



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály - Főépítész Csoport

ELŐTERJESZTÉS

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

Szám: 9/67-2/2016.
Tárgy: Értékvédelem – Petőfi S. utca 10. és 12. (3795, 3796 hrsz.) lakóházak bontása

Melléklet: Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya - 1. számú melléklet

Előterjesztő: Lévai Dávid főépítész
Készítette: Soós-Hajnis Alíz főépítész munkatárs
Előadó: Lévai Dávid főépítész

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 22 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: 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

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Pető Tibor
alpolgármester

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 ingatlanokon álló épületek bontásához az értékvizsgálati tanulmány.

Az ingatlanok Vác belvárosában helyezkednek el, a Petőfi utca közepén, zárt sorú beépítési móddal. Az épületek sem önmagukban, sem területileg nem állnak védelem alatt. Az Lk-15aK építési övezetbe tartoznak, aminek jellemzője a zárt sorú beépítési mód, itt a megengedett legnagyobb beépítettség 60%, az építménymagasság 3,5m-től a kialakult magasságig vehető figyelembe.

A Petőfi utca 10. és 12. szám alatti telken meglévő igen rossz állapotú régi házak bontásával felszabaduló ingatlanokon társasházi fejlesztést tervez a befektető. Az előzetes tervek szerint a rendezési terv koncepciójának és előírásainak megfelelően az utcavonalra zárt sorú beépítéssel egy új épület épül. A telkek egyesítésével egy nagyobb alapterületű építési telek kerül kialakításra.

A meglévő épületek a XX. század első felében épültek, az akkori hagyományos technológiák és anyagok használatával. „L” alakú alaprajzzal és utcával párhuzamos tetőgerinccel kerültek kialakításra. A teherhordó falak alapozása nem ismert, de olyan jelentős mértékű szerkezeti károk láthatók a falakon és a földemen, hogy valószínűleg nincs alapozás vagy csak csekély méretű.

Az épületek városképileg nem képviselnek védendő értéket, ám hozzájárulnak az egységes utcaképi megjelenéshez. Jelen állapotban megállapítható, hogy az épületek felújítása és műszaki paramétereinek javítása csak jelentős anyagi ráfordítással lehetséges, ez azonban annyira gazdaságtalanná tenné a kivitelezést, hogy indokoltnak tűnik az épületek elbontása. Helyükre javasolható új társasház megépítése korszerű anyagokkal, korszerű szerkezetekkel.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Tervtanács 2016. március 22-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 Petőfi utca 10. és 12. (3795 és 3796 hrsz.) szám alatti lakóépületek 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



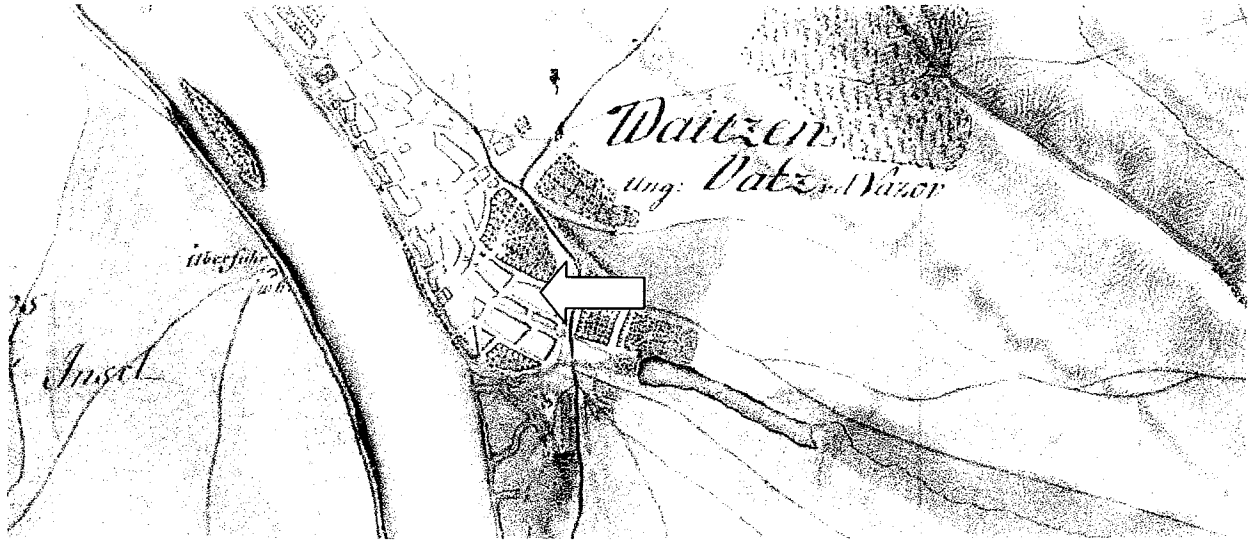
LAKÓÉPÜLET ÉRTÉKVIZSGÁLATI TANULMÁNYA

VÁC, PETŐFI SÁNDOR UTCA 10-12.

1. Történeti értékvizsgálat

A tervezéssel érintett telek Vácott, a tágabb belvárosban, a Petőfi utcában található. nevű, a középkori városfalon kívüli városrészben található.

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



A XIX. századi kataszteri térkép már a maival egyező, sőrű, zárt sorú, sűrű beépítésű városszövetet mutat.



A házak valószínűleg az idők során folyamatosan cserélődtek, bontások, építések, bontások követték egymást. Valószínűleg az épületek minősége sosem volt megfelelő, mert a jelenlegi házak állapota alapján feltételezhető, hogy korábban egy ettől rosszabb épületet bontottak el.

A jelenlegi épületek építésének idejére nincs elérhető történeti adat az alkalmazott anyagok, szerkezetek, és a megjelenés módja alapján meg lehetne állapítani, hogy az a XX. század első felében következett be az építkezés, mivel jelenleg lakottak, így falkutatás nem történt, így az épületen az egyes korok nem határozhatók meg.

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



A környék lakóházakkal beépített. A legtöbb ház földszintes illetve földszint + tetőtér, magasságú, de az utcában korábban is, és meg lehetős közelségben néhány évvel ezelőtt emeletes házakat építettek, mindenütt társasházakat.



A Petőfi utca 10. sz. és a 12. sz. épületek egy részét a tulajdonosok elhanyagolóan elhanyagoló vette meg. Szándéka szerint a meglévőket lebontatja, és az új épületeket felépítteti. Az új épületek elbontják, és az ilyen módon megüresedett telkekre új lakóépületek építmek.

A meglévő házak állapota kritikus. Az elmúlt évtizedekben elhanyagolhatóan elhanyagoló módon hanyagolták el, hogy az immár a lakhatást is veszélyezteti.



