

Megrendelő: Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi utca 1.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.

Tsz.: 2377

KASIB

MÉRNÖKI
MANAGER
IRODA

TELKI

A FÁTH-HÁZ TELKÉNEK (HRSZ : 85) ÖVEZET ÁTSOROLÁSA

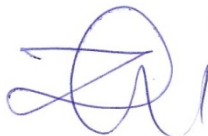


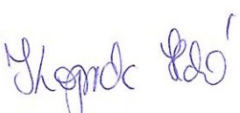

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



21/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott anyag

2017. december

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:	Telki Község Önkormányzata 2089 Telki, Petőfi utca 1. Képviseli: Deltai Károly polgármester	
TERVEZŐ:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1183 Budapest, Üllői út 455. Képviseli: Zajovics András ügyvezető	
ÜGYVEZETŐ:	Zajovics András okl. építőmérnök okl. városi közlekedési szakmérnök okl. városép. - városgazd. szakmérnök vezető településrendező tervező területrendezési tervező Építész Kamara: TT/1 01-4075, TR 01-4075 Mérnök Kamara: 01-3526, 01-58206 TKö, TE, TH, TV	
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	Pintér Ferenc okl. építészmérnök településtervezési vezető tervező területrendezési tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1 01-1719 TR 01-1719, SZTT 01-1719	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	Molnár Annamária okl. településmérnök	
ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171	
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:	Cseh Kristóf okl. építőmérnök KÉ-T, GT-T 01-9706	



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	4
1. VIZSGÁLATOK.....	5
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT.....	5
1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, településszerkezeti összefüggések.....	5
1.1.2. Hatályos tervek vonatkozó előírásai, tervi előzmények.....	6
1.1.3. Területfelhasználás, épület és funkcióvizsgálat.....	14
1.1.4. Tulajdonviszonyok vizsgálata.....	16
1.1.5. Zöldfelület vizsgálata.....	16
1.1.6. Értékvédelmi vizsgálat.....	16
1.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT.....	17
1.2.1. Úthálózat.....	17
1.2.2. Tömegközlekedés.....	17
1.2.3. Parkolás.....	17
1.2.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés.....	17
1.3. KÖZMŰVIZSGÁLAT.....	17
1.3.1. Vízellátás.....	17
1.3.2. Csatornázás.....	17
1.3.3. Villamosenergia-ellátás.....	18
1.3.4. Gázellátás.....	18
1.3.5. Táv- és hírközlés.....	18
2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....	19
2.1.1. A tervezett fejlesztés bemutatása.....	19
2.1.2. Környezetalakítási javaslat.....	19
2.1.3. Zöldfelületi javaslat.....	19
2.1.4. Értékvédelem.....	19
2.1.5. Szabályozási javaslat.....	19
2.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....	20
2.3. KÖZMŰELLÁTÁSI JAVASLAT.....	21
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	22
3.1. HÉSZ módosítás.....	22
MELLÉKLET.....	24

RAJZJEGYZÉK

Környezetállapot vizsgálat	M=1:1000
Környezetalakítási javaslat	M=1:1000
Jóváhagyandó tervek:	
Módosított Szabályozási terv	M=1:1000



BEVEZETÉS

Telki Község Képviselő-testülete 112/2017. (IX.25.) Öh. határozatával elfogadta, hogy Telki Helyi építési szabályzata (HÉSZ) módosításra kerüljön a település közösségi funkciókat szolgáló épületegyüttesének bővítése céljából a határozat mellékletét képező építészeti vázlattervek alapján.

Telki Község Önkormányzata a HÉSZ módosításával a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t bízta meg.

Telki Ófalujaiban közösségi épületként működik a Pajta-Faluház, azonban további igény merült fel olyan közösségi funkciókat kiszolgáló épültre is, amelyben kisebb helyiségek találhatóak. Erre a célra az Önkormányzat épületével szemközt elhelyezkedő Jung-ház, illetve a nemrégiben önkormányzati tulajdonba került Fáth-ház egységes koncepció szerint történő fejlesztését találta a legmegfelelőbb megoldásnak a képviselő-testület, melyre beépítési és építészeti vázlattervet készítettett. A Callmeyer László építész által tervezett megoldás a Pajta-Faluház és Jung-ház telkének a Fáth-ház telkével közös hasznosítását irányozza elő, célszerűen a két szomszédos önkormányzati ingatlan összevonásával. Mivel a két érintett telek nem azonos építési övezetbe tartozik a hatályos HÉSZ szerint, a teljes terület együttkezelése mind telekkönyvileg, mind építési övezeti szempontból, szükségessé teszi az övezetmódosítást.

A 85 hrsz.-ú ingatlan Vt-Fk (L) (1) építési övezetből Vt-Fk építési övezetbe történő átsorolása a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) d) pontban foglalt szerint állami főépítési eljárás keretében történt. Jelen tervdokumentáció a jóváhagyott anyagot tartalmazza.



1. VIZSGÁLATOK

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, településszerkezeti összefüggések

Telki Önkormányzata bővíteni szeretné a közösségi funkcióval bíró Pajta-Faluházat, a Jung-ház felújításával illetve a Fáth-ház bővítésével. A felújításra kerülő Jung-ház és a bővítésre kerülő Fáth-ház Telki Ófalu központjában a Fő utca elágazásánál elhelyezkedő tömbben, a Petőfi utca és Rákóczi utca között helyezkedik el. A telektől dél-keleti irányban a Pajta-Faluház helyezkedik el, míg észak-nyugati szomszédját egy lakóház alkotja. Ez a három épület illetve telkük alkotja a fejlesztési területet. Tőle északi irányban a Petőfi utca túloldalán található a Polgármesteri Hivatal. A későbbi fejlesztéssel kialakítandó közösségi funkciókat szolgáló épületek jelenleg két telken helyezkednek el; a Pajta-Faluház és a Jung-ház 1315 m²-en helyezkedik el, a 83 hrsz.-ú telken (Petőfi u. 2.), míg a Fáth-ház 635 m² területet tesz ki, a 85-ös hrsz. alatt (Petőfi u. 4.).

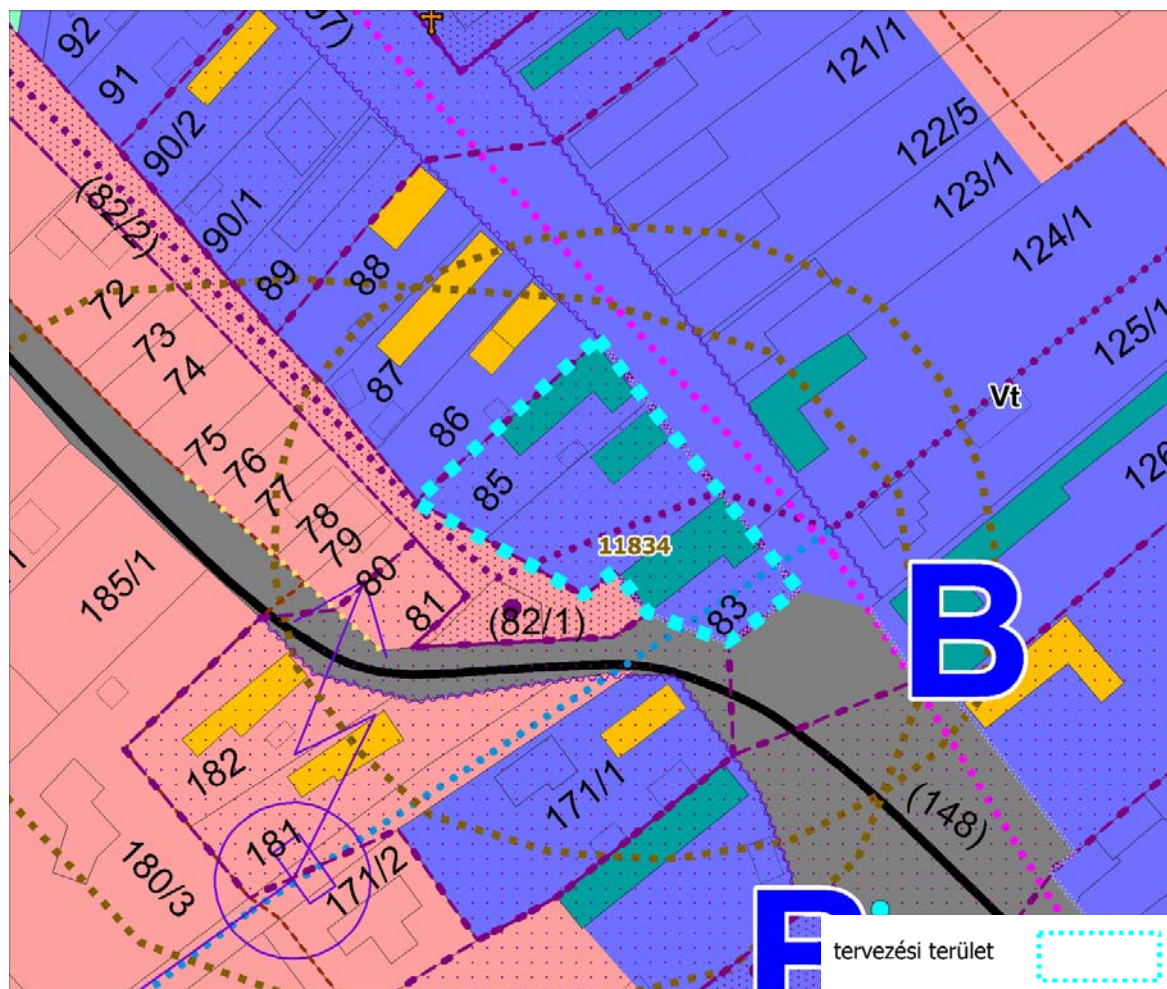
Az érintett tömböt majd minden oldalról az „Ófalu” településrészhez tartozó területek határolják, mindössze észak-nyugati oldalán határos a „Víziváros” településrészsel. A központi részen található tömbnek kiváló a megközelíthetősége. A tömb dél-nyugati oldalán a Pajta-Faluház előtt helyezkedik el Telki központi tere, amely tulajdonképpen a település egyik alközpontját is jelenti. A Petőfi utca funkcionálisan és településképi szempontból is az Ófalu egyik legfontosabb utcája, míg maga a Fő utca Telki fő közlekedési tengelyét alkotja, amely összeköttetést biztosít az észak-nyugati (Víziváros, Völgyrét, Boszorkányvölgy, Annalejtő, Újfalu, Erdőalja) és dél-keleti településrészek (Legelődomb, Öreghegy, Hosszúhát, Szőlőhegy) között, illetve a szomszédos településekkel is.



1.1.2. Hatályos tervek vonatkozó előírásai, tervi előzmények

Telki Településszerkezeti terve

Telki község hatályos a 135/2016. (XII.12.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terve (TSZT) a Jung-házat magába foglaló tervezési terület nagy részét településközponti vegyes területbe sorolja, amelyhez kertvárosias lakóterületek illetve további településközponti vegyes területek csatlakoznak mindkét oldaláról.



Hatályos TSZT (kivágat)



A Fáth-ház telkének (hrsz : 85) övezet átsorolása
TELKI HÉSZ módosítás

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK


	BELTERÜLETI HATÁR
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRTE ÉPÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK











LAKÓTERÜLET

	KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET










	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
---	---------------------------------

KÜLÖNLEGES TERÜLET









	EGÉSZSÉG-GAZDASÁG TERÜLETE
	KUTATÁS-FEJLESZTÉS ÉS REKREÁCIÓ TERÜLETE
	KILÁTÓDOMB TERÜLETE
	ZÖLDBE ÁGYAZOTT VENDÉGLÁTÁS ÉS SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ INTÉZMÉNYEK KJELÖLT/TÁVLAGI HASZNOSÍTÁSRA KJELÖLT TERÜLETE
	TEMETŐ TERÜLETE
	SZENNYVÍZKEZELÉS TERÜLETE
	EGYEDI FUNKCIÓVAL RENDELKEZŐ INTÉZMÉNYEK KJELÖLT/TÁVLAGI HASZNOSÍTÁSRA KJELÖLT TERÜLETE
	SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE
	TÁVLAGI HASZNOSÍTÁSRA KJELÖLT MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

ÉRTÉKVÉDELLEM

TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

	NATURA 2000 TERÜLET
	BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
	KÖRHÁZ FASORI ÉRTÉKES FAEGYEDEK
	KÉPESEA
	ANNA VADÁSZHÁZ ÉS KÖRNYEZETE

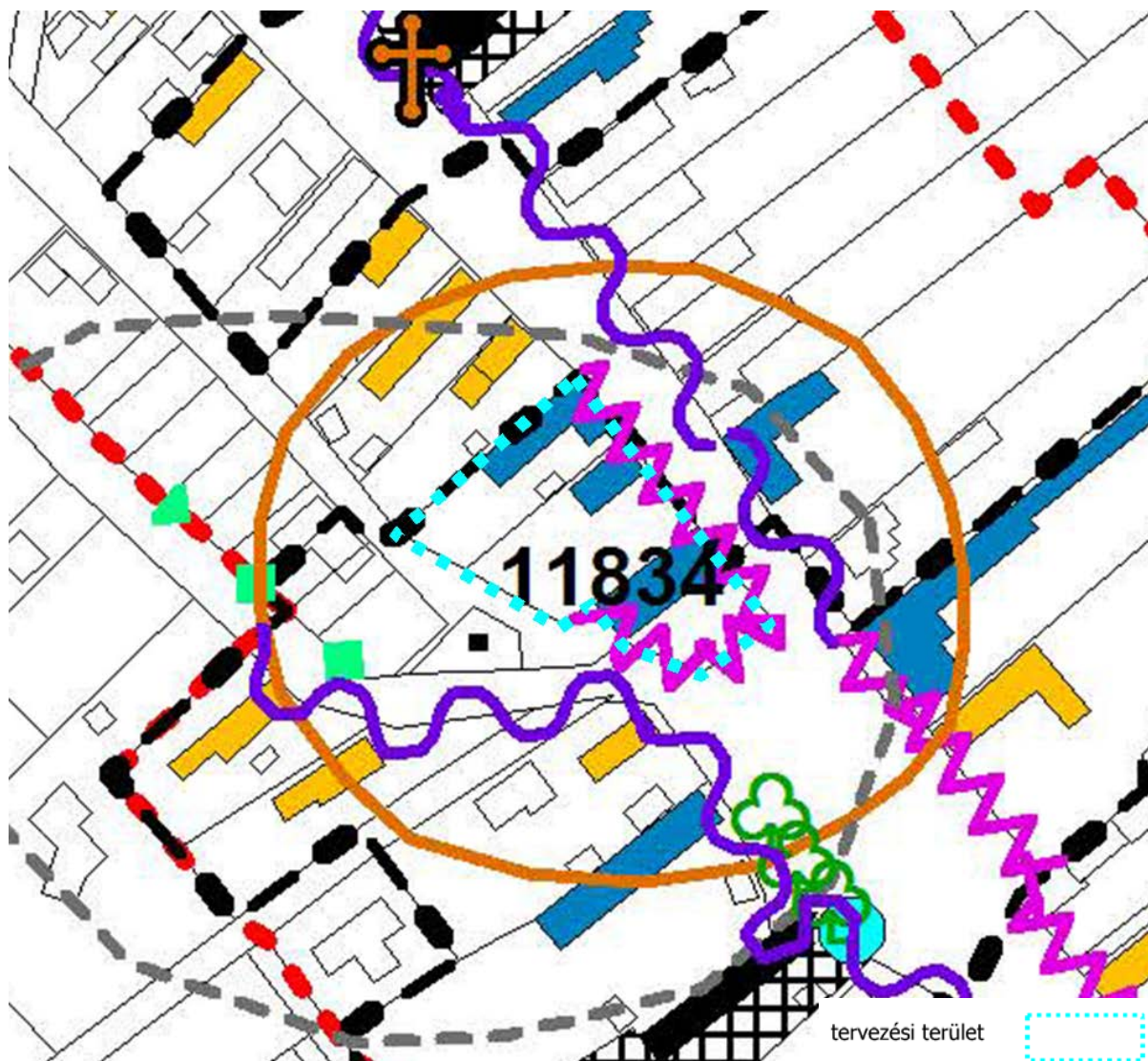
MŰVI ÉRTÉKEK

	FORSTER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	MŰEMLEK/MŰEMLEK TELKE
	EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	KÖKÉRESZT
	KÖZTÉRI KÚT
	HAGYOMÁNYOS/KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JEGYEKET HORDOZÓ ÉPÜLETEK
	HELYI VÉDETT EGYEDI ÉPÜLET
	HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI VÉDETT PINCEEGYÜTTES
	VÉDETT UTCAKÉP
	VÉDETT UTCAKÉP KÖTELEZŐ OROMFALAS BEÉPÍTÉSSEL

Hatályos TSZT jelmagyarázata (kivonat)



A hatályos TSZT **Megalapozó munkarészének Értéktérképe** szerint a tervezési terület épületei helyi egyedi védelem alatt állnak, kivéve a Jung-házat, amely – rendkívül rossz műszaki állapota miatt – a véleményezési szakaszban lévő településképi rendeletben átkerült a hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek kategóriájába. A hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek felújítása, bővítése, esetleges átépítése vagy műszaki okokból történő újjáépítése csak a védett értékek részbeni megtartásával, vagy legalább azok utalásszerű megjelenítésével illetve, visszaépítésével, míg egyedi védelem esetén bármely változtatás csak az eredeti építési állapot helyreállítása érdekében lehetséges. Ezen felül utcaképi védelem alatt áll illetve nyilvántartott régészeti lelőhely területével is érintett a tervezési területtel.






Hatályos TSZT Megalapozó munkarész Értékvédelmi Tervlap (kivágat)






JELMAGYARÁZAT

-  Műemlék
-  Műemlék telke
-  Műemléki környezet határa
-  Kőkeresztek
-  Köztéri kutak
-  Hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek
-  Helyi védett egyedi épület
-  Helyi művi értékvédelmi terület határa
-  Helyi védett pinccegyüttes
-  Védett utcakép
-  Védett utcakép kötelező oromfalas beépítéssel
-  Helyi tájképvédelmi terület határa
-  Szőlőterületek





Régészet



-  Archivált régészeti lelőhely határa
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely határa MRT alapján
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely határa ÖHT alapján

Természetvédelem

-  Országos jelentőségű védett természeti terület
-  Országos Ökológia Hálózat pufferterrülete
-  Országos Ökológia Hálózat ökológiai folyosó

Egyedi tájértékek

-  Fasor
-  Temető
-  Képesfa
-  Anna vadászház és környezete

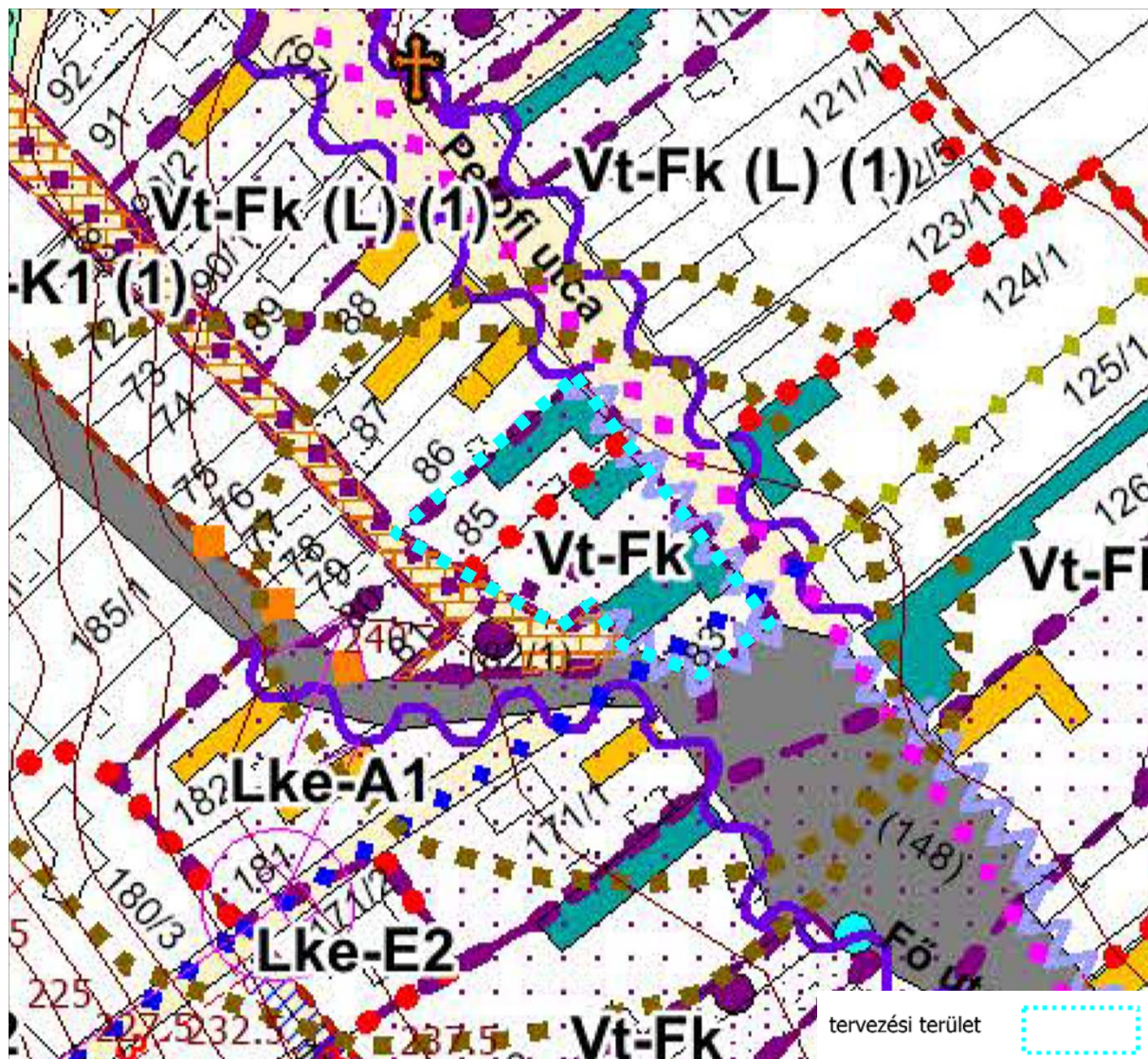
-  Belterületi határ
-  Közigazgatási határ

Értéktérkép jelmagyarázata (kivonat)




Telki Helyi Építési Szabályzata

Telki község hatályos a 15/2016. (XII.13.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata (HÉSZ), a tervezési terület egy részét, vagyis a 83-as hrsz.-ú telket a hagyományos faluközpont építési övezetébe sorolja (Vt-Fk), egy részét pedig a hagyományos faluközpont építési övezetén belüli kategóriába sorolja (Vt-Fk) (L) (1), vagyis a 85-ös hrsz.-ú telket.




JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEEK

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMEREKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVFZET, ÖVFZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI VONAL
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
	ELŐKERTI ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL, EGYDEN AZ ÉPÜLET ELŐKERT FELŐLI HOMLOKZATÁNAK HELYE
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ TERÜLETE
	MEGTARTANDÓ NÖVÉNYÁLLOMÁNY
	KÖZTERÜLET VÍZTÁROZÓKAPACITÁS JAVÍTÁSÁRA KJELÖLT ZÖLDFELÜLETI RÉSZE
	HELYBIZTOSÍTÁS CSAPADÉKVÍZ ÁTVEZETÉS SZÁMÁRA
	NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
	MEGŐRZENDŐ/PÓTLANDÓ FASOR
	MEGŐRZENDŐ, FEJLESZTENDŐ MEZŐVÉDŐ NÖVÉNYSÁV (FASOR ÉS CSERJESÁV)
	TELEPÍTENDŐ MEZŐVÉDŐ FÁSÍTÁS
	GÉPJÁRMŰ ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS CÉLJÁRA BIZTOSÍTANDÓ TERÜLET
	VÉDETT TÁJHASZNÁLATÚ SZŐLŐHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETÉNEK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE
	VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT
	TERVEZETT P+R PARKOLÓ ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	MAGÁNÚT
	KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET MEGÁLLAPODÁS ESETÉN

JAVASOLT ELEMEEK

	ÜLLŐLTÉLÉSI KÖTÉLLELZETTSÉG
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEEK	
	NATURA 2000 TERÜLET
	BUDAI TÁJVÉDELMI KORZET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
	ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR SZERINTI ERDŐTERÜLET
	FORSTIER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	MŰEMLÉK / MŰEMLÉK TELKE
	EX LEGE MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
	TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJÍTŐÚT
	KÖKERESZT
	KÖZTERI KÚT
	HAGYOMÁNYOSKARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JEGYEKET HORDOZÓ ÉPÜLET
	HELYI VÉDETT EGYEDI ÉPÜLET
	HELYI MŰMI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI VÉDETT PINCE-EGYÜTTES
	VÉDETT UTCAKÉP
	VÉDETT UTCAKÉP KÖTELEZŐ OROMFALAS BEÉPÍTÉSSEL
	KÖRHÁZ FASORI ÉRTÉKES FAEGYEDEK

Hatályos HÉSZ Belterületi Tervlapjának jelmagyarázata (kivonat)

A hatályos HÉSZ a Vt-Fk jelű építési övezetre az alábbi előírásokat tartalmazza:

38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai 38.§

(2) A Vt-Fk jelű építési övezetben

- elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat;
- telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
- bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;
- az előkert mérete: 0,0 m;



- e) a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe;
- f) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el. Meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület is elhelyezhető;
- g) csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesíthető;
- h) a szabályozási terven rögzített utcaszakaszok utcaképi védelem alatt állnak, melyekre vonatkozóan a művi értékvédelmi fejezetben (5.§) rögzítetteket kell megtartani;
- i) A szabályozási terven feltüntetett ingatlanokon biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot a Fő utca és az Orgona utca között.

Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
Vt-Fk	K		O	40*	4,0	40	

* max. 50 m-es telekmélység számítható be

A hatályos HÉSZ a Vt-Fk (L) (1) építési övezetre az alábbi előírásokat tartalmazza:

38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai 38.§

(3) A **Vt-Fk (L)** jelű építési övezetben

- a) elhelyezhető épület elsősorban lakó, valamint hitéleti rendeltetést tartalmazhat.
A lakó rendeltetésű épület - az épület részeként - igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés tartalmazhat;
- b) meglévő pincével rendelkező ingatlan esetében a pince vendéglátó funkciójához kapcsolódóan az ingatlanon önállóan vendéglátó építmény is elhelyezhető;
- c) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
- d) bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;
- e) az előkert mérete: 0,0 m;
- f) a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe;
- g) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el. Meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület is elhelyezhető;
- h) csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesíthető;
- i) a szabályozási terven rögzített utcaszakaszok utcaképi védelem alatt állnak, melyekre vonatkozóan a művi értékvédelmi fejezetben (5.§) rögzítetteket kell megtartani.

Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
Vt-Fk (L) (1)	K		O	40*	4,0	40	

* max. 50 m-es telekmélység számítható be



Településfejlesztési Koncepció

Telki új Településfejlesztési Koncepciója 2016-ban készült el, mely a közösségi élet fejlesztését fontos célként tűzte ki, amivel e módosítás összhangban van. Néhány idézet az ezzel kapcsolatos megállapításokból:

„A település humán infrastruktúrája további bővítésre szorul. Vonatkozik ez a megállapítás az egészségügyi, szociális, valamint az oktatási és nevelési szolgáltatásokra, ellátásokra, valamint a kulturális, közösségi terek hozzáférhetőségére is.”

„az üresen álló telkek hasznosítása érdekében a válaszadók jelentős része preferálja a bérbeadással történő hasznosítást, valamint a közösségi célú hasznosítást.”

Örökségvédelmi hatástanulmány




Az Örökségvédelmi hatástanulmány részletes értékleltárt tartalmaz, a védelemre javasolt értékek ennek alapján kerültek feltüntetésre. Ennek elemzését az Értékvédelmi vizsgálat c. fejezet tartalmazza.

A hatályos HÉSZ III. fejezete tartalmaz az épületek egyedi védelmére vonatkozó előírásokat:




5. Művi értékvédelem

5.§

(9) Épületek egyedi védelme esetén az épületen bármely változtatás csak az eredeti építési állapot helyreállítása érdekében lehetséges. Az eredeti építési állapot pontos ismeretének hiányában a helyreállítás módját a környezetben fellelhető azonos funkciójú védett, vagy láthatóan a hagyományos formakincset őrző épületek példája alapján kell meghatározni.

Helyi védelem - Egyedi védelem		
Intézmény		
Cím: Petőfi u. 2.		
Hrsz: 83		
		
Helyszínrajz	Légifotó	Fotó



Helyi védelem - Egyedi védelem		
Lakóház		
Cím:	Petőfi u. 4.	
Hrsz.:	85	
		
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>	<i>Fotó</i>

1.1.3. Területfelhasználás, épület és funkcióvizsgálat

A tervezési terület Telki Ófalujának központjában a Petőfi utca, a Rákóczi utca és a Fő utca által határolt tömb délnyugati szélén helyezkedik el. A tervezési területet nagyrészt lakóingatlanok, továbbá intézmények veszik körbe, míg maga a tervezési terület is a közösségi intézményfejlesztést tűzi ki célul rendkívül frekventált elhelyezkedése miatt. Jelenleg a Pajta-Faluház közösségi eseményeknek és programoknak ad helyet időszakosan, amely 258 m² területet foglal el. Szintén ezen a telken (hrsz.:83) helyezkedik el a Jung-ház, amelynek használaton kívül áll, annak leromlott állapota miatt. A Fáth-ház lakóépületként szolgál, amelyet az önkormányzat nemrég megvásárolt közösségi felhasználás céljából.



Pajta-Faluház



Jung-ház

A Pajta-Faluház illetve a Jung-ház a hagyományos népi építészet elemeit és formavilágát hordozza, vagyis az egyszerű tömegeket és visszafogott szín-és anyaghasználatot, amelynek megőrzése és továbbörökítése lényeges a település hagyományainak fenntartása céljából. A megjelenésében jelentős épületek számára megfelelő funkció a közcélú használat.





Fáth-ház



Polgármesteri Hivatal

A Pajta-Faluház és a Jung-ház közötti terület jelenleg a köz számára megnyitott utcabútorokkal ellátott, gyepesített közterületként szolgál, amely a kültéri rendezvények számára biztosít helyszínt. A Petőfi utca felől egy szakaszon kerítéssel elválasztott, míg a Rákóczi utca felől szabadon megközelíthető. A Pajta-Faluház Fő utca felőli oldala szintén díszburkolattal fedett közterületként szolgál. A Fáth-ház telke kerítéssel elválasztott.



Jung-ház és Pajta-Faluház közötti terület



Pajta-Faluház előtti terület

A telken belüli parkolás a helyszínen kívül megoldott a terület kültéri helyszíneként való hasznosítása miatt. A Polgármesteri Hivatal mögött elhelyezett kijelölt parkolóhelyek alkalmasak a terület álló gépjárműforgalmának elhelyezésére, illetve a közutak mentén párhuzamos parkolással helyezhetőek el a gépjárművek.



Polgármesteri Hivatal parkolója



parkolás közút mentén



A tömb északról csatlakozó ingatlanjai elsősorban lakó funkciót tartalmazó egy, vagy többlakásos, földszintes lakóépületekkel beépítettek. A Fő utca mentén kereskedelem és szolgáltatás funkció is előfordul a földszinteken, főként az Ófalu illetve a település alközpontjai területén. A beépítés az Ófalu központi területén többnyire oldalhatáron álló beépítési módú. Az épületek jó állapotban, szépen karbantartottak, felújítottak, kivéve néhány épületet, amelyek felújításra szorulnak, mint a Jung-ház.

1.1.4. Tulajdonviszonyok vizsgálata

A 83 és a 85 hrsz.-ú ingatlanok Telki Község Önkormányzata tulajdonában vannak. A csatlakozó, többnyire magántulajdonú telkeken lakóépületek állnak.

1.1.5. Zöldfelület vizsgálata

A módosítással érintett területen a Pajta-Faluház előtti terület díszburkolattal fedett, amely egyfajta köztérként funkcionál. Kisebb gyepes felületek tarkítják, illetve néhány nagyobb lombkoronát növelő fa is tagolja a területet.

A Jung-ház és Pajta-Faluház közötti területen a teraszolt gyepfelület a domináns, amelyet lépcsőzetesen ereszkedő díszburkolattal fedett terület határol a Pajta-Faluház felőli szakaszon mintegy 2-3 m-es sávban. Továbbá a



burkolt felület kiszélesedik a Rákóczi utca felőli bejáratnál. A Fáth-ház felőli kerítés mentén néhány közepes vagy kisebb méretű cserje található, míg a Petőfi utca felé egyetlen nagyobb lombkoronájú fa helyezkedik el. Ez a terület kültéri rendezvényhelyszínként funkcionál, kiszolgálva mindkét épület igényeit.

1.1.6. Értékvédelmi vizsgálat

Az épített környezet értékei

Az Örökségvédelmi hatástanulmány szerint műemlék nem található a területen, azonban a Pajta-Faluház illetve a Fáth-ház helyi védelem alatt állnak, míg a Jung-ház a véleményezési eljárás szakaszában lévő településképi rendeletben foglaltak szerint, a hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek kategóriájába tartozik. Továbbá a tervezési terület Petőfi utca felőli oldala utcafélyi védelem alatt áll. Mindezek a területek és telkek az Örökségvédelmi hatástanulmány értékleltárában is szerepelnek.

A természeti környezet értékei

Az Örökségvédelmi hatástanulmány szerint az érintett tömbben sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi érték nem található.

Régészeti értékek

Az Örökségvédelmi hatástanulmány szerint a terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.



1.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1.2.1. Úthálózat

A tömböt határoló útvonalak közül a Fő utca országos mellékút, a Petőfi és Rákóczi utca lakóutca. A Fő utca kétirányú forgalmú, a Petőfi utca és a Rákóczi utca egyirányú forgalommal kialakított. Minden utcában kétoldali járda került kialakításra. Ahol a behajtók és a közterületi parkolók helyigénye engedi faegyedek kerültek telepítésre.

1.2.2. Tömegközlekedés

Telki területén távolsági autóbusz közlekedés elérhető, amely Budapestről indulva Budakeszin keresztül éri el a települést, illetve halad tovább Zsámbék irányába. A 794-es és 795-ös számú volánbusz „Ófalu” megállója a tervezési területtől néhány méterre helyezkedik el.

1.2.3. Parkolás

A határoló utcákban a parkolási lehetőség csak korlátozottan megoldott, a közút mentén párhuzamosan parkoló gépjárművek az ingatlanokra nyíló behajtókat szabadon hagyva tudnak várakozni. Kijelölt parkolóhely a Polgármesteri Hivatal telkén, az épület mögött található. A vizsgált terület ingatlanjain belül nem került kialakításra parkolóhely, ugyanis a szabadtéri közösségi rendezvények számára szükséges fenntartani.

1.2.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A gyalogos forgalom a határoló utcákon kiépített járdákon, illetve közúton biztosított. Kerékpárútként funkcionál a Rákóczi utca tervezési terület mellett elhaladó szakasza.

1.3. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A módosítással érintett terület közművekkel ellátott, a határoló utcákban az ellátáshoz szükséges közművezetékek és kapacitások rendelkezésre állnak.

1.3.1. Vízellátás

Telki vízellátása regionális vízellátó rendszerről történik. Telki vízellátó hálózatát az NÁ 300-as méretű északi ágról lecsatlakozó NÁ 200-as regionális vezetéken keresztül táplálják be a tározókba. Telkin a topográfiai adottságok miatt két nyomászóna alakult ki, amelyből a tervezési terület az alsó zóna területébe esik. Az alsó zóna hálózatát NÁ 150-es méretű vezeték alkotja.

1.3.2. Csatornázás

Telkin elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település zárt szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a belterület döntő hányadán kiépült, így a tervezési területen is. A kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelő és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A hálózat egységesen Ø 20-as méretű Uponor csövekből épült meg, csak a Muskátli utcai főgyűjtő mérete is Ø 20-as, ennek anyaga KGPVC.



1.3.3 Villamosenergia-ellátás

A település ellátása a budaörsi és biatorbágyi 132/22 kV-os alállomásról táplált 22 kV-os közepesfeszültségű hálózati rendszerről történik. Jelenleg egy 22 kV-os hálózati vezeték érinti Telki területét, vagyis a tervezési területet is egyaránt.

1.3.4. Gázellátás

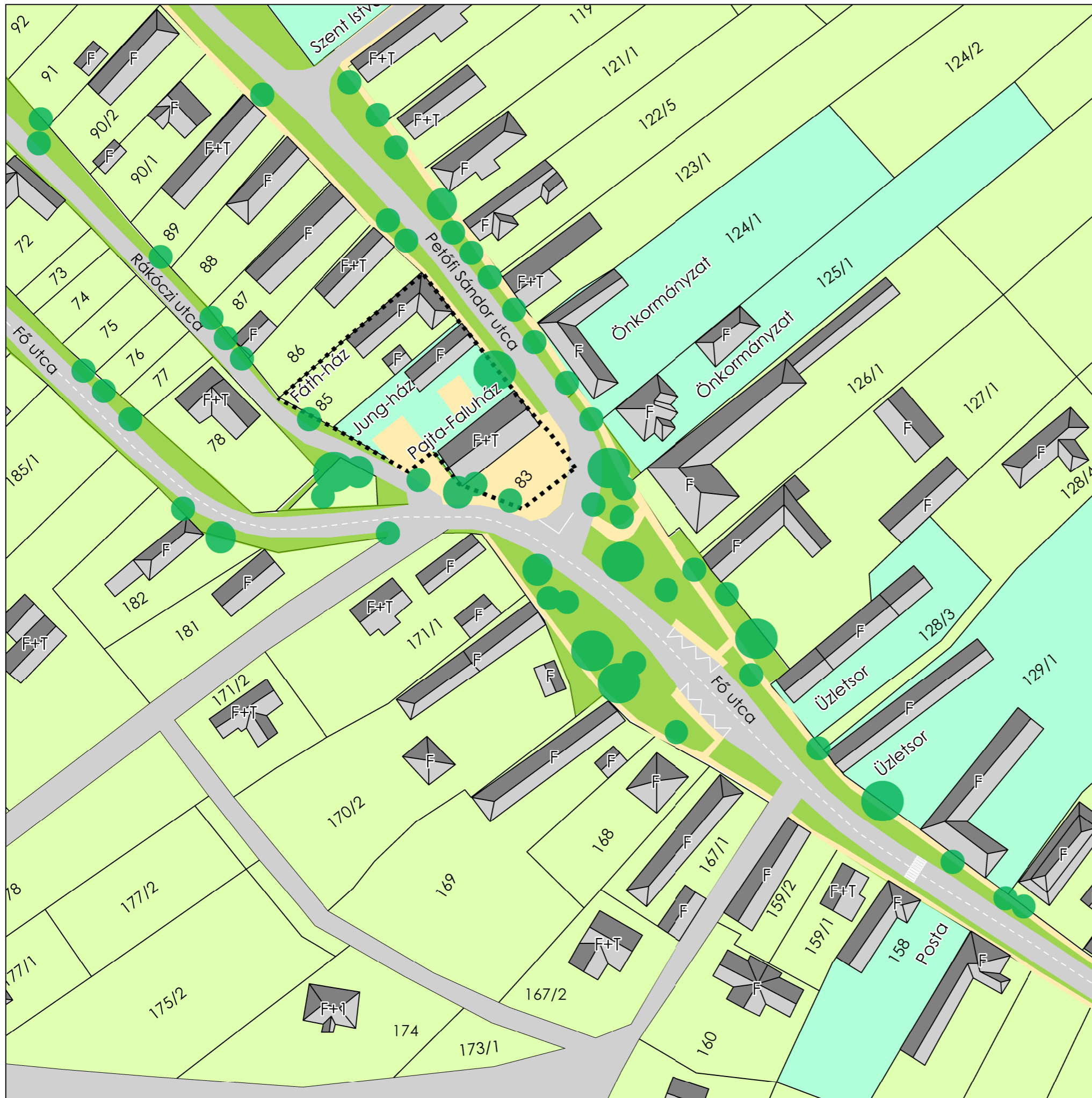
A település már beépített területén a gázelosztó hálózat valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat fő gerincvezetése a Budajenői úti DN 110-es méretű vezeték, erről ágaznak le a kisebb ellátó vezetékek. A vezetékek zömének mérete DN 63-as, csak néhány rövidebb szakasz DN 32-es. A vezetékek anyaga KPE.

1.3.5. Táv- és hírközlés

A vezetékes és vezeték nélküli távközlési és adatátviteli hálózatok épültek ki Telki területén.



TELKI
A FÁTH-HÁZ TELKÉNEK ÖVEZET ÁTSOROLÁSA
KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT
M 1:1000



JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő épület/Környező épület
-  Intézménykert
-  Lakókert
-  Telekhatár/Helyrajzi szám
-  Szintek száma
-  Meglévő lombos, örökzöld fa
-  Gépjármű forgalomra szolgáló útpálya, közterületi parkoló
-  Járda
-  Utat szegélyező zöldsáv
-  Tervezési terület határa

KASIB

mérnöki
manager
iroda

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1.1. A tervezett fejlesztés bemutatása

Telki Önkormányzata bővíteni szeretné a közösségi funkcióval bíró Pajta-Faluház épületét, a Jung-ház felújításával illetve a Fáth-ház bővítésével, oly módon, hogy a Fáth-ház telkét (hrsz.:85) Vt-Fk (L) (1) építési övezeti besorolásból Vt-Fk építési övezetbe sorolja, amellyel egységes építési övezetbe kerülnek a telkek és összevonhatóak lesznek. A régi Pajta épülete, illetve a hozzá tartozó pince és közösségi területek 2009-ben újultak meg, ezek alkalmasak nagyobb látogatottságú rendezvények kiszolgálására, azonban felmerült az igény olyan közösségi épületre is, amelyben kisebb helyiségek vannak, kevesebb résztvevőt érintő programokhoz, illetve amelyek megfelelnek akár több közösségi esemény egyidejű lebonyolítására is.

2.1.2. Környezetalakítási javaslat

A Jung-ház felújítását követően a Fáth-házzal egy hagyományos megjelenésű tornácvérandával kerül összekapcsolásra, amelyben immár olyan funkciók is helyet kapnak, mint helytörténeti kiállítótér raktárral, könyvtárszoba, legalább két kisebb helyiség a különböző társadalmi szervezeteknek, teakonyha, illemhelyek, egy kb. 50 fős nagyterem, székraktár és öltöző illetve raktár a kerti bútoroknak és takarítóeszközöknek.

A védett utcakép miatt a felújított Jung-ház az eredeti tömegét és megjelenését kapja vissza. A korábban elbontott istálló helyén nyitott-fedett csűr létesül. A Fáth-ház tömege, homlokzata megmarad jelenlegi állapotában, ugyanis külső megjelenése karakteres, a hagyományos faluképbe illeszkedő. A két épületet összekötő nyaktag a telek belsőbb részén van, amely ezáltal az utcaképi ritmust nem bontja meg. A bővítményként megépülő nagyterem tömege, valamint a felújított Jung-ház szín- és anyaghasználata is illeszkedik a környezetében lévő hagyományos beépítéshez. A három markáns tömeget semleges megfogalmazású nyaktag köti össze

2.1.3. Zöldfelületi javaslat

A közösségi ház bővítése során értékes zöldfelület és növényállomány nem kerül megszüntetésre, kivéve az újonnan kialakítandó nagyterem területét. Lombos fa nem kerül kivágásra. Az előírt 40 %-os zöldfelületi előírásoknak az egyesített telek (1932 m²) megfelel, ugyanis míg a beépítettség (775 m²) 39.68%-os, addig a zöldfelület (1157 m²) 60,32%-ot tesz ki.

2.1.4. Értékvédelem

Országosan védett műemlék a területet közvetlenül nem érinti. A tervezési terület épületei helyi egyedi védelem alatt állnak, kivéve a Jung-házat, amely későbbi módosítás során átkerült a hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek kategóriájába, ezáltal újjáépítéssel történő felújítása lehetővé vált. Ezen felül utcaképi védelem alatt áll illetve nyilvántartott régészeti lelőhely területével is érintett a terület.

2.1.5. Szabályozási javaslat

A közösségi épület bővítése érdekében a hatályos szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak az alábbi módosításai szükségesek.



Módosítás

A közösségi épületegyüttes teljes területének azonos építési övezetbe sorolása érdekében a tervezett telekhatárokhoz kell igazítani az építési övezetek határát. A Vt-Fk építési övezetet ki kell terjeszteni a 85-ös hrsz.-ú ingatlanra is, amely jelenleg Vt-Fk (L) (1) besorolású. Ennek érdekében módosítani kell a belterület szabályozási tervlapját.

A rajzi elemek az alábbiak szerint módosulnak:



Szabályozási terv - módosítás

2.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett fejlesztés a közterületek kialakult állapotát nem érinti, a leendő közösségi ház aszfaltozott úton jól megközelíthető. A Fáth-ház telkén szükséges csak további gyalogos bejáratot kialakítani. A telken belüli változás jelentős forgalom-növekedést nem okoz, a kialakult utca-berendezést, parkolókat, busznyomvonalat és buszmegállókat nem érinti. A telken belüli parkolás megoldására a település hagyományos struktúrája, helyi közlekedési viszonyai miatt a módosítással érintett területen viszonylag korlátozottan van lehetőség. Az Ófalu központjában az esetleges hiány pótlására a Polgármesteri Hivatal mögött kellő számú parkoló biztosítható, amely a külön idejű használata miatt megfelel mind a közösségi, mind a Hivatal igényeinek. A HÉSZ jelen módosítása – az állami főépítési eljárás korlátozott kereti miatt – a telken kívül történő parkolás lehetőségét

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

20



nem tudja biztosítja, a parkolás ezen módját egy másik eljárásban történő módosítás során lehet kezelni. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerint szükséges parkolóhelyek száma minden 50 m² után 1 db parkolóhely, amely a fejlesztési terület teljes 775 m² közösségi épületegyüttese után 16 db parkolóhely létesítését jelenti, összesítve a meglévő (~12 db) és az új épületrészeket (~4 db) is.

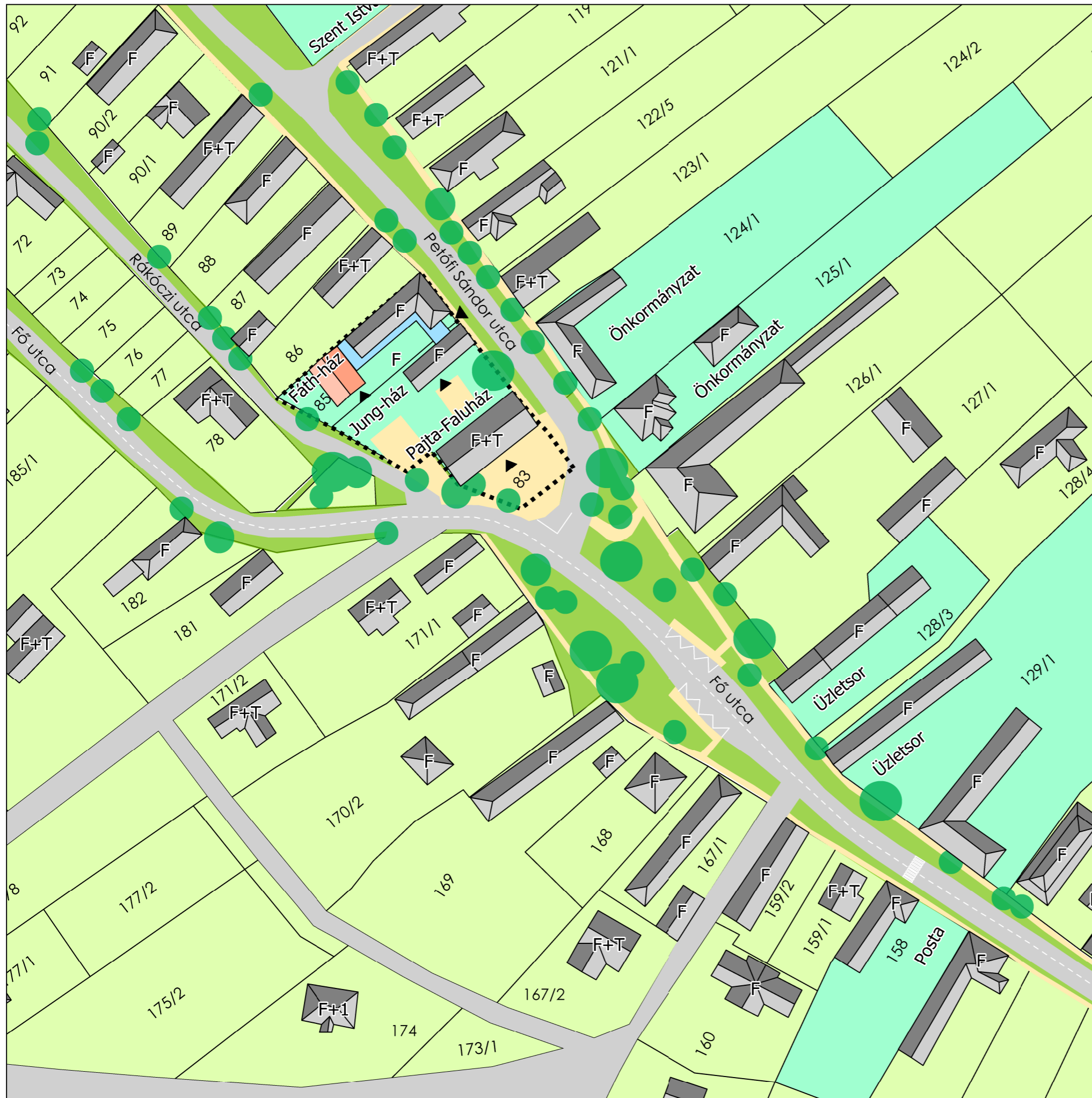
2.3. KÖZMŰELLÁTÁSI JAVASLAT

Az épületegyüttes teljes közműellátottsággal bír, hálózatfejlesztés az elektromos hálózattal kapcsolatban merülhet fel. Továbbá a villamoshálózat és a fűtésrendszer korszerűsítési okokból való kicserélésével az Önkormányzat kalkulál.



TELKI
A FÁTH-HÁZ TELKÉNEK ÖVEZET ÁTSOROLÁSA

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
M 1:1000



JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő épület
-  Tervezett épület
-  Bejárat
-  Intézménykert
-  Lakókert
-  Telekhatár/Helyrajzi szám
-  Szintek száma
-  Meglévő lombos, örökzöld fa
-  Gépjármű forgalomra szolgáló útpálya, közterületi parkoló
-  Járda
-  Utat szegélyező zöldsáv
-  Tervezési terület határa

KASIB
mérnöki
manager
iroda

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

3.1. HÉSZ módosítás



**Telki Község Önkormányzata Képviselőtestületének
21/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete
Telki Helyi Építési Szabályzatáról szóló
15/2016.(XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**


Telki Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A § (3) bekezdésében, valamint a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az R. 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.


Deltai Károly
polgármester




Dr. Lack Mónika
jegyző

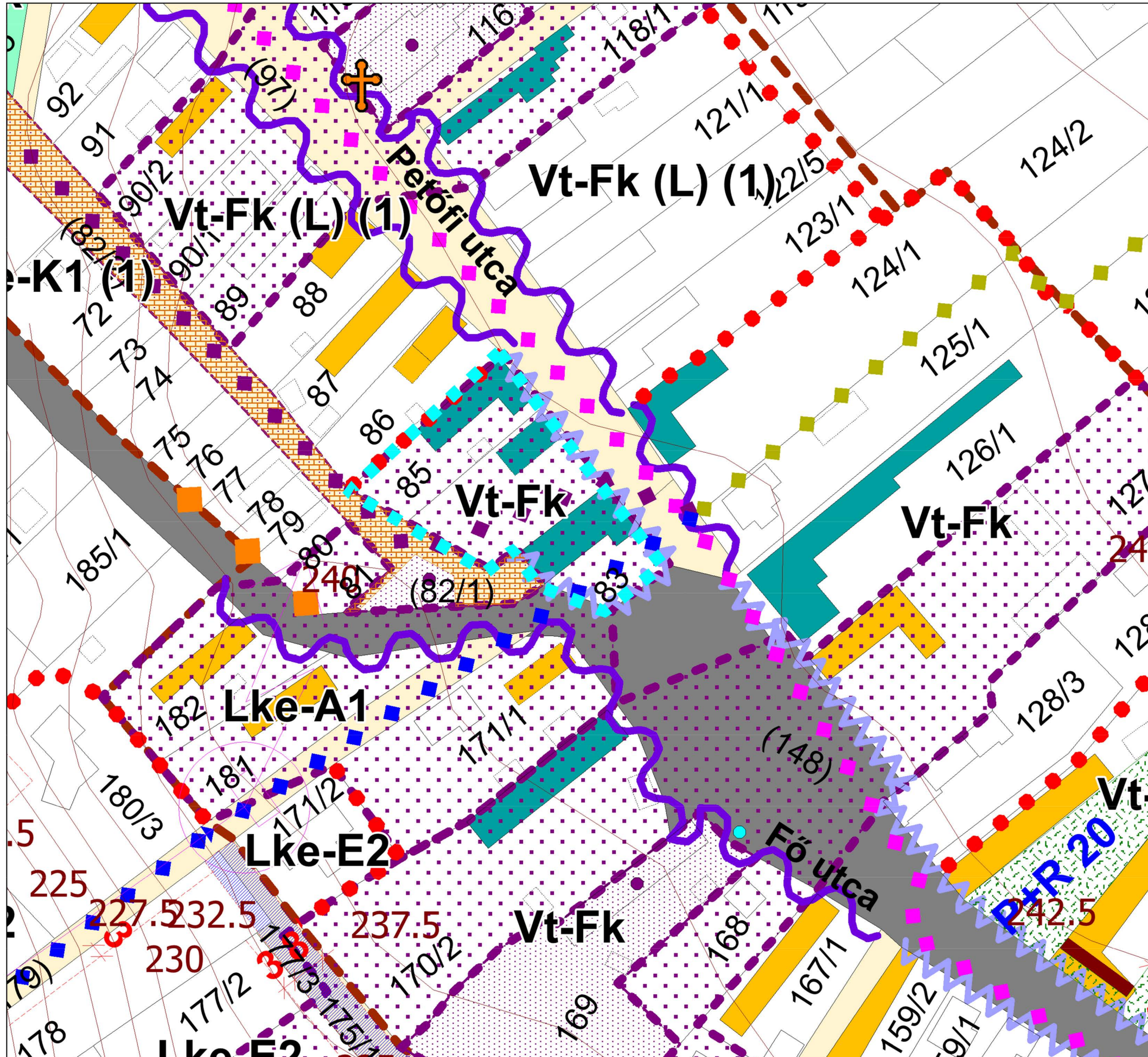
1. melléklet a 21/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelethez

TELKI SZABÁLYOZÁSI TERV, BELTERÜLET - MÓDOSÍTÁS



TELKI
A FÁTH-HÁZ TELKÉNEK ÖVEZET ÁTSOROLÁSA

M 1:1000



KÖTELEZŐ ELEMÉK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
- ÉRTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉRTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
- ÉRTÉSI HELY
- ÉRTÉSI VONAL
- ÉRTÉSI HATÁRVONAL
- ELŐKERTI ÉRTÉSI HATÁRVONAL, EGYBEN AZ ÉPÜLET ELŐKERTI FELÜLŐ HÖLÖKZATÁNAK HELYE
- TELEK ZOLFELÜLETÉNT FENNTARTANDÓ TERÜLETE
- MEGTARTANDÓ NÖVÉNYÁLLOMÁNY
- KÖZTERÜLET VÍZTÁROLÓKAPACITÁS JAVÍTÁSÁRA KÜLÖLT ZOLFELÜLETI RÉSZE
- HELYSZÍNTESÍTÉS CSAPADÉKVIZ-ÁTVÉZETÉS SZÁMÁRA
- NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
- MEGŐRZENDŐ/PÓTLANDÓ FASOR
- MEGŐRZENDŐ, FEJLESZTENDŐ MEZŐVÉDŐ NÖVÉNYSAV (FASOR ÉS CSERJESÁV)
- TELEPÍTENDŐ MEZŐVÉDŐ FÁSTÁS
- GÉPJÁRMŰ ÉS GYALOGOS KÖZLEKÉDÉS CÉLJÁRA BIZTOSÍTANDÓ TERÜLET
- VÉDETT TÁJHASZNÁLATI SZÖLŐHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETÉNEK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE
- VEGYESHASZNÁLATI ÚT
- TERVEZETT P+R PARKOLÓ ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA
- MAGÁNÚT
- TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

JAVASOLT ELEMÉK

- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
- MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK
- NATURA 2000 TERÜLET
- BUDA TÁJVEDELMI KÖRZET
- ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYÓSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- TÁJÉPVEDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATBÁZIS SZERINTI ERDŐTERÜLET
- FORSTER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEHÉLY
- MŰEMLEK / MŰEMLEK TELKE
- EX-LEGE MŰEMLEK KÖRNYEZET
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
- TERVEZETT TELEPÜLÉSI ÖVÜLTŐÚT
- KÖRKERESZT
- KÖZTERI KÜT
- HAGYOMÁNYOSKARAKTERES ÉPÍTÉSEKET HORDOZÓ ÉPÜLETEK
- HELYI VÉDETT EGYEDI ÉPÜLET
- HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI VÉDETT PINCE-ÉDVÖTTES
- VÉDETT UTCAKÉP

1. melléklet a 21/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Mérnöki Manager Iroda kft.		Székhely: 1133 Budapest, Csepel 603 E-mail: info@kasib.hu, hivatal@kasib.hu Fax: 360-9181 Tel: 361-1733	Rajzszám: SZT
	TELKI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI			Munkaszám: 2377
SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET				Méret: M 1:1 000
2017. december hó				
Összeváltó gárgáti: Zalavics András TITKOSZABVÁNY KASIB Mérnöki Manager Iroda kft.	Telepítésvezető: Balogh Nagy Péter 01-42074-1101-0214, 70-121074	Rajzoló: Kovács István 01-42074-1101-0214, 70-121074	Rajzoló: Kovács István 01-42074-1101-0214, 70-121074	Rajzoló: Kovács István 01-42074-1101-0214, 70-121074

MELLÉKLET

Kivonat a Callmeyer László által a Telki Községiház építésére-bővítésére készített tervdokumentációjából.



MŰLEÍRÁS

(vázlat)

Telki Ófalu központjában, az Önkormányzat épületével szemben, található egy pajtaépület. Ezt, nagy befogadóképessége miatt, már évtizedek óta közösségi célokra használja a település közössége. Felmerült az igénye annak, hogy legyen egy olyan közösségiépület is, amiben kisebb helyiségek is vannak kislétszámú programokhoz.

A jelenleg is közösségi épületként működő Pajta-Faluház-Jung-ház melleti lakóház idén eladásra került. Ezt az Önkormányzat megvásárolta, mivel állaga és mérete kiválóan alkalmas a kishelyiségigényű programok befogadására, külső megjelenése is karakteres, a hagyományos faluképbe illik.

A következő funkciók elhelyezésének szükségessége merült fel:

helytörténeti kiállítótér raktárral, könyvtárszoba, ami egyben az intézményi adminisztráció hely is, legalább két kisebb helyiség (szoba) a különböző társadalmi szervezeteknek, akik különböző időpontokban használhatják ezeket, teakonyha, megfelelő számú illemhely, kb 50 fős nagyterem nagy belmagassággal + székraktár-öltöző, „pajtaszervíz”-raktár kertibútoroknak, takarítóeszköztároló.

A fenti funkciók épületen belüli kapcsolatát egy kiszélesített, hagyományos megjelenésű tornác-veranda biztosítja.

A védett utcakép miatt az újraépített Jung-ház, aminek műszaki állapota igen leromlott, az eredeti tömegét és megjelenését kapja vissza. A korábban elbontott istálló helyén nyitott-fedett csűr létesül.

A Fáth-ház tömege, homlokzata megmarad a jelenlegi állapotában. Két épületet összekötő nyaktag a telek belsőbb részén van, ami az utcai ritmust nem bontja meg. A bővítményként megépülő nagyterem tömege, valamint az újraépített Jung-ház szín és anyaghasználata illeszkedik a környezetében található hagyományos épületekhez.

(Fehér, vakoltjellegű falfelületek, fa nyílászárók, égetettagyag cserépfedés, horgany bádogosmunkák.)

A három markáns tömeget semleges megfogalmazású nyaktag köti össze, így elkerülhető az környezetidegen léptéktelen tömeg kialakulása.

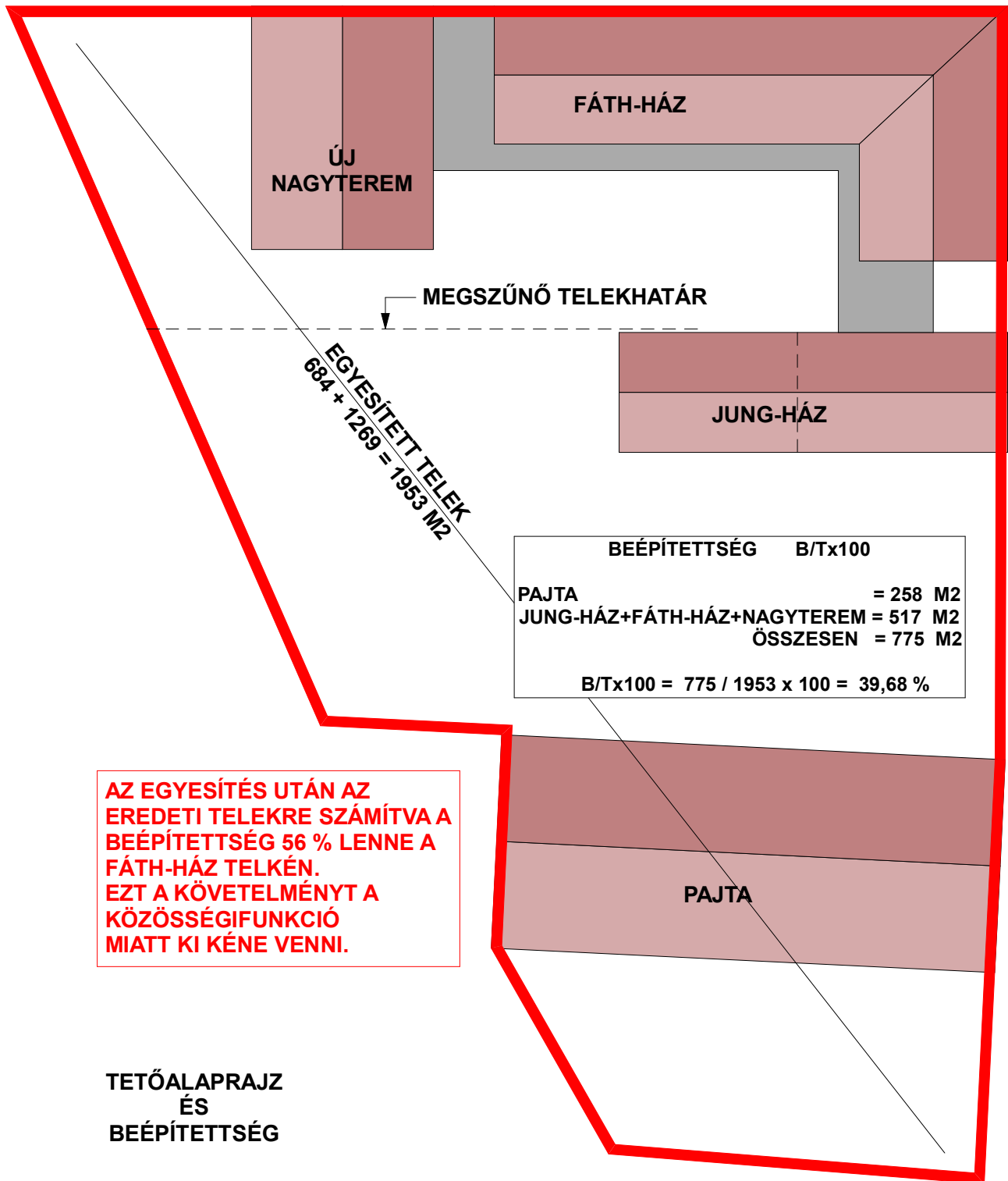
A épületegyüttes teljes közműellátottsággal bír, hálózatfejlesztés ez elektromoshálózatnál kapcsolatban merülhet fel. A villamoshálózat kicserélésével kalkulálunk.

Az átalakítás-bővítés során a fűtésrendszer energetikai szempontok figyelembevételével kicserélésre kerül.

A leendő közösségi ház aszfaltozott úton jól megközelíthető. Tűzcsap kettő is van 100.m.en belül.

A telkenbelüli parkolás a településrész hagyományos struktúrája miatt lehetetlen. Szemben, az önkormányzat mögött, kellő számú parkoló biztosítható. Ezt önkormányzati rendelet szabályozza.

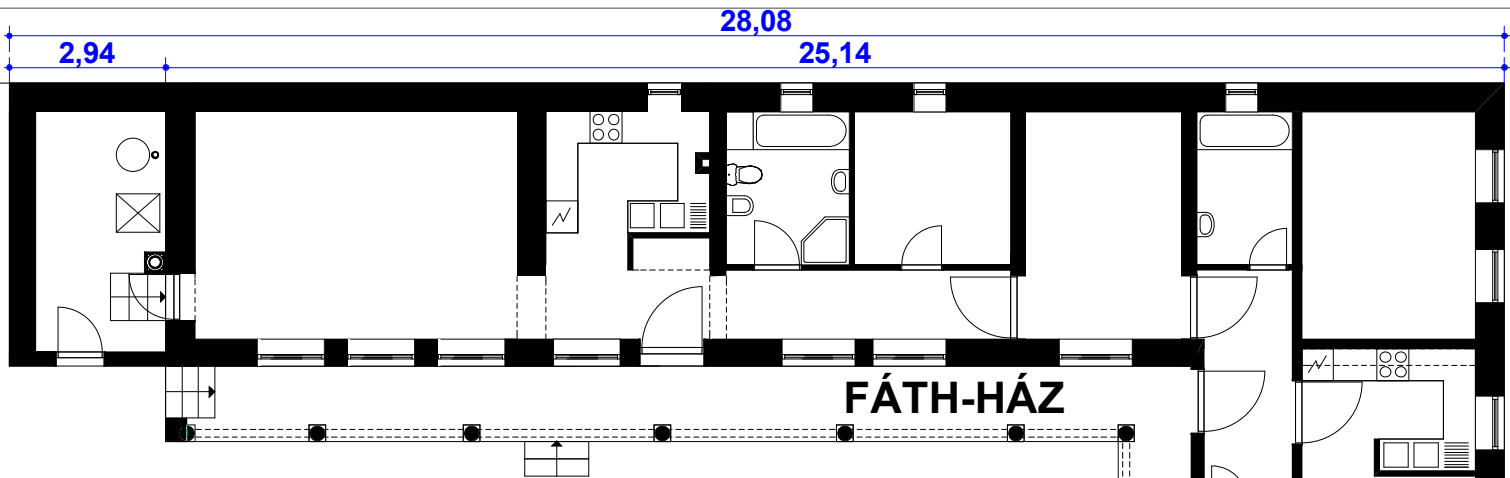
A Rákóczi utcai kerítés javítás után megmarad. Az udvar felé is lezárjuk, így gyermekörzésre alkalmassá tehető ez a telekrész.



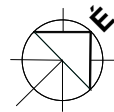
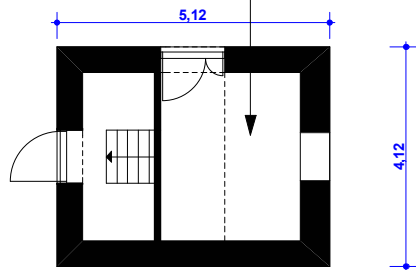
AZ EGYESÍTÉS UTÁN AZ EREDETI TELEKRE SZÁMÍTVA A BEÉPÍTETTSÉG 56 % LENNE A FÁTH-HÁZ TELKÉN. EZT A KÖVETELMÉNYT A KÖZÖSSÉGIFUNKCIÓ MIATT KI KÉNE VENNI.

**TETŐALAPRAJZ
 ÉS
 BEÉPÍTETTSÉG**

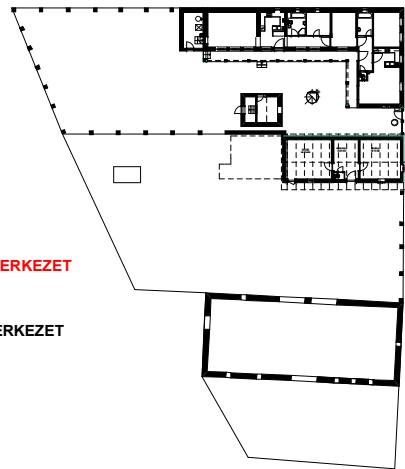
TELKI, KÖZÖSSÉGIHÁZ ÉPÍTÉSE-BŐVÍTÉSE



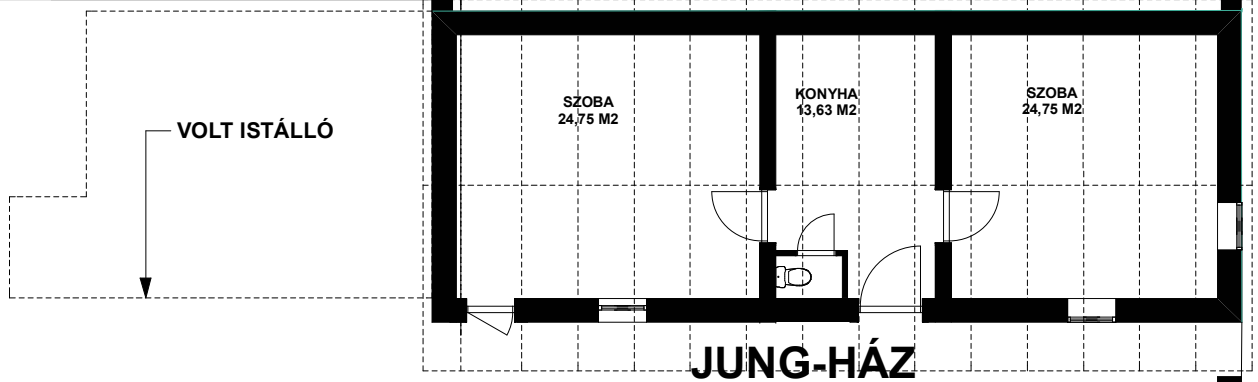
NYÁRIKONYHA



M

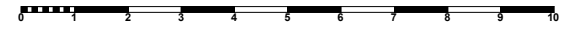


 TERVEZETT SZERKEZET
 MEGLEVŐ SZERKEZET

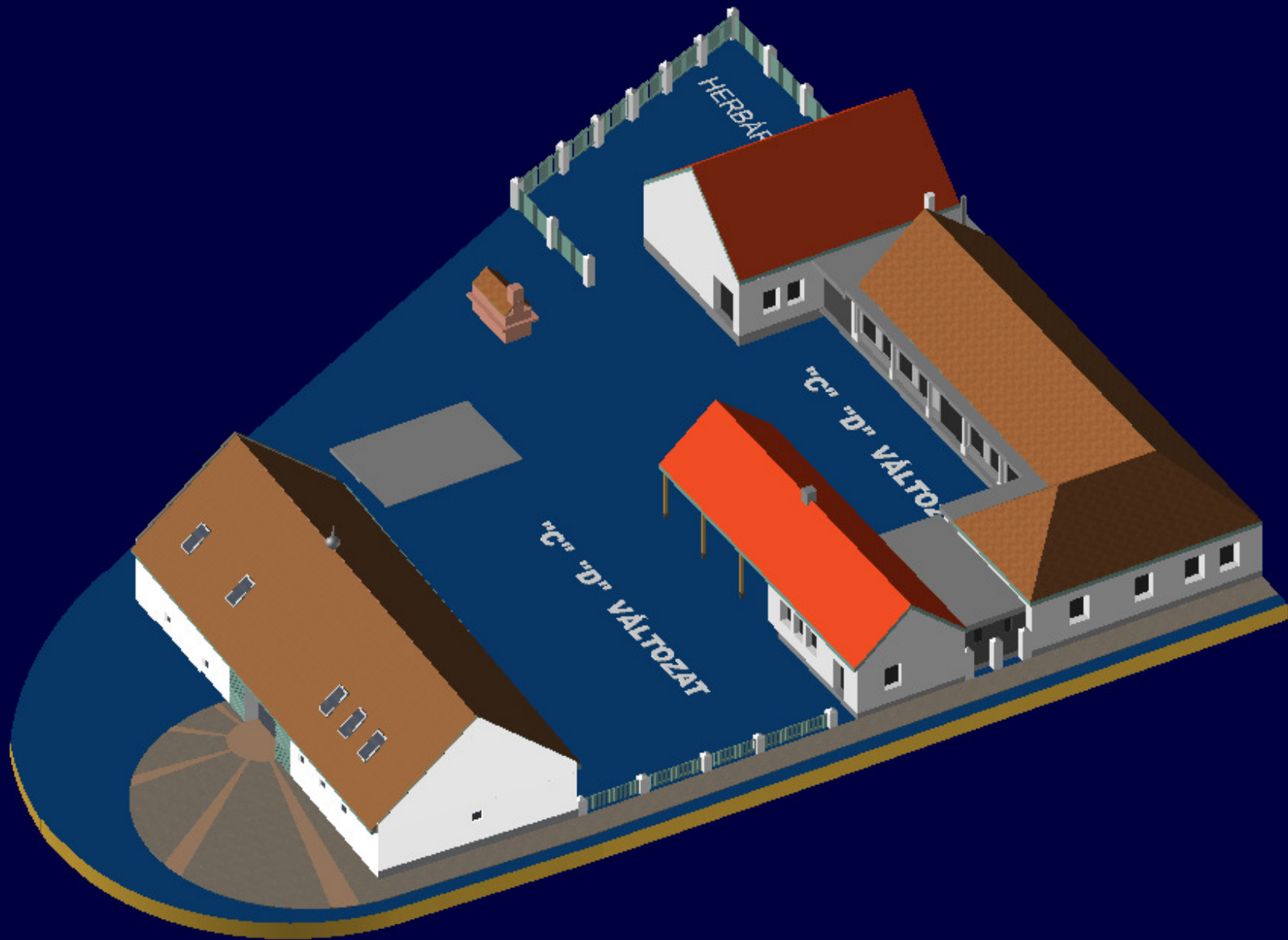


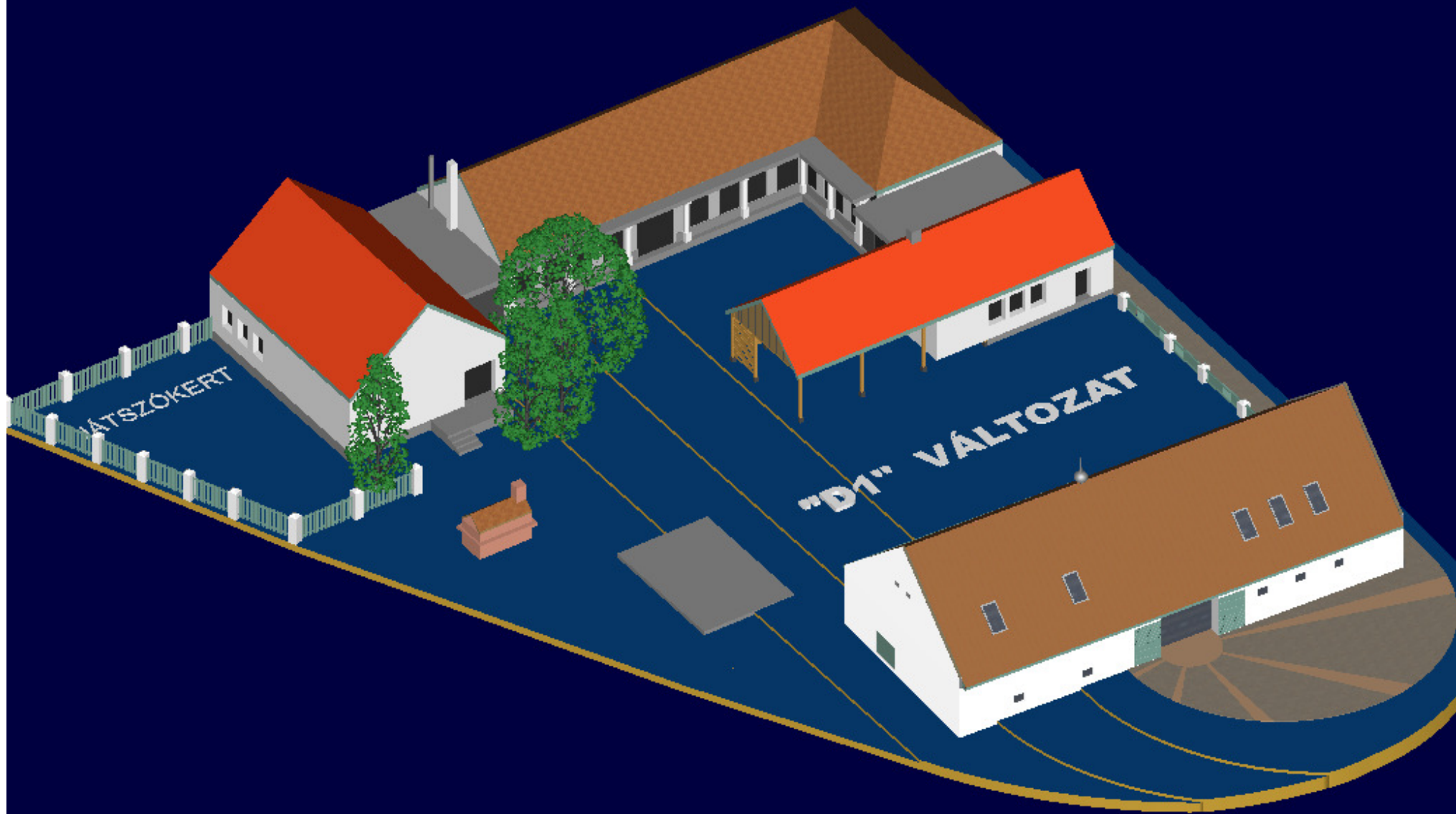
JUNG-HÁZ

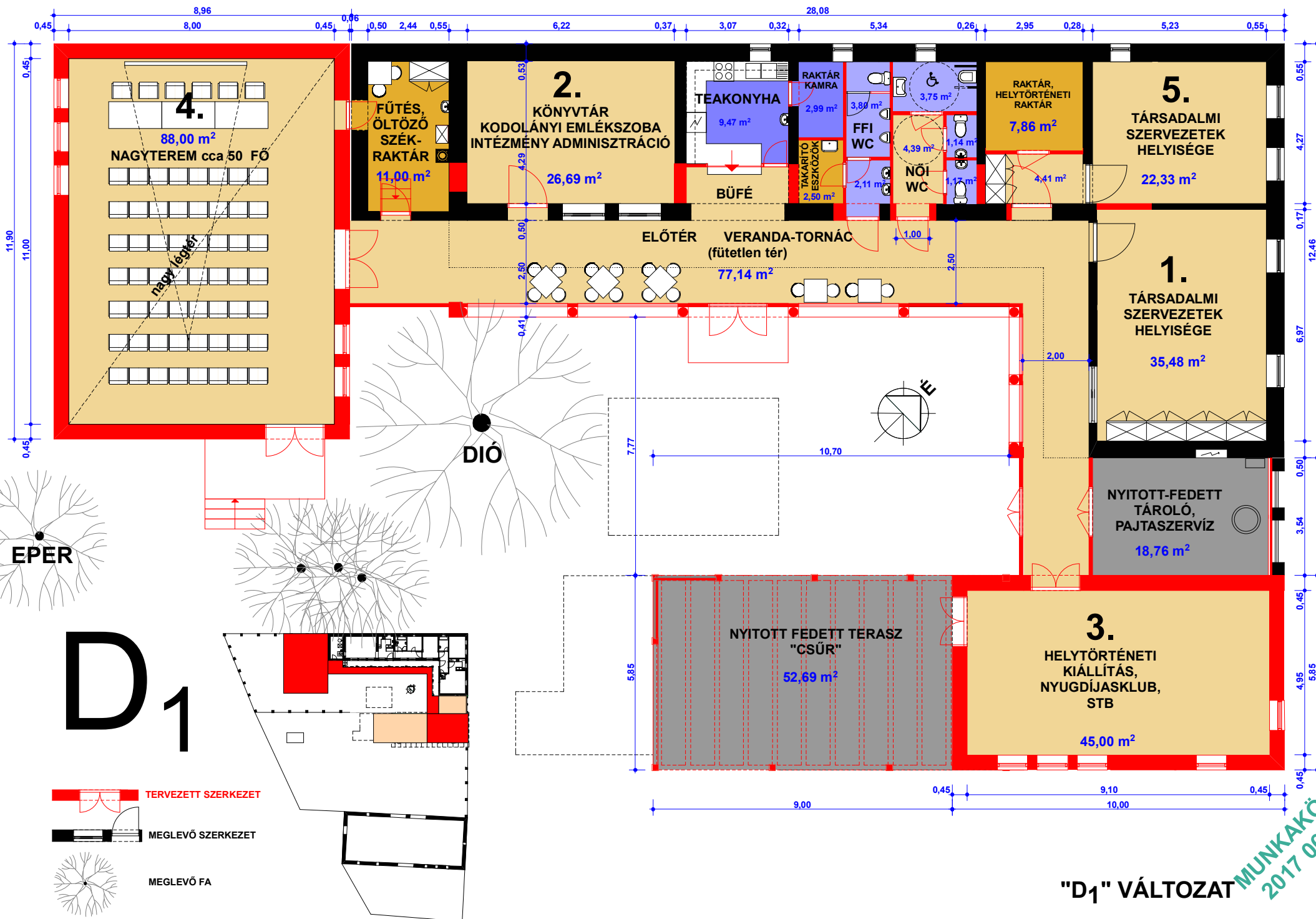
MEGLEVŐ ÁLLAPOT



MUNKAKÖZI







"D1" VÁLTOZAT

MUNKAKÖZI
2017.06.29

