



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítészeti Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2016. év szeptember hónap 13. napi ülésére

Szám:	9/222-1/2016.
Tárgy:	Értékvédelem – Tabán u. 19. (2959 hrsz.) alatt lévő lakóház bontása
Melléklet:	Lakóépület értékvizsgálati tanulmánya - 1. számú melléklet
Előterjesztő:	Espár Péter mb. osztályvezető
Készítette:	Soós-Hajnis Alíz főépítészeti munkatárs
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	-
Terjedelem:	12 oldal
Bizottsági tárgyalások:	-
<u>Döntéshozatal módja:</u>	nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/) egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva

dr. Zsidel Szilvia  
jogi 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 ingatlanon álló épület bontásához az értékvizsgálati tanulmány.

Az ingatlan Vác belvárosában, a Tabán városrész közepén helyezkedik el, zártosú beépítési móddal. Az alkalmazott anyagok, szerkezetek és építési mód alapján feltételezhető, hogy az épület a XIX. század első felében készült. Az épületet lakják, de állapota leromlott, vízcseodik, dohos és korszerűtlen.

Az épület önmagukban nem, viszont területileg védelem alatt áll. A jelenlegi épület I. alakban, két egymásra merőleges szárnyból áll, tömege, léptéke illeszkedik a kialakult utcaképhez, állapota miatt azonban felújítása sem műszakilag, sem gazdaságilag nem javasolható. A lakóház szerkezetei, a felhasznált anyagok megfelelnek az építési koroknak, mindamellelt nem jelentenek védendő értéket.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelenleg hatályban lévő építésügyi jogszabályok nem teszik lehetővé településképi véleményezési eljárás lefolytatását, így sem a főépítész szakmai állásfoglalása, sem pedig az építészeti-műszaki tervtanács véleménye nem kérhető ki. A bemutatott tervek alapján a Főépítési Csoport irodája a bontást támogatja. A tervezett épület karakterében és megjelenésében jó illeszkedik a környezetében lévő épületekhez.

Fentiek alapján felkérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakóház bontásához - a Bizottság átruházott hatáskörében – járuljon hozzá.

Vác, 2016. szeptember 7.

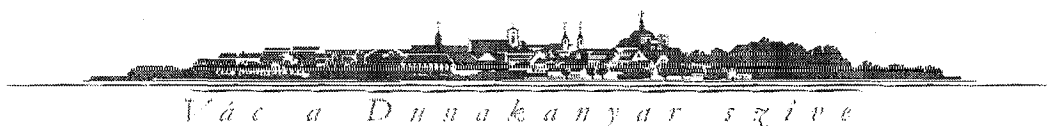
*Espár Péter*  
*Műszaki Osztály mb.ov.*

## Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az értékvizsgálati tanulmány alapján a Vác, Tabán u. 19. (2959 hrsz.) szám alatti épület 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:** Műszaki Osztály mb.ov.