Petőfi u. 10. udvara



Petőfi u. 12. szomszéd felőli fala

3. Szerkezeti értékvizsgálat

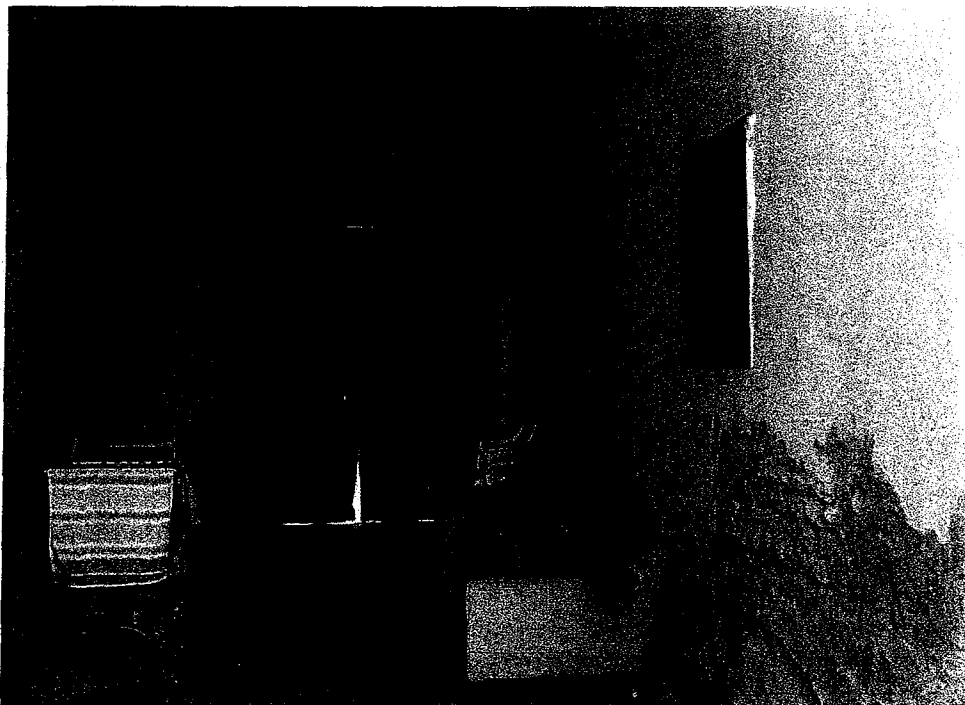
A meglévő épületek hagyományos szerkezettel épültek. A teherhordó falak alapozása nem ismert, de olyan jelentős mértékű szerkezeti károk láthatók a falakon és a födémeken, hogy valószínűleg alapok sincsenek, vagy csak csekély mélységgel elégtelen szélességgel.

A épületek vályogból épültek. A falazatok mindenütt jelentős kárt szenvedtek a felszivárgó nedvességtől, sok helyen a beázásoktól és az alapozás elégtelensége miatt.

Borított gerendás födémmel rendelkezik. A mennyezeti foltok folyamatos beázás képét mutatják, ami a födémgerendák korhadását szokta előidézni. Födém feltárás nem készült, de a beázások olyan régiek, hogy nem lehet számítani a födém megfelelőségére.

A tetőszerkezet elvult, korhadt fa fedélszék tönkrement cserépfedéssel. A lécezés sehol sem megfelelő állapotú.

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



Kapualj

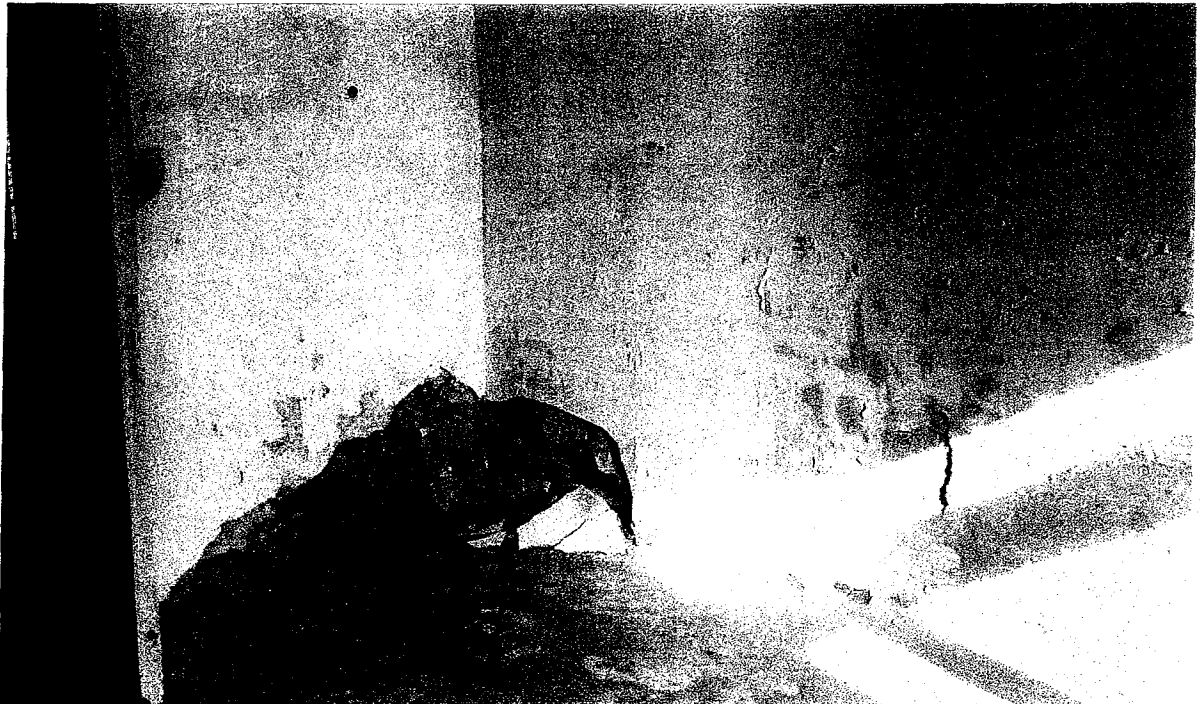


A házat lakják, de a karbantartásra nem fordítottak...





Udvari épületszárny tetőszerkezete



Jellemző szobafal



A lakhatás higiénia feltételei egyik épületben sem adóttak.



Az utcában álló házak elöregedésével várható a romossá váló házak lebontása és városias jellegű beépítésük előbb-utóbb bekövetkezése. Ez néhány éve már elindult, emeletes társasház épült a Hattyú utcában is. Ebbe a koncepcióba illik a tervezett beruházás is. Az épületek zárt sorú beépítéssel az utcai telekhatáron állnak.

