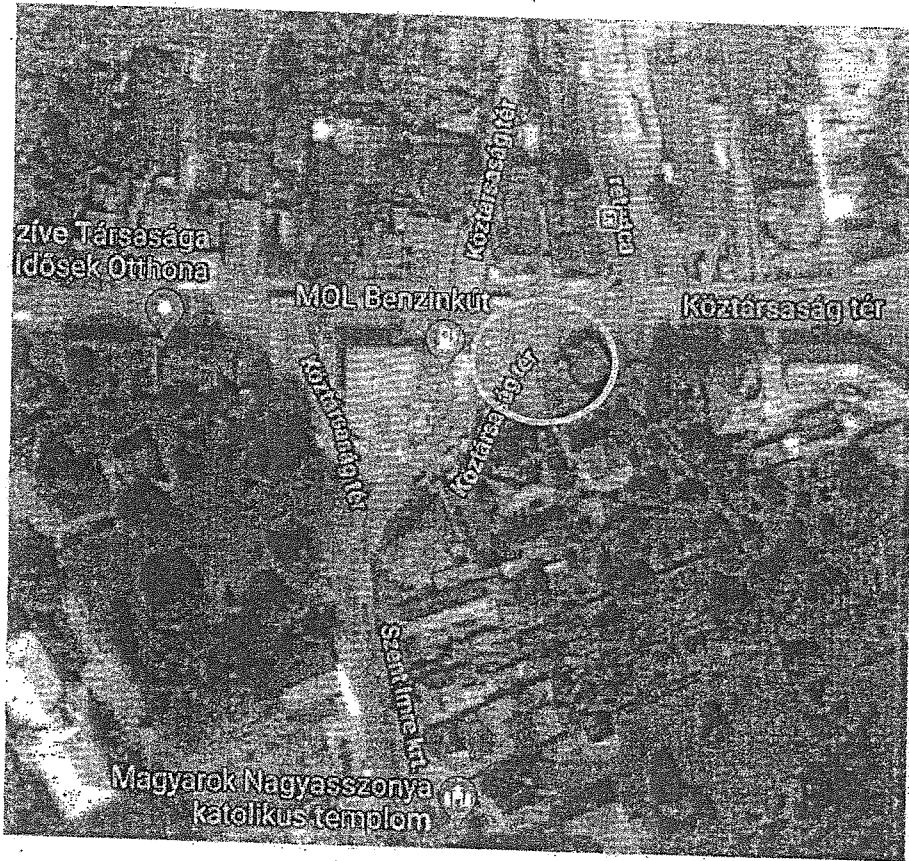


a 82/2018. (III. 8) Kt. kata'nsat.
melli'klele

PÉCEL VÁROS

(A 1327/8 hrsz. területre vonatkozóan)



2018.mārcius hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
--------------------	------------------	------------	-------------------------

Tartalomjegyzék

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA	3
3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	3
4. A SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	6
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT ALAPRAJZOK	6
6. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT HONLOKZATOK.....	6
7. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT METSZETEK.....	6
8. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT SZÁMÍTÁSOK	6

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv tárgyát - Pécel Város 1327/8 hrsz.-ú vendéglátó-szolgáltató üzlethelyiség építési beruházása kapcsán – a helyi építési szabályzat 65.§-a alapján a Vt-O/2 építési övezetbe tartozó 1327/8 hrsz.-ú telek építési paramétereiktől való megengedhető eltérési lehetőség igénye képezi. E munkát, a terület tulajdonosa a Papp Rebeka megbízásából készül.

2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A telepítési tanulmányterv célja Pécel városközpontban elhelyezkedő Pesti út menti 1327/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a 33/ 2014. (X.10.). Sz. Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSz Vt-O/2 jelű övezetben megadott beépítettségtől és épületmagasságtól való eltérés lehetőségének igénybevétele.

További cél, hogy a fejlesztő a Képviselő-testület jóváhagyásával a jelen telepítési tanulmánytervben rögzített módosított építési paraméterekkel kivitelezhető legyen az átalakított üzlethelyiség épülete és fennmaradási, illetve továbbépítési engedélyt kaphasson.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A fejlesztés megvalósítása érdekében a tanulmánytervben be kell mutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján, a területen átépített vendéglátó funkciójú épület tervezett építési paramétereit, illetve a telek övezeti előírásában rögzített építési paramétereiktől való eltérés mértékét.

A HÉSz 1327/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó építési paramétereiktől való eltérés lehetőségét a 33/ 2014. (X.10.). Sz. Ök. rendelet 65.§-a biztosítja.

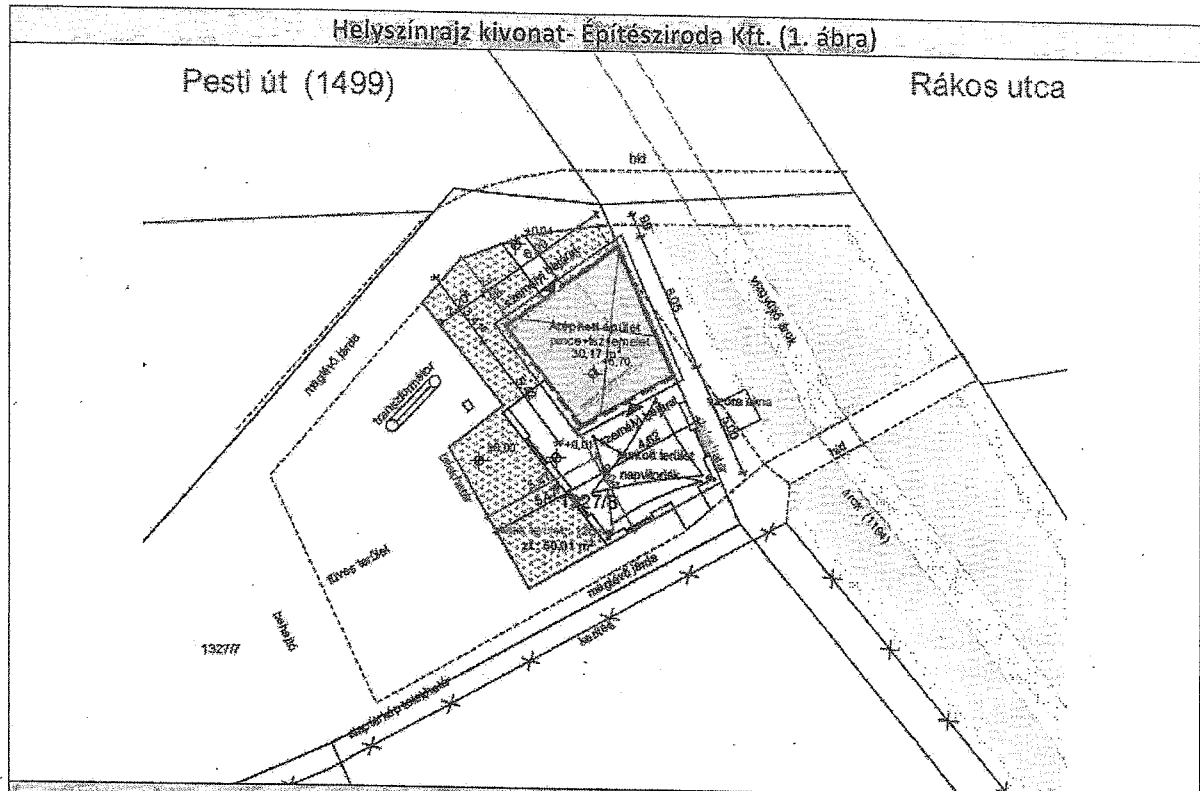
„65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségtől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.”

A 33/ 2014. (X.10.). Sz. Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSz 1327/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó övezeti előírásai:

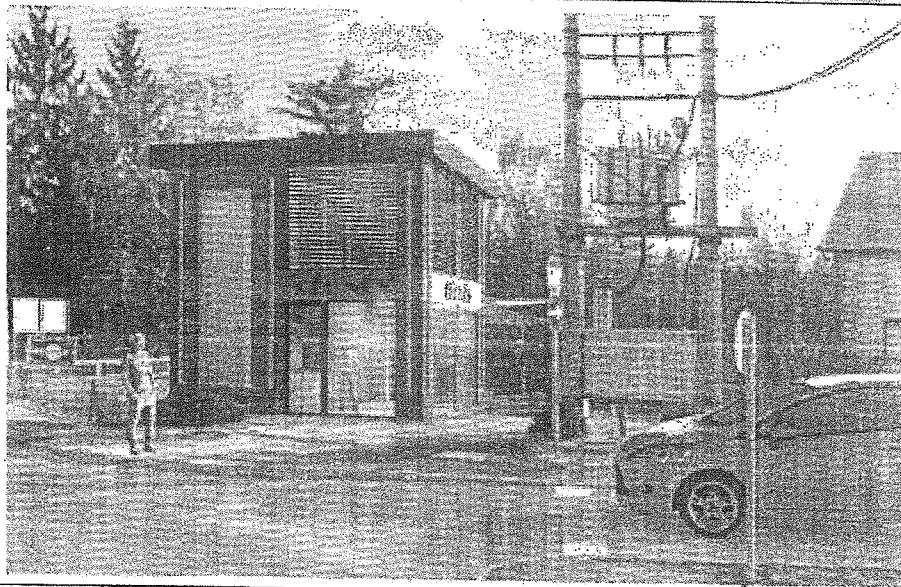
„72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákospatak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.”