LAKÓÉPÜLET ÉRTÉK VIZSGÁLATI TANULMÁNYA

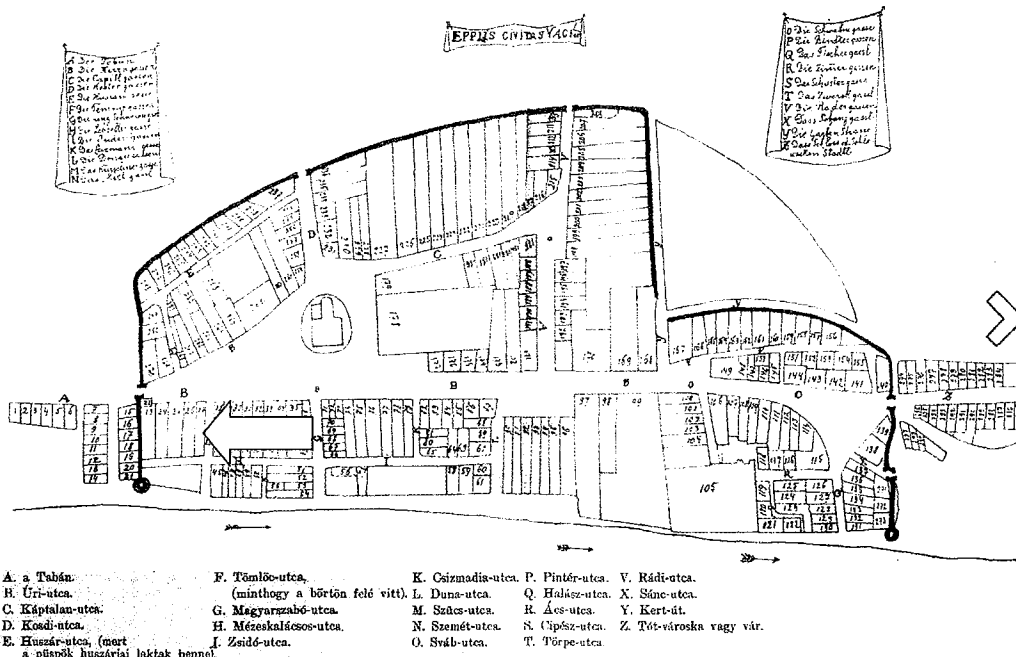
VÁC, TABÁN U. 19.



## I. Történeti értékvizsgálat

A tervezéssel érintett telek Vácott, a belvárosban, a középkori városfalon belül található. Nevű, a középkori városfalon kívüli városrészben található.

Az 1718-ban készült Althaus-féle térképen már látható.

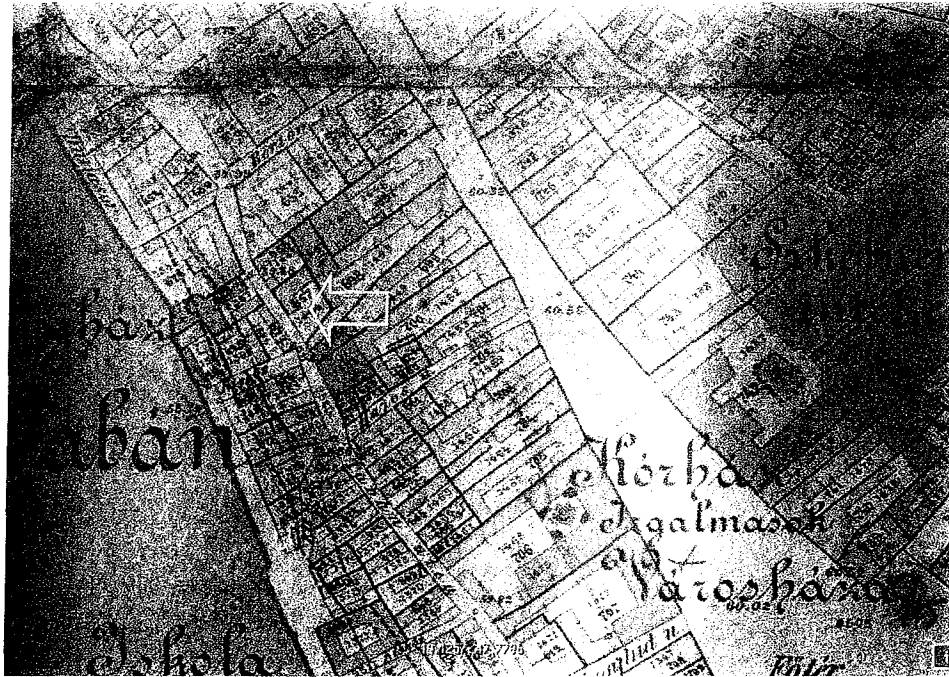


Az első katonai felmérés (1763–87) már beépített területként jelöli.



A telek korabeli beépítettségéről nincs adatunk.

A XIX. századi tervrajzi térkép már a város szívében zárt sorú, sűrű beépítésű városszövetet mutat.



A jelenlegi épületek építésének idejére nincs elérhető történelmi adat. A fenti, 1863.évi térképen a telek mérete és a feltüntetett épület már a jelenlegivel azonos.

Az alkalmazott anyagok, szerkezetek és a megjelenés módja alapján feltételezhető, hogy az épület is a XIX. század első felében készült.

A ház jelenleg még lakott, így falkutatás nem történt, így az épületen az egyes korok nem határozhatók meg. Az új tulajdonos nemrég vásárolta meg.

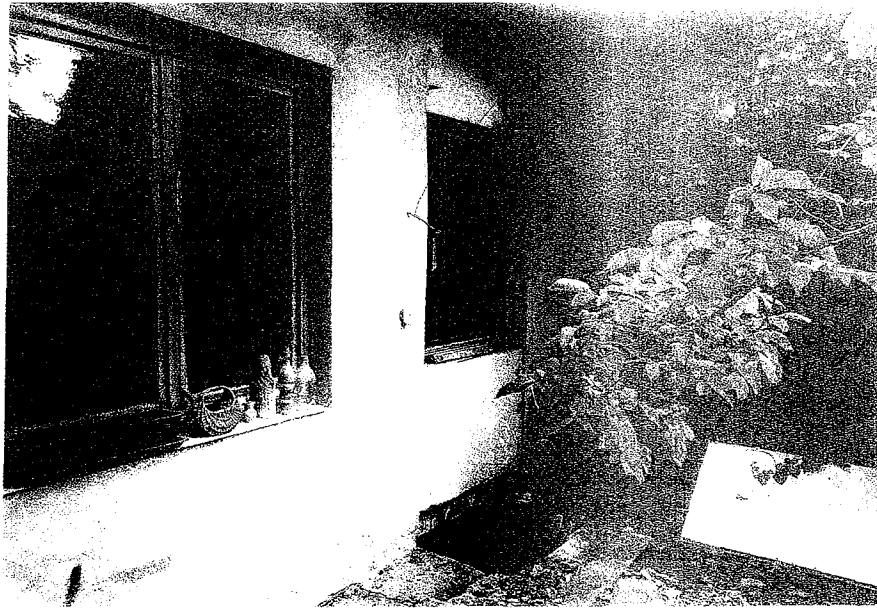
Az épület sem egészében, sem részeiben nem áll műemléki védelem alatt, de a terület műemléki környezet védelem alatt áll, mivel a történelmi belváros területén található.



A környék lakóházakkal beépített. A legtöbb ház földszintes illetve földszint + tetőtér magasságú, de az utcában korábban, meglehetősen közelségben az 1970-80-as években emeletes házakat építettek.

Az épületnek történelmi szempontból kiemelt értékei nincsenek.

Az idők folyamán az udvari szárny fal megtartásával, azon belül, új



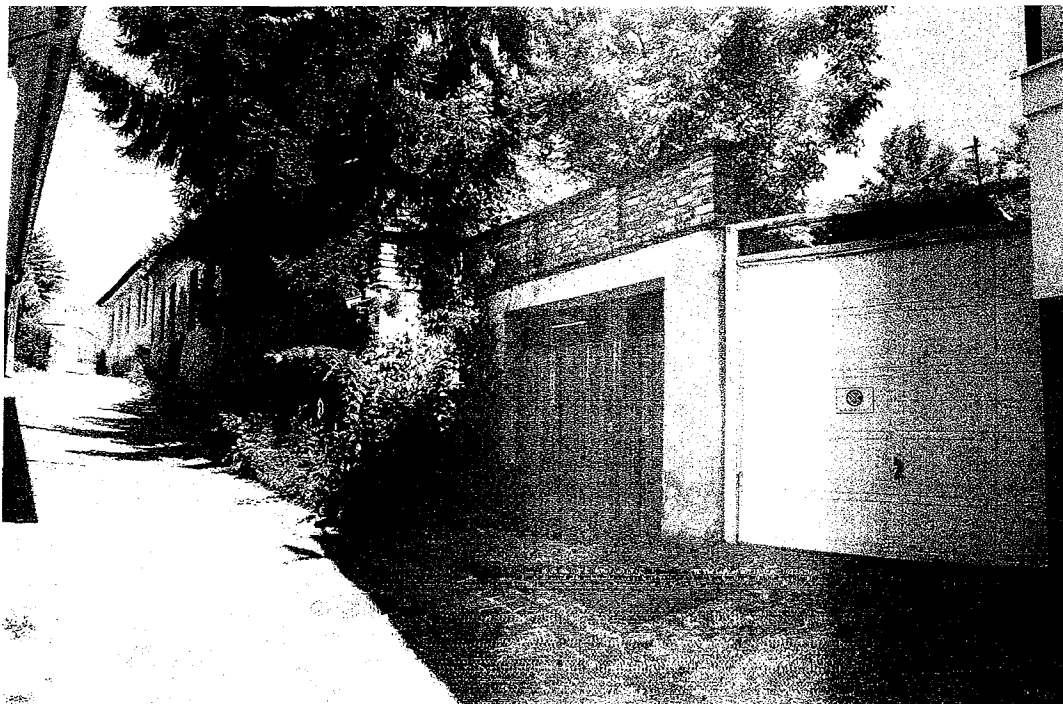
épület. A telekhatáron álló előző tulajdonos a 80-as években. Ennek az épületrésznek sincs történeti jelentősége.

Az épület az udvari szárny alatt alapincézett. A pincét az új tulajdonos meg kívánja tartani.

## 2. Esztétikai értékvizsgálat

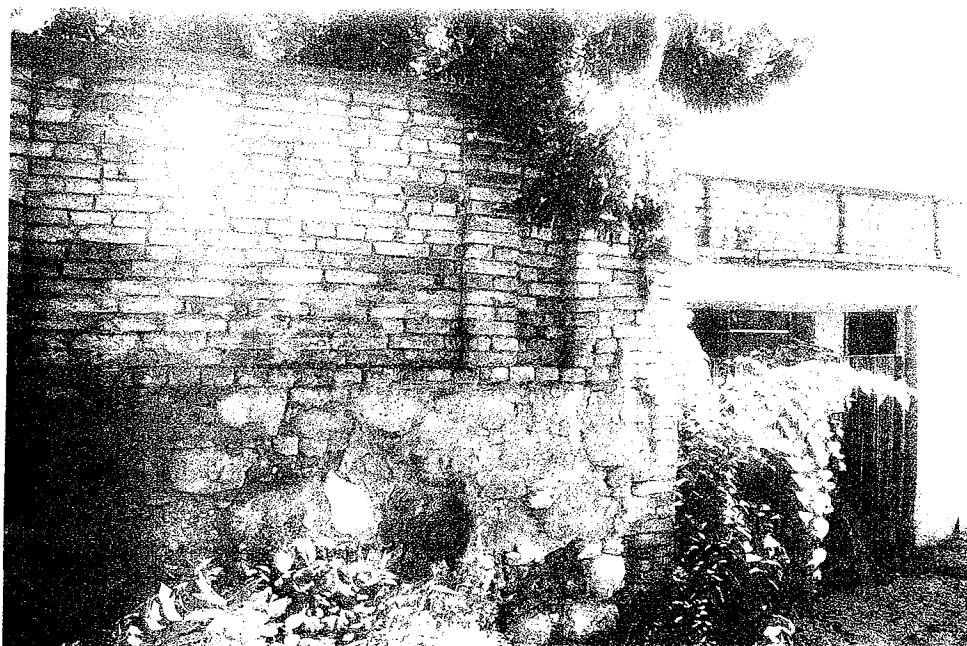
A jelenlegi épület L alakban két, egymással szembe fordított épületszárnyból áll.

A zárt sorú beépítésnek megfelelően a telekhatáron az utcai telekhatár egy részét foglalja el, a további részen tömés beépítés található.



A téglakernyő

A terep lejtése



A hátsó épületszárny a szomszédos telekhatárra épült.

Az épület funkciója lakóépület.



### 3. Szerkeze

A meglévő szerkezet

nem ismeretlen.

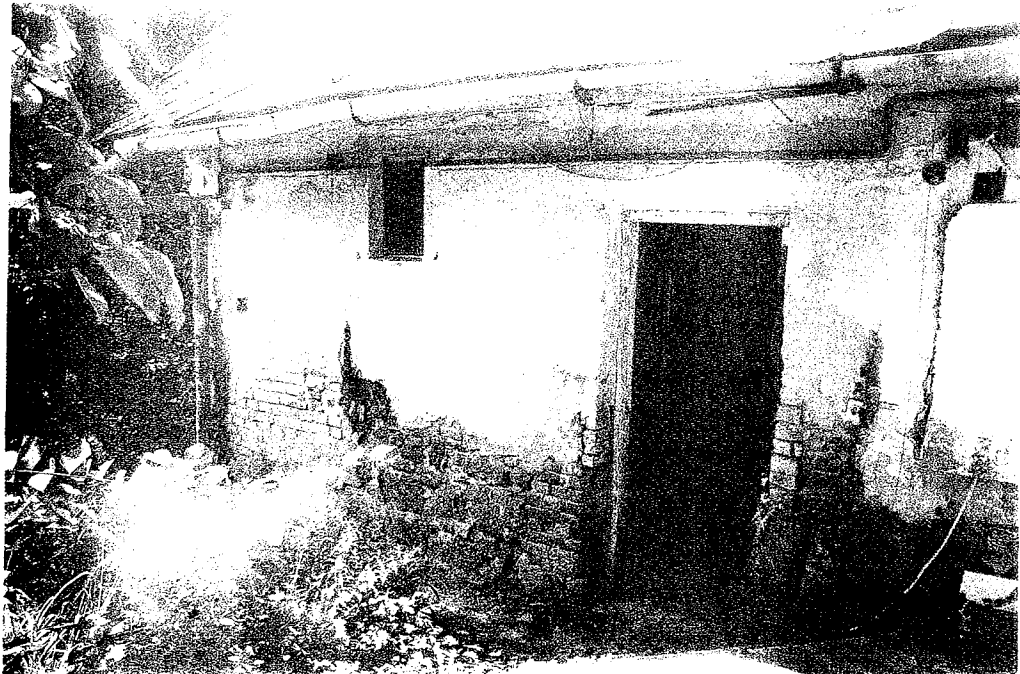
A meglévő szerkezet

bizonyosan

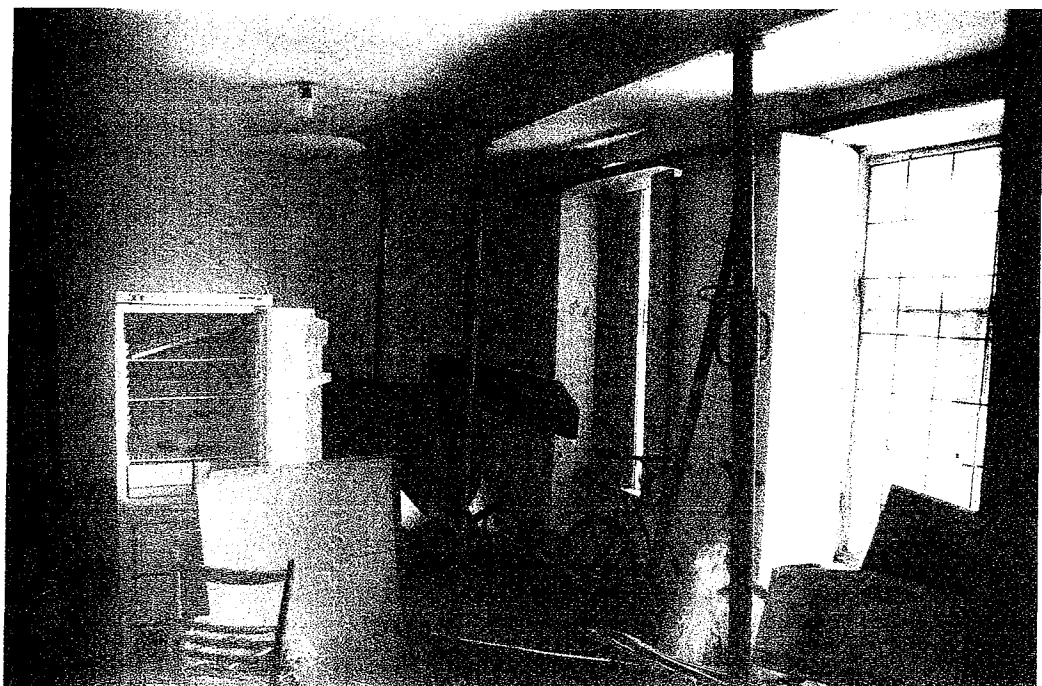
szilárdan megalapozása

szilárdan megalapozása

szilárdan megalapozása



Az utcai szobákban az ítétek állványozva a mennyezeti gerendák.





A épület vegyes falazatú. A falazatok mindenütt jelentős kárt szenvedtek a felszívargó nedvességtől, sok helyen a beázásoktól.

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 elavult, korhadt fa fedélszék tönkrement palafedéssel. A lécezés sehol sem megfelelő állapotú.

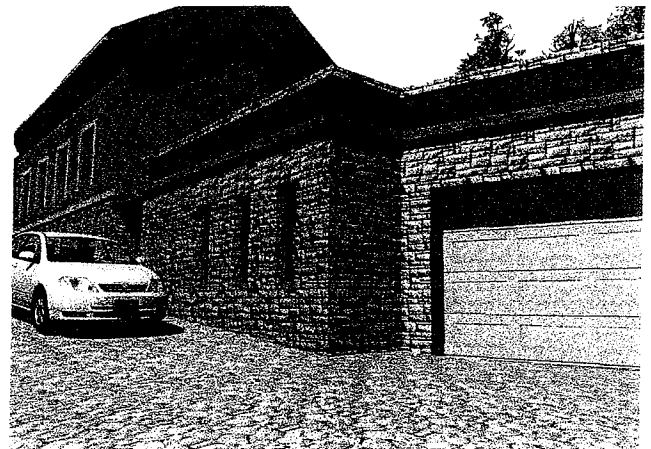
Az 1980-as években épített udvari szárny alatti pincét és az utcai szárny lábazati falát meg kívánja tartani az Építető.

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

Az előzetes tervek szerint a rendezési terv koncepciójának és előírásainak megfelelően az utcavonalra zárt sorú beépítéssel egy épület, családi ház épül.

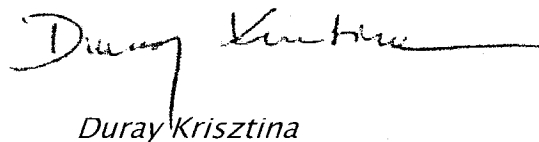


Az utcán a tervezett ház követi a meglévő épületek arányait, formavilágát, utal a korábbi épületek homlokzataira. A magastető követi az utcaképet.



Összegezve megállapítható, hogy a tervezett épületbontás és építés a jelenleginél kedvezőbb összképet ad, a lakók számára a mai igényeknek megfelelő lakhatási feltételeket biztosít.

Vác, 2016. szeptember hó 5-én

  
Duray Krisztina

okl.építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök



A MÉRTEK A HELYSZÍMÉN ELLENŐRZENDŐK

Tányéros Krisztián és társasága

Lakóház bontás

2600 Vác, Tabán u. 19. 2959 hrsz

**Helyszínráaj**

MÉRTEK Építészeti Tervező Kft

Mindszenti - Varga Endre okl. építész mérnök E/13-0097

Tervező 2600 Vác, Tabán u. 27/a

Méretarány 1:500

2019. augusztus 16.





A MÉRTEK A HELYSZÍVEN ELEMŐRIZENDŐK:

Építtető	Tanyéros Krisztián és felesége
Építési feladat	Lakóház bontás
Rajz megnevezése	2600 Vác, Tabán u. 19. 2959 hrsz.
Tervező	MÉRTEK Építészeti Tervező Kft. Mindszenti - Varga Endre, okl. építészmenek F. 13-009
Vezető	2600 Vác, Tabán u. 27/a
Méretarány	M=1:500
Dátum	2016. szeptember 15.

**Helyszínráajz**