti lelőhelyen – a német városon – belül helyezkedik el. Közvetlen környezetében is több nevesített régészeti lelőhely található: 12187 Német város – Haszán Vojvoda mecset lelőhely, 12190 Német város – Március 15. tér lelőhely, 12185 Német város – Szent Mihály templom lelőhely.



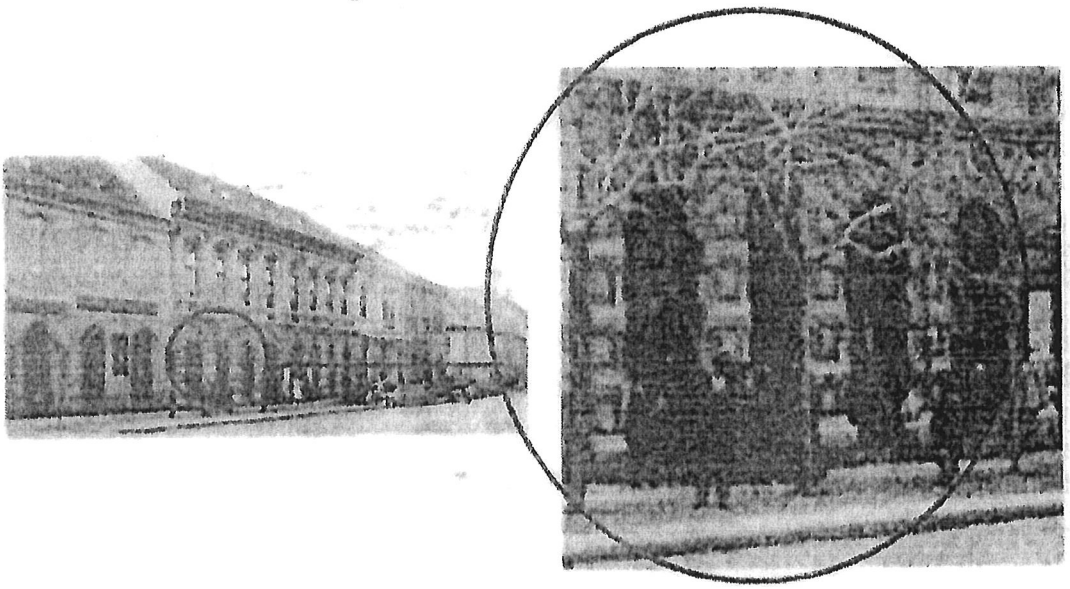
Az 1718-as telekkönyv szerint (Althann-féle telekkönyv és térkép, lásd lejjebb) az ingatlan tulajdonosa Stephan Holfert volt, 1847-ben Schwarz József. Az épület a benne elhelyezett emléktábla tanúsága szerint 1864-ben épült, az épületben nyílt meg Pentz Ferenc, korabeli tulajdonos közreműködésével az első Váci Takarékpénztár, melyet 1862-ben alapítottak részvénytársaságként, váci székhellyel. Az alapító tőke összege

60.000 forint volt. Első igazgatója Drágfy Sándor ügyvéd, 1899 és 1941 között igazgatója Tragor Ignác.

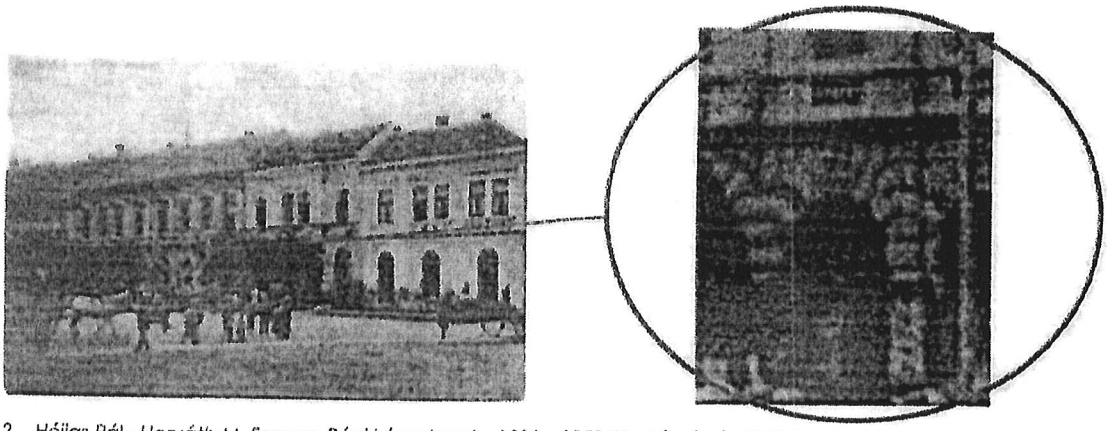


Az épület a város főterén áll a kétszintes, egymáshoz zártsorúan épített lakóházak tömbjének egyik közbenső elemeként. A tömböt a Március 15. tér, az Eszterházy utca, a Katona Lajos utca, valamint a Rév köz határolja. Az épület a mélyen benyúló telek első felében található, keretes beépítéssel készült. Az épületszárnyak egy függőfolyosós belső nyitott udvart fognak közre. Az emeletre felvezető lépcső a hátsó épületszárny középső részében helyezkedik el.

Az épület kissé kiemelt középrizalittal három részre osztott, 3-2-3 tengelyes. A rózsaszín kőlábazat felett az üzletportálokat tagozott keretezés fogja körül. A nyílások záródása váltakozva félköríves, illetve egyenes, a középrizalitban pedig íves záródású. A középrizalit jobb tengelyében található a keresztboltozatos kapualjba vezető kétszárnyú bejárati kapu. A földszint kváderes kiképzésű. Az archív fotókon látható, hogy a kváderek sokkal plasztikusabbak voltak, melyek mára leegyszerűsödtek. A nyílászárók feletti sávban figurális díszítés vélelmezhető.

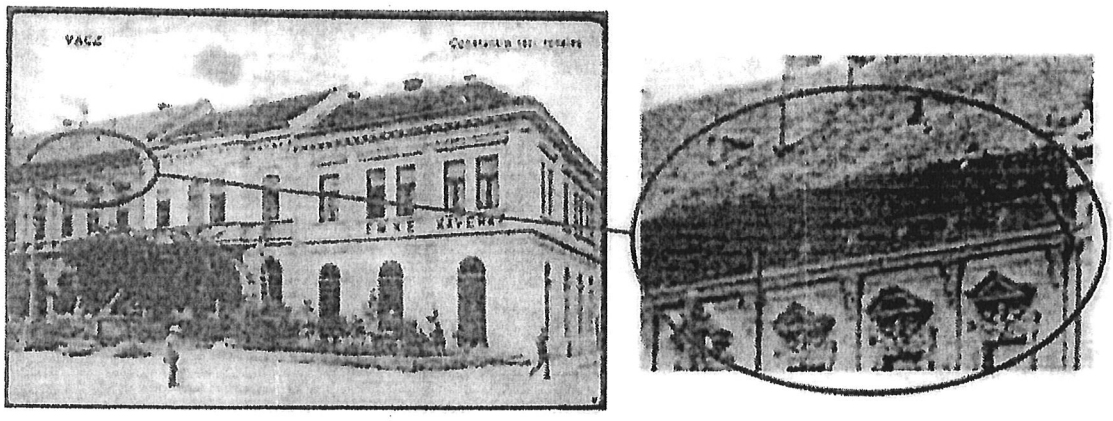


1. Héjjas Pál - Horváth M. Ferenc: Régi képeslapok - 1896 – 1950 49. számú kép (1911)

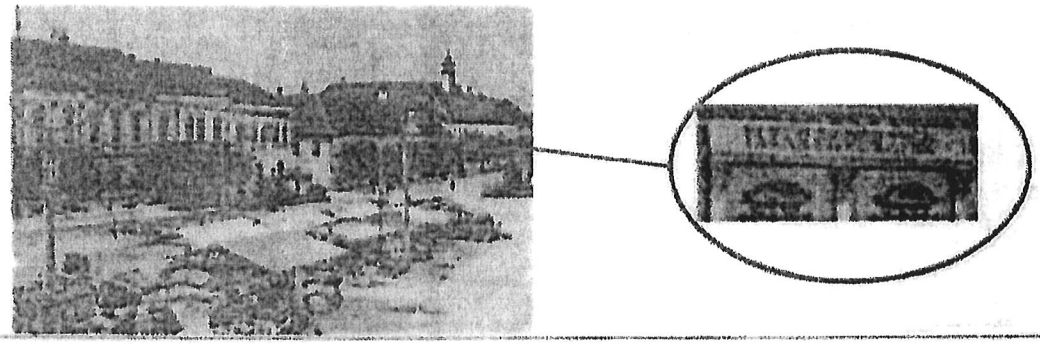


2. *Héjjas Pál - Horváth M. Ferenc: Régi képeslapok - 1896 – 1950 50. számú kép (1910-es évek)*

