Ügyirat: 11/46-14/ 2018.05.11.
Ügyintéző: Kirendv.
Mell: db

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök
építészeti és városrendezési tervező
8200 Veszprém, Nárcisz u.13
Váll. eng. sz.:18555/97 Tel: 88/427-149

A LÉTESÍTMÉNY HELYE:
Felsőőrs, Hóvirág u.24. 163 és162/1 hrsz

Tervező: Müller János
TT/19-0082

Megbízó: Tüske Ferenc
1132. Budapest, Viktor Hugó u. 36.

Felhasznált dokumentációk:
Bemutatótér engedélyezési terve
(Juhász Zsolt ép. mérnök)

Felsőőrs Településrendezési Eszközei

FELSŐŐRS: LAKÓHÁZ ÉS BEMUTATÓTEREM

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2018.05.hó

TARTALOMJEGYZÉK

Lakóház és Bemutatóterem telepítési tanulmánytervéhez

(Felsőőrs, Hóvirág u.24. 163 és 162/ hrsz)

Címlap

Tartalomjegyzék

Előzmény iratok:

Felsőőrs Község Önkormányzata 75/2017 (05.24) sz. kp. határozat kivonata.

VM Korm.Hivatal Földhivatali Osztály Határozata (részlet)

VM Kormányhivatal VP.Járási Hivatal Erdészeti Osztály Hatósági Bizonyítványa (részlet)

B.almádi Város Önkormányzat Jegyzője Határozata (részlet)

Műszaki leírás

Tervek:	Településszerkezeti terv	Tsze-1	M=1:16.000
	Belterület szabályozási terv	Bsza-	M=1:16.000
	Változási vázrajz	Ge-1	M=1:2.000
	Helyszínrajz és légifotó	E-0	M=1:1.000
	Tervezett épület:		
	Beépítési terv	E-1	M=1:350
	Alaprajz	E-2	M=1:200
	Dk-i és Ék-i homlokzat	E-3	M=1:200
	Ény-i és Dny-i homlokzat	E-4	M=1:200
	Látványtervek	E-5	

A határozat/végzés 2017 MÁJC 0 8
napján jogerőre emelkedett.
Veszprém, 2017. MÁJC. 0 8.
Ügyintéző

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
VESZPRÉMI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: 800117/5/2017.
Ügyintéző: Korponai Balázs
Telefon: 88/620-750 /mellék: 217/
E-mail: korponai.balazs@veszprem.gov.hu
Kérjük, beadványaiban a fenti ügyiratszámra hivatkozzon!

Tárgy: **Tüske Ferenc Zoltán** telekalakítás engedélyezése iránti kérelme
Hiv.szám: 11/3–23/2017.
Melléklet: –

HATÁROZAT

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal vezetőjének hatáskörében eljárva, az Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztályának (a továbbiakban: földhivatali osztály) osztályvezetőjeként a **Tüske Ferenc Zoltán** (1132 Budapest, Victor Hugo utca 36. Fsz. 22. a.) kérelmére indult, **Felsőörs 162/1 és 163 helyrajzi számú** ingatlanok telekhatár-rendezésére vonatkozó telekalakítást a **8/166/2017. számon záradékolt változási vázrajz** szerint

e n g e d é l y e z e m .

Az ingatlanok fennálló állapota:

162/1 Hrsz.	*Kivett, Beépítetlen terület*	0 ha 1792 m^2
163 Hrsz.	*Kivett, Lakóház, udvar, gazdasági épület*	0 ha 0411 m^2

A telekalakítás során kialakuló ingatlanok:

162/1 Hrsz.	*Kivett, Beépítetlen terület*	0 ha 1557 m^2
163 Hrsz.	*Kivett, Lakóház, udvar, gazdasági épület*	0 ha 0646 m^2

A telekalakítás engedélyezéshez Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (a továbbiakban: Szakhatóság) – mint a telekalakítás helye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője – a 11/3–23/2017. iktatószámú, Felsőörsön 2017. március 8-án kiadott előzetes szakhatósági állásfoglalásában kikötések nélkül hozzájárult.

A telekalakítási eljárás 24000,– Ft, és az ingatlan–nyilvántartási eljárás 13200,– Ft összegű igazgatási szolgáltatási díja az egyesített telekalakítási eljárás megindításának napján, bankkártyával megfizetésre került.

Az egyesített eljárásra való tekintettel, a határozat jogerőre emelkedését követően intézkedem a változások ingatlan–nyilvántartási átvezetéséről, amennyiben annak akadálya nincsen.

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VESZPRÉMI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: VEG/001/04513-2/2017
Ügyintéző: Keszeiné Kozma Lilla
Telefon: 88/620811

Tárgy: Hatósági bizonyítvány
Hiv. szám: -
Melléklet: -

Tüske Ferenc
Felsőörs
Hóvirág u. 24.
8227

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Hivatalomhoz küldött megkeresésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal vezetőjének hatáskörében eljárva az alábbi igazolást nyújtom.

A **Felsőörs 162/1, 163** hrsz-ú belterületi és **Felsőörs 094** hrsz-ú külterületi földrészleteken az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 6.§ (1) bekezdés szerinti erdő, azaz erdőrészletként vagy szabadrendelkezésű erdőként nyilvántartott terület, sem az Evt. 13.§ szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület.

A hatósági bizonyítványt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 83. § (1) bekezdés alapján a rendelkezésemre álló térképek és az Országos Erdőállomány Adattár adatai alapján adtam ki Tüske Ferenc kérelmére, településrendezési terv módosításához.

Kérelmező a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, valamint a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szervei előtt kezdeményezett eljárásokban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak mértékéről, valamint az igazgatási

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8200 Veszprém, Batsányi J. u. 5., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1122
telefon: 88/590-344, fax: 88/428-111, e-mail: veszprem.erdeszet@veszprem.gov.hu

Balatonalmádi Város Önkormányzat Jegyzője
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-410 Fax:88/542-493
e-mail: jegyzo@balatonalmadi.hu

Tárgy: **GoConcept Kft.**, felsőörsi székhelyű gazdasági társaság, **8227 Felsőörs, Hóvirág u. 24.** szám alatti, **163 hrsz.**-ú ingatlanon új **bemutatótér rendeltetésű épület építési engedélyezési** ügye.

ÉTDR azonosító:	201700025730
ÉTDR iratazonosító:	IR-000274175/2017
Iktatószám:	**401/32/11/2017**
Ügyintéző:	Seewald Krisztián
Tel.:	06/88/542-432
E-mail:	kseewald@balatonalmadi.hu

H A T Á R O Z A T

GoConcept Kft., 8227 Felsőörs, Hóvirág u. 24. szám alatti székhelyű gazdasági társaság (építtető) képviseletében eljáró Tüske Ferenc ügyvezető meghatalmazásából Juhász Zsolt tervező (6710 Szeged, Fehérpart u. 52/b) ÉTDR rendszeren keresztül benyújtott kérelmét, mely a **8227 Felsőörs, Hóvirág u. 24.** szám alatti, **163 hrsz.**-ú ingatlanon új **bemutatótér rendeltetésű épület építésének építési engedélyezési** engedélyezésére irányul,

e l u t a s í t o m .

Határozatom ellen a közlést követő naptól számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály - Építésügyi Osztályhoz címzett, de Hatóságomnál vagy az integrált ügyfélszolgálaton (kormányablak), vagy az Építésügyi Szolgáltatási Ponton benyújtható papír alapú, vagy elektronikusan az ÉTDR rendszerén keresztül történő fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés illetéke 30.000.- Ft.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezésben nem lehet olyan új tényre hivatkozni, amelyről az ügyfélnek a döntés meghozatala előtt tudomása volt.

Tájékoztatom az érintett ügyfeleket, hogy a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentáció ÉTDR rendszerben tekinthető meg.

I N D O K O L Á S

GoConcept Kft., 8227 Felsőörs, Hóvirág u. 24. szám alatti székhelyű gazdasági társaság (építtető) képviseletében eljáró Tüske Ferenc ügyvezető meghatalmazásából Juhász Zsolt tervező (6710 Szeged, Fehérpart u. 52/b) ÉTDR rendszeren keresztül kérelmet, építészeti-műszaki dokumentációt, meghatalmazást, továbbá aláírólapot nyújtott be a Hatóságomhoz 8227 Felsőörs, Hóvirág u. 24. szám alatti, 163 hrsz.-ú ingatlanon új bemutatótér rendeltetésű épület építésének építési engedélyezése ügyében.

A kérelmet a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján bíráltam el.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Az eljárás megindulásáról a 2017. május 26-án kelt 401/32/1/2017. számú döntésemmel értesítettem az érintett ügyfeleket.

A kérelem hiányosan került benyújtásra.

A megtartott helyszíni szemlén megállapítottam, hogy az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 23–24.§-ában, a településrendezési tervben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett, az érintett telken az építési tevékenység megvalósítható, és a tevékenységet nem kezdték meg.

A 2017. május 29-én kelt 401/32/2/2017. számú végzésemmel hiánypótlásra, a tervdokumentáció kiegészítésére és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 1. melléklet XV. fejezetében foglalt mértékű eljárási illeték megfizetésére hívtam fel a meghatalmazott útján építtetőt. Építtető az előírt mértékű eljárási illetéket megfizette. A hiánypótlásnak az építtető részben eleget tett, az elő és oldalkertek méretét nem adta meg hiánytalanul.

2017. június 9-én kelt végzéseimmel megkerestem Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály - Növény- és Talajvédelmi Osztályát, valamint Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály - Környezetvédelmi Osztályát és Természetvédelmi Osztályát, hogy a szakterületükre vonatkozó jogszabályok alapján szakhatósági állásfoglalást adjanak Hatóságom részére. A szakhatóságok szakhatósági eljárást hatáskör hiányára való hivatkozással, VEF/001/01247-2/2017 számú illetve VE-09Z/04797-02/2017 számú állásfoglalásukban megszüntették.

2017. június 9-én kelt végzésemmel megkerestem Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatala - Népegészségügyi Osztályát is, hogy a szakterületére vonatkozó jogszabályok alapján szakhatósági állásfoglalást adjon Hatóságom részére. A szakhatóság a bemutatótér építési engedély tervéhez, VE-03/NEO/01735-2/2017 számú állásfoglalásában közegészségügyi kikötésekkel járult hozzá.

Felsőörs Község Önkormányzat Polgármestere a 2017. január 4-én kelt 11/13/79/2016 iktatási számú településképi véleményében hozzájárult az építési engedély kiadásához, de az nem bemutatótér kialakítására vonatkozik, hanem trénerközpont építésre és nem állapítható meg, hogy a településképi vélemény milyen műszaki tartalomra vonatkozik, bár az indoklásban szereplő helyiségek sok tekintetben megegyeznek.

A kérelem mellékleteként benyújtott közhiteles ingatlan nyilvántartási térképmásolaton nem szerepelt az építtető által hivatkozott, 1959-es légifotón szereplő épületrész illetve önálló épület, ezért az építtető személyes megkeresésére adott tájékoztatásban a Hatóság jelezte, hogy így nem fogadható el 'adottságként' az épület. Az építtető a hiánypótlás teljesítése mellett intézkedett az ingatlan-nyilvántartási hiba korrigálásáról, így feltüntetésre kerültek az épületek. Az építésügyi jogszabályok alapján csak a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületek tekinthetőek meglévőnek és csak azok esetében értelmezhető a szerzett jog az épület használatára, illetve az ezzel összefüggő építéshatósági eljárásokra.

Megállapítottam, hogy az építési tevékenységgel érintett telek Felsőörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2015. (IV.16.) számú rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (továbbiakban: HÉSZ) alapján Má-gy* jellel jelölt övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodásra kijelölt területbe tartozik.
A HÉSZ 62. § (8) bekezdés szerint: „Az Má-gy * jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 1 500 m^2;
b) a beépíthető legkisebb telekméret 1 500 m^2;
c) a kialakítható és beépíthető legkisebb telekszélesség: 20 m;
d) a beépítés módja: szabadonálló;
e) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%;
f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 3%;
g) a legnagyobb épületmagasság: 4,5 m."

A közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületek és a tervezett épület épületkontúrja nem egyező, tekintettel arra, hogy az ingatlan nyilvántartási térkép szerint az épületek között cca. 3,0 m távolság van, ugyanakkor a tervezett épület egy épülettömeget tartalmaz és megállapítható, hogy jelentősen túl lépi az ingatlan-nyilvántartásban szereplő beépítettséget, így az nem fogadható el kialakult állapot átépítéseként.

A telek tervezett beépítettsége 40,8%, a telek területe 646m^2, ami nem felel meg a HÉSZ 62. § (8) bekezdés b) és e) pontja szerinti feltételeknek.

A tervezési program ellentmondásos, mivel a tervező az építtetői elvárásoknál az építési tevékenységet a korábbi malom kubatúráján belül kívánta megvalósítani, ugyanakkor összegzésként az épület bővítését említi.

Fentieket figyelembe véve megállapítható, hogy az ingatlanon lévő bemutatótér rendeltetésű épület építésére vonatkozó, engedélyezésre benyújtott dokumentáció a HÉSZ előírásaival ellentétes. A tényállás tisztázását követően, a fentiekre tekintettel a R. 18.§ és 19.§ alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az eljárás során az ügyféli kört a kérelem, az építészeti-műszaki dokumentáció, a helyszíni szemle, az ingatlan-nyilvántartási adatok és az eljárás során tett nyilatkozatok figyelembevételével, a R. 4. § (1) bekezdésében, illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 15.§ (1) bekezdéseiben rögzített rendelkezések alapján állapítottam meg.

A fellebbezési jogot a Ket. 98.§ (1) bekezdés biztosítja, az ügyfél fellebbezésének indoklási kötelezettségét a Ket. 98. § (1a) bekezdése és az Étv. 53/C § (12) bekezdése írja elő. A fellebbezési illetéket az Itv. 29.§ (2) bekezdése szerint a törvény mellékletének XV. fejezet III. pontja határozza meg.

Az eljárás lefolytatására a hatáskörömet és illetékességemet az építésügyi és az építés felügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése állapította meg.

Balatonalmádi, 2017. július 13.

dr. Hoffmann Gyöngyi jegyző nevében és megbízásából:

Váradiné Schultz Zsuzsanna
építéshatósági osztályvezető

A határozatot ügyfélként kapják:

1. Juhász Zsolt - meghatalmazott ÉTDR-en és általa
   GoConcept Kft. - építtető
2. Tüske Ferenc Zoltán - ingatlantulajdonos
   1132 Budapest Victor Hugo u. 36. fsz 22/a.

Tájékoztatásul kapja:

3. Felsőörs Község Polgármestere
   8227 Felsőörs, Szabadság tér 2.

Jogerőre emelkedést követően kapja:

4. Juhász Zsolt - meghatalmazott ÉTDR-en és általa
   GoConcept Kft. - építtető
5. V.M.K. Balatonfüredi Járási Hivatala - ÉTDR-en
   Építésügyi Osztály (Ép.felügyelet)
6. Irattár

MŰSZAKI LEÍRÁS

Lakóház és Bemutató terem elhelyezésének tanulmánytervéhez

Felsőőrs, Hóvirág u.24, 163 hrsz

1. KIINDULÁSI ADATOK.

1.1.*Előzmények.*

A telek tulajdonosa a 163 hrsz-ú telkén lakóházat és bemutató termet kívánt létesíteni a régi malom épület és kiszolgáló épületek helyén, ill.azok részbeni felhasználásával.
A lakóépüle felújítás keretében 80 %-ban elkészült.
A bemutató terem építési kérelmét az építési hatóság- Balatonalmádi Város Önkormányzat Jegyzője- elutasította elsősorban a telek rendezetlensége miatt.
A kérelmező tulajdonos elkészíttette a változási vázrajzot és megkérte az erdészeti szakvéleményt. Ebben nem emelt kifogást a létesítmény megvalósítása ellen.
Felsőőrs Község Önkormányzata Képviselő-testülete 75/2017 (05.24)sz. kp. határo zatában előírta a településrendezési szerződés megkötését és a telepítési tanulmányterv elkészítését a terület övezeti besorolásának módosításához.

1.2.Az érintett terület leírása.

A terület Felsőőrs Község Ny-i részén a belterületen, annak határán határán fekszik szép természeti környezetben, a Malomvölgy középső szakaszán. Övezeti besorolása: Má-gy* (általános mezőgazdasági terület, gyümölcsös).
A terület korábban is beépített volt. A régi malomépületei egy 1959 évi légi fotón jól láthatók. (mellékelve)

1.3.A telek környezetének bemutatása.

A területet lényegében erdők övezik.
A Lovasi Séd völgye Lovas Községig húzódik.
A völgyben található az őskori festékbánya. A telektől É-ra lakóterületek vannak

2. Beépítési terv.

2.1. *A jelenlegi telek-állapot szerinti lehetőség.*

A nagyjából háromszög alakú, 163 hrsz-ú telek alakját és az eredeti beépítést követve L-alakban helyezkedik el a lakóépület, ill. a bemutatóterem tömbje a Ny-i oldalon oldalhatáron állóan.

Beépített alapterület: 239 m^2
A telek beépítettsége:58 %

Tekintettel arra, hogy a 253/1997 (XII.20) