

DOKUMENTÁCIÓ

a

VESZPRÉM HAJNAL U 28 SZ.

HELYI VÉDETT ÉPÜLET VÉDETTSÉGÉNEK MEGSZÜNTETÉSÉHEZ



Az épület a 23/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2.sz. mellékletében a
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ INGATLANOK 79 sz. tétele.

nyilvántartási száma : 2082, utca neve : Hajnal u., házszám : 28, helyrajzi száma
: 935, a védettség jellege : H

ALÁÍRÓLAP

adatfelvevő: **Martonné Szilas Katalin**
szakértő / 21-0425 /
okl. építész mérnök, műemlékvédelmi szakmérnök
8200 Veszprém, Kossuth u. 17.
+36 20 958 1435
katalinmszilas@gmail.com



ADATOK

a 23/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2.sz. mellékletében foglalt szempontok szerint :

a. az érintett érték megnevezése, leírása, ismertetése

- Az épület oldalhatáron álló, eredetileg lakóház, amelyben jelenleg vállalkozás működik.
- A ház földszintes, az utcafronton kontyolt, a keleti oldalon oromfalas, nyeregtetős.
- Eredetileg háromosztatú ház volt, nyugat és kelet felé egy-egy szobával, a két szoba között pitvarral, konyhával .
A jelenlegi funkció : a hajdani pitvar, konyha helyén fürdőszoba, előtér, benne konyha, a nyugati szoba iroda, a keleti szoba raktár.
Az épület déli oldalához később félnyeregtetős előszobát építettek.
- A külső falak vegyes, kő-tégla falak, a belső falak téglából épültek, a tetőszerkezet üres fedélszék, a földém az utólagos előszoba kivételével borított gerendafödém, a tető héjazata cementcserép.
- A homlokzatok vakoltak, festettek, az északi homlokzaton a korábbi /az 1927-ben készült Tóvári -féle térképen látható/ elbontott hozzáépítés nyomaival.

b. a módosítás indoklása

Az épület helyi védetté nyilvánítása meglévő eredeti **-homlokzati elemek, vakolatdíszek - architektúra /eredeti/ nyílászárók, tetőidom, héjazat** – értékei alapján történt, amelyek jelentős része mára megsemmisült, vagy rossz állapotú.

- vakolatdíszek egy rövid párkányszakaszon kívül az épületen nincsenek
- eredeti nyílászárók az épületen, az épületben nincsenek
- a tetőidom és a héjazat XX. sz.-i, a tetőszerkezet és a héjazat rossz állapotú
- az 1991-ben végzett átalakítás-bővítés során az utcai homlokzaton lévő két – a felmérési terv szerint három szárnyú nagy ablakokat / amelyek már nem az eredetiek voltak/ nagy méretű, négy sarkán ferdén lemetszett ablakra, és egy hasonló szemöldökű külső bejárati ajtóra cserélték.