Helyszínrajz kivonat- Építésziroda Kft. (1. ábra)



Látványterv- Építésziroda Kft. (2. ábra)



A SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK MÓDCSOPORTJAINAK ÖSSZEFÜGGŐSÉGE

A 1327/8 hrsz.-ú Vt-O/2 övezetbe tartozó telken álló épület átépítése során a fejlesztő egy 30,17 m² alapterületű 3 szintes 6,8 méter magas (pinceszint+földszint+emelet) épületet terveztetett.

A mai hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján az épület építési paraméterei közül az épület magasság és a tervezett beépített terület az övezeti előírásban rögzített megengedett maximális értéket meghaladja, ezért hivatkozással élve a HÉSZ 65. §-ra:

- az épületmagasság megengedhető maximális méretét 6 m helyett 6,8 m épületmagasságban szükséges megállapítani a 3 szint megvalósítása érdekében,
- a beépítettség maximális értékét 30% helyett 35% ban szükséges megállapítani a tervezett homlokzatok és anyaghasználat alkalmazása érdekében.

A kialakult helyzet okán a helyi építési szabályzat Vt-O/2 övezetbe tartozó 1327/8 hrsz. telekre vonatkozóan -a tervezett üzlethelyiség átalaításának fennmaradása és továbbépítése érdekében –az alábbi övezeti paraméterek alkalmazása javasolt, melybe a tervezett átépítési szándékok megvalósíthatók.

A 1327/8 hrsz. telekre kérelmezetti paraméterek a hatályos Helyi Építési Szabályzat által biztosított eltérési lehetőségek keretén belül:

„72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

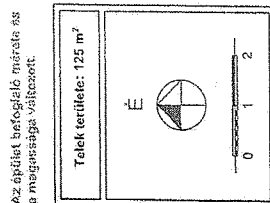
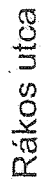
- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 35 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6,8 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.”

Az igényelt építési paraméterektől való eltérés mértéke a hatályos 33/ 2014. (X.10.). Sz. Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSZ 65§-a figyelembevételével került megállapításra, így 1327/8 hrsz. telken tervezett átépítés a HÉSZ előírásainak megfelel. A Vt-O/2 jelű övezetben megadott maximális beépítettségtől és épületmagasságtól való eltérés mértéke a megengedett paramétereket nem lépi túl.

Az átalakított épület homlokzati megjelenése, tömege a településképhez illeszkedő módon a látványterv szerint javasolt (2.ábra).

A beépítést bemutató tervek a 1-4 mellékletben láthatók.

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT ALAPRAJZOK
6. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT HÖMLOKZATOK
7. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT METSZETEK
8. SZÁMÚ MELLÉKLET: TERVEZETT SZÁMÍTÁSOK



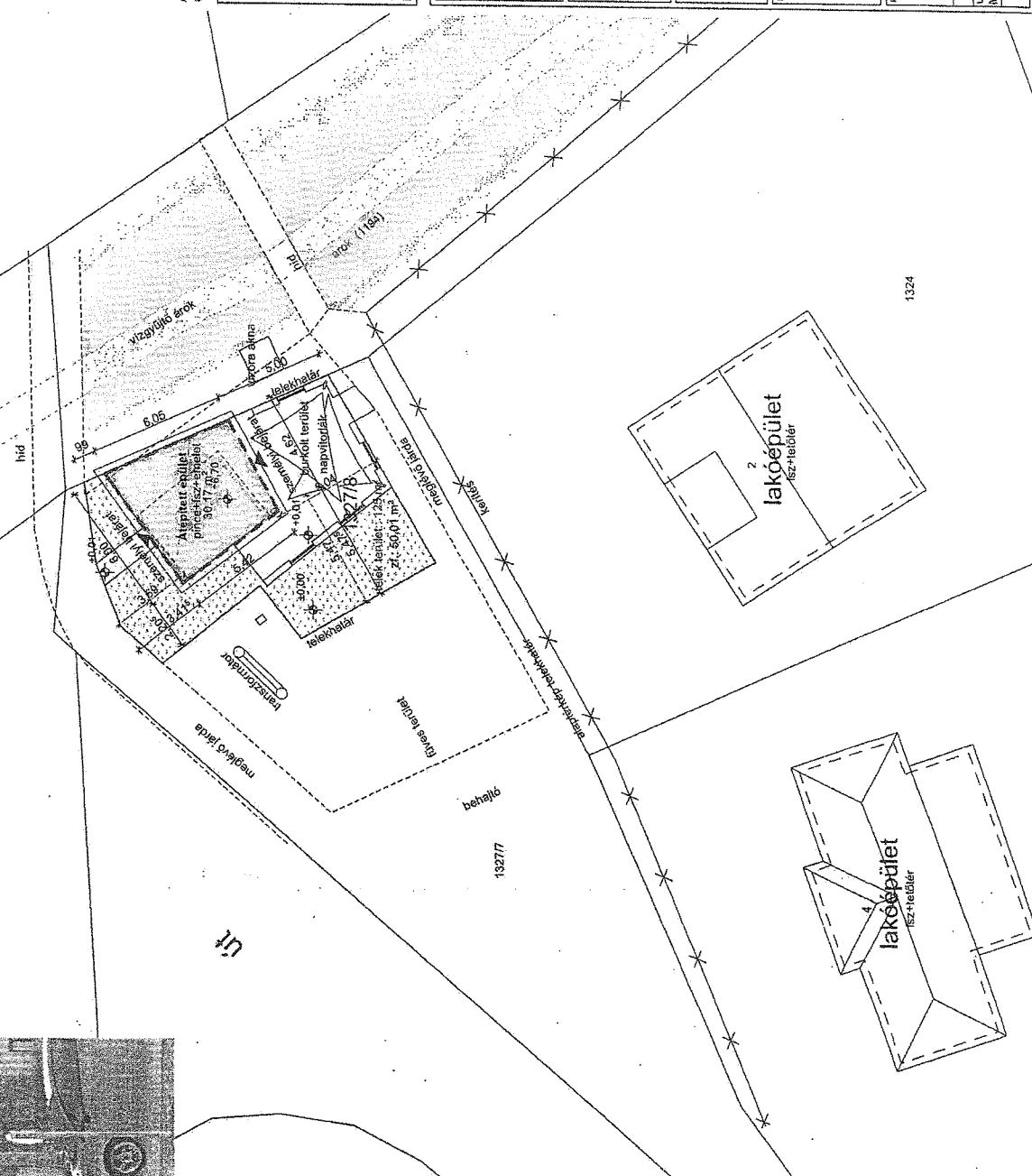
PÉCEL, HRSZ.: 132/78
ALATTI TELEKREN ÁLLÓ
ÜLTETGELYISÉG
ÁTALAKÍTÁSÁNAK
FENNMARADÁSI ÉS
TOVÁBBÉPÍTÉSI
ENGEDELYEZÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓJA

Epítőró:
Papp Rebeka
2119 Pécsi, Pestú út.

Generáltervező:
KÉPTER ÉPÍTÉSZIRODA Kft.
Iroda 46. letelezési cím: 1143 Budapest,
Beregyfői u. 13.
Székhely: 1149 Budapest,
Egry u. 31-33. B. ép. VII,
Tel.: 36 1 222 4568
Fax: 36 1 222 4568
E-mail: k@kterepi.hu

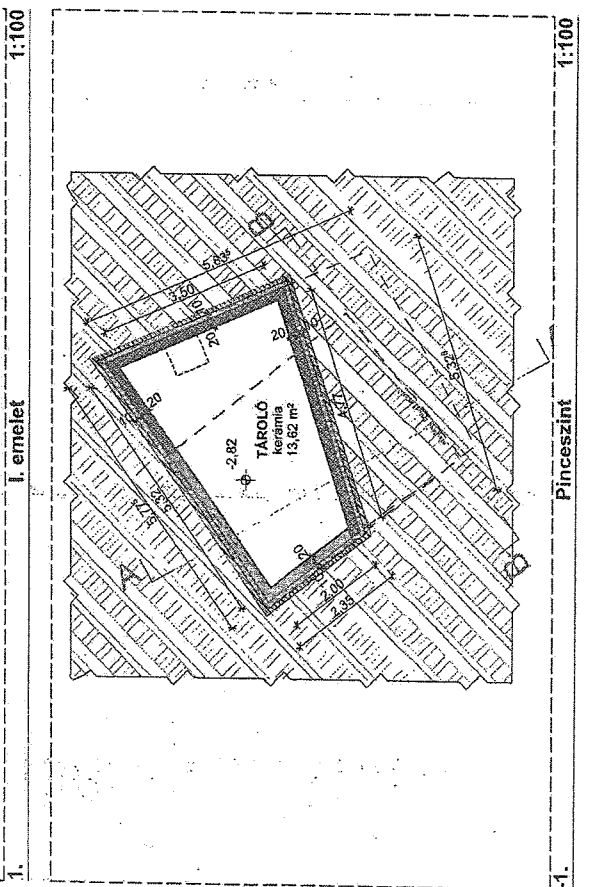
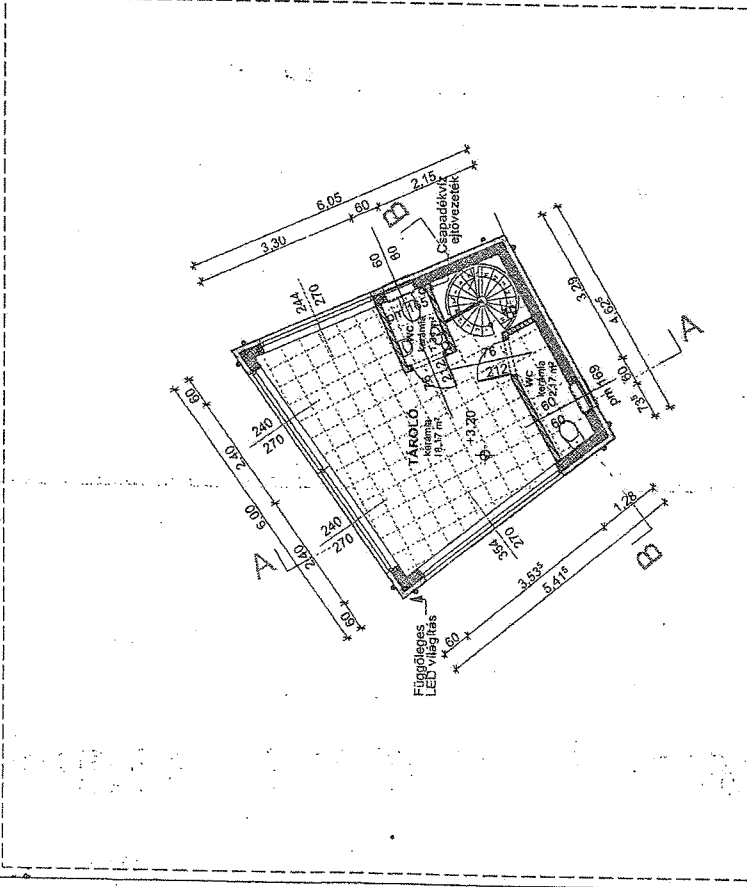
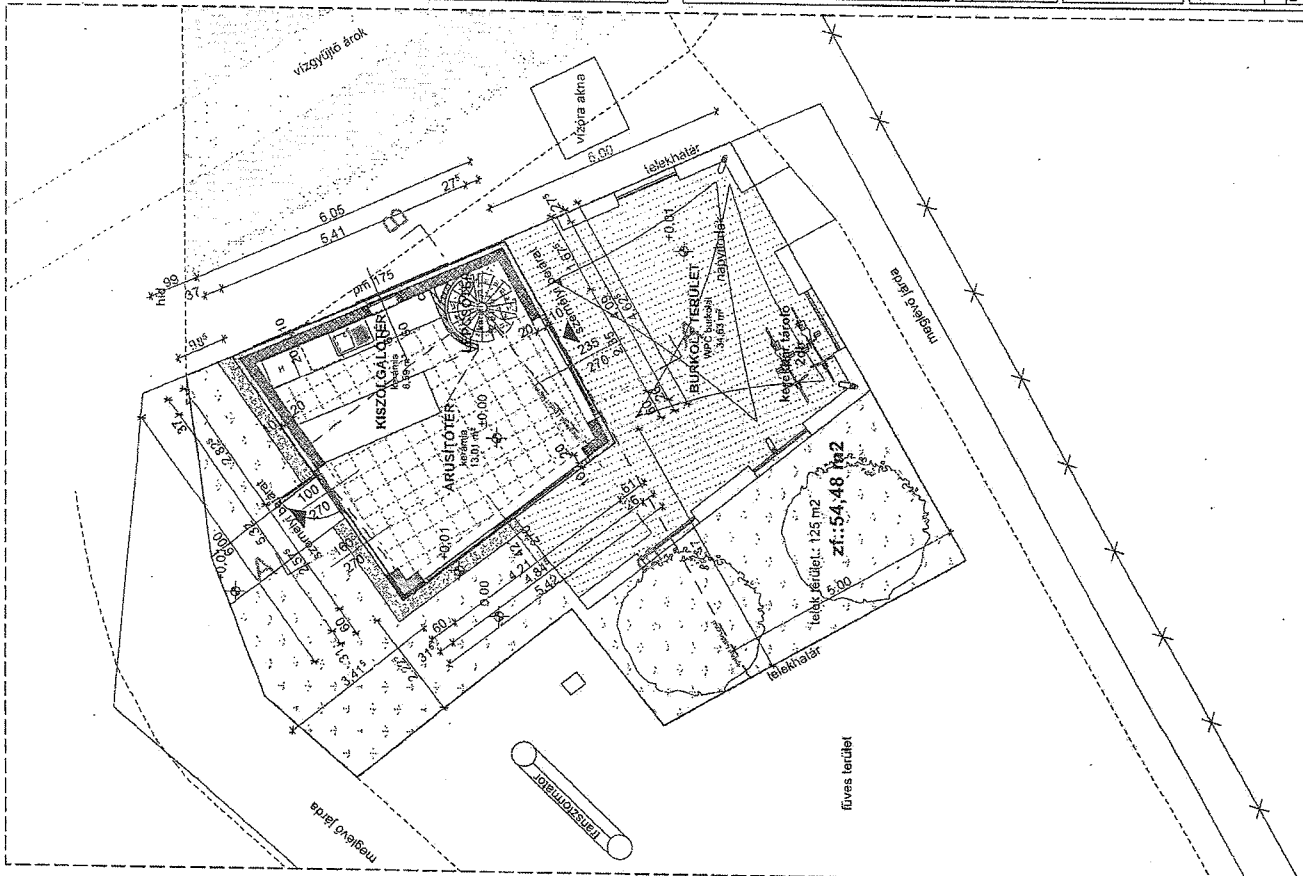
Építész tervező:
Bagi Zoltán É 01-4510
oldalváltás építészrendelő
1140 Budapest, Egmonty ut 3-33. II. k. 6/a. 7/77.

Rajz megnevezése:	
Helyszínrajz - tervezett	
±0,00 m = +99,90 mBf	
Éptétik: M 1:200	Dátum: 2018.02.27.
E-e-P-01.00	



Tétel leírása:		Terület:	Adatok:
Belsőleg megépített létesítmények:			125,00 m ²
- Általános igazgatási épület:			50,00 m ²
- Regionális központosított terület:			37,50 m ²
- Belsőleg megépített terület:			29,14 m ²
Tervezett beépített terület:			30,17 m ²
Tervezett terület megépítésének mértéke:			non megépítendő terület
Tervezett terület tervezett mértéke:			14,87 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			15,66 m ²
Még nem épített létesítmények:			0,70 m ²
- Szociális terület:			87,50 m ²
- Tervezett terület tervezett mértéke:			0,02 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			79,60 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			18,60 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			30,17 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			40,00 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			50,00 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			42,38 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			54,28 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			54,68 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			100 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			100 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			10 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			20 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			40 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			0,04 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			0,04 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			25 m ²
Tervezett terület tervezett mértéke:			6,68 m ²

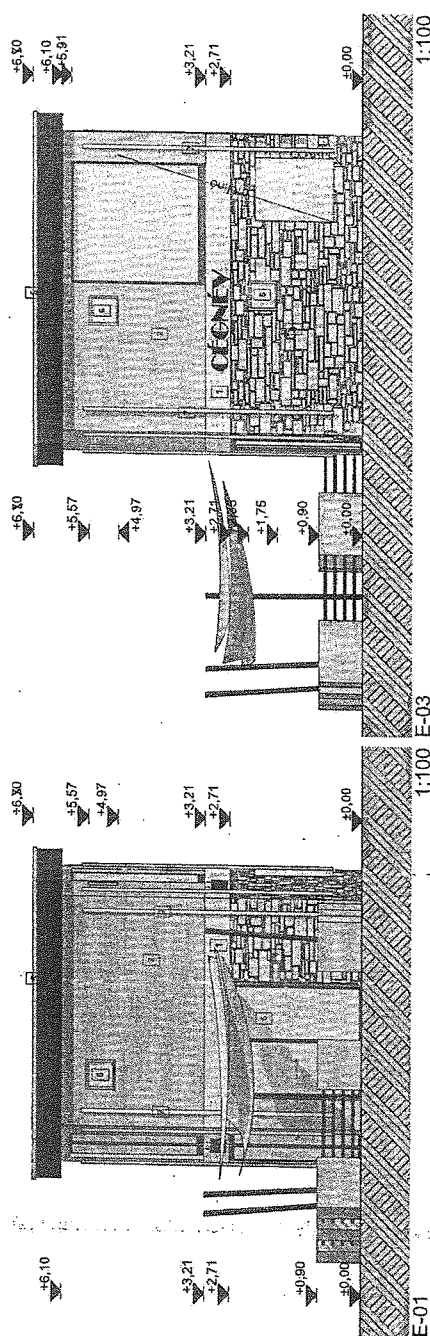
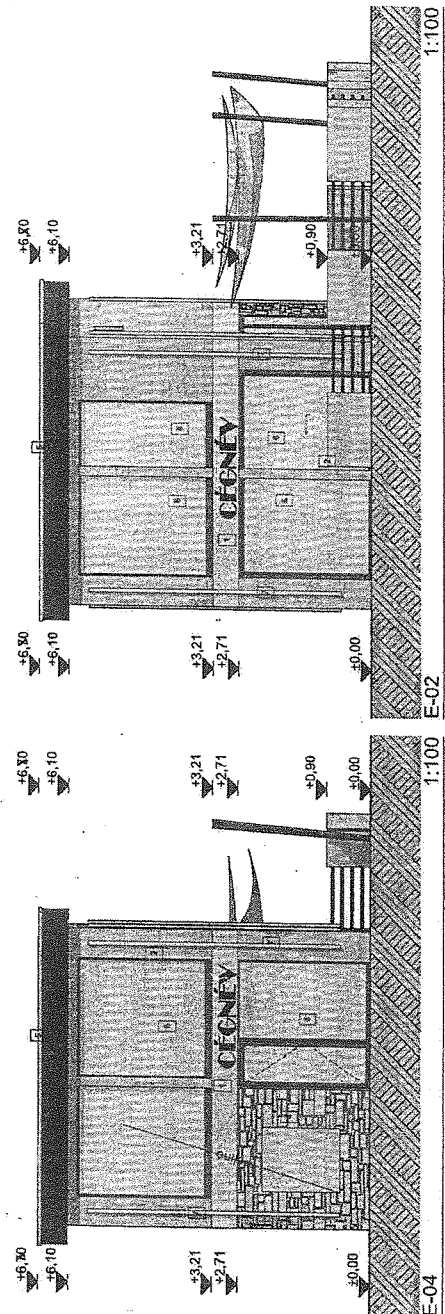
Földszint **1:100**



Az épület befoglalás térzete és a magassága változott.

Telek terület: 125 m ²	
Jelmagyarázat:	
1	Yokel felület - kült. szobák
2	Yokel felület - kült. szobák
3	Yokel felület - kült. szobák
4	Yokel felület - kült. szobák
5	Yokel felület - kült. szobák
6	Yokel felület - kült. szobák
7	Yokel felület - kült. szobák

PECEL, HRSZ: 132718 ALATTI TELEKREN ÁLLÓ ÜTLEGTÉLYSÉG ÁTALAKÍTÁSÁNAK FENNTARTÁSI ÉS TOVÁBBÉPÍTÉSI ENGEDELYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA	
Építész: Papp Rebeka 2118 Pécel, Peti út 81.	
Gazdálkodó: KÉPTÉR Építészroda Kft. Budaörsi út 13. 1048 Budapest Tel.: +36 1 222 556 556 e-mail: kapt@kapt.hu	
Építész: Bogi Zoltán E 01-4510 1048 Budapest Tel.: +36 1 222 556 556 e-mail: bogi@kapt.hu	
Rajz megnevezése: Homlokzatok - tervezett	
Lépték: M 1:100	
Datum: 2018.02.27.	
E-e-P-04.00	



R1	1,0 cm	Piacszintű lemezalapos padló -ragasztott mázas kerámia lapburkolat/granpál- -aljakatkezelés
2,5 cm	2,5 cm	-vasbeton vastaglap statikai terv szerint
2 cm	2 cm	-mod. bitumenes lemezalapon vízszigetelés
8 cm	8 cm	-szerszobeton C 12/15
20 cm	20 cm	-tű-93%-ra tömörített homokos kavics ágyazat -tömörített talaj

R2	0,0 cm	Földszinti hidegapadló
	0,0 cm	-ragasztott vastas kerámia lapburkolat/greslap
	0,0 cm	-alkizigetelés
	0,0 cm	-alízabeton C16/20
	0,0 cm	-PE technológiai szigetelés
	0,0 cm	-Austrotherm AT-L2 22/20 terhelhető hő- és hangszigetelő
	0,0 cm	-Austrotherm AT-N 100-installációs réteg
	0,0 cm	-monolit vasbeton fedém

33	0	0	0	cm	Kőzhenső fűdém hidegpallóval - ragasztott mázas kerámia lapburkolat/greslap - aljazati egyenlítés
34	0	0	0	cm	- aljazatbeton C16/20
35	0	0	0	cm	- PE technológiai szigetelés
36	0	0	0	cm	- Austrotherm AT-12 22/20 tételű hő- és hangszigetelés
37	0	0	0	cm	- Austrotherm AT-N 100-installációs réteg
38	0	0	0	cm	- monolit vasbeton födémzökerezt szilkká terv - glettelés + 2 réteg, egyenlítő fűtő festés

4. **Zárófödém, lapostetős kialakítással**
 rig -mód. bitumenes vastaglenéz csapadékvíz elleni vízszigetelés
 felső réteg teljes felületen lángelvárással ragasztva, palázzalátkozás kivételben
 rag 23 cm-telherhető étkben vagott expandált polisztirol hab
 hőszigetelés min. 2,5% lejtésben
 rig -bitumenes lenéz párazáró fólia
 -kellősítés
 cm -monolit vasbeton födém
 g-tetelész + 2 rig., egyszerű fehér festés

5 cm Teraszpadló beépítés kontúrján kívüli
-WPC burkolat
cm párná közé funkcionált kavics feltöltés
cm -georextília szűz- és elválasztó réteg
cm -szegélyelő fektetve
cm -trg=95%-ra tömörített homokos-kavics ágyazat
cm -retegben tömörített feltöltés trg.=95%
cm -fennelt talaj

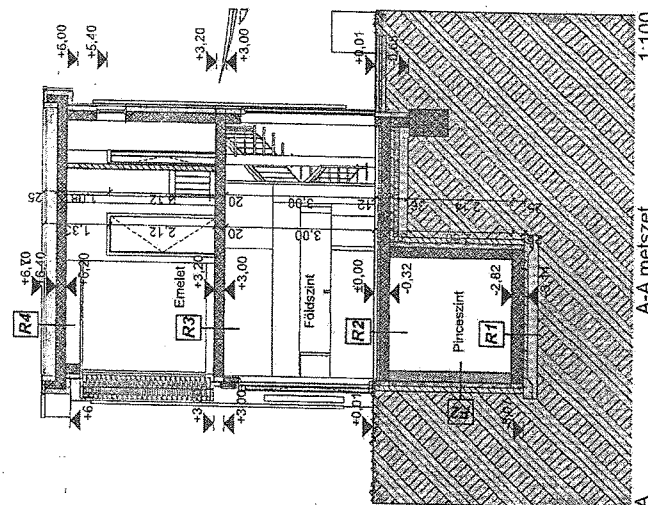
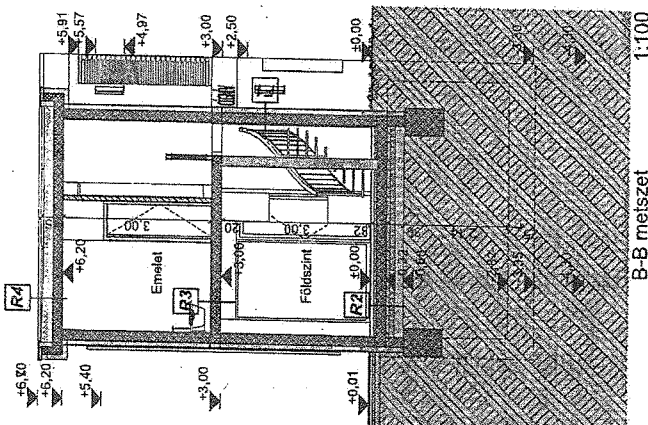
	Gyöngykvács burkolat
cm	-gyöngykvács burkolat
rtg	-geotextília szűrő- és elválasztó réteg
cm	-ug-95%-ra tömörített homokos-kvács ágazat
rtg	-geotextília szűrő- és elválasztó réteg
	-termett talaj

F1	0,5 cm	Komlókatási vasbeton tal -Jégégetrésű vékonyvakolat Baunit színezéssel -160 g/m ² ívegeztető taló + vakolatlapozo -vakolat közbeigapot, hőszigetelés, tűbbelvezés -monolit vasbetonfal statikai terv szerint -alap + simítóvakolat elvándokl -gletelés + 2 ttr., egyvsnny fehér festés
	10 cm	
	20 cm	
	1,5 cm	

F2	Pincefal	-termett talaj
1	1 rtg	-geotextília szűrő- és elválasztó réteg
2	2 cm	-Dröken MS-20 dombornyomott feltöltésvárgó
12	12 cm	-szigetelőtároló fal
2	2 rtg	-mod bitumenes talajvíz elleni szigetelés
20	20 cm	-XPS hőszigetelő rendszer ragasztással rögzítve
20	20 cm	-zsalukő
20	20 cm	-alap + szimithvakolat elvédőkővel
5	5 cm	-pletelés + 2 rgt. cepszínű fehérr festés

F3	Lábazat
10 cm	-XPS hőszigetelő rendszer ragasztással rögzítve
2	-mod. bitumenes talajnedvesség elleni vízszigetelés
20 cm	-monolit vasbetonlat statikai terv szerint
1,5 cm	-alap + simítóvakolat élővédkkel -glettelés + 2 rig. + egyzsinú fehér festés

F4	Válaszfal -glettelés + 2 rig. egyzsinű festés -alap + smitővakolat élvödökkel -Porotherm vagy Ytong válaszfallal falazóhívbucsal falazva -alap + smitővakolat élvödökkel -glettelés + 2 rig. egyzsinű festés	1,5 cm 10 cm 1,5 cm
----	---	---------------------------



As a public body, the council has a duty to ensure that its decisions are made in an open and transparent manner.

[illegible][illegible]

