

Tervezési program

a Pápa, Honvéd utca 1/A. Szám 3930/2. hrsz. alatt építendő 27 lakásos lakóépület tervezéséhez.

Jelen tervezési program a Arcus Coloratus Ingatlanforgalmazó Kft. (8500 Pápa, Szent László utca 1.) mint Megrendelő és Peng Ferenc (8562 Nagytevel, Jókai u. 13.) mint Tervező között megkötött a Pápa, Honvéd utca 1/A szám 3930/2. hrsz. alatt építendő 27 lakásos lakóépület tervezésére vonatkozó tervezési szerződés mellékletét képezi és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal készült.

1. A tervezési feladat részletes leírása, az építési tevékenység megnevezése

Építtető a telken 27 lakásos társasház építését határozta el. A lakások átlagosan 50 m² hasznos alapterülettel készülnek. Minden lakás teljes belmagassággal készüljön és tartalmazzon egy nappali lakóteret, konyhával, étkezővel, tájolásuk pedig lehetőleg DK-DNY irányultságú legyen a kedvezőbb benapozottság érdekében.

2. A tervezés előzményei - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatai

Az ingatlan nyilvántartásban a telek beépítetlen üres ingatlanként szerepel.

3. Az elvárt - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb - követelmények, beleértve az élettartalmi igényeket

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek feleljenek meg:

az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
a tűzbiztonság,
a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
a biztonságos használat és akadálymentesség,
a zaj és rezgés elleni védelem,
az energiatakarékosság és hővédelem,
az élet- és vagyonvédelem, valamint
a természeti erőforrások fenntartható használata
alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

4. Az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módja, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok köre

Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) sz. önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) Lk-Z/1 övezeti jelű beépítésre szánt kisvárosias lakóterületként kezeli az építés helyszínét. Tervező köteles a tervezett létesítmény HÉSZ szerinti megfelelést az építési engedélyezési dokumentációban igazolni.



kivonat Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2019. (IX.26.) sz. önkormányzati rendelet
2. sz. mellékletéből

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt számításokat Tervező köteles elkészíteni.

A kivitelezési dokumentáció az Étv. 31. § (2) bekezdésében, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások - ellenőrizhető módon történő - kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés

- a) megnevezését,
- b) helyzetét, méretét, mérettűrését,
- c) számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket,
- d) minőségi követelményeit,
- e) építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint
- f) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

5. A beruházás költségkerete, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályai

A beruházás tervezett nettó költségkerete: ~620 millió Ft. Tervező a kivitelezési tervdokumentáció részeként árazott tervezői költségvetést köteles készíteni. A TERC normagyűjtemény szerint beárazott tervezői költségvetés főösszege a nettó költségkeretet nem haladhatja meg.

6. A helyszín bemutatása

Az ingatlan Pápa belvárosához közel, attól nyugati irányban helyezkedik el. Közvetlen környezetében földszintes és földszint+tetőteres épületek találhatóak. Tágabb környezetében tőle déli és nyugati irányban három szint+tetőteres, illetve négyszintes épületek állnak. A Honvéd utca – Korona utca – Celli út által határolt tömb az Lk-Z/1 övezetbe tartozik, amelyre vonatkozóan a beépítési előírások megengedik, hogy az újonnan tervezett épületeknek a távolabbi környezetben található, többszintes épületek léptékéhez kell közelítsenek. Az építető elképzelései ezzel párhuzamosak, az ingatlanon többlakásos lakóépületet kíván építtetni, amelynél a tervezett háromszintes magasság beruházásgazdaságossági szempontból is előnyös.

7. Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok

Lehetőség szerint 40 - 60 m²-es lakóegységek jöjjenek létre, így megfelelő a piaci igényeknek. A lakások megközelítése lehetőség szerint minél kevésbé zavarja a lakó funkciót, így a személyi bejáratot célszerű elkülöníteni a gépkocsi bejárattól.

A közös használatú terek, mint a lépcsőtér és a közlekedő folyosók, ne legyenek fűtöttek, így biztosítva az alacsonyabb bekerülési értéket és fenntartási költségeket.

Minden lakás konyha-étkező-nappali helyiséget, egy fürdő, zuhanyzó helyiséget, lehetőleg ettől különválasztott WC-t és erkélyt tartalmazzon, a szobák száma a lakás területével arányosan nőjön. Amennyiben a földszinten lakás is elhelyezésre kerül, annak helyiségei lehetőleg zöld udvarra nézzenek.

Garázs az épületben nem kerül kiépítésre, lehetőség szerint a lakás használója az udvaron kialakított fedett, vagy nyitott parkolóhelyen tudja gépkocsiját elhelyezni.

8. Az építményben üzemelendő technológiák

Az épületben lakások kerülnek kialakításra.

9. Közútkapcsolati, parkolási igények és információk

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42.§-ában foglaltak szerinti személygépkocsi parkolókat és kerékpár tárolókat a telken belül el kell helyezni.

10. Közmű és energia ellátási igények, módok

Az építési telek közművekkel ellátható a szolgáltatók nyilatkozatának megfelelően.

Az építést a hatályos hőtechnikai előírásoknak megfelelően kell kialakítani. Az épületre a településképi rendeletben engedélyezett mennységű napelem nem kerül elhelyezésre az előírt 25%-os megújuló energiaforrás használat biztosítására.

11. Az akadálymentesítésre vonatkozó információk

Az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban a földszint akadálymentesen legyen használható.

12. A szükséges szakági tervezők, szakértők köre

Mind az engedélyezési, mind a kiviteli tervdokumentációk készítéséhez a jogszabályban előírt tervezői jogosultsággal rendelkező szakági tervezők közreműködését biztosítani kell.

13. Egyéb meghatározó követelmények általános szempontjai

Az elképzeléseket, a telekre vonatkozó szabályozásokat, a dokumentációval kapcsolatos tartalmi követelményeket, a tervezési munkát és az építészeti műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal, közműkezelőkkel, valamint az illetékes építésügyi hatóságon egyeztetni kell.

14. A tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételei

Az épületek, létesítmények tűz- és vagyonvédelmét a tervezés során biztosítani szükséges. A hulladéktárolást berendezéseit meg kell tervezni.

15. A helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján

Az örökségvédelmi nyilvántartás az 3930/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában védettséget tartalmaz, annak ellenére, hogy a tulajdonos által bemutatott hiteles tulajdoni lapon annak törlése szerepel.

Pápa, 2019. 11. 05.



Arcus Coloratus Ingatlanforgalmazó Kft.

PENG FERENC
ÉPÍTÉSZ
8562 Nagyvel, Jókai u. 13.
Adószám: 50240672-1-39
EV - 35514225

Tervező

Peng Ferenc