d. az érintett érték korábbi építési fázisainak fellelhető archív dokumentumai

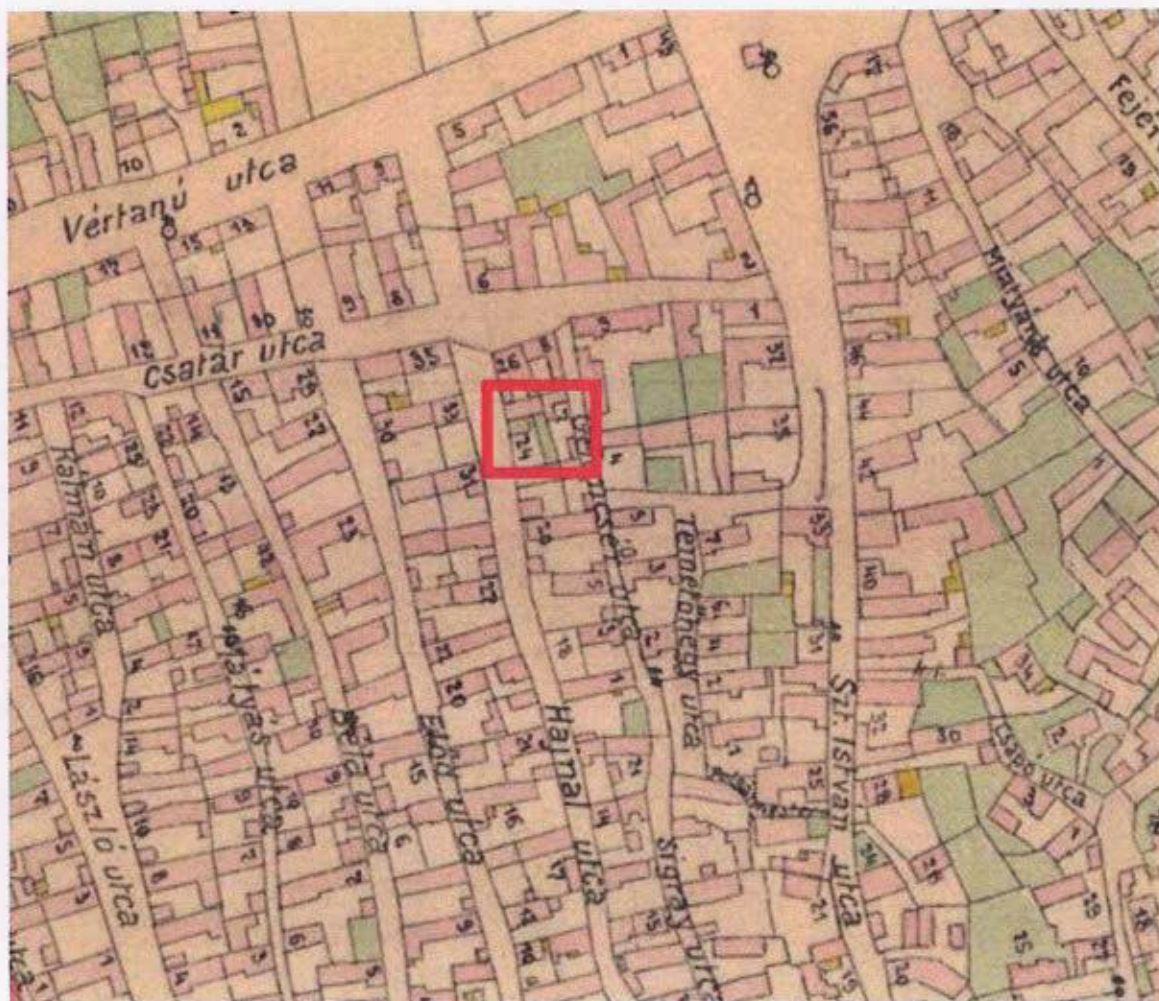
A jelenlegi házhely Veszprém 1857 évi kataszteri térképén két - az 1857-ben Inal utcának nevezett, ma Hajnal utca 1853 telekszámú, és a Gelencsér utcára nyíló 1852 telekszámú - telkekből állt. /1898 évi házösszeírás/ Ezt az állapotot ábrázolja az 1907-ben készült Tóvári-féle térkép is, amelyen már a mai, Hajnal utca elnevezés szerepel. A telkek házszáma Hajnal utca 24 és Gelencsér utca 7. Az 1907 – 1947 házjegyzékekben ugyancsak a fenti utcanevek és házszámok szerepelnek.

A két telket a 20.században összevonták, a Gelencsér utcára nyíló telken álló épületet lebontották.