A terület igen jó elhelyezkedésű. A városközpont közel van, gyalogos távolságban van mind a Főtértől, mind a belváros egyéb fontos területeitől. A közlekedési helyzete kiváló. Mind gépkocsival, mind egyéb közlekedési eszközzel könnyen elérhető.

A Petőfi utca 10 és a 12. sz. telken meglévő igen rossz állagú régi házak bontásával felszabaduló ingatlanokon társasházi fejlesztést tervez a befektető.

Az előzetes tervek szerint a rendezési terv koncepciójának és előírásainak megfelelően az utcavonalra zárt sorú beépítéssel **egy épület** épül. A telkek telekegyesítéssel egy nagyobb alapterületű építési telket adnak annak minden lehetőségével.

Vác Szabályozási terve alapján az az ingatlan az Lk 15ak építési övezetben fekszik. Zárt sorú, 60 %-os beépíthetőséget engedélyezve a földszinten, 70 %-ot a terepszint alatt. Zöldterületi fedettség: 30 %, szintterületi mutató: 1,5.

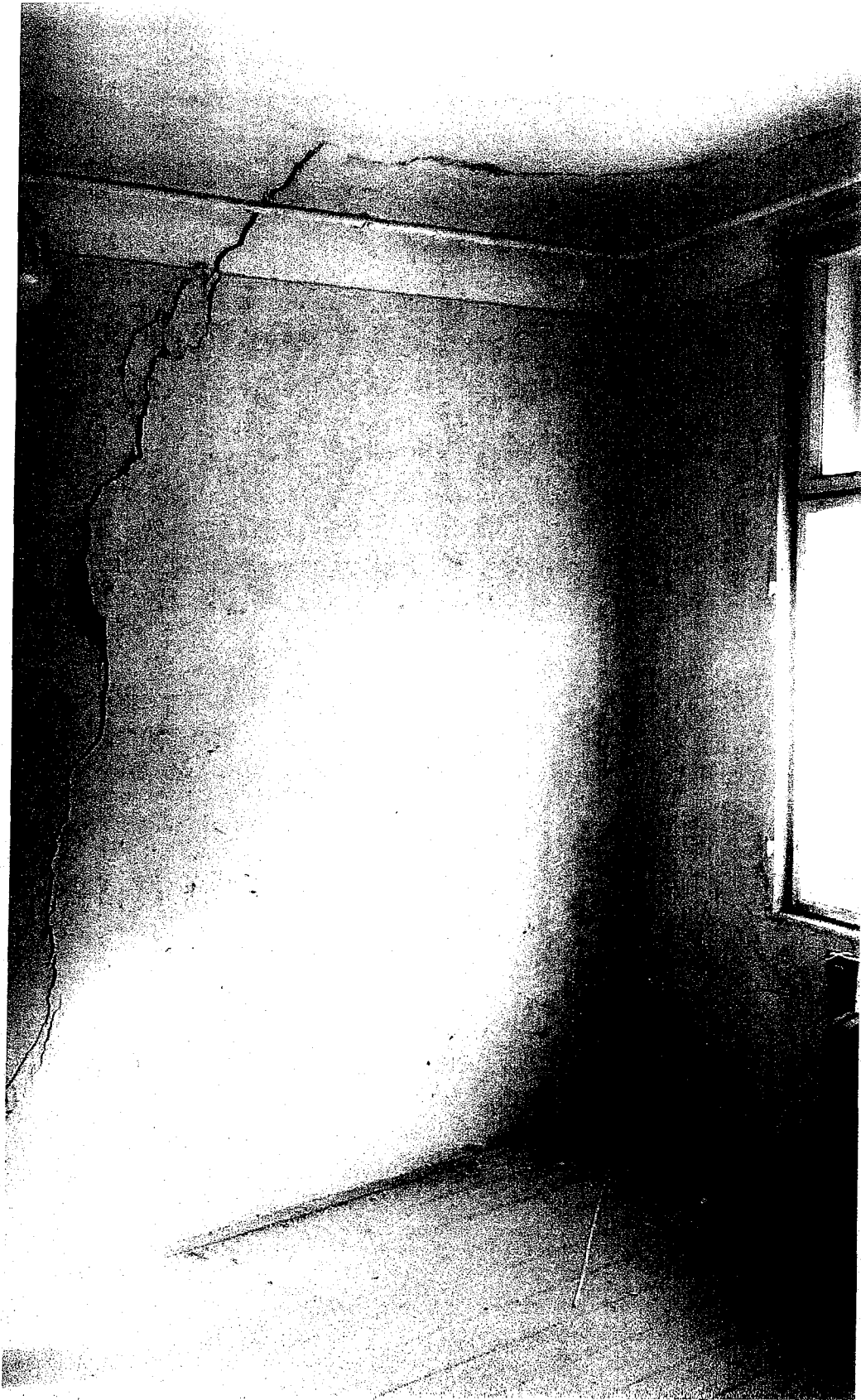
Építménymagasság min. 3,5 m, max. kialakult.

2.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	megengedett építménymagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lk-15aK	Z	400	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K

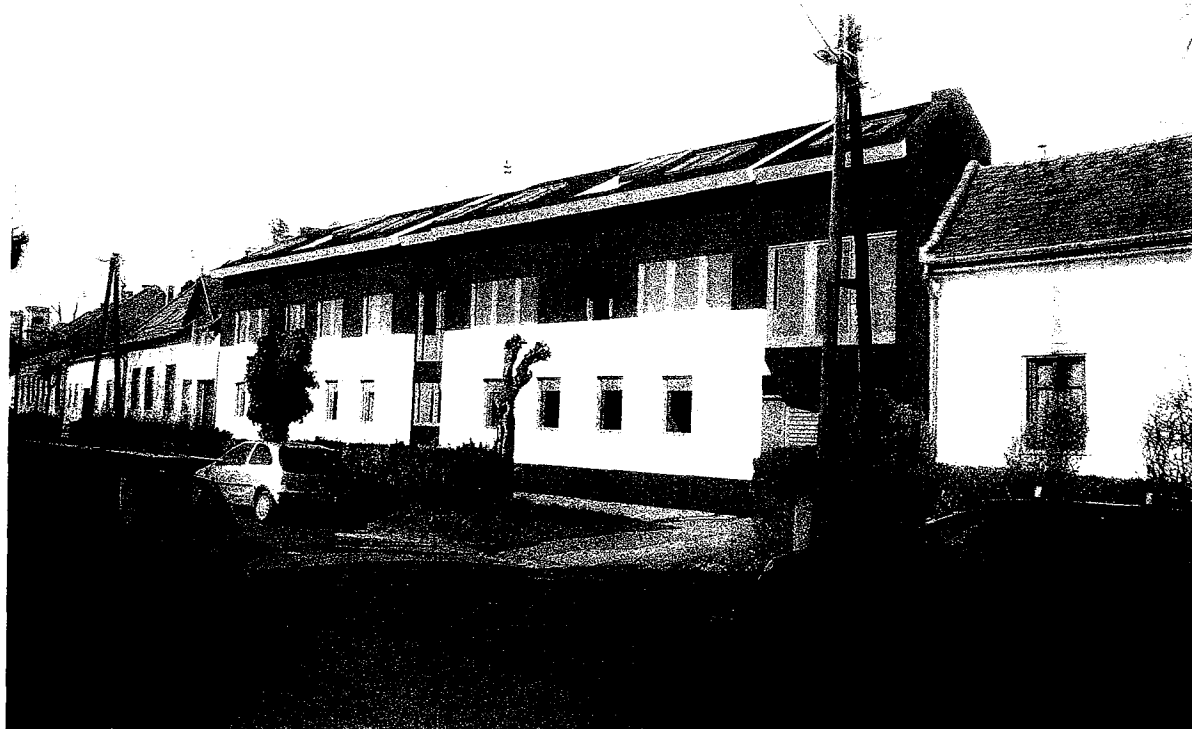
A tervezett épület egy többlakásos társasház. A beépítés két részből áll. Az utcai homlokvonalon a jellemző zárt sorú beépítés szerinti épületszárnyban három lakás épül, egy közös lépcsőház udvari részén, az udvari szárnyban szintenként egy lakás. A tervezett szintszám a földszint + emelet + tetőtér.

A beépítés követi a jelenlegi telekosztást. A két korábbi telekhatáron a tervezett épületben is egy elválasztást terveztem, így a telekstruktúra is látható marad, noha a ház egy tömböt alkot.

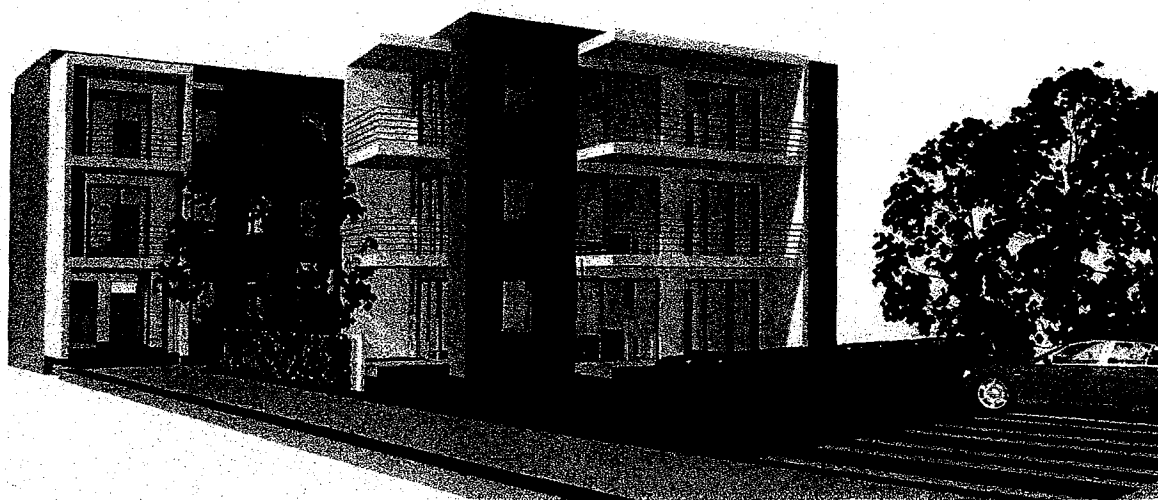


Az avult anyagokból lévő épületek olyan szerkezeti hibákkal rendelkeznek, melyek javítása gazdaságosan nem oldható meg.

Az utcán mai, egyszerű megjelenésű ház követi a meglévő épületek arányait, formavilágát, utal a korábbi épületek homlokzataira a maga egyszerű eszközeivel. A magastető követi az utcaképet.



Az udvaron ugyanez a mai formavilág jelenik meg immár magastető nélkül. Ez a rész teljes mértékben alárendelt a lakófunkció igényeinek.

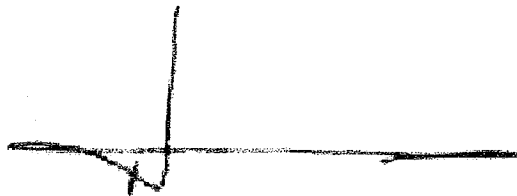


Belső udvar felőli tömegvázlat

A tervezett beépítés az érvényes rendezési tervbe illeszkedik, szellemében és az utcaképben elfoglalt szerepével követi a környék beépítését. A korábban épült társasházaknál kisebb magassággal, visszafogott tömegképzésével szerényen kíván meghúzódni az utcában.

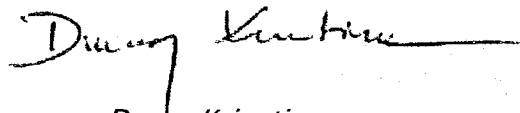
Összegezve megállapítható, hogy a tervezett épületbontás és építés a jelenleginél kedvezőbb összképet ad, a lakók számára a mai igényeknek megfelelő lakhatási feltételeket biztosít. A fejlesztés minden igényét és következményét (közműellátás, parkolás, szabadidős helyek) saját telken belül meg tudjuk oldani, ezzel minden országos és helyi törvénynek és előírásnak megfelel a beruházás.

Vác, 2016. április hó 4.-én



Mindszenti-Varga Endre

okl. építészmérnök, tervező



Duray Krisztina

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök



Váci Polgármesteri Hivatal
 Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Nyilvántartási szám		TT 18/20160317/20160402		
Iktatószám:		9/67-1/2016.		
A kérelem	tárgya	Tizenkét lakásos társasház terve		
	típusa	Építési engedély	összevont engedély	fennmaradási engedély
Az építető	neve	HPL Kft.		
	címe	2600 Vác, Káptalan utca 14.		
Az ingatlan	címe	2600 Vác, Petőfi Sándor utca 10-12.		
	helyrajzi száma	3795; 3796		
	országos védettségi besorolása	egyédként védett	területi védettség	nincs
	helyi védettségi besorolása	egyédként védett	területi védettség	nincs
A tervező	neve	Mindszenti – Varga Endre		
	címe	2600 Vác, Tabán utca 27/A.		
	jogosultsága	E 13-0097		
	jogosultságát igazoló okirat sz.			
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.		
		feltétellel javasolja.		
		nem javasolja.		
Szakmai állásfoglalás:				
<p>Vác, Belváros részén a Petőfi Sándor utcában tabálható ingatlanra tervezett társasház tervét a Tervtanács építési engedélyre javasolja. A Tervtanács az egységes utcakép megteremtése érdekében az utcafronti homlokzat tetőidomának egy síkban történő megjelenítését tartja elfogadhatónak, áttörések nélkül. Az utcai homlokzat földszinti része utal a meglévő utcai homlokzat megjelenítésére, színében és a nyílászárók sorolásában. A Tervtanács átgondolásra javasolja az árnyékolók és az esővédelmi rendszer tervezését, akár a homlokzati síktól történő külön kezeléssel. Átgondolásra javasolja továbbá a záró párkány anyagának és színének átgondolását. A tervek átdolgozását követően az építési engedélyezési kérelem benyújtása előtt a tervdokumentációt a Főépítésznek be kell mutatni.</p>				
Értesül	Tervező			
	Építető			
	Építési Osztály			
	Iratár (a tervdokumentáció lepecsételt példányával)			

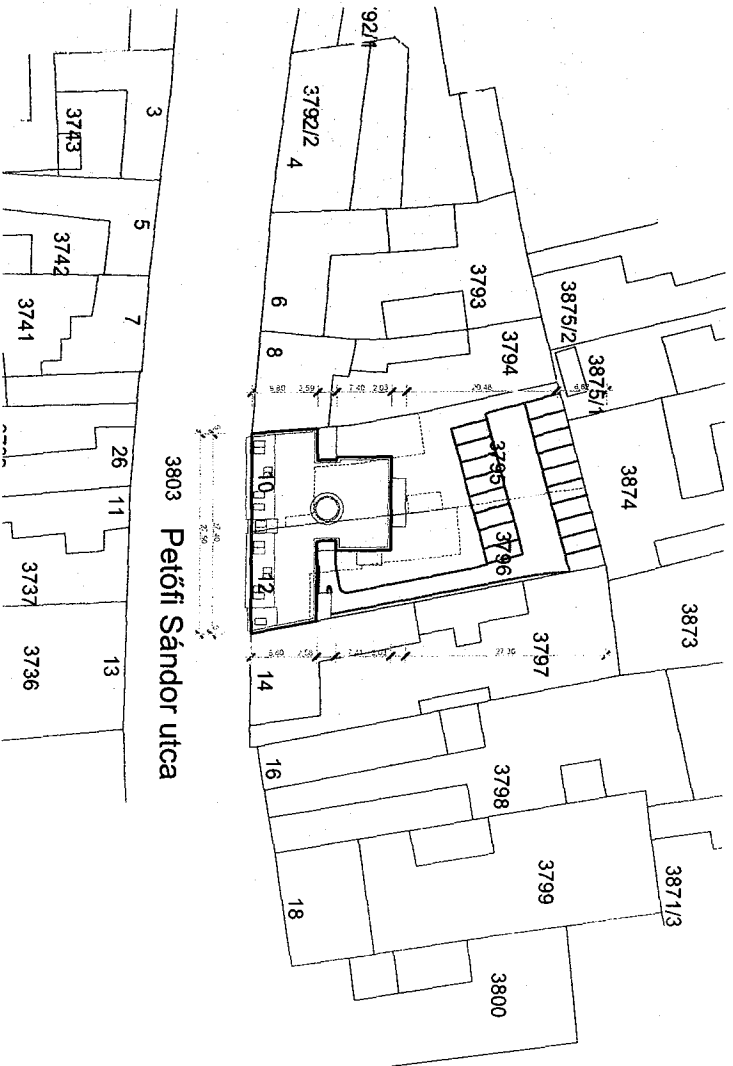
Vác, 2016. március 22.

VÁCI POLGÁRMESTERI
 HIVATAL
 Lévai Dávid
 főépítész

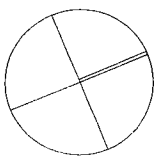
VÁCI VÁROS POLGÁRMESTERI
 HIVATAL
 Fördös Attila
 polgármester

2016.03.22.

Vác a Dunakanyar szíve



Pincei beépítettség: nincs
 Beépítettség: 30,63 %
 Szintterületi mutató: 0,92
 Zöldterületi fedettség: 34,82 %



É

A MÉRLETEK A HELYSZÍNIEN ELLENŐRIZENDŐK!

Építető
 HPL, Kft.
 2600 Vác, Káptalan utca 14.

Építési
 Lakóház építés
 2600 Vác, Barabás Miklós utca 10. 2878. hrsz.

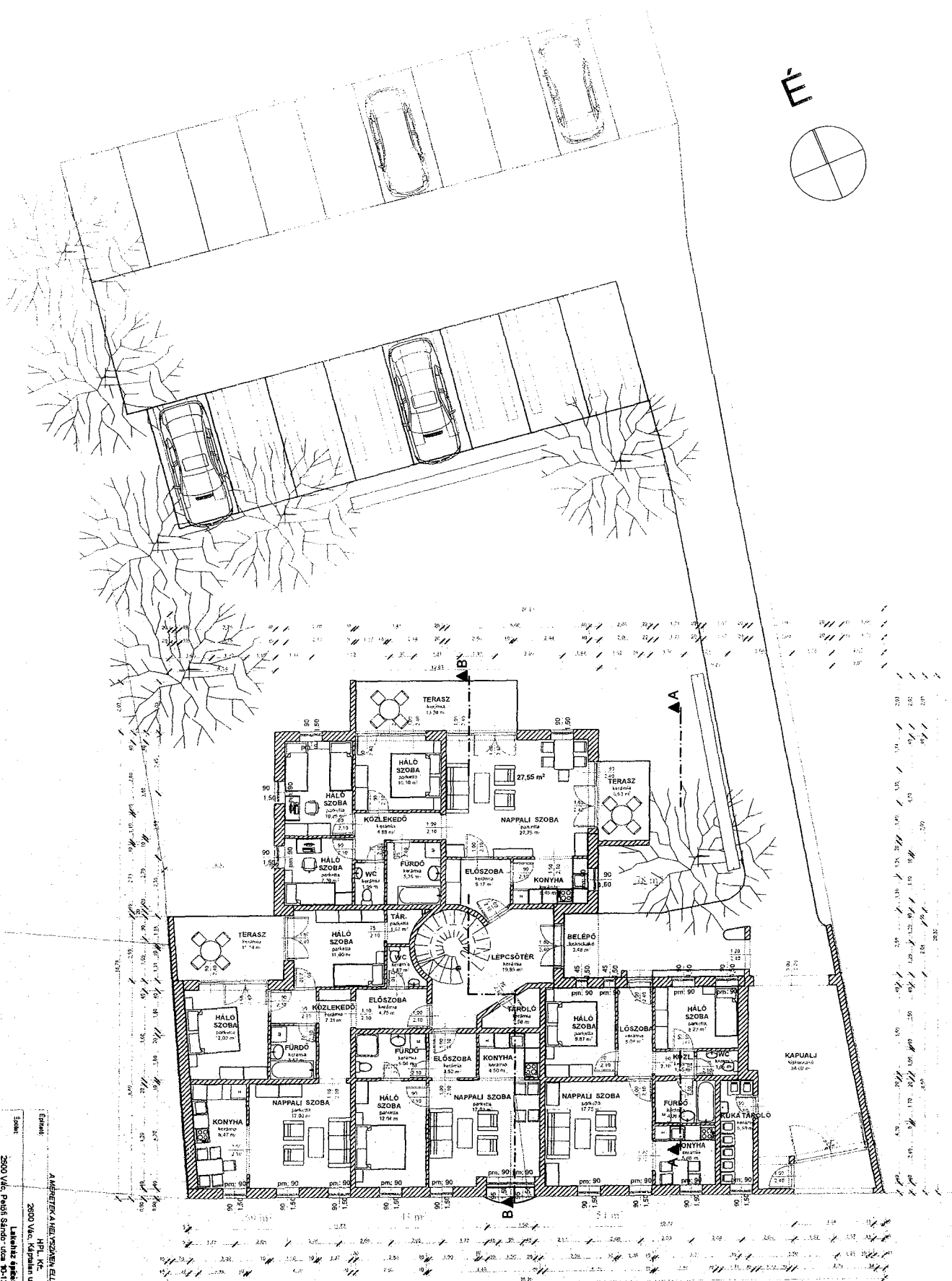
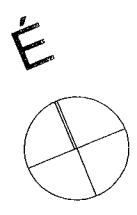
Rajz megnevezése
Helyszínrajz

Tervező
 MÉRTEK Építészeti Tervező Kft.
 Mindszenti - Varga Endre okl. építésztechnok É 13-0097

Tervező
 2600 Vác, Tabán u. 27/a. Rajz száma

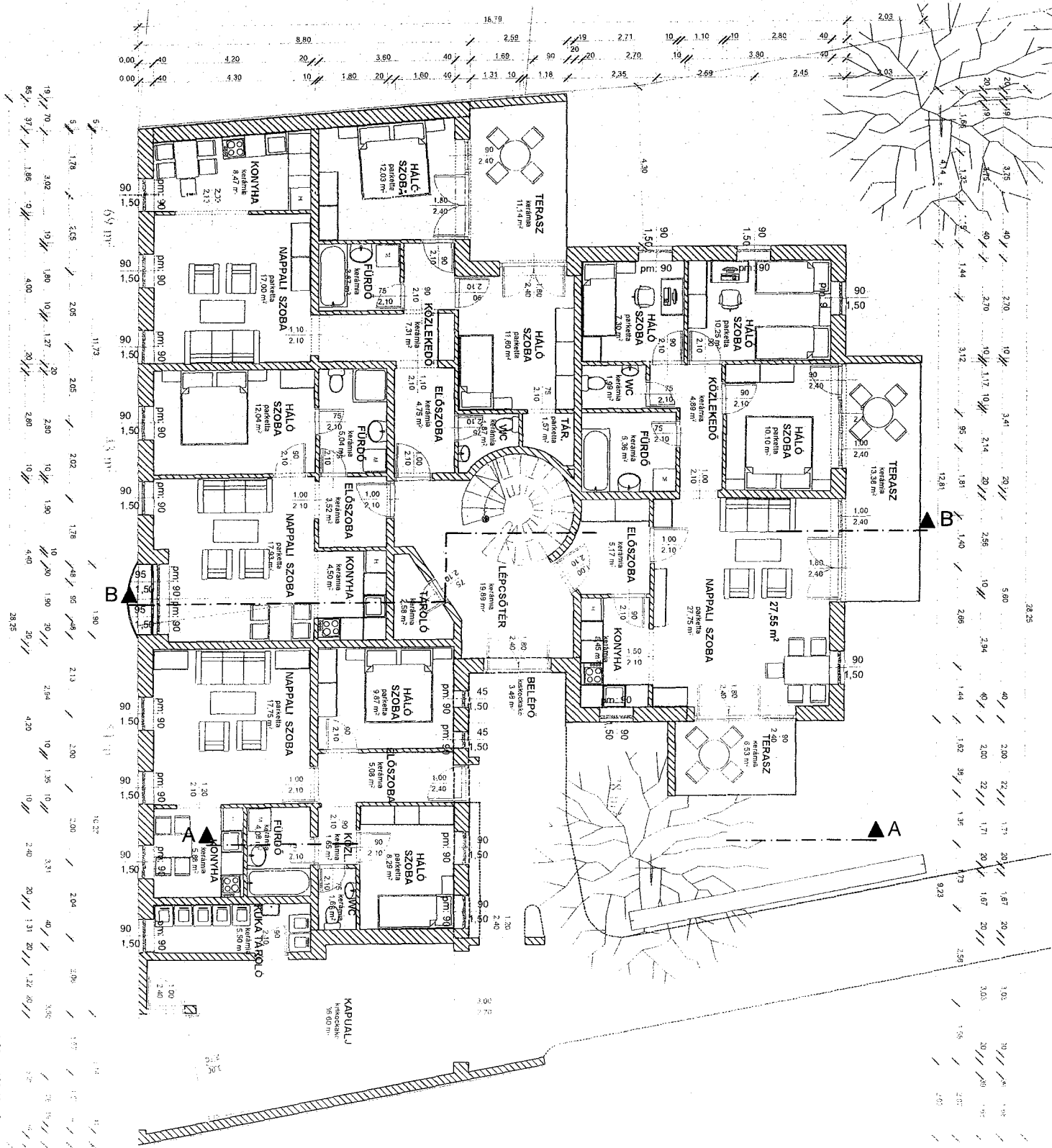
Méretarány
 M=1:1000 Datum 2015. december hó

A.01.1

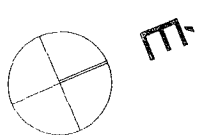


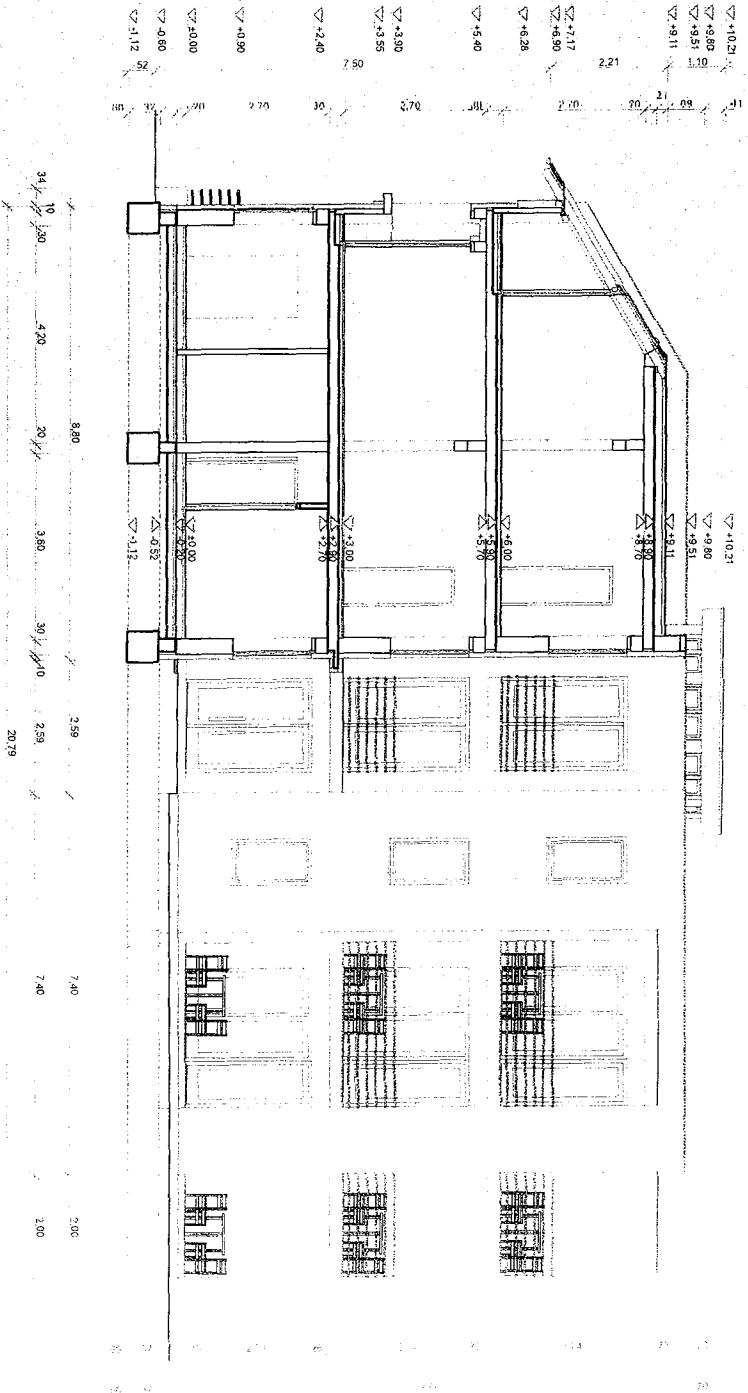
± 0.00 = 108.40 mBS

<p>ÁBRÉTEK A HELYSÉGEN ELLENŐRZÉSKÖZI</p> <p>Építési terv HPL, KÉ 2800 Vác, Kápolna utca 14.</p>	
<p>Építési terv Létesítési terv</p> <p>2800 Vác, Tabán u. 27/A.</p>	<p>Létesítési terv 2800 Vác, Kápolna utca 14.</p>
<p>Földszint ábrézeti helyszínrajz</p> <p>Méreték: Építészeti Terv és Ké. Műszaki - Varga Endre ut. 43. sz. sz. 13-08/7</p>	
<p>Tervező: M: 1150</p>	<p>2800 Vác, Tabán u. 27/A. Csoport: Zrt. március 16.</p>
<p>A.01.2</p>	



Lakóház építész
 HPT, Kft.
 2600 Vác, Káptalan u. 14.
 2600 Vác, Párfi Sándor u. 10-12, 3795-3796. hrsz.
Földszinti alaprajz
 MÉRTEK: Építész: Tereza Kft.
 Műszaki: -Varga Endre okl. építészmérnök É 13-0097
 2600 Vác, Takón u. 27/a
 Méret: 1:100
 Dátum: 2016. március 14.
 Művelet:





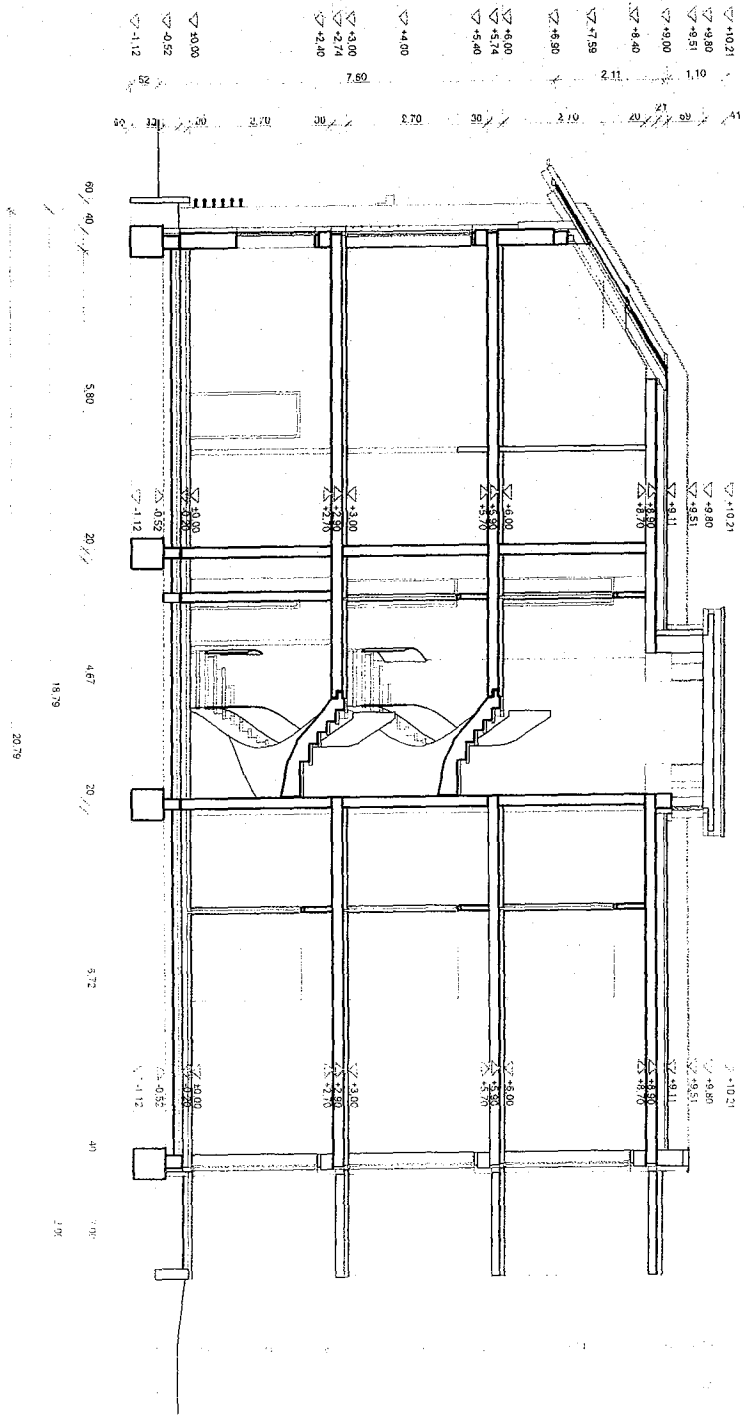
0.00 = 108.40 m

A MÉRTEK A VEYSIMEN ELŐZŐTERVEZŐK:
 Felső: HPL Kft.
 2800 Vác, Kápolna utca 14.
 Lehelné Zoltán
 2800 Vác, Páris Sándor utca 10-12. 3785-3786. Hsz.
 Hsz. megnevezés:

Tervező:
 Mérték Építész Tervező Kft.
 Mindszenti - Virág Endre olt. Alapszámok: E/13-097
 2800 Vác, Tóbalu, 27/A. Hsz. szám:

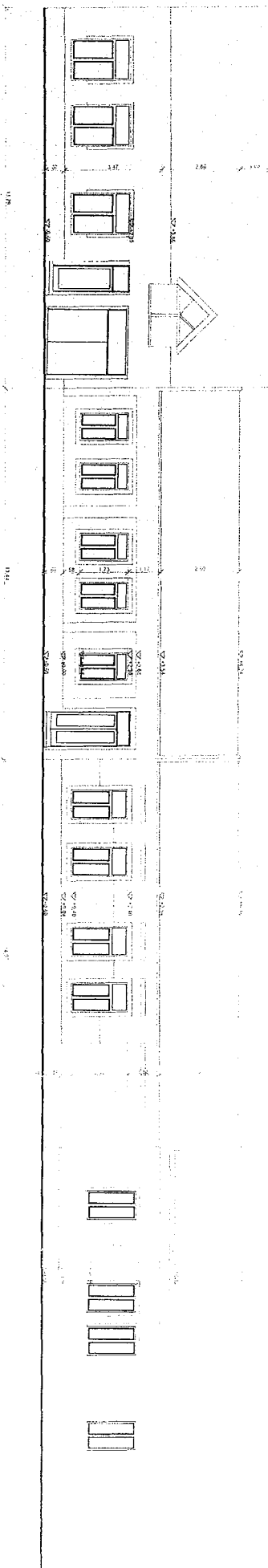
Méretadó:
 M-1100 2016. március hó

Tervezett A-A metszet



+ 0.00 = 108.40 m³

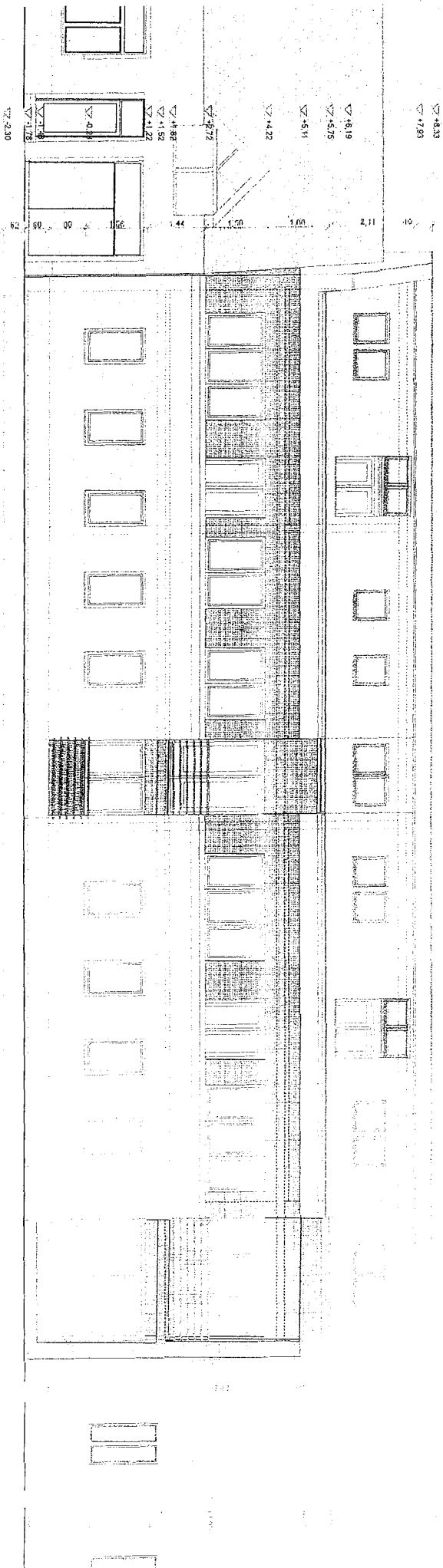
A MÉRTEK A MEVSZAKI ELLENŐRZŐKÖK
 HP_L_KT
 2800 Vác, Kápolna utca 14.
 Építész Lakóház építés
 2800 Vác, Pálfi Sándor utca 10-12. 3765-3798. hrsz.
 RÖK Tervező- és
 Tervező
Tervezett B-B metszet
 MÉRTEK Építészeti Tervező Kft.
 Mindszenti - Vágas Endre o.i. építészmenedzser E/13-0087
 Tervező 2800 Vác, Tölggyűző u. 27/B. Págy, 2006.
 Munkadíj 2800 Vác, Tölggyűző u. 27/B. 2016. március 10.



* 0,00 = 108,40 m³

AMÉRIKAI HEVÉSZÉNY ELLENŐRZENDŐK
 Építész: HPL Kft.
 2600 Vác, Kápolán utca 14.
 Eszaki: Lakóház építés
 2600 Vác, Pálfi Sándor utca 10/12. 3795-3796. Ház.
 Ház megnevezése:
 Szomszéd:
 MERTÉK Építészeti Tanács Kft.
 Mindszenti - Virág Endre okl. építészmérnök É 13-0097
 Ház címe:
 2600 Vác, Tabán u. 27/a
 Ház címszáma:
 2016. március hó
 Méret: M=1:150

Utcakép - felmérés



± 0 00 = 108.40 mBf

Építés: AMERETIKA KEZELÉSRENDELŐK
 HPL Kft.
 2800 Vác, Kárpáti u. 14.
 Építész: Lakóház építés
 2800 Vác, Pauli Sándor u. 10-12. 3795-3796. hrsz.
 Tervező: **Tervezett utcai homlokzat és utcakép**
 MÉRTEK Építészeti Iroda Kft.
 1125 Budapest, Vörösmarty u. 10-12. 13-0087
 Munkaszám: - Varga Endre o.l. felmérnök É 13-0087
 Tervező: 2800 Vác, Takai u. 27/a.
 Méretarány: M=1:100 dátum: 2018. március 10.

A.01.9