A földszintet övpárkány zárja. Az övpárkány felett, az ablakok alatt mellvédfalszerűen kialakított homlokzati sáv található kiugró párkánylezárással, melyről a falmezőket tagoló akantuszlevéldíszes fejezetű félpilaszterek indulnak. Az ablakok alatt a mellvédfal baluszteres kialakítású. A homlokzat háromrészes zárópárkánnyal fejeződik be, az eresz alatt gerendavégeket imitáló díszítéssel. A frízmező üres, de az archív fotókon tagolt díszítése látható, a középrizalitban pedig „TAKARÉKPÉNZTÁR" felirat olvasható.



3. *Zempléni Múzeum, Szerencs, képeslapok*



4. *Héjjas Pál - Horváth M. Ferenc: Régi képeslapok - 1896 – 1950 47. számú kép (1920-as évek)*

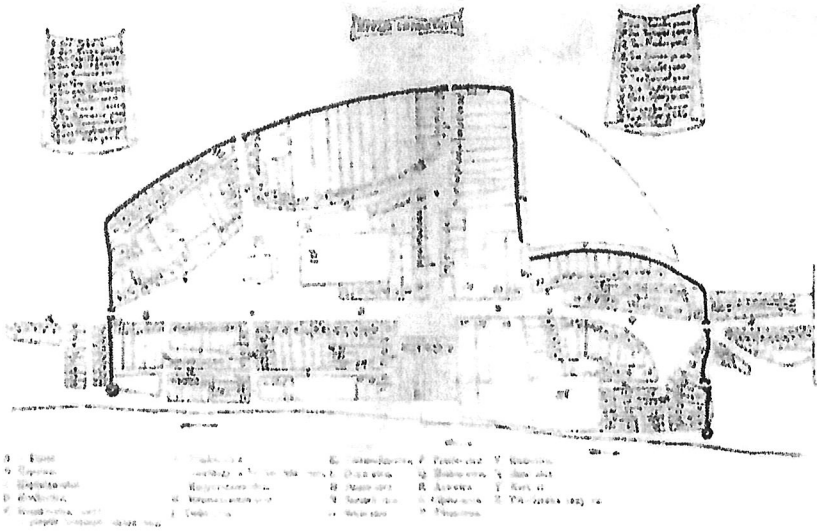
A tér felőli földszinti épületrészben üzlethelyiségek találhatók, melyek a térről közelíthetőek meg. A földszinti oldalszárny lakásai az épület középrizalitjában lévő

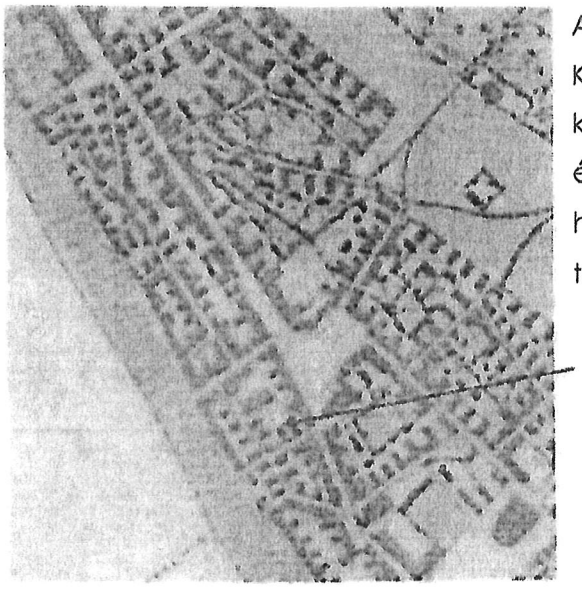
kapualjon keresztül érhetőek el, az emeleti lakások pedig a hátsó szárny középső részén elhelyezkedő lépcsőházon át.

Az tér felőli épületrész alatt a térre merőleges, 5,6×8,4 m alapterületű dongaboltozatos késő középkori kőpince található. Eredeti lejárója nem maradt meg. A hátsó szárny alatt újkori pince van.

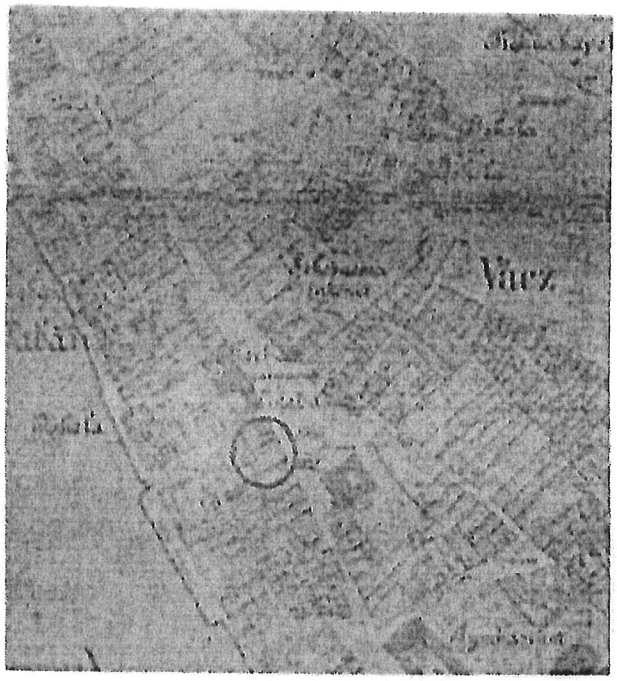
Történeti térképek áttekintése:

Althann Mihály Frigyest 1718-ban nevezték ki váci püspökké, még abban az évben elkészíttette Vác térképét és telekkönyvét. Ezen a térképen még áll a Szent Mihály templom, a térkép a telken álló épületeket nem ábrázolja, így nem ismerhetjük meg belőle az akkori beépítést.

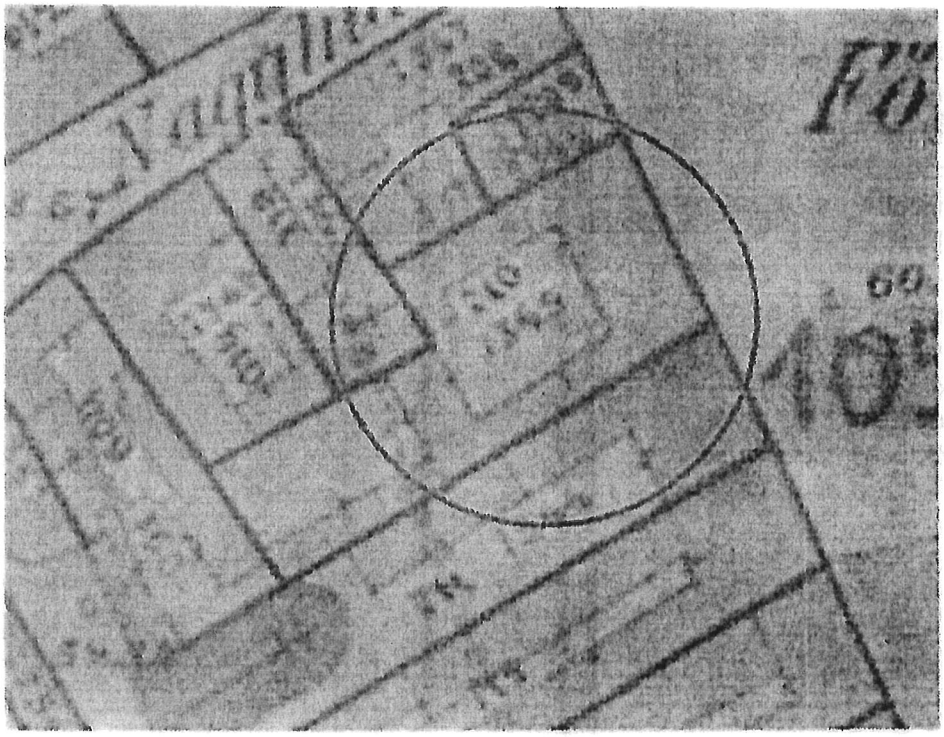




Az 1819–1869 között készült Második Katonai Felmérésen már látható a kialakult tömb, a Görög templom épülete, de a keretes beépítésű lakóház helyén egy L-alakú épület látható a telken.



Vác 1883-ban készült kataszteri térképén már látható a keretes beépítésű épület, de a beépítés jelölése nem a jelenlegi állapotot tükrözi. A hátsó lépcsőház és az innen az oldalszárnyakba vezető keskeny traktus még nem jelenik meg. A bal oldali épületszárnynál különálló, valószínűleg földszintes beépítést jelez térkép. Ezek alapján vélelmezhető, hogy a hátsó lépcsőház és az U-alakot összekötő kétszintes épülettömeg, vagy akár az U-alak egy részének emeleti ráépítése későbbi kialakítás eredménye.



Jelenlegi állapot:

Az épület külső homlokzata és annak díszei az emeleten viszonylagos épségben vannak, a földszinten azonban több helyen látható a vakolat sérülése, felpúposodása, mállása. Emellett az épület két szélén az ereszcsatornák sérüléséből adódóan komoly leázások vannak, főként az emeleti födém és parapetfal magasságában.
Ugyancsak felújításra szorulnak a kaputól balra eső földszinti üzlethelyiség nyílászárói, illetve a faszerkezetű nagykapu.

A felújítási munka bemutatása

Vakolás, festés:

A teljes utcai homlokzati felületek felújításra, újra színezésre kerülnek. A falfelületen a sérült, feltáskásodott vakolatot mindenhol le kell verni, a fugákat min. 2 cm mélyen ki kell kaparni, különös tekintettel a kőlábazat feletti sávra, illetve az ereszek menti területekre. A letisztított falazatot WTA rendszerű felújító, szárító vakolattal kell ellátni (pl. EUROSAN EP szárító vakolat, vagy Biocalce restaurálási rendszer).

A sérült homlokzati tagozatok (földszinti ablakkeretezések, kőlábazat feletti indítótagozatok) kiegészítéséhez a sérülésmentes tagozatokról mintát kell venni, és kihúzó sablont kell készíteni. A sablont a tagozatok kihúzása előtt a műemléki felügyelővel jóvá kell hagyatni.

A homlokzaton a beállványozást követően újabb kutatást kell végezni, hogy előkerüljenek az eredeti színek, valamint hogy pontosításra kerüljenek, mely épületdíszek készültek terrecotta anyagból. Ugyancsak kutatandó a zárópárkány alatti képszéken, hogy az archív fotókon található „takarékpénztár" feliratnak találhatók-e maradványai, melyből az egyes betűk helyreállíthatóak, rekonstruálhatóak. A jelenleg a dokumentációban szereplő két színezési terv csupán javaslat, kétféle elgondolás bemutatása (E-02a és E-02b). A színek pontos meghatározása a kivitelezés közben, a kutatás eredményének figyelembevételével történik. A kutatás során előkerült színekből és az újonnan elkészített színterv alapján a homlokzati felületre színminta festendő és a műemléki felügyelővel egyeztetve kerül majd kiválasztásra a végleges szín a tagozatok, az alapszín és a nyílászárók tekintetében is.

Utcai nyílászárók:

Az egységes megjelenés érdekében a földszinti és az emeleti nyílászárók is újra mázolandók a külső felületükön. Ezt megelőzően el kell végezni a szükséges kiegészítéseket, pótlásokat (pl. alsó vízvetők, vízszintes osztó fogazott tagozatai, stb.).

A földszinti portálok redőnytokjai több helyen sérültek, az elvetemedett borításokat cserélni, a hiányzókat pótolni kell tartós faanyagból. A tagozatok éleit ki kell igazítani festés előtt. A használaton kívüli üzlet redőnyszekrényein elhelyezett cégfeliratok eltávolítandók, alattuk a borítás szükség szerint pótlandó.

A fa nagykapu megtartandó, sérülései javítandók. A tér felőli oldalán több helyen faanyagpótlásos kiegészítésre szorul, tagozatai néhol újra csiszolandók, szükség szerint cserélendők.

A nagykapu jelenlegi kilincse cserélendő, a fix szárnyon lévő gombkilincsre és címre, amelynek helye visszajavítandó. A belső oldalon lévő kulcscím és kilincscím megtartandó, és hozzá illő, esetlegesen antikvitásban fellelhető kilinccsel kell pótolni.

A kaputól balra eső üzlethelyiség fém redőnyének állapota ellenőrizendő. Ha működőképes, akkor pótlással javítandó, lefestendő. Amennyiben működésképtelen, eltávolítandó.

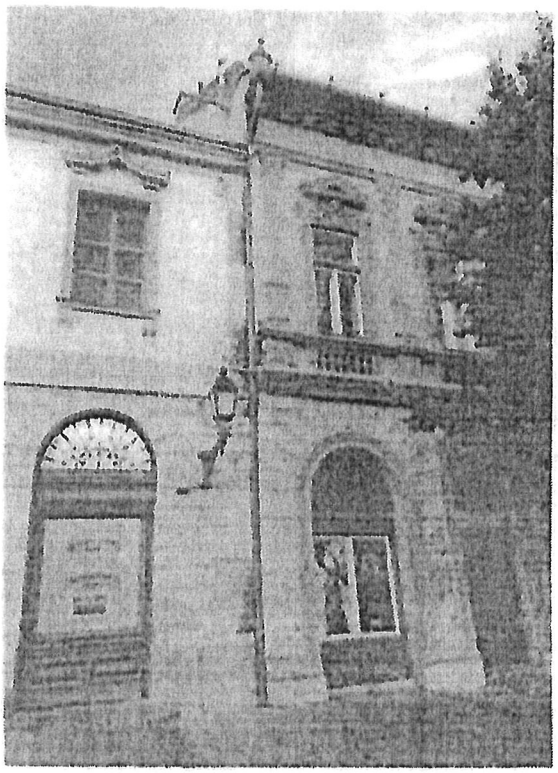
Kőlábazat:

A kőlábazat állapota megfelelő, a műemléki felügyelővel történt előzetes egyeztetés szerint restaurálásuk nem halaszthatatlan, így csak egyszerű tisztításuk javasolt.

Egyéb homlokzati elemek:

Az esővízgyűjtő üstök elöregedtek, kilyukadtak, cseréjük halaszthatatlan. A csere a meglévő üstök horganyzott acélból történő utángyártásával tervezett. Az ereszlefolyók szintén cserélendők horganyzott anyagból, az alsó 1 m-es sávban megerősítve, a tisztítóidomba bekötve.

A szomszédos ingatlanról érkező ereszcsatorna bekötése felülvizsgálandó, szükség esetén javítandó. A leázásokat okozó hibát mindenképpen meg kell szüntetni a homlokzat helyreállítását megelőzően!



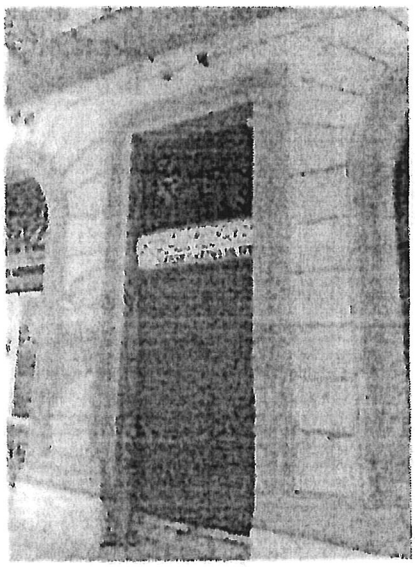
A homlokzaton lévő öntöttvas kandeláber, a homlokzat közepén található nagyméretű zászlótartó, valamint az üstöket tartó öntöttvas elemek meglévőek, megmaradóak. Ezen elemek a kivitelezés alatt a homlokzatról eltávolíthatóak, majd a felújítást követően visszahelyezendők. A kandeláber leszerelése, annak módja a Váci Városfejlesztő Kft-vel előzetesen egyeztetetendő.

A portálokon lévő kovácsoltvas rácsok állapota megfelelő, a műemléki felügyelővel történt előzetes egyeztetés szerint restaurálásuk nem halaszthatatlan, csupán tisztításuk javasolt. A portálok mázolása miatt leszedhetők, ezt követően vissza kell tenni őket eredeti helyükre.

Az osztópárkányon, az ablak alatti mellvédfalon, illetve az ablakkönyöklőn lévő párkányok felülvizsgálandók, szükség esetén cserélendők, kiegészítendők. Azok mentén a galambtüskék pótlandók.

A kapun lévő gázelzárókat jelző táblák áthelyezendők a falra, erről a szolgáltatóval a társasháznak kell egyeztetni a kivitelezést megelőzően. A tűzcsapjelző tábla a kivitelezés alatt leszerelhető, de azt követően vissza kell rakni az eredeti helyére.

A Tourinform Iroda világító cégérei megmaradóak, kivitelezés alatt leszerelhetők, megóvandók, azt követően vissza kell rögzíteni őket az eredeti helyükre. A hozzájuk vezető kábelezés, illetve az összes falon kívül vezetett élő kábel a falba vésendő, a vésés helye helyreállítandó. A nem élő kábelek eltávolítandók a homlokzatról.

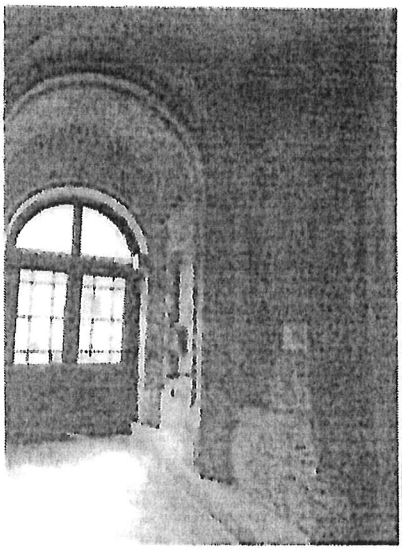


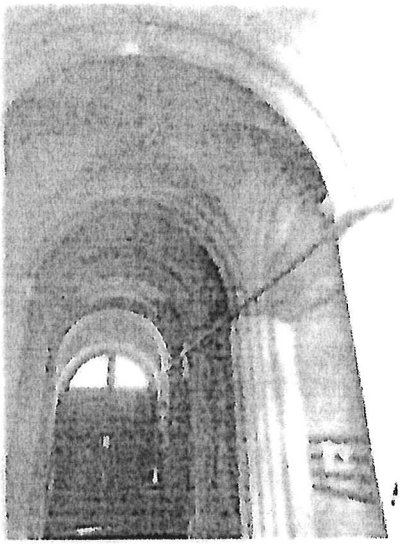
Az egyik portál két oldalán elhelyezett zászlótartók eltávolítandók.

Kapualj:

A teljes kapualj felújításra, újra színezésre kerül. A falfelületen a sérült, feltáskásodott vakolatot mindenhol le kell verni, a fugákat min. 2 cm mélyen ki kell kaparni, különös tekintettel az alsó 1 m-es sávban. A letisztított falazatot WTA rendszerű felújító, szárító vakolattal kell ellátni (pl. EUROSAN EP szárító vakolat).

A sérült homlokzati tagozatok kiegészítéséhez a sérülésmentes tagozatokról mintát kell venni, és kihúzó sablont kell készíteni. A sablont a tagozatok kihúzása előtt a műemléki felügyelővel jóvá kell hagyatni.

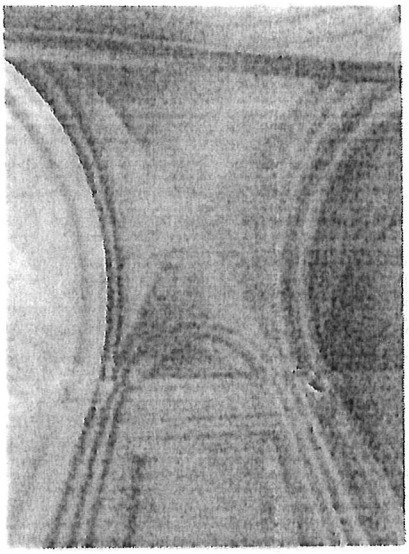




A kapualj színe halvány okkersárga szín, mely a kivitelezés ideje alatt pontosítandó.

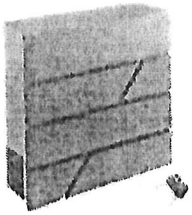
A használaton kívüli elektromos vezetékeket el kell távolítani. Az élő vezetékeket a falba be kell vésni (ajtónyitók, csillár vezetékei, stb.).

Eltávolítandó az utólagosan felszerelt oldalfali lámpa, a kapualj közepén lévő csillárhely elektromos megtáplálása biztosítandó.

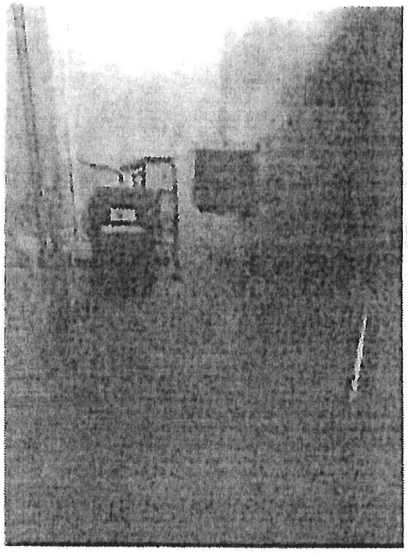


A postaládák leszerelendők, helyettük egységes megjelenésű postaládák helyezendők el a kapualj bejárathoz közel eső részén.

Új postaláda javasolt típusa, megjelenése például:



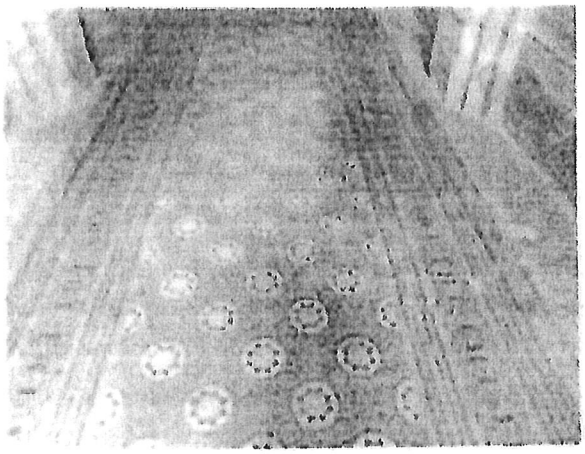
A közműcsatlakozó szekrények megmaradóak. A gázvezeték falba süllyesztett bekötő vezetéke perforált lemezzel eltakarandó. Aszekrényeket és a lemezt a fal színével megegyező színűre kell festeni.

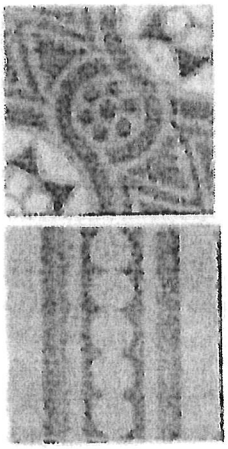


Az oldalfal mellett végigfutó kő fellépő (kerékvető) állapota megfelelő, a műemléki felügyelővel történt előzetes egyeztetés alapján restaurálásuk nem halaszthatatlan, ezek egyszerű tisztítása javasolt csupán.

A kapualjban lévő emléktábla a kivitelezés alatt leszerelendő, megóvandó, kivitelezést követően eredeti helyére felszerelendő. Egy rozettás rögzítőelem pótolandó.

A kerámia padlóburkolat hiányzó elemeit legalább a terveken megjelölt helyeken pótolni szükséges. Amennyiben a költségek engedik, és a törött, repedt elemek könnyen kiemelhetők, további sérült elemek cseréje is javasolt. A kivitelezés alatt a padlóburkolat megóvandó, a vakolási, festési munkák alatt a padló takarásáról gondoskodni kell!



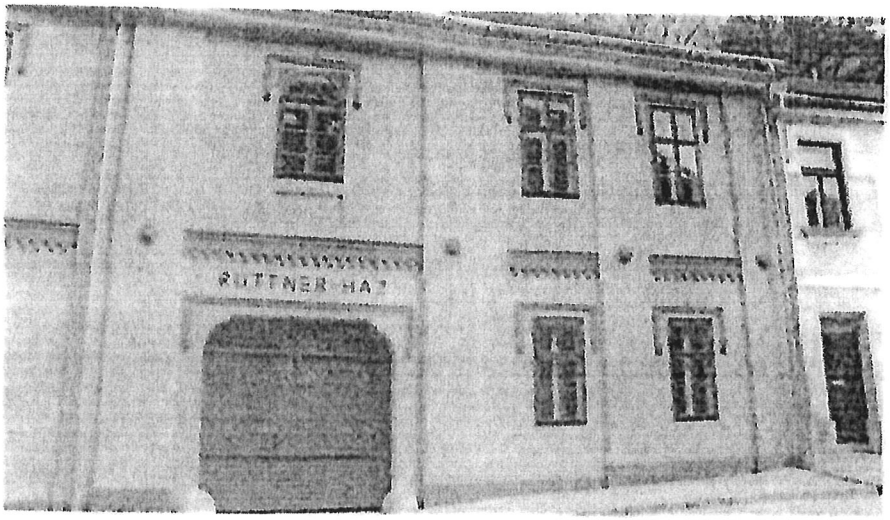


A homlokzat színezése:

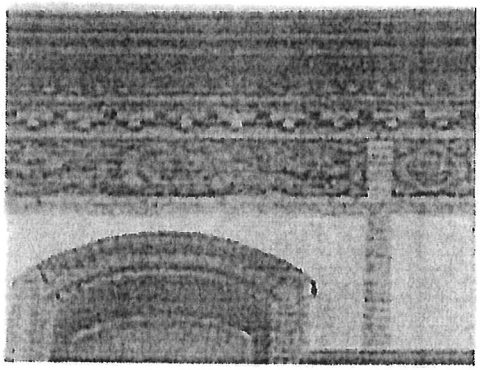
Fazekas Gyöngyi festő-restaurátor által 2007-ben készített homlokzatkutatás figyelembevételével két alapvető javaslatot adunk a homlokzatszínezésre.

1. változat: E-02a

Elkészült épületfelújítások, mint esetlegesen követendő példák (lásd lejjebb) alapján javasoljuk, hogy csak a terrakotta elemek legyenek erre a színre színezve: a mellvéd balusztrádjai, az ablaktokokat körülölelő díszítés, illetve a zárópárkány konzolsora.



Ruttner ház, Veszprém



A többi homlokzati felületet javasolt egy színnel készíteni, ahogy az a falkutatási dokumentációban is szerepel: „a portálok keretei és a háttér kváderei is egyszínűek voltak". A falkutatás szerint a falak alapszíne rózsaszín volt.

A falkutatás szerint a falak alapszíne rózsaszín volt, de emellett említi, hogy a „földszinti portálok mellett mindenhol megtalálható egy eredeti, világos meleg terrakotta színezés", amely a csatolt fényképen meleg sárga színnek látható. Ezt a színt javasoljuk mi is alapszínként a második változatban.

Felmerült az archív fotókon látható fríz tagolásának sematikus visszaállítása is. A falkutatási dokumentáció utal rá, hogy ez a felület nem lett megkutatva és javasolja az újabb felújításnál a kutatás elvégzését. A kivitelezés alatt a falkutatás erre is választ

adhat. A kerámia díszek restaurálására azonban jelenleg nincs anyagi fedezet, ezért ezek ebben a beruházásban is csak átfestendők.

Az első változatban tehát a jelenlegivel megegyező színeket alkalmaztuk azzal, hogy csak a terrakotta elemek kerülnek kiemelésre terrakotta színnel. A háttérszín pedig a jelenlegivel megegyező halvány rózsaszínes. A nyílászárók színe pedig a jelenlegivel megegyező vörösesbarna.

Alváltozatként javasoljuk a rózsaszín helyett a terrakotta szín halványabb változatát alkalmazni a nagy homlokzati felületeken. A nyílászárók színének a jelenlegi vörösesbarna helyett sötét sárgásbarna színt javasolunk. Ez kicsit oldaná a nagyon pirosas színvilágú homlokzatot.

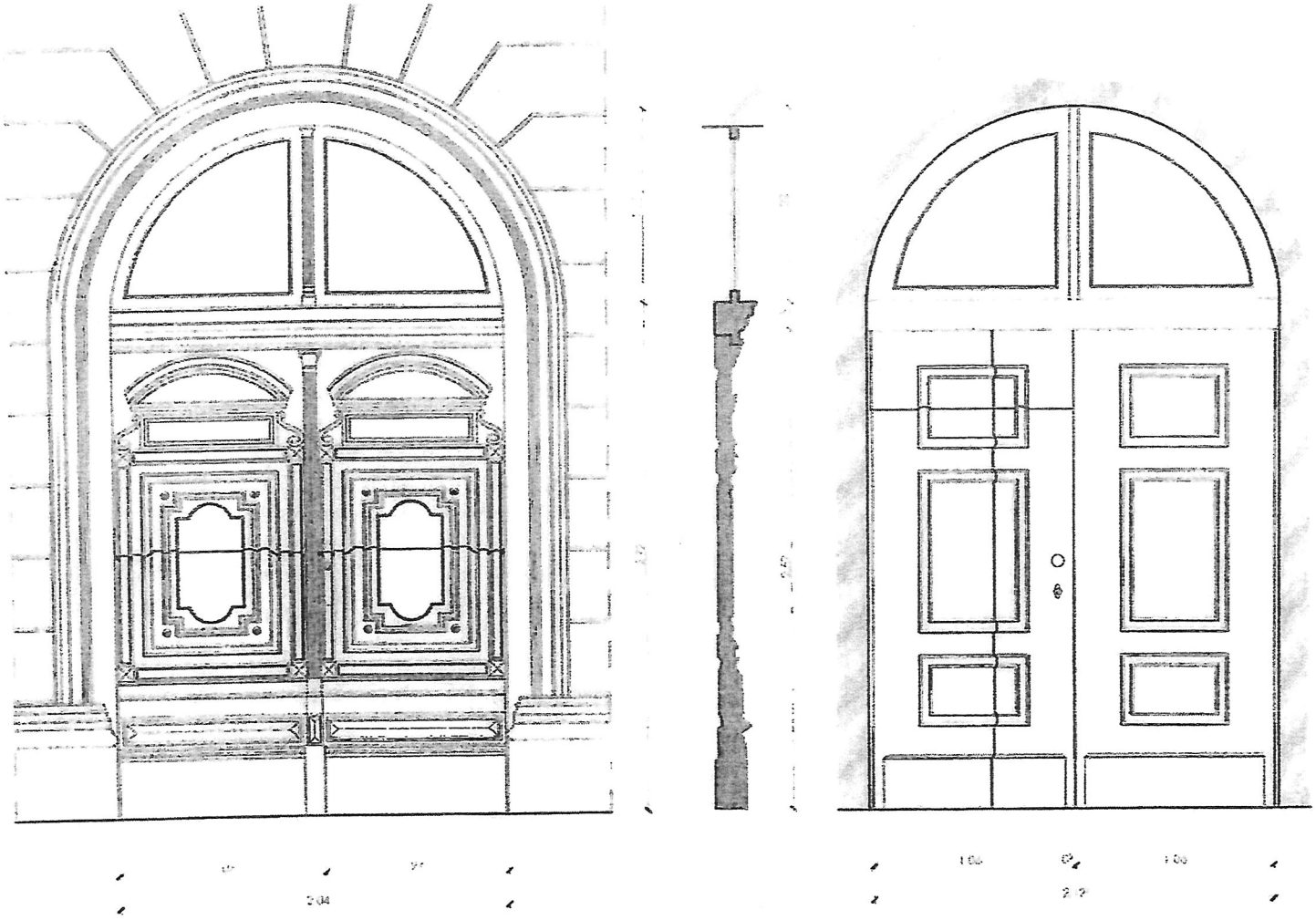
2. változat:

Az 1. változattal megegyező színek használata mellett – hasonlóan a jelenlegi megjelenéshez – a keretek és párkányok is terrakotta színű festést kapnának.

Alváltozatként itt is kicsit sárgába hajló színek alkalmazását javasoljuk.

Vác, 2023. október

Szabó Andrea
okl. építészmérnök



MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ MŰEMLÉK ÉPÜLET HOMLOKZAT ÉS KAPUALJ FELÚJÍTÁSA
2600 VÁC, MÁRCIUS 15 TÉR 17, 1 HRSZ: 3105
ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

TI-2023/14.

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 17.
TÉR-IRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT. 2600 VÁC, BÓCSA U. 19
SZABÓ ANDREA É 13-1349

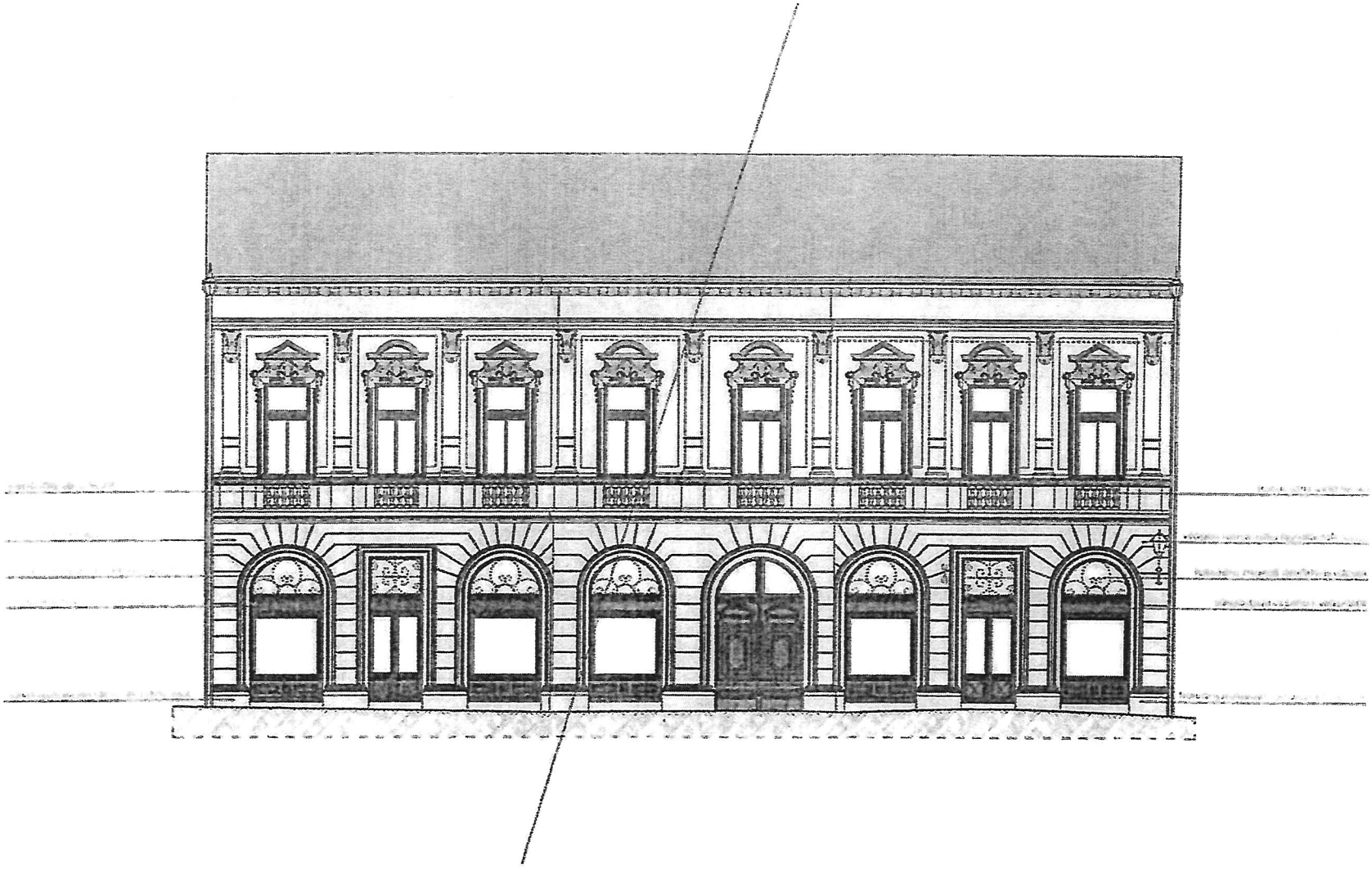
2023. OKTÓBER

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

M 1:25

RAJZCÍM
KAPU TERVE

RAJZSZÁM
E-04



MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ MŰEMLÉK ÉPÜLET HOMLOKZAT ÉS KAPUALJ FELÚJÍTÁSA
2600 VÁC, MÁRCIUS 15 TÉR 17 | HRSZ: 3105
ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

TI-2023/14.

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 17.
TÉR-ÉPÍTŐ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT. 2600 VÁC, HÚSVÉT U. 19.
SZABÓ ANDREA É 13-1340
2023. OKTÓBER

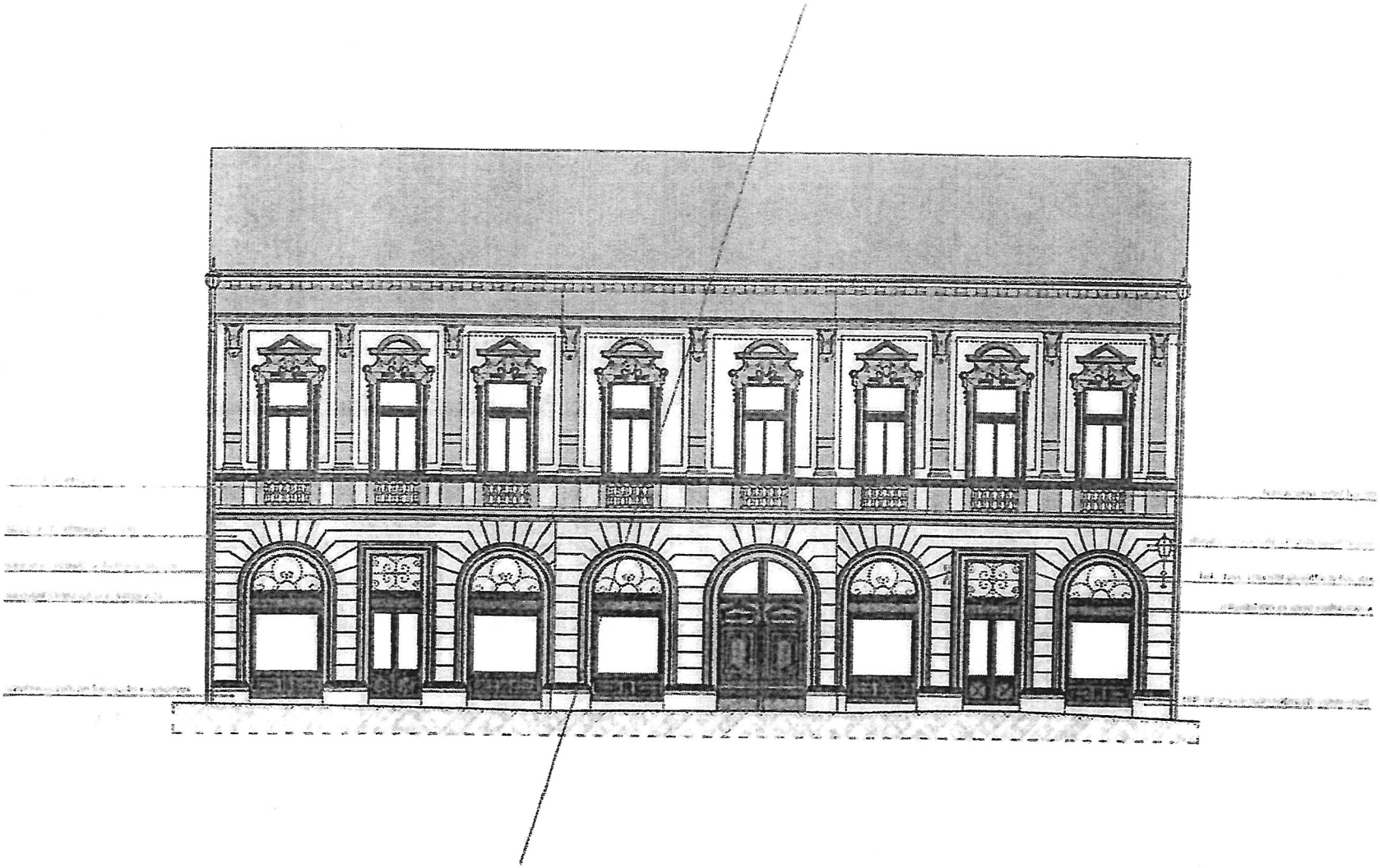
tér-ép

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

FŐTÉRI HOMLOKZAT SZÍNTERV - 1. VÁLTOZAT

M 1:100

E-02a



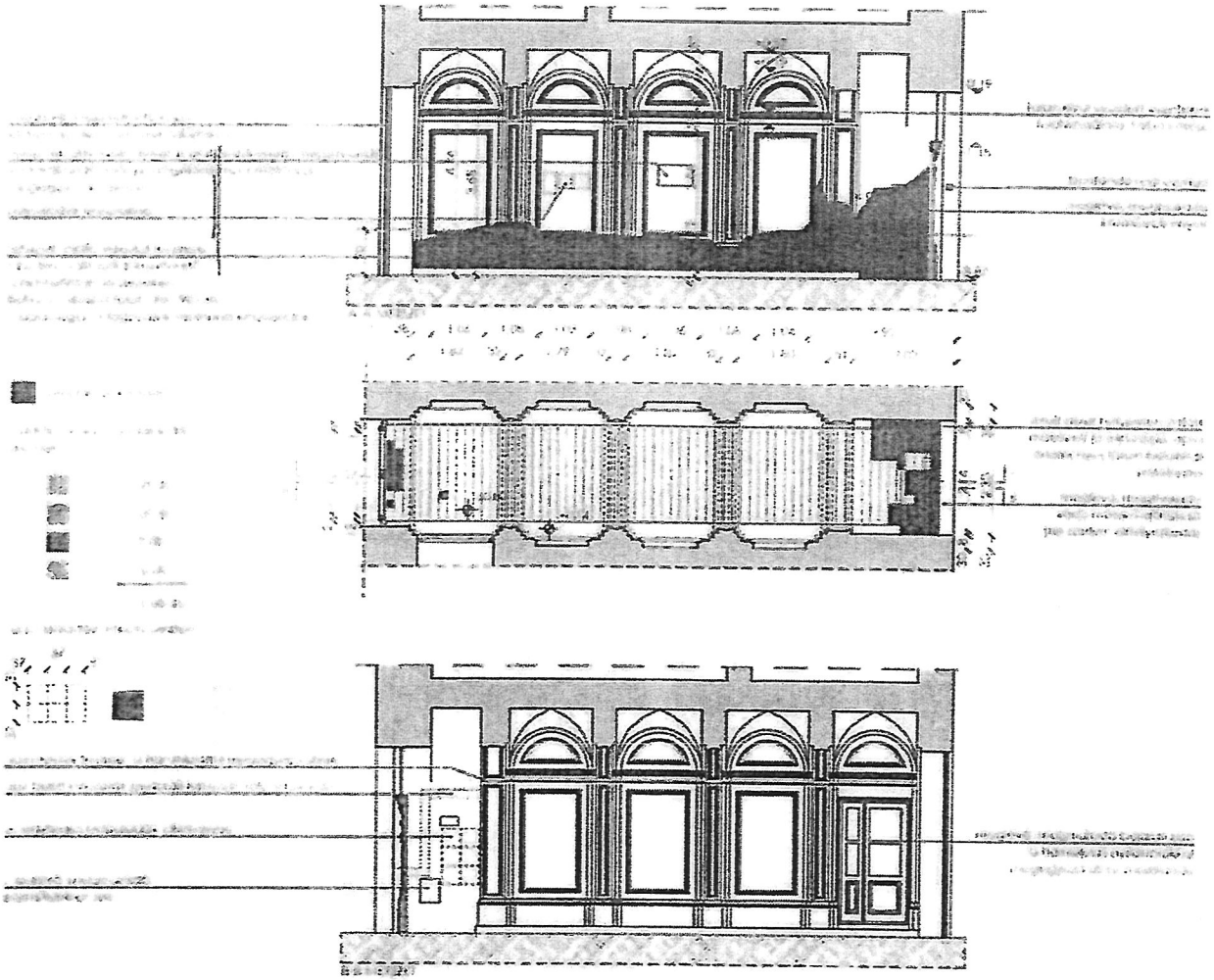
MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ MŰEMLÉK ÉPÜLET
HOMLOKZAT ÉS KAPUALJ FELÚJÍTÁSA
2600 VAC, MÁRCIUS 15 TÉR 17 | HRSZ: 3105
ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

TI-2023/14.

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ 2600 VÁC, MÁRCIUS 15 TÉR 17.
TÉR-ÍRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT 2600 VÁC, RÓZSA U. 19
SZABÓ ANDREA É 13-1349
2023. OKTÓBER MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK

RAJZCÍM
FŐTÉRI HOMLOKZAT SZÍNTERV - 2. VÁLTOZAT
M 1:100

RAJZSZÁM
E-02b



MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ MŰEMLÉK ÉPÜLET
HOMLOKZAT ÉS KAPUALJ FELÚJÍTÁSA
2600 VÁC MÁRCIUS 15 TÉR 17 | HRSZ: 3105

ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ | TI-2023/14. | 2023. OKTÓBER

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 17.
TÉR-ÍRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT 2600 VÁC RÓZSA U. 19
SZABÓ ANDREA É 13-1349

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZCÍM
KAPUALJ TERVE

M 1:100

HRAJZSZÁM
E-03

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ MŰEMLÉK ÉPÜLET
HOMLOKZAT ÉS KAPUALJ FELÚJÍTÁSA
2600 VÁC, MÁRCIUS 15 TÉR 17 | HRSZ: 3105
ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ | TI-2023/14.

MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ 2600 VÁC, MÁRCIUS 15 TÉR 17.
TÉR-ÍRÓ ÉPÍTÉSZ MŰHELY ÉS OKTATÁSI BT. 2600 VÁC, RÓZSA U. 19
SZABÓ ANDREA É 13-1349
2023. OKTÓBER MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

ÁBRA CÍME:
FŐTÉRI HOMLOKZAT
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT MEGJELENÍTÉSÉVEL
M 1:100

ÁBRA SZÁMA:
E-01

ÜGYFÉLI BEADVÁNY KIVONATA

ÉTDR azonosító: 202300084905
Iratazonosító: IR-000485391/2023

Eljárást indító kérelem

1. A benyújtó (rögzítő) személy adatai:

Név: Szabó Andrea
Telefonszám: +36309116591
E-mail cím: andreaszaboo@gmail.com

2. Kérelmezők:

Március 15. tér 17. számú társasház, 2600 Vác, Március 15. tér 17.

3.a Az építési tevékenységgel érintett telek címe, helyrajzi száma:

2600 Vác, Március 15. tér 17. hrsz.: 3105

3.b Kérelem leírása, kelte:

A kérelmezett eljárás típusa:	Örökségvédelmi bejelentés
A beadvány tárgya:	Örökségvédelmi bejelentés - Vác
Jelen kivonat dátuma:	2023.10.26.
Indoklás:	-

3.c Kérelem címzettje:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (építésügy, építésfelügyelet, örökségvédelem) (szakterület: Műemlékvédelem) / Cím: 1052 Budapest V. kerület, Városház utca 7. / Telefonszám:

4. Kérelem rövid leírása:

Homlokzat és kapualj felújítás

5.a Mellékletek:

Fájlnév	Fájlnév	Fájlnév
E01_meglevo.pdf	567 787	2023.10.26. 13:45:51
E02a_szinterv 1.pdf	203 584	2023.10.26. 13:45:50
E02b_szinterv 2.pdf	207 762	2023.10.26. 13:45:52
E03_kapualj.pdf	652 275	2023.10.26. 13:45:51
E04_kapu.pdf	88 997	2023.10.26. 13:45:53
festorestauratori_dokumentacio.pdf	2 653 110	2023.10.26. 13:47:28
marc15_ter_17_homlokzatfelujitas_muleiras_231026.pdf	3 787 470	2023.10.26. 13:45:58
meghatalmazás.pdf	77 912	2023.10.26. 13:45:52

Személyesen és postai úton benyújtott papír alapú kérelem esetén:

Az elektronikus adathordozón érkezett dokumentumokról és/vagy papír alapú irat(ok)ról a fenti táblázatban felsorolt hiteles másolat(ok) készült(ek), és a kérelem mellékleteként benyújtásra került(ek).

kelt: _____

_____
ügyfélszolgálati munkatárs aláírása

Személyesen benyújtott papír alapú kérelem esetén:

kelt: _____

_____
benyújtó aláírása

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/2915-2/2023
Iktatószám: PE/ETDR-EP/16920-2 /2023
ÉTDR azonosító: 202300084905
Iratazonosító:IR-000490688/2023
Ügyintéző: Fehér Judit
Telefon: +36 30 249 1669
e-mail: feher.judit @pest.gov.hu

Tárgy: Vác, Március 15. tér 17. eklektikus lakóépület tér felőli homlokzat és kapualj felújítása
Műemléki törzsszám: 10884

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!
Ügyfél: Vác, Március 15. tér 17. alatti Társasház (2600 Vác, Március 15. tér 17.)
Tárgyi ingatlan: Vác, Március 15. tér 17. (3105 hrsz)

A Pest Vármegyei Kormányhivatal *örökségvédelmi* hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

HATÁROZAT

A Vác Március 15. tér 17. számú Társasház (2600 Vác, Március 15. tér 17.) építtető kérelmére, amely a Vác, Március 15. tér 17. 3105 hrsz-ú ingatlanon álló műemlékként védett eklektikus lakóépület tér felőli homlokzatának és kapualjának felújítására vonatkozik, Szabó Andrea építésztervező (É 13-1349) által 2023 októberében készített dokumentáció alapján

az örökségvédelmi engedélyt az alábbi feltételekkel adom meg:

- **A kivitelezés az épület tér felőli oldalán az esővíz elvezető csatornák, üst helyreállítását követően kezdhető meg.**

- **A kivitelezés megkezdése előtt, felállványozott állapotban a homlokzat kutatását el kell végezni az eredeti architektúra részleteinek feltárása érdekében. Ennek eredményét hatóságunknak be kell nyújtani.**

- **A színezés árnyalatainak pontosítása a kutatást követően véglegesíthető.**

Figyelemfelhívásaim az alábbiak:

Jelen örökségvédelmi engedély a végrehajthatóvá válásától számított 1 év után hatályát veszti, kivéve, ha az engedélyezett tevékenységet megkezdték és két éven belül a munka befejezését bejelentették.
A végezni kívánt tevékenység megkezdését és befejezését hatóságomnak be kell jelenteni.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.
Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja.
Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „https://epapir.gov.hu".

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.
A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.

INDOKOLÁS

A Vác, Március 15. tér 17. számú Társasház (2600 Vác, Március 15. tér 17.) kérelmet nyújtott be hatóságomhoz a Vác, Március 15. tér 17. 3105 hrsz-ú ingatlanon álló műemlékként védett eklektikus lakóház – korábbi takarékpénztár - tér felőli homlokzatának és kapualjának felújítására.

Az épület 10884 törzsszámon védett műemlék.

A tervezett munka a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 63. § (3) bek. a) pontja alapján örökségvédelmi engedély köteles tevékenység.

A benyújtott kérelmet, tervdokumentációt áttanulmányozva, valamint a 2023. szeptember 25-i helyszíni szemlén megállapítottam, hogy az engedély megadható, mivel a tervezett felújítás a műemlék méltó megjelenését segíti elő. A kikötéseket Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a műemlék szakszerű és minél hitelesebb felújítása érdekében tettem.

A Korm. rendelet 65. § (1) bekezdése értelmében a végezni kívánt tevékenység megkezdését és befejezését a hatóságnak be kell jelenteni.

Jelen határozat külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) és 116. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét a Kp. 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét az Étv. 53/I. §-a szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdésén, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 2. § (1) bekezdésén és 9. §-án alapul.
A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, és a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szabályozza.

Budapest, 2023. október 30.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest

Kapja:

Vác, Március 15. tér 17. alatti Társasház — tulajdonos, építtető
Szentpéteri Hajnalka közös képviselő
2600 Vác, Március 15. tér 17.

Szabó Andrea — tervező ÉTDR útján

Továbbá az ÉTDR nyilvántartása szerint

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest