

Pécsely Község Polgármestere

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/329 – 3 /2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. augusztus 18-i ülésére

Tárgy: Döntés Pécsely településrendezési eszközeinek IV. számú, rövid eljárásban történő módosításáról

Mellékletek:

1. Kérelem
2. Telepítési tanulmányterv
3. Főépítész feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

Molnár Ferenc 1052 Budapest, Városház u. 3-5. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Pécsely Község Képviselő-testületéhez Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 67. § (4) bekezdés ha) és hb) pontjának módosítása tárgyában. A megnevezett jogszabályhely a Kb-Rek/2 jelű különleges rekreációs övezetben az elhelyezhető épület telekhatártól való távolságát legalább 15 méterben határozza meg. Kérelmező a tervezett épületet a tulajdonában álló 0161/5 helyrajzi számú, Kb-Rek/2 övezeti besorolású telken a keleti telekhatártól 1 méterre szeretné elhelyezni, és kéri a Képviselő-testületet, hogy a HÉSZ-t úgy módosítsa, hogy a tervezett elhelyezést lehetővé tegye.

Tervezési feladat annak eldöntése, hogy a kitűzött célt az Önkormányzat a tárgyi telekre rajzilag meghatározott építési hely kijelölésével, vagy a HÉSZ normaszövegében a telekhatártól való távolságra vonatkozó előírás módosításával érje el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdése szerint a településtervet és módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a jogszabályban előírt államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek). A Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése szerint az egyeztetési eljárás típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás lehet. Ugyanazon telektömbre vonatkozóan egyidejűleg több eljárás is

folyamatban lehet, azzal, hogy az 59. § (1) bekezdés c) pontja szerinti záró szakaszból egyidejűleg csak egy lehet folyamatban. Jelenleg Pécsely Község közigazgatási területére vonatkozóan folyamatban van a településrendezési eszközöknek egy egyszerűsített eljárásban történő módosítása, azonban ez még nem lépett a záró szakaszba, a rövid eljárás egyidejű megindításának tehát jogi akadálya nincs.

A Korm. rendelet 69. § (1) bekezdése rögzíti, hogy mely esetekben van helye rövid eljárásnak. A felsorolásban az „építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása” is szerepel [cc) pont], a tervezett módosítás tehát rövid eljárásban egyeztethető.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a településterv készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a települési főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára, továbbá a 7 éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára vonatkozó feljegyzését tartalmazó döntése alapozza meg.

Jelen esetben a b) és c) pont nem releváns, hiszen új beépítésre szánt terület kijelölése és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem történik. A d) pont szerinti főépítési feljegyzést az előterjesztéshez mellékeljük.

A települési főépítész véleményét is kikérve a tervezett módosítást támogathatónak tartom, mert a tervezett épület helyének megváltoztatásával a terület környezeti terhelése nem nő, ellenben az épület a 7307 számú országos közútról kevésbé lesz látható, mivel még inkább egy erdőfolt takarásába kerül. Emellett építészeti szempontok is amellett szólnak, hogy a két szintes, tekintélyes épület tóra néző főhomlokzata előtti tér nagyobb legyen, míg a már említett erdőfolt szélvédelmet biztosít, ami épületenergetikailag is kedvező.

Kérelmező a módosítás tervezési költségeit vállalta, és a jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet kérelméhez mellékelte.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Pécsely, 2025. augusztus 8.



Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2025. (VIII. 18.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés Pécsely településrendezési eszközeinek IV. számú, rövid eljárásban történő módosításáról**” című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Pécsely Község településrendezési eszközeinek IV. számú módosítását.

2./ A Képviselő-testület Pécsely Község településrendezési eszközeinek IV. számú módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. szerinti rövid eljárásban folytatja le.

3./ A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés d) pontjában előírt 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést az e határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

4./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen módosítással nem kerül sor.

5./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 59. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.

6./ A Képviselő-testület Pécsely Község településrendezési eszközeinek IV. számú módosításával összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. r. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.

7./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal

Tisztelt Pécsely község Képviselőtestülete, Polgármesterasszony, Főépítésasszony!

Kérelem

Alulírott Molnár Ferenc, 1052 Budapest, Városház u. 3-5 alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy szíveskedjenek dönteni a Rendezési Terv, illetve Helyi Építési Szabályzat családomat, és jövőmet érintő, alább taglalt módosításairól.

Rendezési terv, HÉSZ gyorsított eljárásban történő módosítása

Édesapám, idősebb Molnár Ferenc jelenleg érvényben lévő HÉSZ elfogadása előtt egyeztetéseket folytatott le az Önkormányzattal annak érdekében, hogy a hosszú évek munkája során a benőtt növényzettől megtisztított, mederkotrott Halastó partján beépítésre szánt rekreációs övezetek jöjjenek létre. Ez megtörtént, a 0161/5 hrsz. terület Kb-Rek2 besorolást kapott. Fenti helyrajzszám felett helyezkedik el egy erdősáv, illetve ugyancsak családom birtokában álló mezőgazdasági terület. Feleségemmel együtt ezen a területen szeretnék egy házat felépíteni, és családot alapítani. Az övezet szabályozása szerint sajnos 15 métert a telekhatártól (saját tulajdon 1/1) el kell hagyni. Polgármesterasszonnyal, és Főépítésasszonnyal a helyszínt bejárva közösen egyetértettünk abban, hogy a leendő épület tökéletes építési helye közvetlenül a keleti telekhatár alatt 1 méterrel, az erdősáv védelmében, takarásában van.

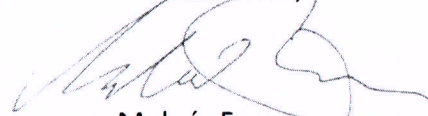
Kérem Tisztelt Képviselőtestületet, hogy Kb-Rek2 övezet esetében gyorsított eljárásban a szabályozást szíveskedjen módosítani úgy, hogy a telekhatártól való minimális távolság 1 méter legyen.

Egyedi eltérés

Kb-Rek2 övezet szabályozásában az építménymagasság 4 méterben van maximalizálva, egyedi eltérés azonban plusz 1 métert engedélyez. Építésztervezőnkkel egyemeletes házat terveztünk meg, aminek számított építménymagassága 4,93 méter.

Kérem Tisztelt Képviselőtestületet fenti egyedi eltéréshez való hozzájárulását.

Köszönettel,



Molnár Ferenc

Pécsely, 2025.08.01



Műszaki leírás

8245 Pécsely, külterület, hrsz:0161/5 alatti ingatlanon lakóépület
egyszerű bejelentéséhez kötött kivitelezési dokumentációjához

Előzmények, előírások, tervezési megoldások



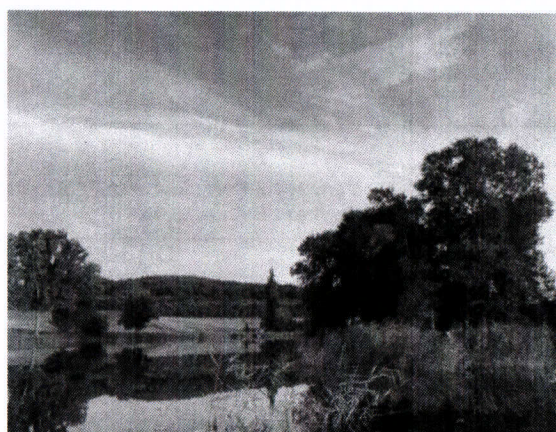
SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.			
Ingatlan leíró adatai 2024.12.29			
TISZALÖK Belterület 1512/1 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény:	
4450 TISZALÖK Kazinczy Ferenc utca 15.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, műhely			
	0	4042	0.00

Pécsely külterületén vásárolták meg a tulajdonosok ezt az ingatlant, amelyre egy új lakóépületet szeretnének felépíteni. Kb-Rek/2 rekreációs besorolású az építési telek, amelynek közvetlen elérése van a 0136 hrsz-ú aszfaltozott közúttal. A tervezett ház és a közút közötti szakaszát egy földút kapcsolja össze. A kapott geodéziai anyag tartalmazza 0161/5 hrsz-ú terület topográfiájának közepső, az építkezéssel érintett szakaszát. Az enyhém lejtős terület alsó (földút által határolt) pereménél egy vízfelület található, amelyet egy patak táplál. A telek jelenleg nem közművesített, így fűt kút kialakításáról, és a vízminőség bevizsgálásáról gondoskodik az építető. A keletkező szennyvíz zártrendszerű tartályba fog kerülni, az esővíz megfogásáról a helyszínrajz

számításai alapján kert kiosztásra záportározó. Tűzivíz ellátottság számítását, kialakításának módját, és helyét külön számításként a tűzvédelmi műszaki leírás tartalmazza.

A környék nagyobb hányadát rét, patak, legelő alkotja, közvetlen szomszédos lakóépület nem csatlakozik a 0161/5 ingatlanhoz. Keleti oldalról egy erdősáv határolja (0161/2 hrsz), nyugati tájolású tó partján pedig egy fasor húzódik végig, követve a vízfelületet szegélyező földutat.

A területre érvényben lévő előírások egyike rendelkezik a tervezendő ház telken belüli elhelyezéséről, és 15m-ben állapítja a telekhatároktól való távolságot. A lakóépület hátsó szakaszától hagyunk el a 15m távolságot. Szabadonálló elrendezésű a tervezett kétszintes lakóépület. Tervezési program alapján összeállított anyag szerint egy szimmetrikus elrendezésű, elegáns külsővel rendelkező, lakófunkciójú épület megalkotása volt feladat. A tópart irányába néző, hosszirányú homlokzat tengelyében elhelyezett kétszárnyú bejárati ajtó mögött egy tágasabb előteret terveztünk amely kettéválasztja a közösségi területeket a lakófunkciótól. A déli tájolású nappali-konyha-étkező hármas egy egységet alkot területileg, tőlük elszeparálva egy kisebb télikertet helyeztünk el. A déli tájolás miatt napvédő fóliát illetve fan-coil rendszert szükséges alkalmazni a belső tér hőcsillapítására gépészeti terveknek megfelelően. A földszinti alaprajz északi területére került egy könyvár, vendégszoba, gépészeti helyiség, és a vendégmosdó. Az épület mögötti keleti tájolású egy gépkocsi fogadására alkalmas garázst egy üvegezett folyosó köti össze a központi résszel. A szintek közötti kapcsolatot egy húzott vasbeton lépcső fogja biztosítani. Az emeleti szinten szülői hálót, ahhoz tartozó fürdőszobát és gardrób helyiséget terveztünk. Két gyerekszobához egy különálló fürdőszobát, mosókonyhát, wellness teret és kis közös tér került kialakításra. A lakóépület hagyományos kerámia falazattal, külsőoldali hőszigeteléssel, fa fedélszerkezettel, Eternit pala fedéssel készül.





Településrendelkezési előírások

Kb-Rek/2 rekreációs terület

Tervezett beépítési jellemzők:

Kb-Rek/2 rekreációs terület

Telepítés helye:	szabadon álló	szabadon álló
Min. teleknagyság:	10.000 m ²	13.896 m ²
Minimális telekszélesség	50 m	>50 m
Minimális zöldfelületi arány:	80 %	93,85 %
Legnagyobb beépítettség:	3 % és max. 300 m ²	2,15 % és 299,44 m ²
Legnagyobb építménymagasság:	5,0 m	4,935 m
Közműellátás:	részleges	nem közművesített, tervezés alatt

1 db gépkocsi elhelyezés és tárolás telken belül lakóépületben történik,

Az építkezés során 46,19 m³ ásványi anyag kitermelése történik meg.

A csapadékvíz épületen lévő függőeresz csatornán összegyűjtve, lefolyócsatornán levezetve, 2db 6 m³-es esővízgyűjtő tartályban tárolva, és öntözésre felhasználva

Zöldfelület = telek terület - (beépített terület + burkolt területek + tervezett murvás út területe)
 13896 m² - (299,44 m² + 83,40 m² + 471,22 m²) = 13896 m² - 854,06 m² = 13041,94 m²

13041,94 m² / 13896 m² = 0,0215 x 100 = 93,85 %
 Zöldterületi mutató (zöldterületi fedettség): 93,85%

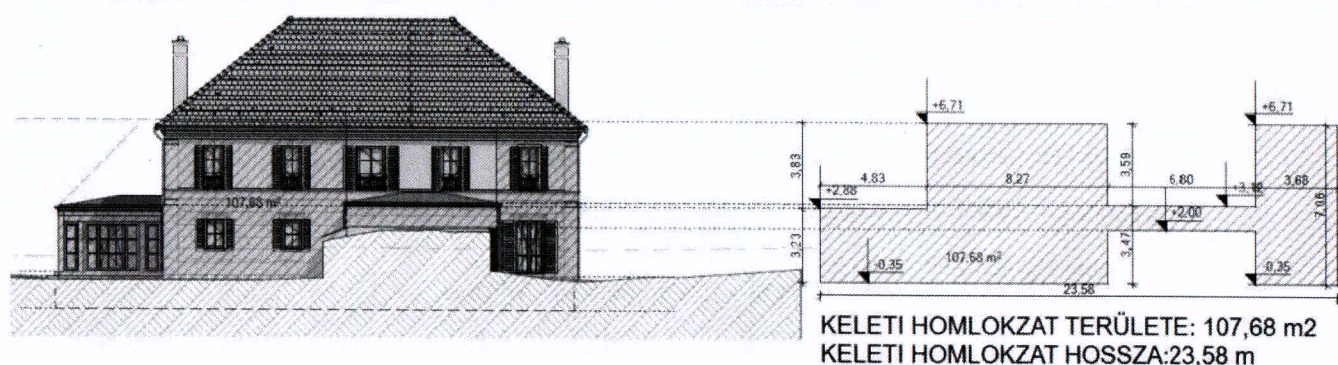
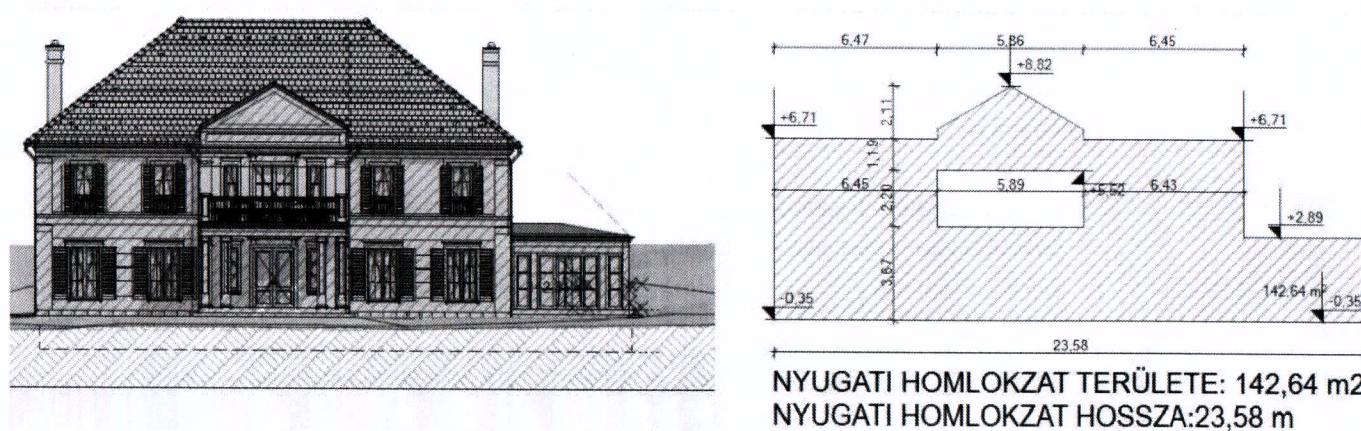
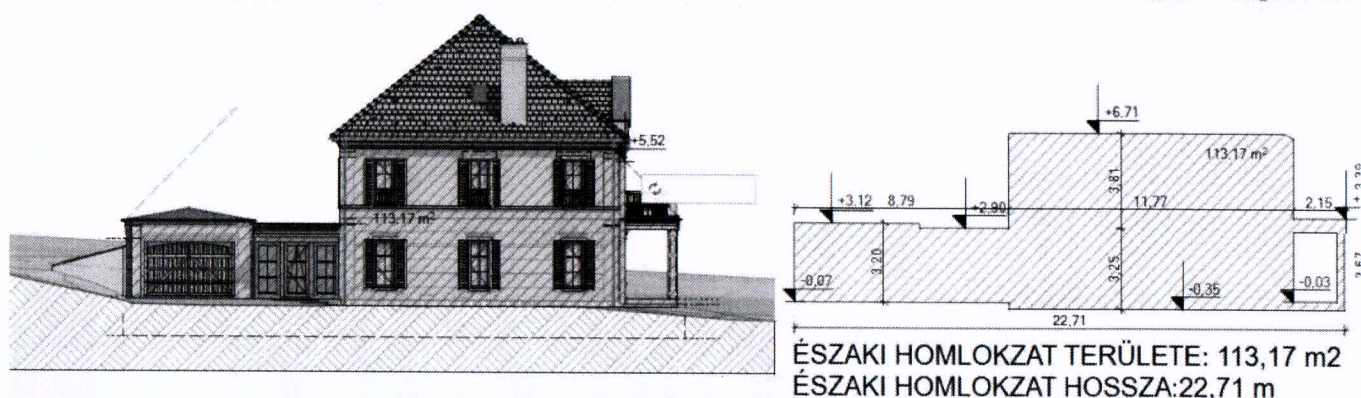
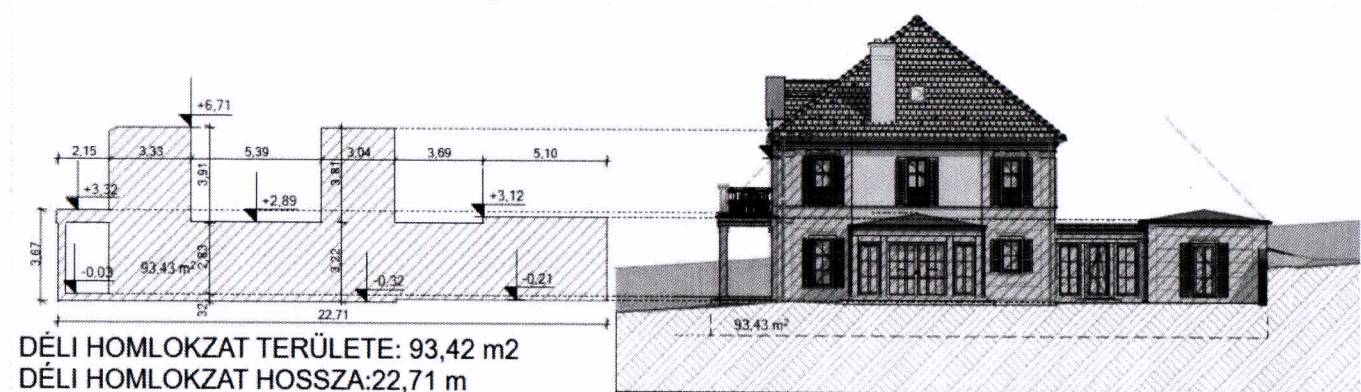
Beépítési % számítás: beépített terület / telekterület
 299,44 m² / 13896 m² = 0,0215 x 100 = 2,15 %

Záportároló kiépítése :
 Betervezve 2db 6 m³ tartály. (lásd helyszínrajz, földszinti alaprajz)

Belmagasság földszint: 2,40 m (átkötő folyosó) 2,55 m (garázs fafödém alsó síkja) 3,00 m (földszinti lakóépület belmagassága)

Gerincmagasságok: +2,96 m +3,36 m +3,57 m +8,74 m +11,27 m
 Szarufa alsó síkjának magassága: +2,74 m +2,86 m +3,07 m +6,25 m

Épületmagasság, és homlokzat magasságának számítása (É-09 tervlap)



HOMLOKZATOK TERÜLETE: 93,42 m² + 113,17 m² + 142,64 m² + 107,68 m² = 456,91 m²
HOMLOKZATOK KERÜLETE: 22,71 m + 22,71 m + 23,58 m + 23,58 m = 92,58 m
TERVEZETT ÉPÜLETMAGASSÁG: 456,91 m² / 92,58 m = 4,935 m

Helyiséglista (É-09 tervlap)

HELYISÉGLISTA

Minden helyiség				
Honszint neve	Helyiség szám	Helyiség neve	Burkolat típusa	Terület (m2)
Földszint	F-01	fedett bejárat	andezit kő	12,88
Földszint	F-02	előtér	kerámia	9,52
Földszint	F-03	közeledő	svédpadló	29,33
Földszint	F-04	lépcső	keményfa burk.	3,78
Földszint	F-05	közeledő	svédpadló	3,74
Földszint	F-06	fürdő	kerámia	6,81
Földszint	F-07	könyvtár	svédpadló	24,43
Földszint	F-08	vendégszoba	svédpadló	17,58
Földszint	F-09	gardrób	svédpadló	3,98
Földszint	F-10	gépészet	kerámia	9,55
Földszint	F-11	konyha+étkező+nappali	svédpadló	66,07
Földszint	F-12	tároló	kerámia	2,13
Földszint	F-13	tároló	kerámia	0,58
Földszint	F-14	kamra	kerámia	3,07
Földszint	F-15	télikert	kerámia	22,33
Földszint	F-16	üvegezett átjáró	kerámia	5,92
Földszint	F-17	garázs	kerámia	28,97
Emelet	E-01	lépcső	keményfa burk.	7,67
Emelet	E-02	közeledő	svédpadló	12,20
Emelet	E-03	közös tér	svédpadló	11,95
Emelet	E-04	wellness	vinylpadló	16,66
Emelet	E-05	szoba	svédpadló	22,44
Emelet	E-06	gardrób	svédpadló	12,83
Emelet	E-07	szoba	svédpadló	24,81
Emelet	E-08	fürdő	kerámia	8,49
Emelet	E-09	gardrób	svédpadló	2,18
Emelet	E-10	szoba	svédpadló	20,27
Emelet	E-11	közeledő	svédpadló	7,32
Emelet	E-12	fürdő	kerámia	14,73
Emelet	E-13	mosókonyha	kerámia	8,26
Emelet	E-14	tároló	kerámia	0,77
Emelet	E-15	erkély	fagyálló csúszásm. ker.	12,45
				433,70 m²

FÖLDMUNKA:

A tervezéssel érintett ingatlanon geotechnikai adatszolgáltatás nem készült.

A kivitelezés alatt talajvíz megjelenésére nem kell számítani, azonban, ha az építés közben szükséges a víztelenítés, akkor vákuumkutas talajvízszint süllyesztés

alkalmazandó. Nyíltvíztartás 50 cm-ig alkalmazható, erősen iszapos területeken 1 m leszívásig.

A beépítéssel érintett részekben a növényzetet és a felszíni, laza, növényi gyökerekkel átszőtt, magas szerves anyag tartalmú fedőréteget el kell távolítani.

A kiemelt alkalmatlan fedőréteg mennyiségének megfelelő visszatöltés, csak töltésépítésre alkalmas talajokból történjen. A szerves, humuszos talajok töltésanyagként nem használhatók fel. A földmunkát csak arra alkalmas időszakban lehet és szabad végezni. Téli, kora tavaszi, hóolvadási időszakban, amikor a talaj átfagyása felenged, illetve csapadékos időszakban nem szabad lehumuszosítást és töltésalapozást végezni, mert maga a gépekkel történő munkavégzés teszi elfogadhatatlanná a földmű minőségét. A földmunkákat célszerű lehetőség szerint száraz időszakra ütemezni. A csapadékvíz elvezetéséről naprakészen kell gondoskodni. A munkagödör 0,8 méter mélységig biztosítás nélkül, az alatt zárt falú megtámasztás védelmében vagy részsűszen kiemelhető.

Koncentrált csapadékvíz a kötőanyagmentes talajkörnyezetben káros kimosódásokat okoz! Az épület szigetelése az építész tervek és talajmechanikai szakvélemény adatainak figyelembevételével kell legyenek kialakítva.

A felszíni vizeket a munkagödörtől távol kell tartani!

A földmunkák során a csapadék és felszíni vizek elvezetését gondosan kell kialakítani.

ALAPOZÁS:

A teherhordó falak alá monolit beton sávalapok készülnek 50 cm-es szélességben. A sávalap alsó síkja a teherbíró rétegben veendő fel, de min. 1,00 m-es térszín alatti mélységben. (-1,38 m szinten) Padlószint +0,00 m = 101,243 mBf.

Az alapozási terven a jelölt pozícióban egy régi elbontott lakóépület áll, melynek alapozási síkja a terepszint alatt 30-35 cm volt, vagyis az új alapozást relevánsan nem érinti. Viszont a régi épület végében egy kisleptékű pinceürege volt, melynek mélysége terepszint alatt kb. 2 m volt, ezért ennek környezetében az új alapokat le kell lépesőzni a terv szerint.

A kiemelt terhelésű részek alatt a sávalapok pontalapokká híznak.

A sávalapok feleső fele vasalt szerkezetként készülnek, vasalása: 3+3 Ø12 hosszvasalás + Ø 8/200 zárt kengyelezés. A sarkokon és a T-esatlakozásoknál erősítő pótvasakat kell elhelyezni a sarokmerevség biztosítására.

A szintén az előzőekben a területen létesített, de betömött kút felett a sávalap vasalása erősítettésként készül.

A sávalapokra 1 sor N30-40/23 kibetonozott zsalukő lábazat kerül.

A teljes földszinti padozat alatt vasalt aljzatbeton készül a lábazati falra ültetve 12 cm vtg-ban. Vasalása: 1 rtg. 8/150/150 hegesztett hálós vasalás, a hálók toldása 2 osztás. Az aljzat alá $f_{trq}=95\%$ -os tömörséggel 15 cm kavicsfeltöltés készül. A kavicsfeltöltés tervezett tömörsége (E_2) 50 MPa.

A vasbeton pillérek és falak hosszvas tüskéit a sávalapba kell elhelyezni.

A sávalapokba betonozás előtt $d=160$ mm-es PVC védőesővek kerüljenek elhelyezésre a gépész terv szerint.

TEHERHORDÓ FALAK:

A teherhordó falak Porotherm 30-38 N+F falazóblokkból készülnek, TM hőszigetelő habarcsba vagy dryfix ragasztóba, a falkötés szabályainak megfelelően.

PILLÉREK:

A kiemelt terhelésű részek alatt ill. a terasz sarkain készülő monolit vasbeton pillérek

30/30 ill. 40/40 cm (előregyártott pillérkő) négyzet méretben. Vasalásuk: kiviteli terv szerint.

NYÍLÁSÁTHIDALÁSOK:

A kiemelt terhelésű nyílások felett monolit vasbeton gerendák készülnek. (G1-G7)

Vasalása: kiviteli tervek szerint.

A kisebb nyílások fölött teherhordó Porotherm elemmagas M25 jelű kerámiaköpenyes feszített áthidalók készülnek. (4 db/nyílás)

FÖDÉM:

A földszint fölötti födém előregyártott EU gerendás vasbeton szerkezetű. A gerendák szimplán ill. kettőzve kerülnek elhelyezésre, melyek közeit EB 60/19/25 beton beléselemekkel kell kitölteni. A gerendák felfekvése 5,00 m-ig 10 cm, felette 12 cm. A gerendák közé a koszorúba nyújtva lehorganyzó bajuszvasak kerülnek elhelyezésre a gerenda közeinek kibetonozása előtt.

A födémattörés környezetében monolit vasbeton lemezsávok készülnek a terv szerinti vasalással.

KOSZORÚK:

A külső és belső teherhordó falak tetején vasbeton koszorú készül a kiviteli terv szerint méretben, a sarkokon és a T csatlakozásoknál erősítő pótvasakat kell elhelyezni a sarokmerevség biztosítására. A koszorúk vasalása: a kiviteli terv szerint. A koszorú betonozása előtt el kell helyezni a talpszelemenek lehorganyzó töcsavarjait.

PADLÁSTÉRI PILLÉREK:

A bejárati rész mellett a födém és zárókoszorú közé 2 db monolit vasbeton pillér készül a terv szerinti kiosztással 30/30 cm négyzet méretben. Vasalása: kiviteli terv szerint.

TETŐSZERKEZET:

Az épület lefedését hagyományos fa szerkezetű, kontyolt nyeregtetős geometriával oldotta meg az építész, melyre hornyolt eseropfedés lett tervezve.

A nyeregtetők kétállószerű + fogópáros szerkezetként készülnek. A székoszlopok alá a födémgerendákra merőlegesen teherelosztó talpfa kerüljön elhelyezésre.

Ereszkialakítás építész terv szerint.

Minden faanyagot gomba és tűzvédelmi szerrel kell impregnálni.

Az alkalmazott szelvények: Szaruzat: 10x15 cm/90 cm, fogópár 2x5/15 cm, székoszlop 15/15 cm, talpszelemenek 15/15 cm, taréjszelemen 15/15 cm, méretben készülnek. A szarufa-fogópár, szarufa-szarufa kapcsolatokat minden esetben fém kapcsolóelemekkel kell ellátni. (Φ12 mm menetesszár)

KAPCSOLATOK:

A szerkezeti elemeket egymáshoz hagyományos ácskötésekkel (lapolás, beeresztés, esapolás), csomópontonként min. 2 db 8 mm-es szerkezetépítő csavarokkal ill. acél segéd rögzítő elemekkel kell rögzíteni.

ANYAGMINŐSÉGEK:

Szerelőbeton: C12/15-X0b(H)-24-F2

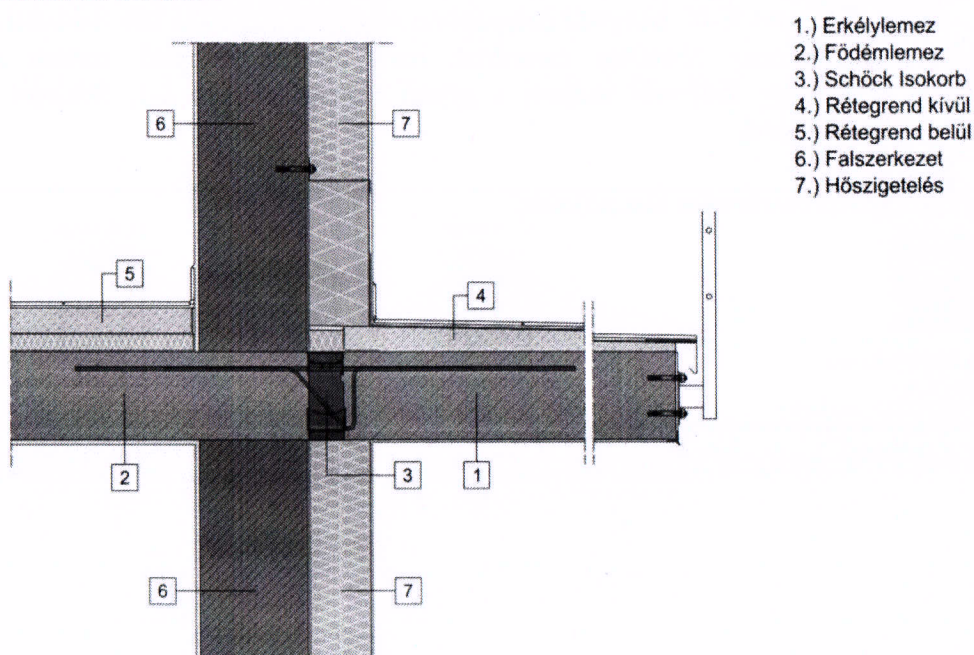
Alapbeton: C25/30-XC2-24-F3

Vasalt aljzat: C25/30-XC1-16-F3

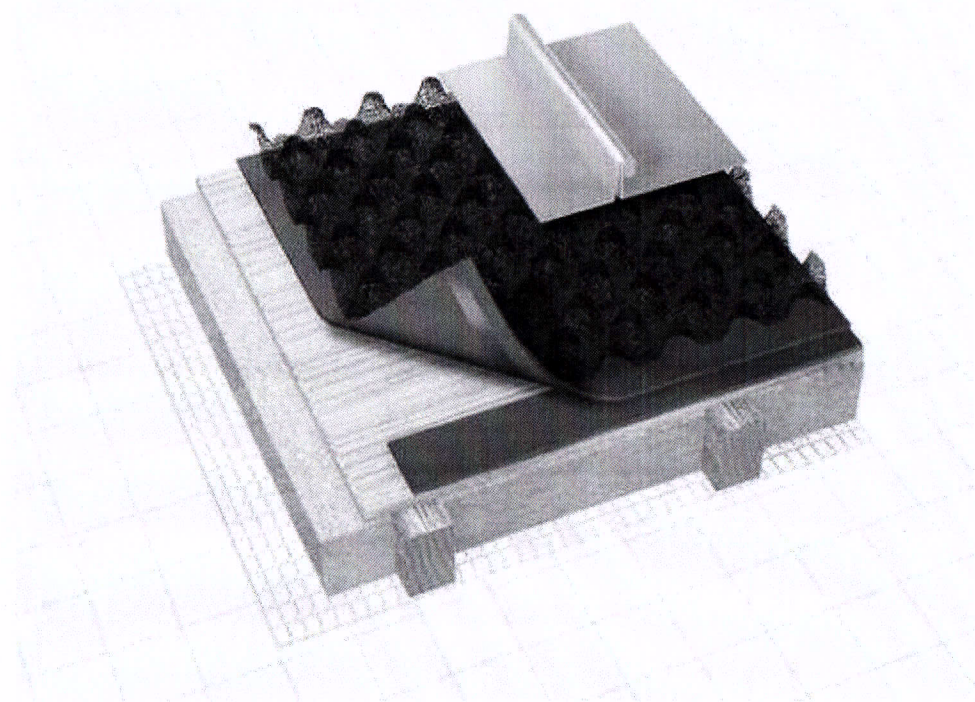
Szerkezeti beton: C25/30-XC1-16-F3

~~Alátét: Acél és galván horganyzott~~

- SCHÖCK ISOKORB vasbeton lemez: földszinti fedett bejárat kialakítása Schöck vasbeton lemezzel



- **Lindab korcolt lemezfedés szellőzőszőnyeggel:** Télikert (F-15) és üvegezett átjáró (F-16) fedésénél. A télikert üvegezését napvédő fóliával szükséges ellátni, valamint Fac-Coil hűtési rendszerrel.

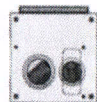


Kémények: A kémények beépítése előtt egyeztetni szükséges az épület kivitelezőjének a Schiedel Kéménygyár Kft.-vel. A földszinti nappali területén (F-11) beépítésre kerül 1db Schiedel Kingfire Lineare SC kémény 55x60cm, mellette pedig 1db Schiedel Absolut 18 kémény, amelyre egy a télikert területén (F-15) elhelyezett kályhát csatlakoztatják. A két

kémény, a felső szinten csatlakozik (E-05 helyiség) a gyártó előírása alapján 1-1, Schiedel Absolut különálló kéménnyel. (Absolut 18 TL és Absolut)

A szintén földszinti É-07 könyvtár helyiségben elhelyezésre került 1db Schiedel Kingfire Lineare SC kémény 55x60cm méretben, majd fölötte, a felső szinten az E-10 gyerekszobába egy födémről indított a gyártó előírása alapján 1-1, Schiedel Absolut különálló kéménnyel.

Kémény elhelyezkedése a kandallómodulon (kérjük, jelölje X-szel):



Kandalló 550x600 mm
Súly: 750 kg
a 296 cm magas elem esetén

○ 1. verzió



○ 2. verzió



○ 3. verzió

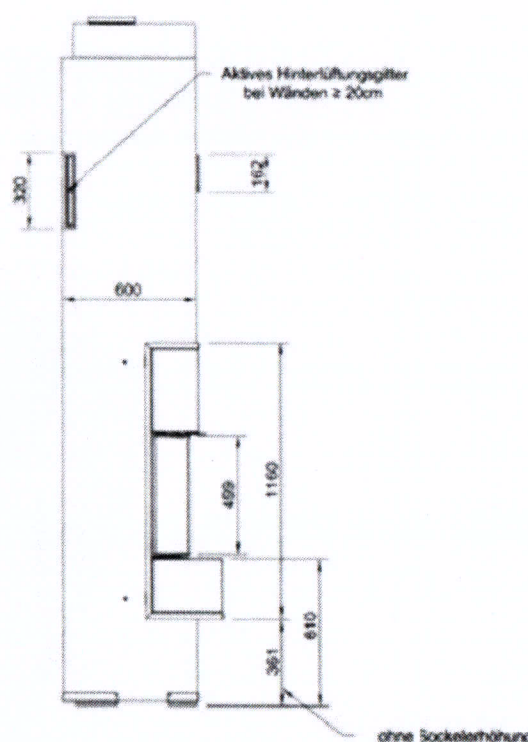
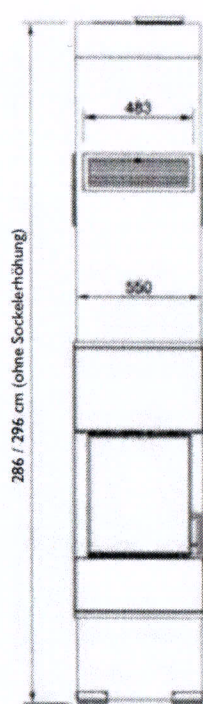
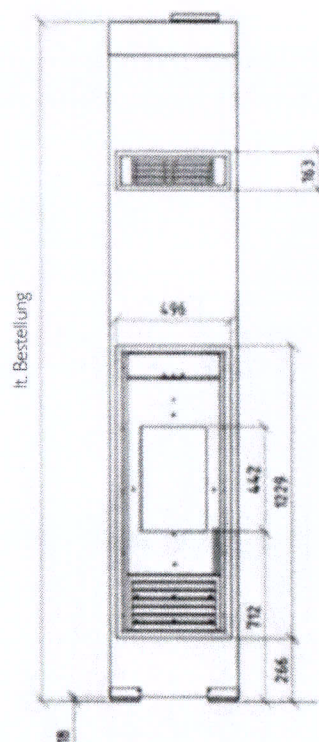


○ 4. verzió

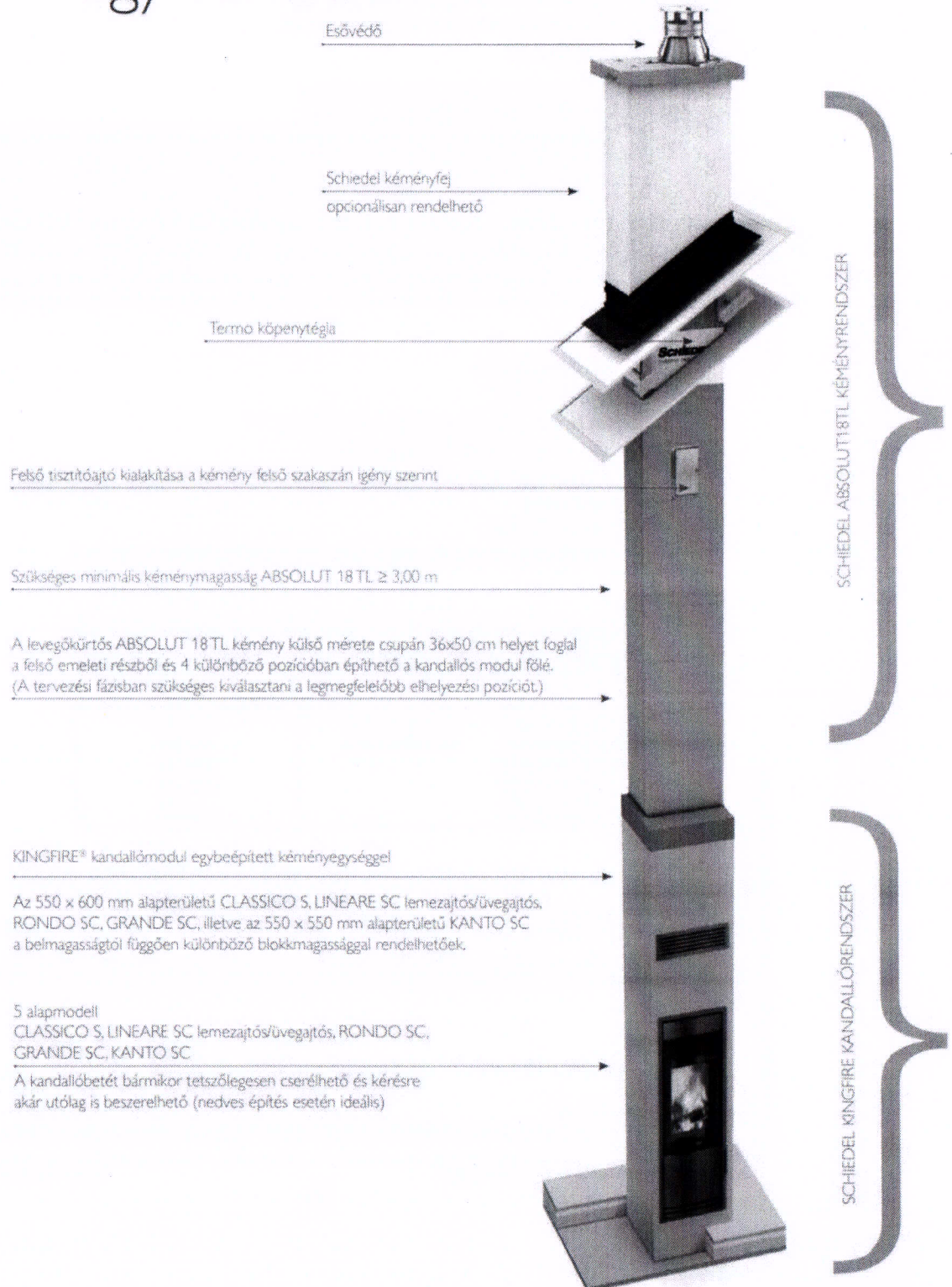


*kandallóajtó elhelyezkedése (üvegajtó)

KINGFIRE betonblokk és kandalló méretei - PÉLDA - Ma=2860 mm

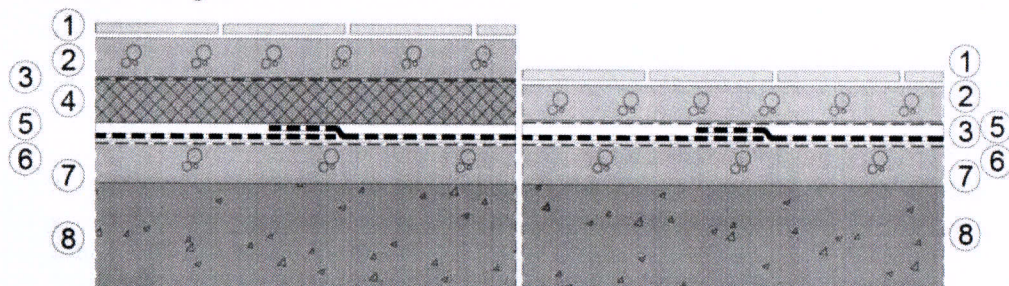


Kandalló + kémény = egy rendszer



Rétegrend 1.

Talajnedvesség elleni szigetelés
egy réteg bitumenes lemez szigeteléssel,
vízzintes rétegrend



- ① padlóburkolat
- ② aljzatbeton
- ③ technológiai szigetelés, védőréteg **
- ④ lépésálló PS hab hőszigetelés *
- ⑤ 1 rtg. mod. bitumenes lemez talajnedvesség elleni szigetelés
- ⑥ kellősítés
- ⑦ szerelőbeton
- ⑧ kavics vagy zúzalék ágyazati réteg rétegesen tömörítve

A rétegrendben javasolt szigetelő lemezek		
	>-10 °C	>-20 °C
vízzigetelő réteg	GG E 45 K SPEED	GG E 45 K
	KV E 45 K SPEED	GG E 45
		KV E 45
		KV E 45 K
		KV E 55 K

* Az alkalmazandó hőszigetelés vastagsága hőtechnikai méretezés alapján határozandó meg

** Az alkalmazandó technológiai szigetelés, vagy védőréteg fajtája a rá ható mechanikai terhelés mértékének függvényében határozandó meg.

A bemutatott rajz a szerkezeti kialakítás egy lehetséges változatát ábrázolja. A tervezett szerkezetek minden esetben méretezendők, kialakításuk a vonatkozó előírásoknak és követelményeknek (tartószerkezeti, energetikai, akusztikai, stb.) megfelelő legyen!

2017. 06. 30.

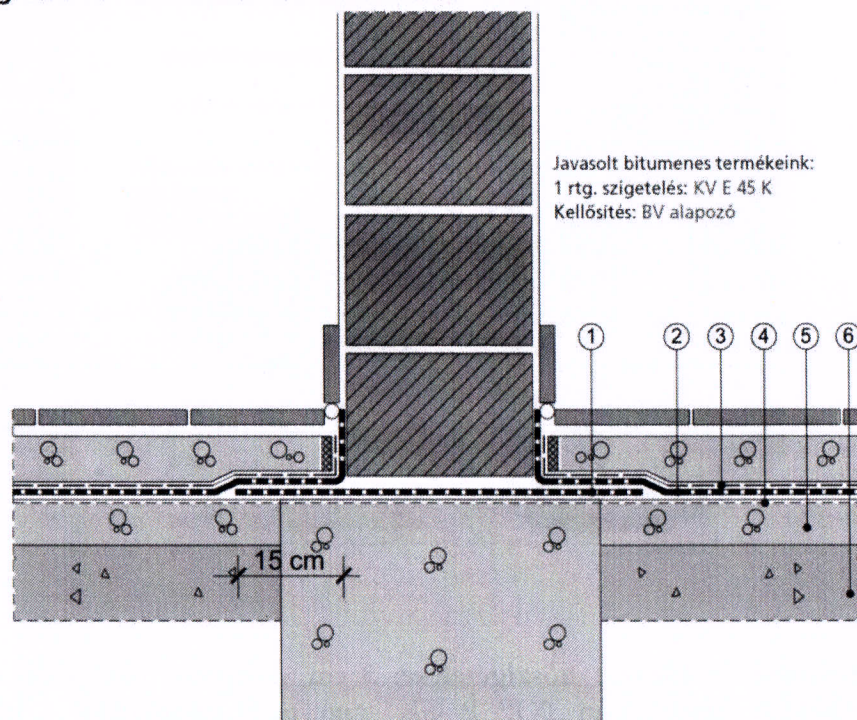
BÜSSCHER & HOFFMANN Kft.

H-1138 BUDAPEST Váci út 135.-139. A épület • Mobil tel.: +36 30 578 0501 hungaria@bueho.at • www.bueho.hu

A Büsscher & Hoffmann Alkalmazástechnika II.

Részletrajz 1.1.

Talajnedvesség elleni szigetelés
egy réteg bitumenes lemez szigeteléssel,
Szigetelés átvezetése közbső fal alatt



Javasolt bitumenes termékeink:
1 rtg. szigetelés: KV E 45 K
Kellősités: BV alapozó

- ① teherhordó fal alatti talajnedvesség elleni szigetelő sáv
- ② talajnedvesség elleni padlószigetelés
- ③ PE fólia szigetelést védő réteg az aljzatbeton alatt
- ④ kellősités
- ⑤ C 12/16 minőségű aljzatbeton, vagy esztrich
- ⑥ kavics ágyazóréteg réteges tömörítéssel

A rétegrendben szereplő anyagokat lásd a **Rétegrend 1.** lapon.

A bemutatott rajz a szerkezeti kialakítás egy lehetséges változatát ábrázolja. A tervezett szerkezetek minden esetben méretezendők, kialakításuk a vonatkozó előírásoknak és követelményeknek (tartó szerkezeti, energetikai, akusztikai stb.) megfelelő legyen!
2017. 06. 30.

BÜSSCHER & HOFFMANN Kft.

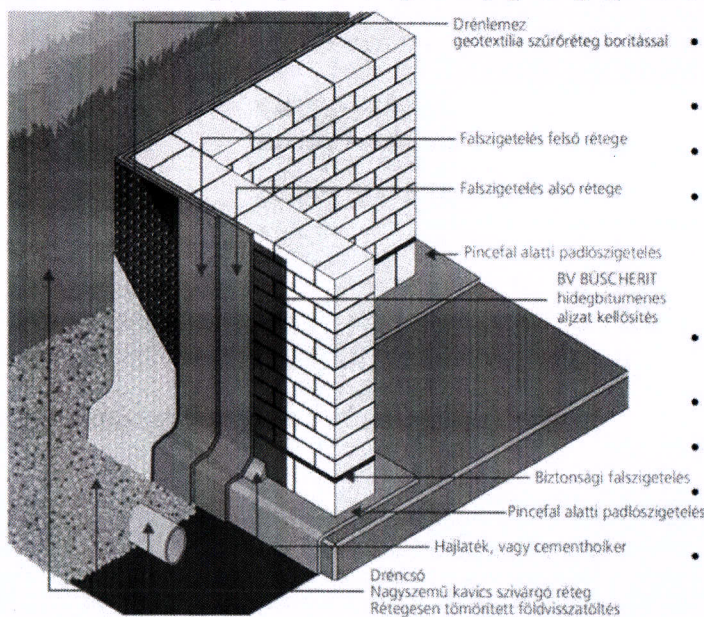
H-1138 BUDAPEST Váci út 135.-139. A épület • Mobil tel.: +36 30 578 0501 hungaria@bueho.at • www.bueho.hu

A Büsscher & Hoffmann Alkalmazástechnika II.

Tervezési és Kivitelezési előírások

Talajnedvesség és talajvíz elleni szigetelések, pince falon, padlón és lábazon

- Egy pince szakszerű szigetelése elengedhetetlen az épület hosszútávú állékonyága érdekében.
- A legjobb vízszigetelő anyagokkal, szakértő kivitelezővel kell megvalósítani a lapostető szigetelést.
- A talajba szivárgó nedvességet kiépített drénrendszer segítségével kell az épület falától elvezetni.
- Az esetleges kiegészítő hőszigetelőanyag vastagságát hőtechnikai számítás alapján kell meghatározni.

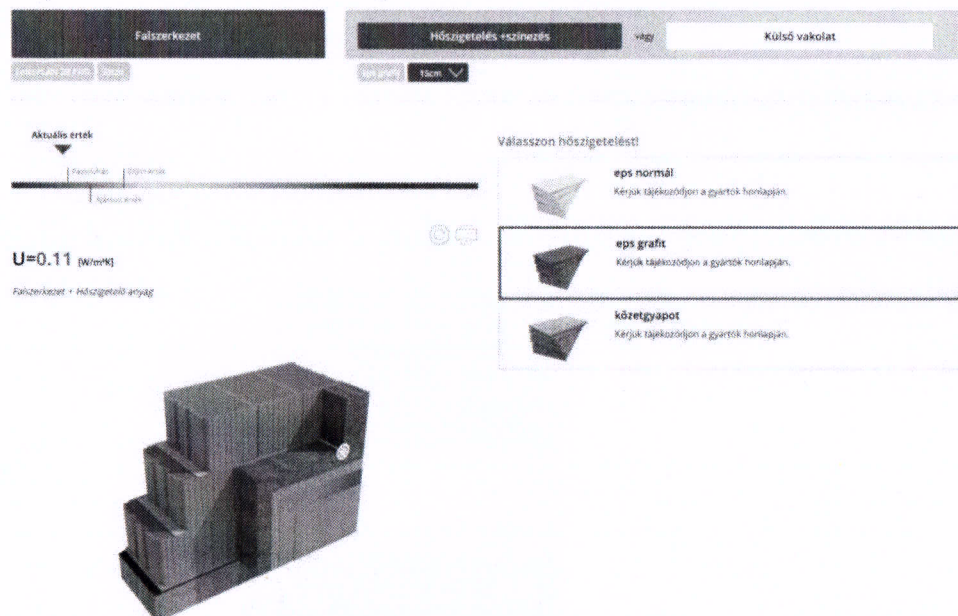


- Akár lakóépületekről, vagy ipari, mezőgazdasági létesítményekről van szó, nagyon fontos a beázásmentes és jól hőszigetelt alépítményi falak padlók megvalósítása.
- A felszivódó nedvesség a védelem nélküli épület-szerkezetekbe, építőanyagokba felszivódva károsító hatást fejt ki.
- Akkor beszélhetünk talajnedvességről, ha a talajszemcsék közötti üregeket és hézagokat nem tölti teljesen ki a víz.
- A talajvíz vagy rétegvíz esetén a talajszemcsék közötti hézagok vízzel telítettek. A talajvíz nyomása igen nagy károkat okozhat az épület szerkezetében és lehetetlenné teheti a talajszint alatti helyiség használatát. A károk megelőzésére több rétegű talajvíznyomás elleni szigetelést kell alkalmazni. Ilyen esetekben az épületszerkezetekre ha víznyomást távol kell tartani. Erre szolgálnak a felületszivargók, vízelvezető (drén)rendszerek.
- A falazatok csapóeső és felszivódó nedvesség elleni védelmére vízszintes fal- és függőleges lábazatszigetelés megfelelő kialakítás szükséges.
- A csapadékok magas sótartalma miatt a felszivódó nedvesség jelentősen roncsolhatja a tartószerkezeteket.
- A komfortosabb belső terek kialakítása érdekében javasolt a pincefal hőszigetelése.
- A bitumenes lemezzel készülő mélyépítési vízszigetelés általában két vagy több rétegben készül, ezáltal mindmáig a legmegbízható alépítmény-szigetelési megoldás.
- Talajpára vagy időszakos talajnedvesség esetén a pince szigetelése készülhet egyrétegű bitumenes lemezes szigeteléssel is.

- **Koszorú és lábázat hőszigetelése:** 5 cm vastagságú (koszorúk) és 20 cm (lábázat, pincefal) Austrotherm TOP P GK -vagy azzal egyenértékű -, hőszigetelő lemezzel (lábazatok A tábla sűrűn bordázott felületű, formahabosított expandált polisztirolhab hőszigetelő lemez. Jól alkalmazható lábazatok, hőhidak szigetelésére. A bordázott felület a betonhoz és a vakolathoz is szilárd kötést biztosít).
- **Padló hőszigetelése:**
15 cm **(talajjal érintkező földszinti területeken)** lépésálló AUSTROTHERM GRAFIT 100 vagy azzal egyenértékű -, táblákkal történik.
- **Padlásfödém hőszigetelés:** 40 cm Rockwool Airrock LD hőszigetelés
- **Hőszigetelés a padlástérben:** 35 cm ROCKWOOL Deltarock Plus hőszigetelés.
Az Airrock LD Super (LD = Low Density, kis testsűrűség) lemezek elsősorban a magastető szarufák közötti – Deltarock lemezekkel készült – hőszigetelésének szarufák alatti kiegészítő hőszigeteléseként, illetve nem járható padlásfödémek, zárófödémek hőszigeteléséhez ajánlható.



- **Hőszigetelés homlokzaton:**
15,0 cm vastagságban Austrotherm/Baumit Grafit Reflex (vagy EPS) hőszigetelő rendszer (lásd metszeti rétegrendek)
- **Kerámia falazat külső oldalon:** Porotherm 38 X-therm) Dryfix vagy LeierPLAN 38 PRO $0,23\text{w/m}^2\text{K}$ +15cm EPS= $0,11\text{w/m}^2\text{K}$



- **Kerámia főfal** a belső térben: Porotherm 30 N+F Profi
- **Válaszfalak:** Porotherm kerámia válaszfalak 10 cm vastagságban

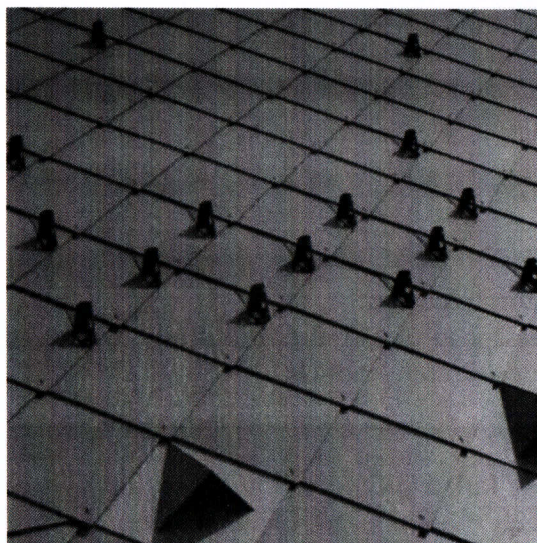
- **Homlokzati nyílászárók:**

Ropant gyártmányú -vagy azzal egyenértékű -, 3 rétegű üvegezésű hőszigetelt fa nyílászárók 4 rétegű felületkezeléssel, antracit színben. A ROPANT STANDARD kivitel 68mm-es profilvastagságban, rétegragasztott, hosszitoldott vagy toldásmentes alapanyagból készül. Kettős szárnyban körbefutó és stulp gumitömítéssel.

Huzatbiztos vasalatrendszerrel, hibásműködtetés-gátlóval, résszellőztetéssel, téli-nyári bukóállással, vasalattakaróval. Alumínium tok és szárny esővetővel. Normál ($U_g=1,0W/m^2K$ ill. $U_g=0,9W/m^2K$) kétrétegű hőszigetelő üveggel, hőhídmentes üvegperemmel.

Homlokzati színek:

- **Tetőfedés:** Antracit színű 40x40cm-es (francia) Eternit pala



- Lindab fém ereszcsonna

Színválaszték

Elérhető színek:

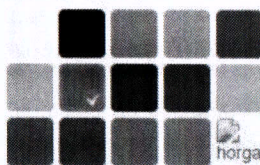


image:

Választott szín:



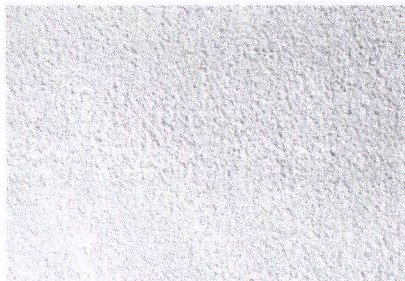
Színkód:

242 sötétszürke (D)

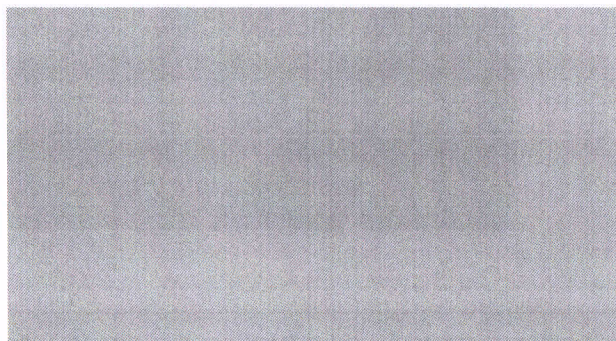
Legközelebbi NCS szín: Legközelebbi RAL kód:

7012

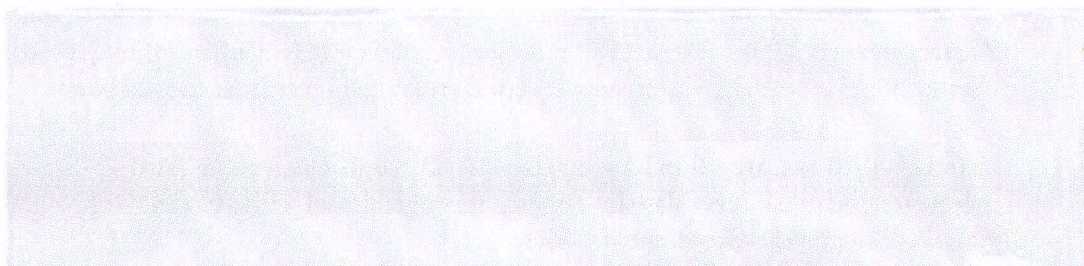
- **Homlokzat vakolat:** Baunit -vagy azzal egyenértékű -, törtfehér színű szilikongyanta vékonyvakolat (BaunitStarTherm hőszigetelő rendszer) Kiváló páraáteresztő és víztaszító hatású.



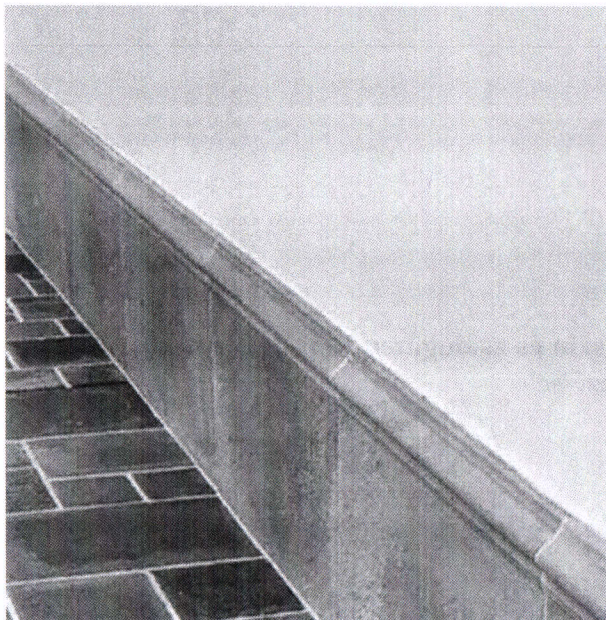
- **Nyílászáró szín és zsalugáter:** Ropánt fa nyílászárók csontfehér színben 3 rtg. hőszig.üvegezéssel



- **Téli kert és üvegezett átjáró:** Ropánt fa nyílászárók csontfehér színben 3 rtg. hőszig.üvegezéssel



- **Otti műkö lábazat** törtfehér színben



- **Víz,-szennyvízellátás,-elektromos ellátás, gázszolgáltatás:**

A telek jelenleg nem közművesített. A fűtés és hűtés levegős hőszivattyús rendszerrel. Kiegészítő fűtés: kályhák és kandalló az alaprajzokon jelölt helyeken.

- **Zártrendszerű szennyvíztartály:** méretezett, statikai terv alapján épített, vízszigeteléssel ellátott 30m³-es tartály, elhelyezése a gépészeti kiviteli terveknek megfelelően.
- **Esővízgyűjtő tartály :** 6 m³ kapacitással, 2 db darab elhelyezése (lásd É-03 helyszínrajz) méretezett, statikai terv alapján épített, vízszigeteléssel ellátott tartályok, elhelyezése a gépészeti kiviteli terveknek megfelelően.

Gépészeti rendszerek összefoglalása külön tervfejezetben.

A csapadékvíz épületen lévő függőeresz csatornán összegyűjtve, lefolyócsatornán levezetve, 2db 6m³ földalatti esővízgyűjtő tartályba vezetve, öntözésre felhasználva

- **A monolit szerkezetek**-mint kiváltó födém gerendák, áthidalók, födémmezők, vasbeton koszorúk és pillérek-kizárólag kiviteli tervek alapján készíthetők.
- **Tetőfedés:** Antracit színű 40x40cm-es (francia) Eternit pala
- **Fűtés:** Levegős hőszivattyús rendszerrel
kiegészítő fűtés: fatüzelésű kandalló vagy kályha a nappali-étkező légterében (F-11)
kályha a földszinti télikert helyiségben (F-15), kandalló vagy kályha a földszinti

könyvtár helyiségben (F-07), valamint az emeleti gyerekszoba helyiségben (E-10)
Kandallók és kályhák bekötése Schiedel Absolut kéményrendszerekbe történik!

- **Szellőzés:** Központi szellőztető rendszer kerül kiépítésre.
- **Héjazat:** a megadott tetőszéki elemek : Antracit színű 40x40cm-es (francia) Eternit pala figyelembevételével van meghatározva.
A cserép alá vizet be nem engedő, de a padlástér felől páraáteresztő alátéthéjazatot kell beépíteni minimum 10 cm-es átfedéssel.

Az építőanyagok alkalmazástechnikai előírásait be kell tartani!

A tervezett épület energetikailag, hőtechnikailag megfelel!

Számított építményérték:

Földszinti rész megépítése: $433,70 \text{ m}^2 \times 600.000 \text{ Ft/m}^2 = 260.220.000 \text{ Ft}$

Az építkezés során 46,19 m³ ásványi anyag kitermelése történik meg.

A műszaki leírást az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek foglaltaknak megfelelően készítettem.

Figyelem!

A kivitelezés során a vonatkozó biztonságtechnikai szabályok maradéktalanul betartandók!

Miskolc, 2025. július hó

Brindza Tivadar

tervező

TN: É3-05-0351/08

MUNKAVÉDELMI MŰSZAKI LEÍRÁS

Építés helye: 8245 Pécsely, külterület, hrsz:0161/5

A létesítmény rendeltetése: Lakóépület

Elvégzendő munka: Lakóépület építése

A kivitelezési munka során a munkavédelemről szóló **1993. évi XCIII. törvény**, valamint az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendeletben** foglaltak szigorúan betartandók!

Legfontosabb tudnivalók:

A kivitelezés során építtető, kivitelező köteles betartani az érvényben lévő munkavédelmi, balesetvédelmi és biztonságtechnikai előírásokban foglaltakat. Kivitelezés – bontás és építés egyaránt – csak Felelős Műszaki Vezető irányítása mellett történhet!

A munkaterületen minimum két ember végezhet munkát.

Csak ép szerszámot és eszközt lehet a kivitelezéshez használni. A szerszámokat és eszközöket rendeltetésüknek megfelelően lehet használni.

A munkaterületen minden 100 cm-nél nagyobb szintkülönbséget stabil védőkorláttal kell ellátni. Az egyes munkafázisokat minden esetben úgy kell befejezni, hogy annak stabilitása biztosítva legyen. Szükség esetén a stabilitást segédszerkezetekkel kell biztosítani.

A törmeléket az építési anyagoktól elkülönítetten kell – elszállításáig – tárolni. A gombafertőzött faanyagot haladéktalanul el kell égetni, illetve klórmésszel leöntve legalább 2 m mélyre kell elásni.

A kivitelezés során használt elektromos gépeket, eszközöket azok használati utasításában foglaltaknak megfelelően szabad üzemeltetni.

Kivitelezési munkát csak arra jogosultsággal rendelkező személy vagy szervezet végezhet, műszaki vezető irányítása mellett.

Oktatással fel kell készíteni a dolgozókat az aktuális munkafázis megkezdése előtt a feladatban rejlő veszélyekre, az elhárítás módjára és az esetlegesen bekövetkező baleset esetén szükséges tennivalókra.

Az oktatás megtörténtét írásban rögzíteni kell.

Kettő vagy több dolgozó együttes munkavégzés esetén mindig ki kell jelölni a munkavédelemért felelős irányító vezetőt.

A 2 m-nél magasabban végzett munkák esetén csak korláttal és lábdeszkával ellátott állványzat használható, ügyelve az állvány állékonyságára és teherbíró képességére.

Ahol állvány nem építhető, ott megfelelő védőfelszerelést kell használni.

Dúcoláshoz, zsalulat alátámasztáshoz 15x15 cm keresztmetszetű fűrészelt fenyőáru, vagy szabványosított acél állítható dúc használható.

A munkaterületet biztonságos módon el kell keríteni és meg kell akadályozni, hogy a munkaterületre illetéktelenek ne juthassanak be.

Munkát végezni csak megfelelő érintésvédelemmel rendelkező elektromos géppel, illetve szerszámmal szabad.

A munkák során a munkavédelmi eszközök használata kötelező!

A munkahelyen biztosítandó minimális követelmények:

az építési helyen rendet és tisztaságot kell tartani,

a munkavégzés helyének meghatározásakor figyelembe kell venni annak elérhetőségét, meg kell határozni a közlekedési utakat vagy a közlekedési zónákat,

meg kell határozni a munkahelyek kémiai biztonságával összefüggő szabályokat,

gondoskodni kell a karbantartásról, az üzemeltetést megelőző ellenőrzésről az eszközök és berendezések rendszeres ellenőrzéséről, a meghibásodások elhárításáról,

meg kell állapítani az ipari és kommunális hulladékok, valamint az építési törmelék tárolásának, elszállításának szabályait,

rendszeresen át kell tekinteni a munkafolyamatok, munkaszakaszok tervezett elvégzési idejét és módját.

Fontosabb munkanemekre vonatkozó tudnivalók:

Előírásokat tartalmazó szabványok:

Földmunkák: MSZ 04- 800/82/1 és 802/2, MSZ 04- 901-83

Betonozás: MSZ 04- 803/5 és 803/6, MSZ 04. 904-83

Ács – állványozó munka: MSZ 13010, MSZ 13011, MSZ 13016

Alulírott tervező kijelentem, hogy a tervdokumentáció készítésénél a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény, valamint az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendeletben foglaltakat figyelembe vettem, a tervdokumentáció munkavédelmi szempontból megfelelő.

Miskolc, 2025. július hó

Brindza Tivadar
tervező

TN: É3-05-0351/08

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT

8245 Pécsely, külterület, hrsz:0161/5 alatti ingatlanon lakóépület
egyszerű bejelentéséhez kötött kivitelezési dokumentációjához

Alulírott kijelentem,

hogy a lakóépület tervének készítése során

- 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet Az országos településrendezési és építési követelményekről(OTÉK),
- 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet szerint jártam el.

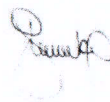
A tervezetett építési tevékenység: lakóépület építése

Címe: 8245 Pécsely, külterület

Helyrajzi száma: 0161/5

- Az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval az egyeztetést lefolytattuk/ nem folytattuk le,
- A tervezet építmény vonatkozásában a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges/ nem szükséges.
- A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására sorkerült/ nem került sor.
- Az általunk tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek
- A tervezett épület azbesztet nem tartalmaz.
- A tervezett épület nem a Nemzeti Mintaterv Katalógus alkalmazásával történt.
- A tervezésnél figyelembe vettem:
 - a 2/2002. (I. 23) BM sz. rendelettel közzétett Tűzvédelmi Műszaki Követelmények és a 54/2014. (XII.5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzatot általános érvényű követelményeihez kapcsolódó szabványok előírásait és részeit
- A betervezett építési termékek megfelelőség igazolással és teljesítménynyilatkozattal rendelkeznek

Egyben kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1996. évi LVIII. törvény, illetve az azt módosító építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet foglaltak szerint tevékenységi körünkön belül végeztük.



Miskolc, 2025. július hó

Brindza Tivadar
tervező

TN: É3-05-0351/08

Tervjegyzék

8245 Pécsely, külterület, hrsz:0161/5 alatti ingatlanon lakóépület
egyszerű bejelentéséhez kötött kivitelezési dokumentációjához

Építészet

É-01	E közmű térkép	M=1:500
É-02	Geodéziai felmérés	M=1:200
É-03	Helyszínrajz	M=1:200
É-03-2	Átnézeti helyszínrajz	M=1:1000
É-04	Földszinti alaprajz	M=1:50
É-05	Emeleti alaprajz	M=1:50
É-06	Metszetek	M=1:50
É-07	Déli és nyugati homlokzatok	M=1:50
É-08	Keleti és északi homlokzatok	M=1:50
É-09	Építménymagasság számítás Helyiséglista	
É-10	Tömegvázlatok 1.	
É-11	Tömegvázlatok 2.	
É-12	Helyszín fotók	
	Építész műszaki leírás	

Statika

Külön tervfejezetben

Gépészet

Külön tervfejezetben

Elektromos munkarész:

Külön tervfejezetben



168.07

167.02

167.72

0767

167

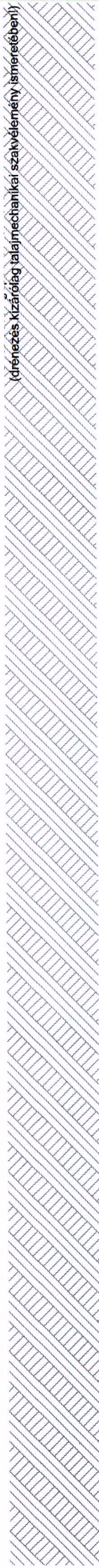
166.87

tervezett út murvas kialakítással

parkosított terület

JOGI TELEKHATÁRTÓL SZÁMÍTOTT 15,0m ÉPÍTÉSI HELY
HATÁRVONALA

meglévő földút



(drénezés kizárólag talajmechanikai szakvélemény ismeretében!)

ápszeelemen

10x15cm szarufa

15x15 talpszelemen

+6.25
+5.65

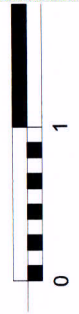
2.00

60

15

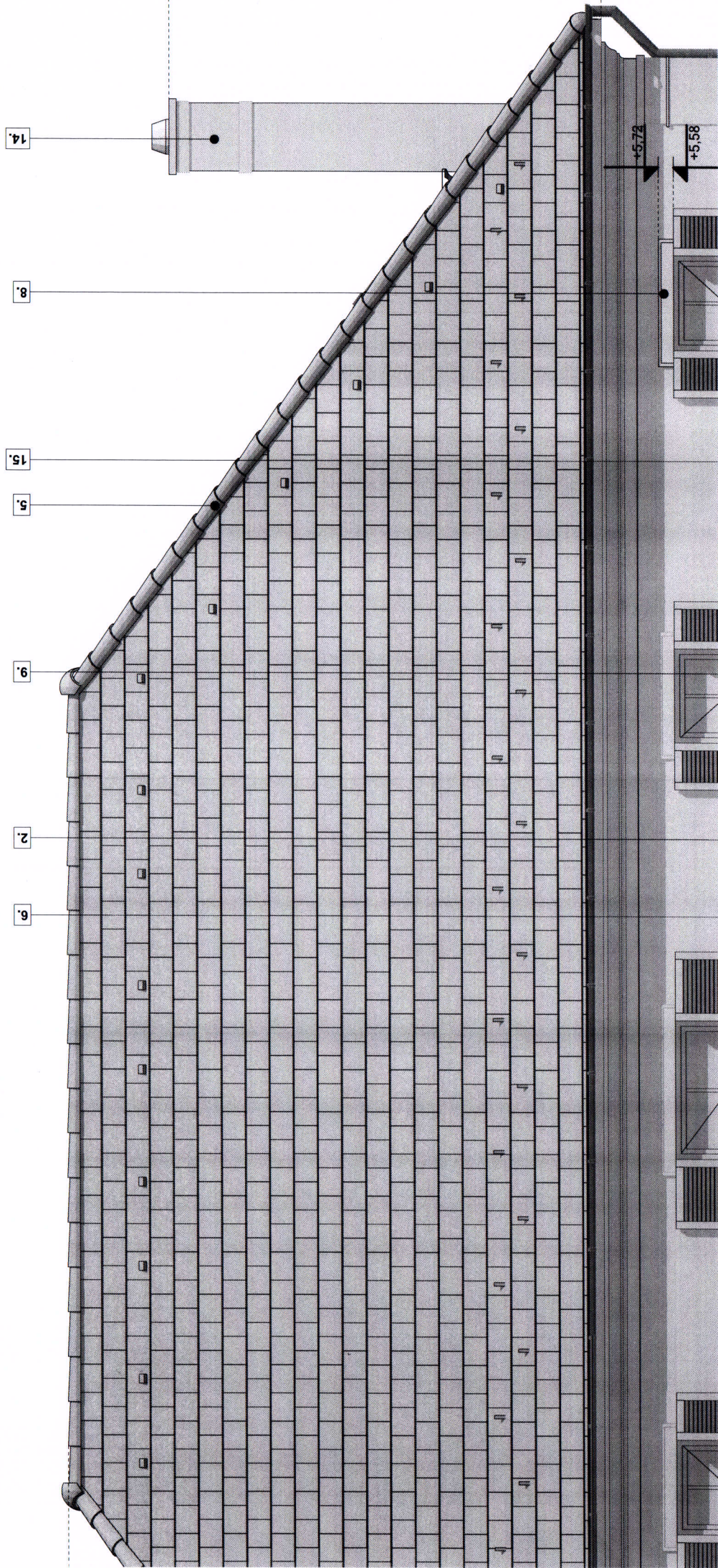
35

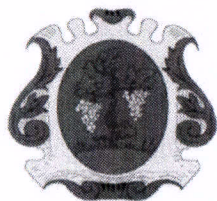
38





ÉSZAKI HOMLOKZAT M=1:50





FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Pécsely Község Képviselő-testületének 2025. augusztus 18-i ülésére
Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló
17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete rövid eljárásban történő módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § alapján a településrendezési eszközök módosításához megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat szükséges. A nevezett paragrafus (5) bekezdése szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész vagy a főépítész egyetértésével a tervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, a Korm. r. által meghatározott keretek között. Erre tekintettel Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete IV. számú módosításához

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiakban határozom meg.

A szakági fejezetek a hatályos településrendezési eszközök vizsgálati és alátámasztó javaslati fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra. Az egyes szakági fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljön ismertetésre a módosításra vonatkozó szakági javaslat:

1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés bemutatása
2. A település hatályos településrendezési eszközei és településképi eszközei
3. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
A módosítás bemutatása az alábbi tartalom szerint:
 - 3.1. A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése
 - 3.2. A módosítással érintett terület bemutatása
 - 3.2.1. A módosítással érintett terület adottságai (településszerkezeti helyzet-, területhasználat-, beépítettség-, rendeltetés stb. vizsgálata)

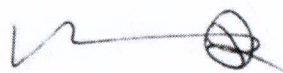
- 3.2.2. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben
- 3.3. A tervezett változás, a településrendezési eszközök tervezett módosításának ismertetése
4. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan
- 4.1.1. Tájrendezési, természetvédelmi, zöldinfrastruktúra-hálózatot érintő szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 4.1.2. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
5. A tervezett módosítás összhangja Pécsely Településfejlesztési koncepciójával

A Korm. r. 8.§ (2) bekezdése szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A fentiek alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítését jelen esetben egyedül a tervezési terület természetvédelmi érintettsége teszi szükségessé. Ennek megfelelően a megalapozó vizsgálat fókuszában a természetvédelmi szempont legyen.

Pécsely, 2025. augusztus 14.



Madarasi-Papp Rita
települési főépítész