a telek és az épület Veszprém 1857 évi kataszteri térképén

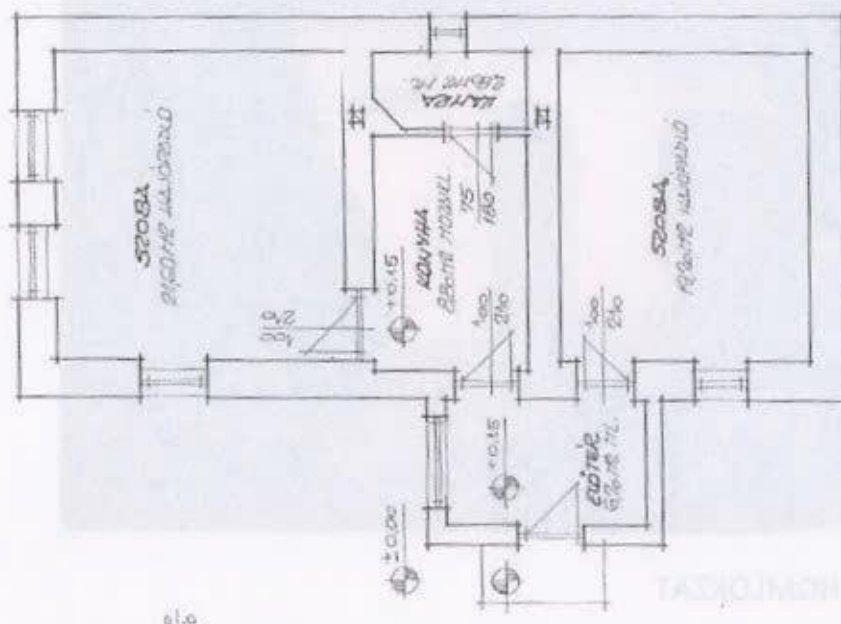


a telek és az épület az 1927-ben készült Tóvári-féle térképen



az 1991-ben készült terv

felmérési alaprajz

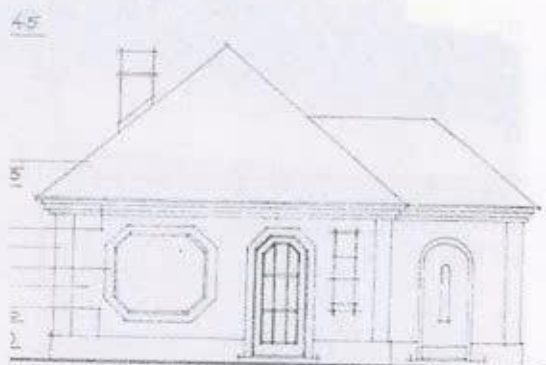


utcai homlokzat

az 1991 előtti állapot



az 1991-ben tervezett állapot



e. a terület érintettsége esetén annak pontos körülhatárolása -----

nem releváns

f. fotódokumentáció



UTCAI HOMLOKZAT



ÉSZAKI HOMLOKZAT a korábbi hozzáépítés nyomaival



DÉLI HOMLOKZAT az előszoba-építménnyel és a szénabedobó látványával



KELETI OROMFAL részlete a Gelencsér u. felől

AZ ELŐTÉR

festett farostlemez mennyezete



PVC padlóburkolata



déli falnézete



A HAJDANI PITVAR, MA KONYHA

PVC padlóburkolata



északi falnézete az új ajtóval, simított,
festett mennyezete



keleti falnézete konyhabútorokkal



A HAJDANI SZABADKÉMÉNYES KONYHA HELYÉN KIALAKÍTOTT FÜRDŐSZOBA

csempe falburkolattal



kerámia padlóburkolattal



A KELETI SZOBÁBAN BERENDEZETT RAKTÁR

PVC padlóburkolattal



simított, festett mennyezettel, és



falfelületekkel



AZ UTCÁRA NÉZŐ IRODA-SZOBA

PVC padlóburkolattal, festett, simított mennyezettel és falfelületekkel



AZ ÉPÜLET KÁROSODÁSAI

a szigetelés hiányából adódó károk



károk a tetőszerkezetben és a tetőn



a homlokzatokon keletkezett károk

az északi homlokzat részletei



a kémények észak felől



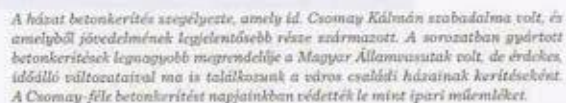
károsodások a déli oldalon



az épület védendő
atú házra már csak az
t szénabedobó

omay Kálmán,

kerítések egyedi
edt kerítéstípust
attal készült
Veszprém település



„... mint ipari műemléket”
Veszprém 2013/



Építész műszaki leírás

8200 Veszprém, Hajnal u. 28., hrsz: 935
helyi védett lakóépület védettségének megszüntetéséhez

Előzmények

Az ingatlan tulajdonosa a telken álló helyi védett egykori lakóépület, (ma cégtelehely és iroda), valamint a telken álló, a Gelencsér utcára nyíló garázs épület átalakításával, esetleg teljes bontásával új, korszerű lakóépületet kíván az ingatlanon építeni. A Hajnal utcai egykori lakóépület jelenleg helyi védettség alatt áll, melynek alapja az épület egykori utcai homlokzata.

Jelenlegi állapot

Az ingatlan műszaki adatai:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Telek területe: | 469 m ² |
| Övezeti jel: | Lk-05 |
| Megengedett beépíthetőség: | 50 % |
| Megengedett homlokzatmagasság: | 4,5 m |
| Legkisebb zöldfelület: | 20 % |

A védett épület és a különálló garázs jelenleg a tulajdonos villanyszerelő vállalkozásának székhelyeként működik, iroda és tároló funkciókkal. Az épület állapota rossz, felújítása időszerű lenne vagy gazdasági szempontból indokolt esetben bontása is reális.

Az épületet 1991-ben a csatolt engedélyezési terv alapján átalakították. Mivel már akkor is helyi védelem alatt állt, kérdés lehet, hogy a mellékelt dokumentáció szerinti átalakítás miatt kapott engedélyt, azonban a végeredménynél maradván elmondható, hogy az átalakítás építészeti, értékvédelmi szempontból az épület kárára vált. Az épület korábbi védendő értékei (homlokzati elemek, vakolatdíszek - architektúra, eredeti nyílászárók) jórészt megsemmisültek.

Az épületről rendelkezésre állnak az 1991-es átalakítás tervei. ezeket a helyszínen ellenőriztük. Az átalakítás tervei megfelelnek a jelenleg meglévő állapotnak, azzal a funkcionális eltéréssel, hogy a korábbi kamra helyén egy wc-kézművet alakítottak ki. Egyéb alaprajzi vagy homlokzati átalakítás azóta nem történt.

A meglévő állapot rögzítése megtörtént, tervdokumentáció készült.

Tartalma:

- E-01 Helyszínrajz
- E-02 Alaprajz
- E-03 Metszet
- E-04 Homlokzatok 1.
- E-05 Homlokzatok 2.

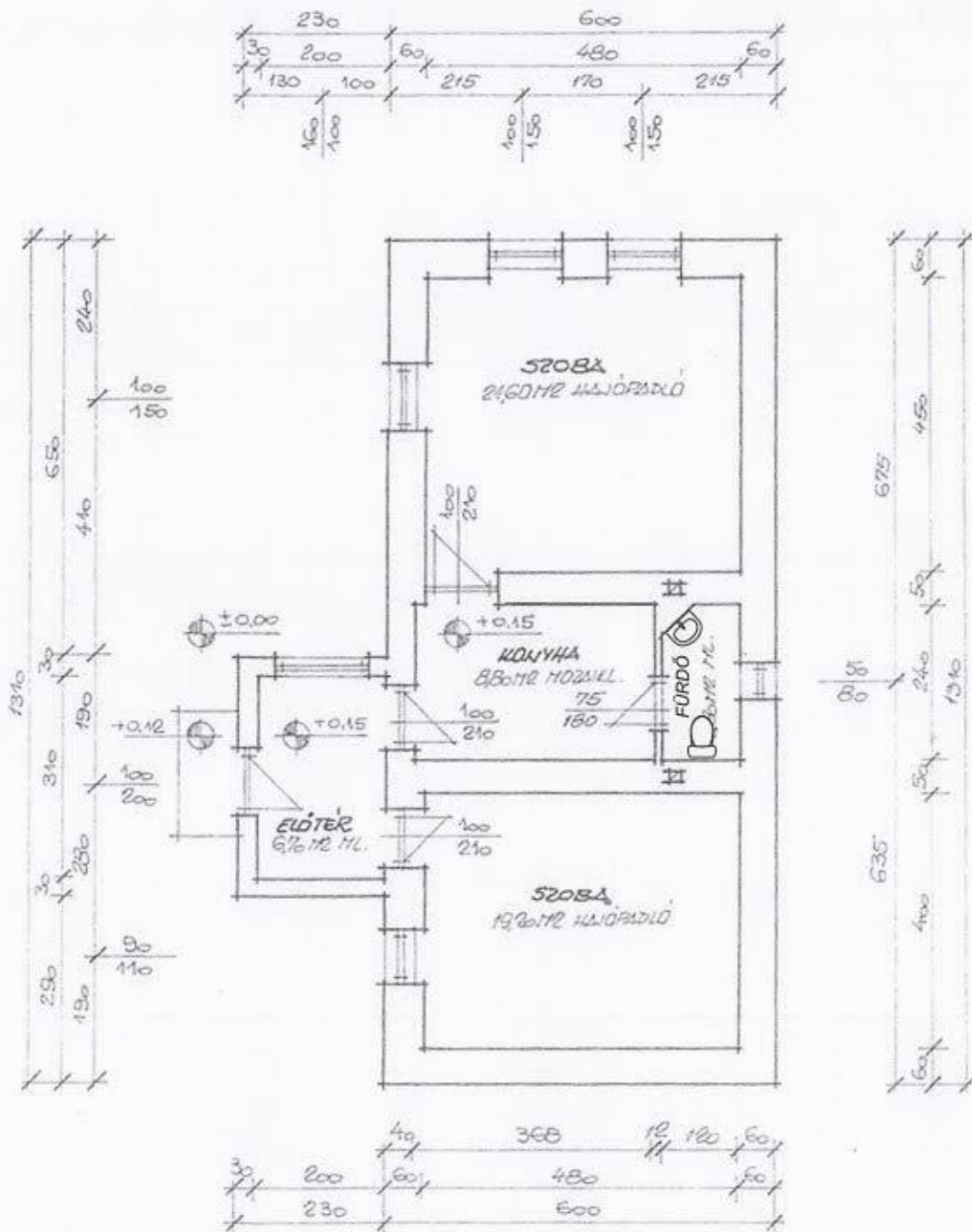
Vér László Péter
építész tervező

Veszprém, 2024. április 5.

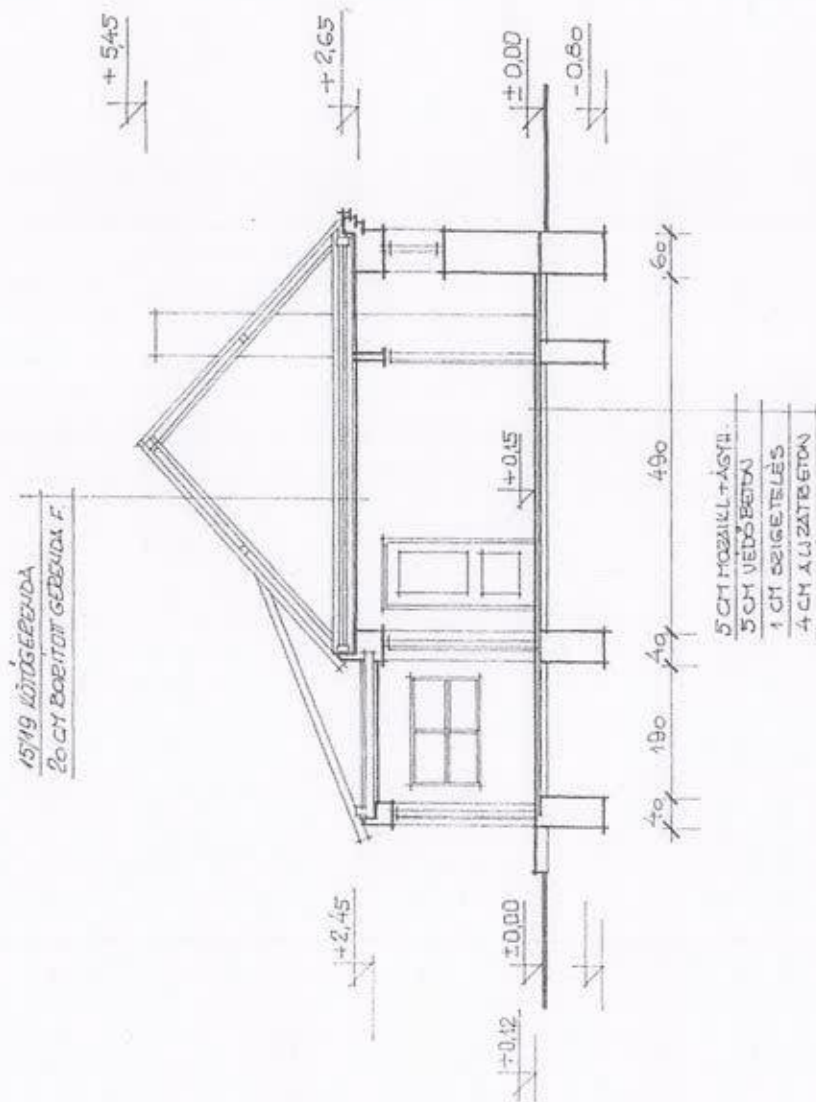


Az ingatlan műszaki adatai:
Telek területe: 469 m²
Övezeti jel: Lk-05
Megengedett beépíthetőség: 50 %
Megengedett homlokzatmagasság: 4,5 m
Legkisebb zöldfelület: 20 %

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|--|----------------|--|
| Építész tervező: Vár László Péter 8200 Veszprém, Sigray u. 12. | | Megbízó: Nagy László 8200 Veszprém, Hajnal u. 28. | | Munka: Lakóépület védeltségének megszüntetése Veszprém, Hajnal u. 28. | | Terület: Felmérési terv Dátum: 2024. április Méretdiagram: M=1:500 | | Rajzszám: E-01 | |
|---|--|---|--|---|--|--|--|----------------|--|



| | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|------------------------------------|--|---|--|--------------------------|
| Építész tervező: Vár László Péter É/1 19-0286 8200 Veszprém, Sigray u. 12. | | Megbízó: Nagy László 8200 Veszprém, Hajnal u. 28. | | Munka: Lakóépület védettségének megszüntetése Veszprém, Hajnal u. 28. | | Tervfajla: Dátum: Mértarány: | | Rajz: Felmérési terv 2024. április M=1:100 | | Rajzszám: E-02 |
| Alaprajz | | | | | | | | | | |



Építész tervező: Vár László Péter
E/1 19-0286
8200 Veszprém, Sigray u. 12.

Meghízó:

Nagy László
8200 Veszprém,
Hajnal u. 28.

Munka: Lakóépület védettségének
megszüntetése
Veszprém, Hajnal u. 28.

Tervfajla:
Dátum:
Méretarány:

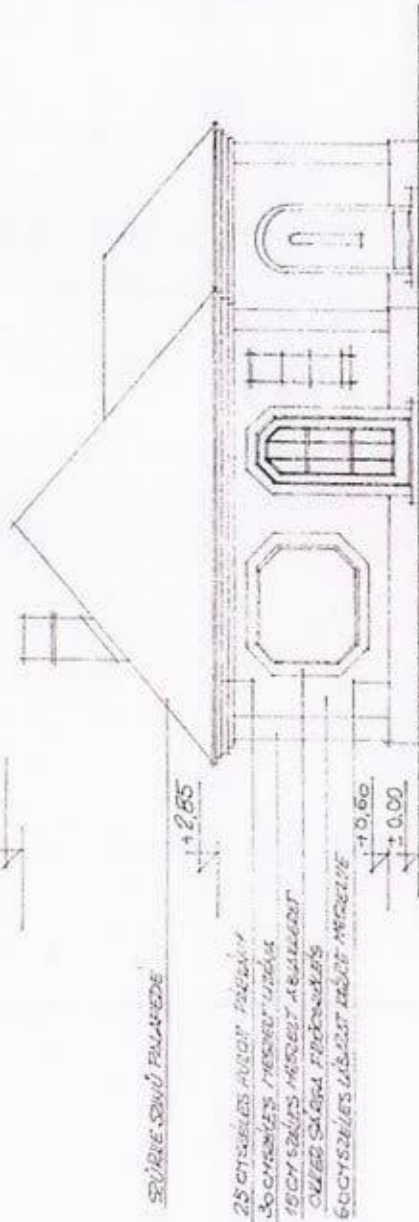
Felmérési terv
2024. április
M=1:100

Rajzszám:

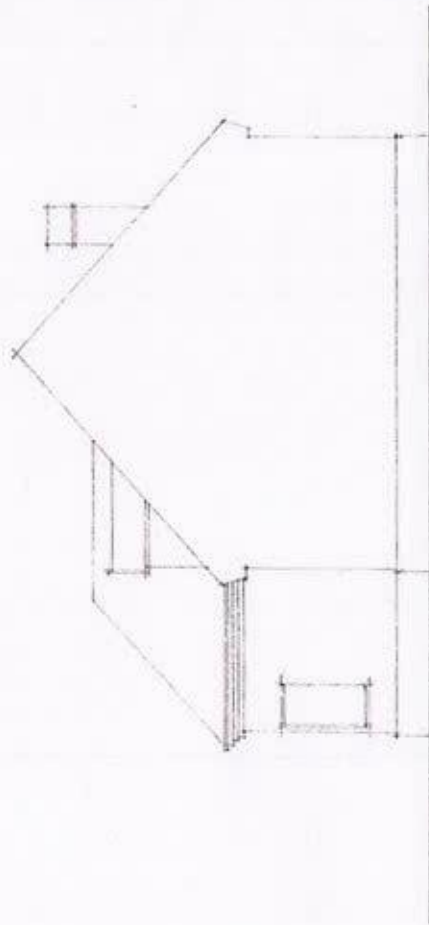
E-03

Metszet

+5.45



FRONTALIS ELEVATIO M=1:100



OLDALIS ELEVATIO M=1:100

Építész tervező: Vár László Péter
E/1 19-0286
8200 Veszprém, Sziget u. 12.

Megbízó:

Nagy László
8200 Veszprém,
Hajnal u. 28.

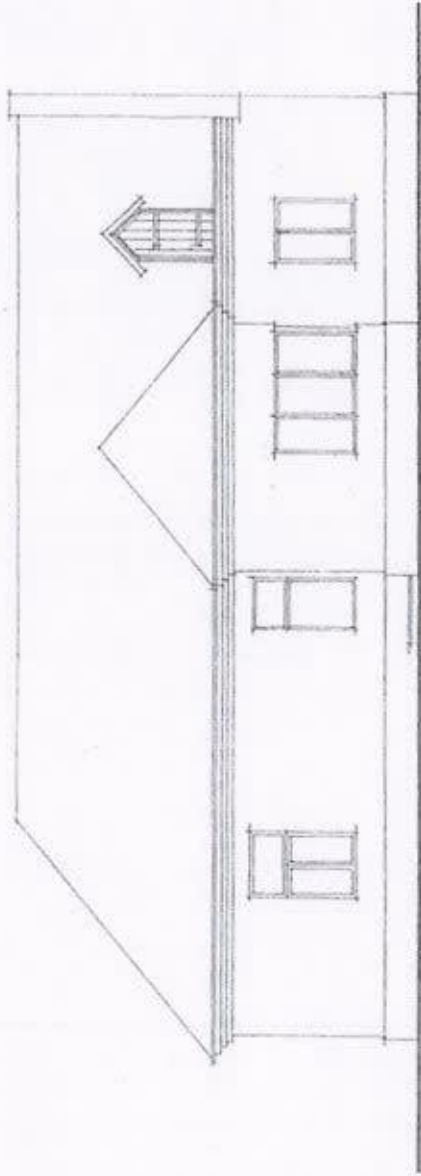
Munka: Lakóépület védettségének
megszüntetése
Veszprém, Hajnal u. 28.

Tervezte:
Dátum:
Mérearány:

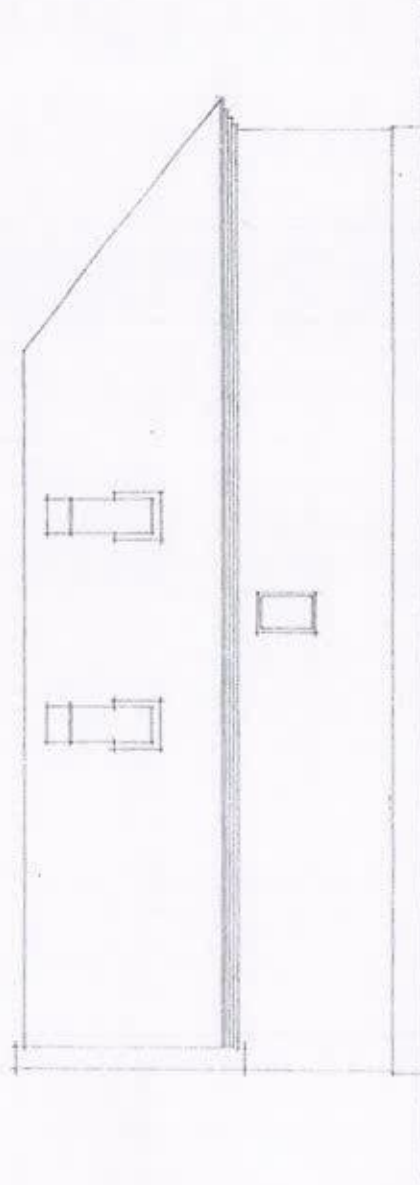
Felmérési terv
2024. április
M=1:100

Rajzszám:
Homlokzatok 1.

E-04



DELI HOMLOKZAT M=1:100



ÉSZELI HOMLOKZAT M=1:100

Építész tervező: Vár László Péter
É/1 19-0286
8200 Veszprém, Sigray u. 12.

Megbízó:

Nagy László
8200 Veszprém,
Hajnal u. 28.

Munka:

Lakóépület védettségének
megszüntetése
Veszprém, Hajnal u. 28.

Tervfajla:

Felmérési terv
2024. április
M=1:100

Rajz

Homlokzatok 2.

Rajzszám:

E-05

