Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete
2023. április 19-i ülésének
15. napirendi pontja

Tárgy: Döntés a Lambs Bau Kft. kérelmére a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú területekre készített Telepítési tanulmányterv megtárgyalása

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Városépítő Bizottság

Az előterjesztést készítette: Schmidtné Fekete Renáta műszaki hatósági ügyintéző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016 (VIII.22.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése szerint a Vt-1. jelű építési övezetekbe tartozó ingatlanok hagyományos telekstruktúrája megőrzendő. Annak megváltoztatása kizárólag az alábbi esetekben lehetséges:

a) az építési övezetre előírt telekméret elérése érdekében,
b) elfogadott Telepítési Tanulmányterv alapján.

A Lambs Bau Kft. 2023. március 16-án Telepítési Tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) nyújtott be (1. melléklet), a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú telkek egyesítése kapcsán, mivel mindkét ingatlan Vt-1. jelű építési övezetbe tartozik.
A 1024/2 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, vagyis gépjárművel nem megközelíthető. A tervezett telekegyesítéssel a környezetbe jobban illeszkedő állapot kerül visszaállításra. Az ingatlanokra tervezett lakóépület rendeltetés változása irodává, 4 lakásos lakóépület építése és a hozzá tartozó gépjármű tároló építése településképileg a környezetbe illeszthető.

A benyújtott TTT-t megvizsgálva megállapította, hogy a telepítési tanulmánytervben felvázolt telekösszevonás után tervezett beépítés településképi szempontokat nem sért.
A korábban telekosztással létrejött két telek újraegyesítését támogatja.
A Szentháromság tér térfalát képező épület megőrzendő. Az épületben iroda funkció kialakítása támogatható. Az új épület a megőrzendő épület beforduló traktusához, gerincmagasságához igazodva kerül megtervezésre. A telkek összevonásával a 4 lakáshoz tartozó 4 db garázs és az iroda parkolóigénye is megoldható. Az új beépítéssel a telek gépjármű forgalma megnövekedik, de az utcafronti épület csak ezzel a beruházással együtt tud megújulni, ezért a TTT -t a Főépítész **elfogadásra javasolja** (2. melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek mérlegelésével döntsön a Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról.

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2023. (... . ... .) határozata
Döntés a Lambs Bau Kft. kérelmére a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú területekre készített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Lambs Bau Kft. kérelmező által benyújtott a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú területekre készített Telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint elfogadja.

Felelős: Szabó Péter polgármester
Határidő: azonnal

Paks, 2023. április 4.

Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.
Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:
Paks, 2022. április 4.

dr. Sátor Vera
aljegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Telepítési tanulmányterv az alábbi linken tekinthető meg: http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/Lambs Bau Kft Telepitesi tanulmanyterv

2. melléklet: Főépítészi állásfoglalás

1. melléklet: Telepítési tanulmányterv:

http://ppmh-musz6.govern-soft.hu/Lambs Bau Kft Telepitesi tanulmanyterv

telepítési tanulmányterv

LAMBS-BAU Kft..
7030 Paks,
Akác utca 38. szám
alatti építtető részére a

7030 Paks,
Szentháromság tér 4,
1024/1 és 1024/2 hrsz.
alatti területekre tervezett

lakóépület rendeltetés változása irodává, 4 lakásos lakóépület építése és gépjármű tároló építése

építési munkáihoz

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása: *Az építési területek Paks belterületén a történelmi belváros részen helyezkednek el. A két külön helyrajzi számon (1024/1 és 1024/2) lévő telek vélhetően egy korábban egyben lévőből került megosztásra. Erre utal az is, hogy azonos helyrajzi szám „/1" és „/2" végződésével rendelkeznek. A telkek egy tulajdonossal rendelkeztek és használatuk is közös volt amikor a jelenlegi tulajdonos megvásárolta. A telkeket mindkét oldalról közterület határolja. A megközelítés a Szentháromság tér felől volt autóval és gyalogosan biztosítva. A 1024/2 helyrajzi számú telek (a 1020 hrsz területről) közterületi kapcsolattal rendelkezik, de valós megközelítése a másik telken keresztül történt. A telkeket szeretnénk újra egyesíteni. A meglévő széttördelt és külön önmagában nem igazán használható telkekből így az utcában lévő kialakult telekstruktúrába is jobban illeszkedő új állapot alakulna ki.*

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv: *A tervlapokat a tanulmányterv mellékletei tartalmazzák. A terv tartalmazza:*

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

tömegvázlatokkal szemléltetve a tervezett épületek térbeli megjelenítését és az épített és természeti környezetbe való illeszkedést és környezetalakítást.

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések: *A telek közterületi kapcsolatai változatlanok maradnak és a hátsó közterületi irányból is szeretnénk a gyalogosan megközelíthetőséget biztosítani. A telkeken a közműbekötések meglévők. Az építési munkákkal kapcsolatban a szolgáltatókkal egyeztetés történt. A szükséges energia mennyiség biztosítható. Az építés során a közterületi részen a közművek átalakítására nincs szükség. A telken belüli udvarfelületek három részre oszthatóak. A lakó rész előtt a délnyugati irányban zöldfelület és teraszok készülnek, ami a burkolt és járművel használható részeket elhatárolja a lakó funkciótól. A járművel használható terek utcafronti és csak közlekedésre szánt része térkövezett felületű. A parkoló felületek és a garázsok előtti rész műanyag gyeprácskő felülettel fog megvalósulni. Ezzel gyepesített átmenetet képezünk a teljesen burkolt és a zöld felületek között. A parkolók a tervezett funkcióknak és alapterületeknek megfelelő számban készülnek. A lakásokhoz biztosítandó 4 parkolóhely épületben a tervezett garázsban lesz elhelyezve. Az irodák 3 férőhelyes parkoló szükségletére a délkeleti*

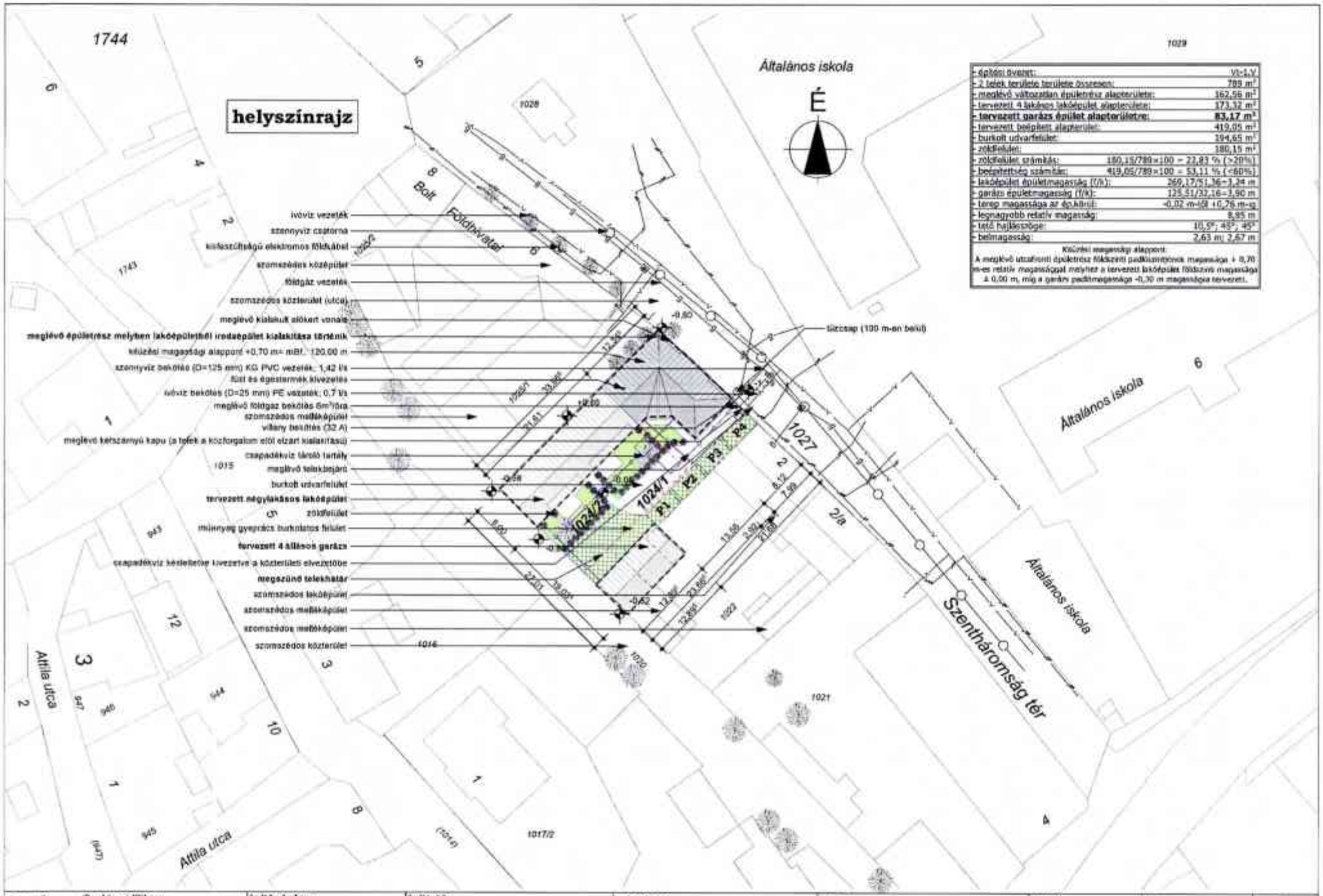
telekhatár mellett helyeztünk el várakozó helyeket. A területen ezen a helyen plusz egy „vendég" parkoló is készül. A lakó épületrész megközelítése a tervezett tömeg közepén fog történni egy járdán keresztül. A lépcsőházból feltárva a földszinten és az emeleten egyaránt két-két lakás épül. Az épületeken keletkező csapadékvíz minden irányból saját területre visszavezetésre kerül. A telken belül a csapadékvizeket mind a tetőfelületekről mind pedig a burkolt felületekről összegyűjtjük és egy csapadékvíz tározóba vezetjük. A kivezetés a HÉSZ szabályainak megfelelően késleltetve történik a közterületi elvezetőbe.

d) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei: *A telken található épületek helyi védelem alatt álltak. A Szentháromság tér felőli utcafronton lévő épületrész ennek megfelelően a jelenlegi tömegében és megjelenésében megőrzésre kerül. Az épületrészen kívülről felújítási munkák fognak történni az épülettömeg és a homlokzati megjelenés megtartásával és megőrzésével. Az épület hivatalos funkciója jelenleg lakóépület. Ezt a megrendelő szeretné településképi bejelentési eljárás lefolytatása után belülről átalakítani és iroda funkcióra hasznosítani. Az épület folytatásában egy új épületrész kerül elhelyezésre melyben 4 lakás kapna helyet. Az elhelyezés az övezteben előírt zártsorú beépítésnek megfelelően történik az északi telekhatárra közvetlenül elhelyezve. Az épület a telekhatár mellett teljes hosszban épülne a délnyugati irányból előkert nélkül elhelyezve. Az épület ezzel az elhelyezéssel a korábbi építési helyet veszi alapul, mint kialakult állapotot. Az épülettömeg a meglévő épület szélességével azonosan készül. A magaság szintén a meglévő épületrészhez igazodik. Ereszmagasságában, a tető hajlásszögében és ez által gerincmagasságában az utcafronti résszel azonosra tervezett. Az udvari részen az emelet jobb kihasználhatóságát biztosítandó tetőfelépítmények kerülnek elhelyezésre. A telken a dél-nyugati telekhatáron egy gépjármű tároló is elhelyezésre kerül. A lakásokhoz a HÉSZ által előírt épületben elhelyezendő parkoló mennyiség lesz ebben lesz biztosítva. Az építési hely a korábban kialakult építési helynek megfelelően és a zártsorú beépítési módnak is megfeleltetve lett megválasztva. Az épület egyszerű földszintes tömegalakítású és 4 gépjármű elhelyezésére alkalmas. A fedés az épületen egyszerű nyeregtető a zártsorú beépítés miatt tűzfalas lezárásokkal. A szomszéd ingatlan felé ereszkilógás nem tervezhető. A csapadékvíz elvezetés itt fekvő ereszcsatornás módszerrel lesz biztosítva, és saját területre visszavezetve. A padlásterek a garázsokból megközelíthetően a lakásokhoz kapcsoló tárolóként fognak funkcionálni.*

e) ***a településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.*** *A telepítési tanulmányterv célja a telkek egyesítése és annak bemutatása, hogy a terület a települési főépítésszel történt egyeztetésnek megfelelően miként kerül a későbbiekben hasznosításra. A tervezett telekegyesítéssel egy korábbi, a környezetbe is jobban illeszkedő állapot kerül visszaállításra. A szabályozási tervben módosítási igény nincs. A telkek azonos beépítési övezetben és településképileg azonos területen találhatóak. Kizárólag a telek egyesítés utánin közös hasznosítása és ez által egy lényegesen kedvezőbb beépítési módja történik.*

.....

Gadácsi Tibor
okleveles építész
É-17-0644

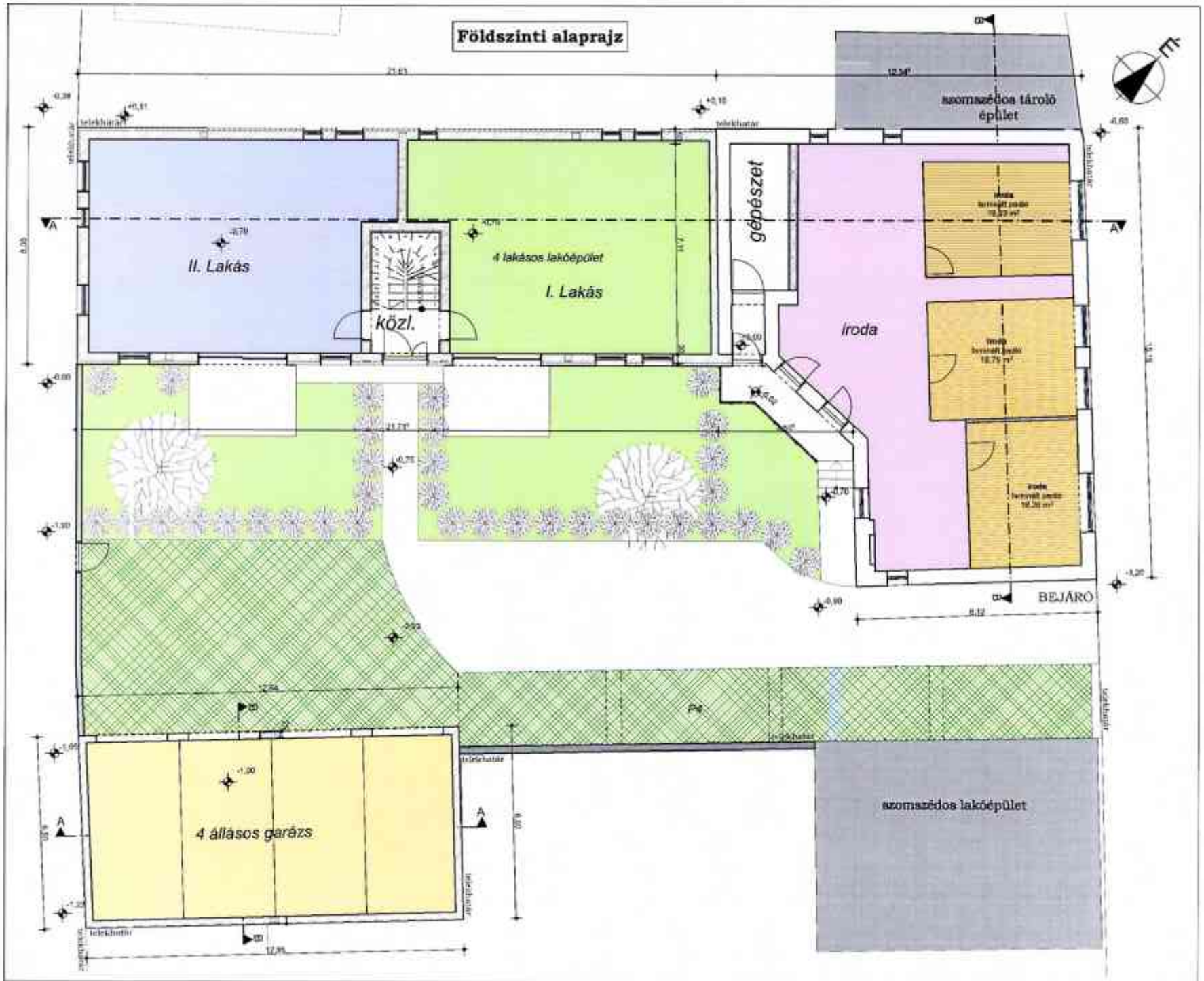


- építési övezet:	Vi-1-V
- 2 telek területe területe összesen:	789 m²
- meglévő változatlan épületrész alapterülete:	162,56 m²
- tervezett 4 lakásos lakóépület alapterülete:	173,32 m²
- tervezett garázs épület alapterülete:	**83,17 m²**
- tervezett beépített alapterület:	419,05 m²
- burkolt udvarfelület:	194,65 m²
- zöldfelület:	180,15 m²
- zöldfelület számítás:	180,15/789×100 = 22,83 % (>20%)
- beépítettség számítás:	419,05/789×100 = 53,11 % (<60%)
- lakóépület épületmagasság (f/k):	269,17/51,36=3,24 m
- garázs épületmagasság (f/k):	125,51/32,16=3,90 m
- terep magassága az épületről:	-0,02 m-től +0,76 m-ig
- legnagyobb relatív magasság:	8,95 m
- tető hajlásszöge:	10,5°; 45°; 45°
- belmagasság:	2,63 m; 2,67 m

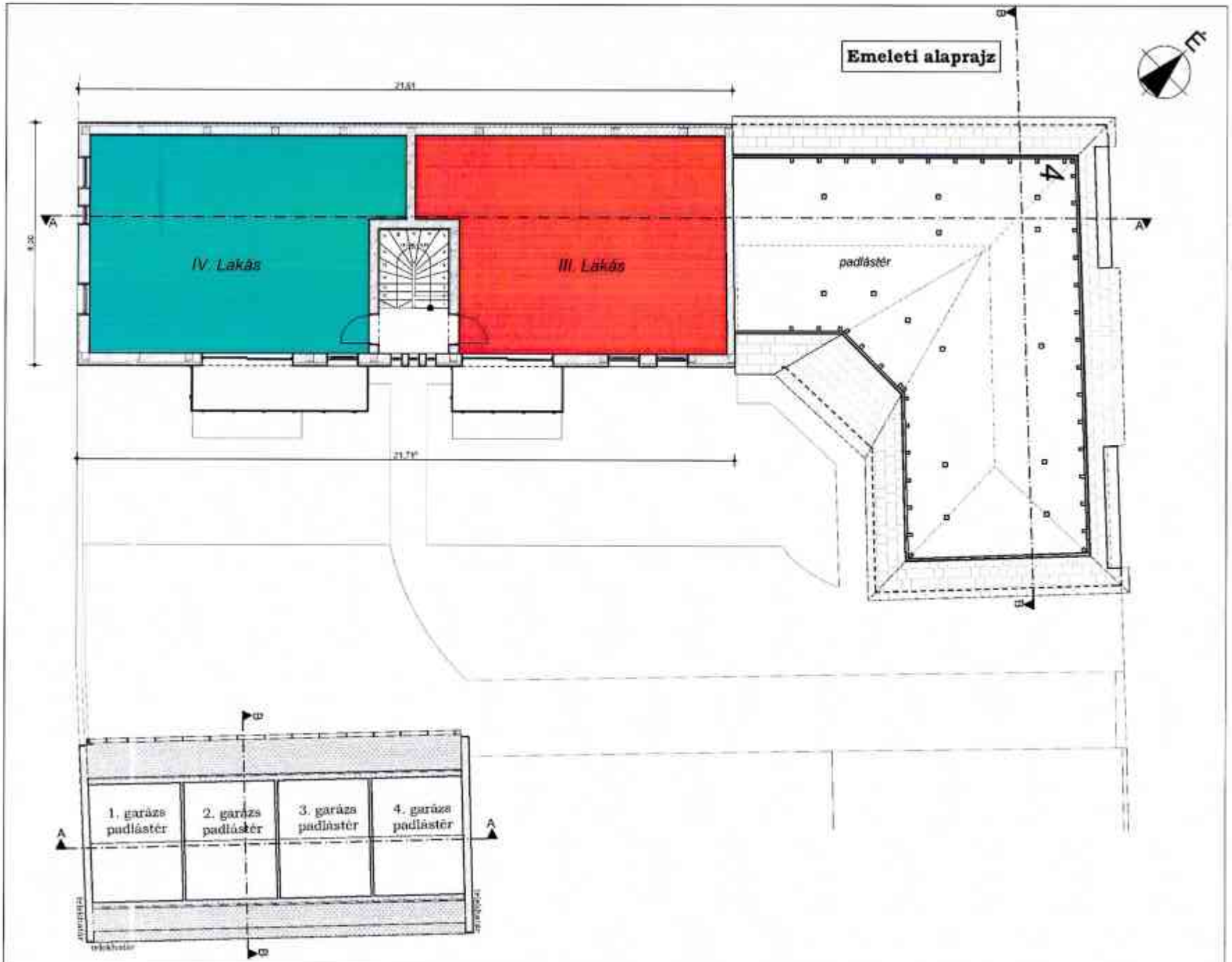
Kőzetbei magassági alappont:
A meglévő utcafronti épületrész földszinti padlószintjének magassága + 0,70 m-es relatív magassággal melyhez a tervezett lakóépület földszinti magassága ± 0,00 m, míg a garázs padlómagassága -0,30 m magasságra tervezett.

tervező:	építés helye:	építtető:	rajz címe:	rajz tárgya:	lépték:	dátum:	rajzszám:
Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1; 1024/2	LAMPS BAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**helyszínrajz**	telepítési tanulmányterv	M=1:500	2023.03.	H-1

Földszinti alaprajz



tervező: Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	építés helye: 7030 Paks, Szentháromság Tér 4, hrsz.: 1024/1; 1024/2	építtető: LAMBS BAU KR. 7030 Paks, Akác utca 38.	rajz címe: **alaprajz**	rajz tárgya: telepítési tanulmányterv	lépték: M=1:100	dátum: 2023.03.	rajzszám: E-1



tervező: Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	**építés helye:** 7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1; 1024/2	**építtető:** LAMBS HAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**rajz címe:** **alaprajz**	**rajz tárgya:** telepítési tanulmányterv	**lépték:** M=1:100	**dátum:** 2023.03.	**rajzszám:** E-2

Délkeleti homlokzat

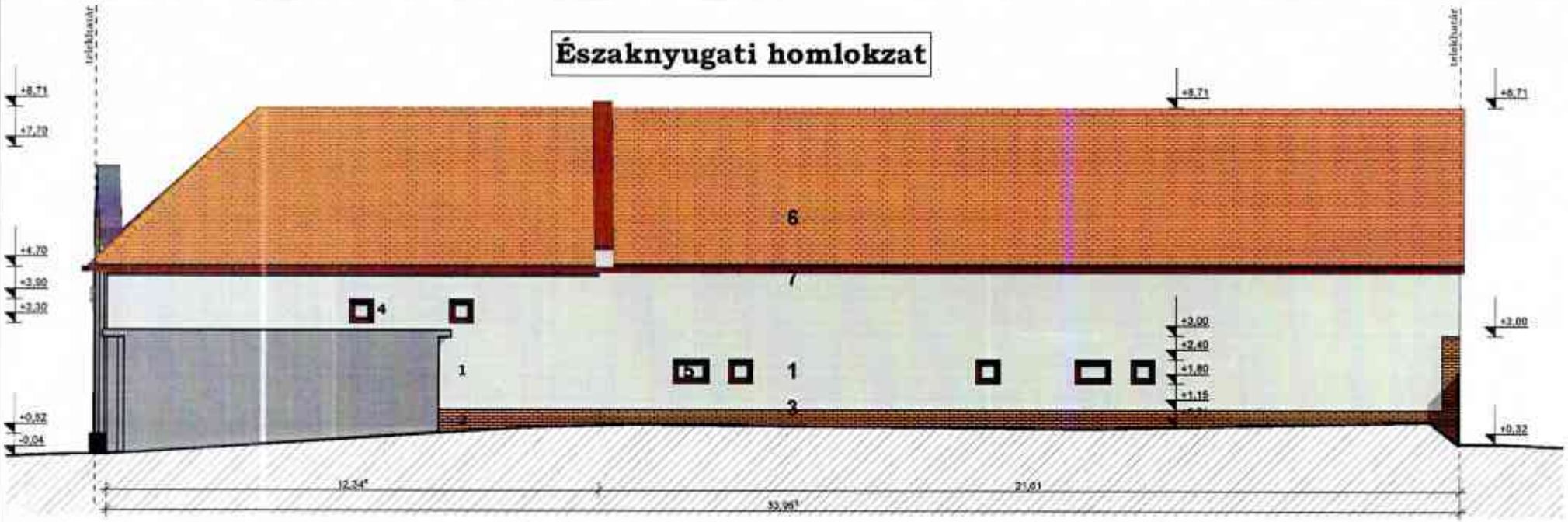
Északkeleti homlokzat

anyagok és szerkezetek:

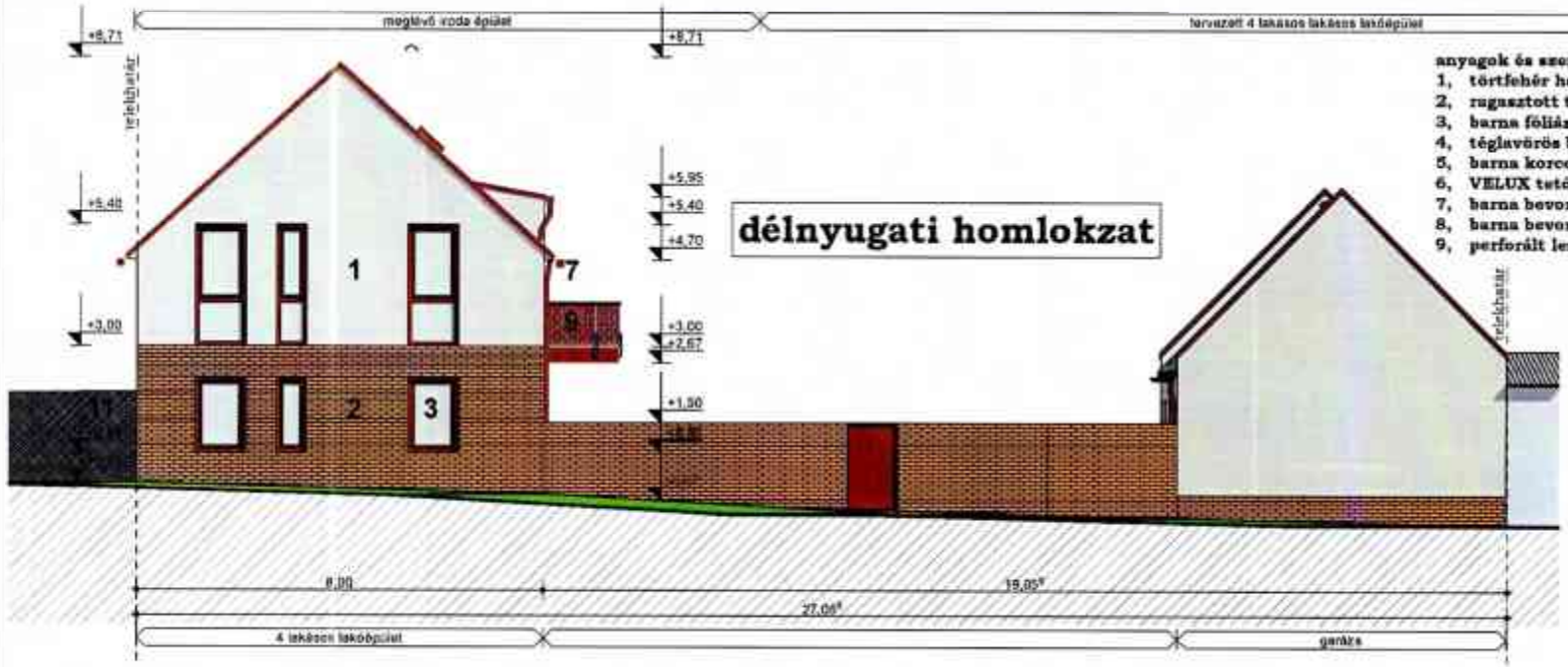
1, **törtfehér homlokzati nemesvakolat Baumit Life 0018**
2, **barna homlokzati nemesvakolat Baumit Life 0315**
3, **ragasztott téglaburkolat**
4, **barna fóliázott műanyag nyílászárók RAL 7013**
5, **téglavörös betoncserép fedés (Bramac reviva)**
6, **barna korcolt lemez fedés RAL 7013**
7, **barna bevonatos acéllemez ereszcsatorna rendszer RAL 7013**
8, **barna bevonatos acéllemez tűzfal lezárás RAL 7013**
9, **perforált lemez fém korlát RAL 7013**

tervező:	építés helye:	építtető:	rajz címe:	rajz tárgya:	lépték:	dátum:	rajzszám:
Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1, 1024/2	LAMBS BAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**homlokzatok**	telepítési tanulmányterv	M=1:100	2023.03.	E-3

Északnyugati homlokzat



délnyugati homlokzat

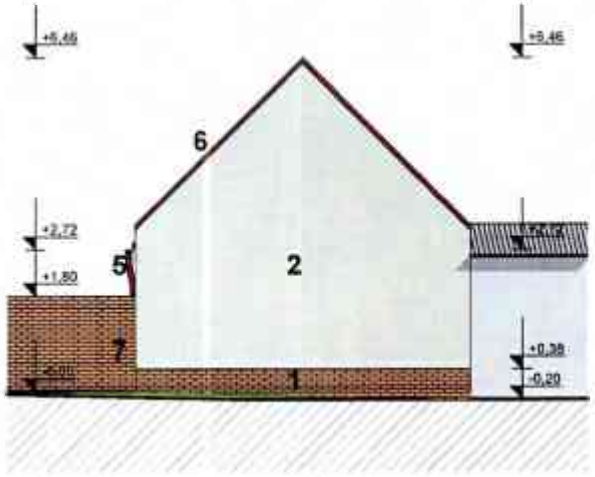


anyagok és szerkezetek:

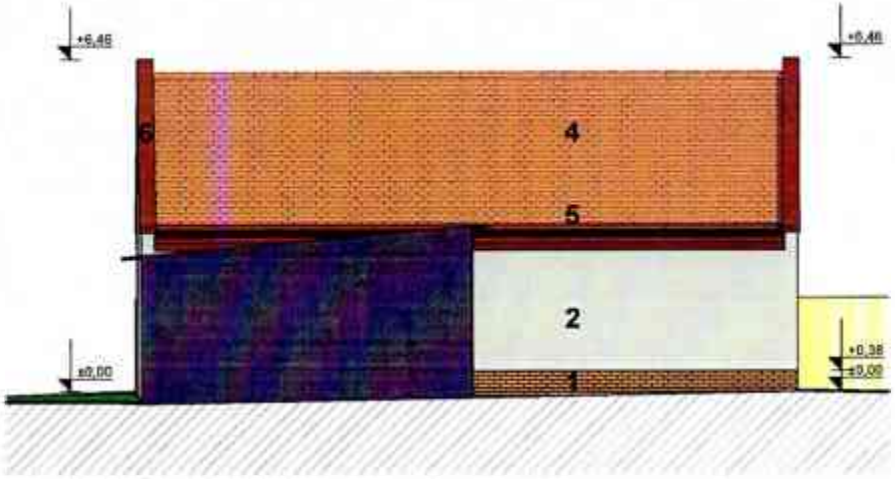
1. **törtfehér homlokzati nemesvakolat Baumit Life 0018**
2. **rugasztott téglaburkolat**
3. **barna fóliázott műanyag nyílászárók RAL 7013**
4. **téglavörös betoncserép fedés (Bramac reviva)**
5. **barna korcolt lemez fedés RAL 7013**
6. **VELUX tetőbevilágító**
7. **barna bevonatos acéllemez ereszcsatorna rendszer RAL 7013**
8. **barna bevonatos acéllemez tűzfal lezárás RAL 7013**
9. **perforált lemez fém korlát RAL 7013**

tervező:	építés helye:	építtető:	rajz címe:	rajz tárgya:	lépték:	dátum:	rajszám:
Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1; 1024/2	LAMBS BAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**homlokzat**	telepítési tanulmányterv	M=1:100	2023.03.	E-4

délkeleti homlokzat

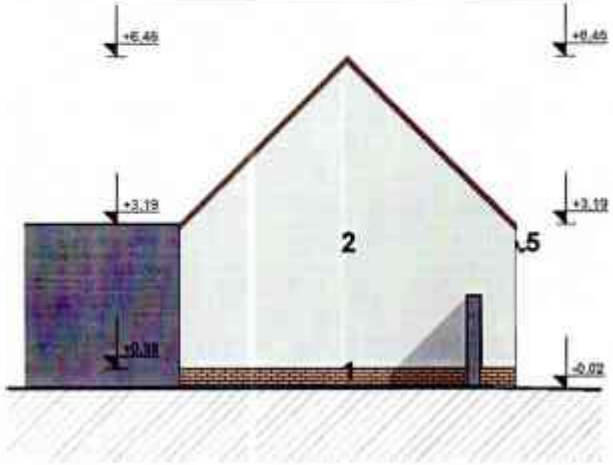


délnyugati homlokzat

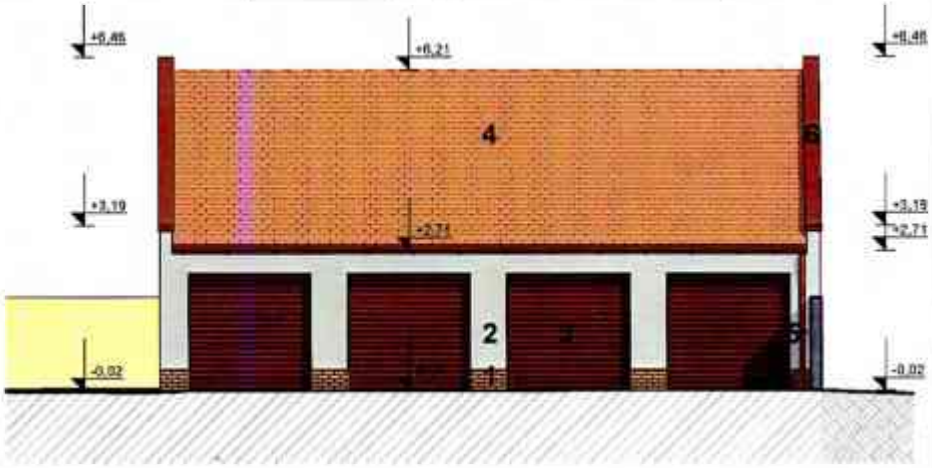


anyagok és szerkezetek:
1, lábazati téglaburkolat
2, törtfehér homlokzati nemesvakolat Baumit Life 0018
3, barna szekcionált fém kapuk RAL 7013
4, téglavörös betoncserép fedés (Bramac reviva)
5, barna bevonatos acéllemez ereszcsatorna RAL 7013
6, barna bevonatos acéllemez tűzfal lezárás RAL 7013
7, tégla kerítés

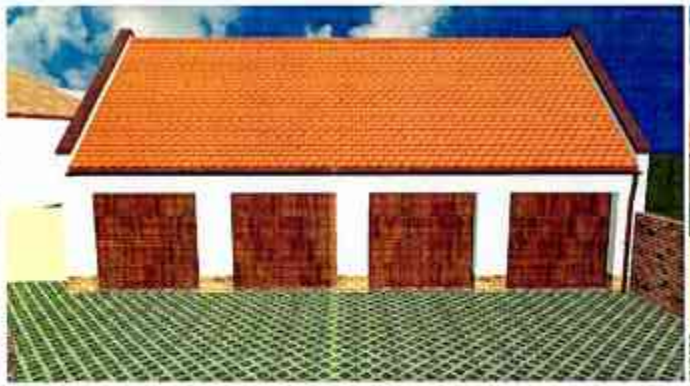
északkeleti homlokzat



északnyugati homlokzat



tervező:	építés helye:	építtető:	rajz címe:	rajz tárgya:	lépték:	dátum:	rajzszám:
Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1; 1024/2	LAMBS BAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**homlokzatok**	telepítési tanulmányterv	M=1:100	2023.03.	E-5



tervező:	építés helye:	építtető:	rajz címe:	rajz tárgya:	lépték:	dátum:	rajszám:
Gadácsi Tibor okleveles építész É-17-0644 Szekszárd Zrínyi u. 75 (30/737-57-46)	7030 Paks, Szentháromság Tér 4. hrsz.: 1024/1; 1024/2	LAMBS BAU Kft. 7030 Paks, Akác utca 38.	**tömegvázlatok**	telepítési tanulmányterv		2023.03.	E-6

PAKS

Paks Város Főépítésze

Iktatószám: MH/22-5/2023.

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Tárgy: a Lambs Bau Kft. által benyújtott a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú területekre készített Telepítési tanulmányterv kapcsán

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016 (VIII.22.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése szerint a Vt-1. jelű építési övezetekbe tartozó ingatlanok hagyományos telekstruktúrája megőrzendő. Annak megváltoztatása kizárólag az alábbi esetekben lehetséges:

a) az építési övezetre előírt telekméret elérése érdekében,
b) elfogadott Telepítési Tanulmányterv alapján.

A Lambs Bau Kft. 2023. március 16-án Telepítési Tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) nyújtott be (1. melléklet), a Paks, Szentháromság tér 4., 1024/1 hrsz. és a Paks, Szentháromság tér 4/A., 1024/2 hrsz.-ú telkek egyesítése kapcsán. A 1024/2 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, vagyis gépjárművel nem megközelíthető. A tervezett telekegyesítéssel a környezetbe jobban illeszkedő állapot kerül visszaállításra. Az ingatlanokra tervezett meglévő lakóépület rendeltetés változása irodává, valamint 4 lakásos lakóépület építése és a hozzá tartozó gépjármű tároló építése településképileg a környezetbe illeszthető.

A benyújtott TTT-t megvizsgálva megállapítom, hogy a telepítési tanulmánytervben felvázolt telekösszevonás után tervezett beépítést településképi szempontokat nem sért.
A korábban telekosztással létrejött két telek újraegyesítését támogatom.
A Szentháromság tér térfalát képező épület megőrzendő. Az épületben iroda funkció kialakítása támogatható. Az új épület a megőrzendő épület beforduló traktusához, gerincmagasságához igazodva kerül megtervezésre. A telkek összevonásával a 4 lakáshoz tartozó 4 db garázs és az iroda parkolóigénye is megoldható. Az új beépítéssel a telek gépjármű forgalma megnövekedik, de az utcafronti épület csak ezzel a beruházással együtt tud megújulni, ezért a **TTT-t elfogadásra javaslom.**

Paks, 2023.03.29.

Kirizsné Buják Marianna
Paks Város Főépítésze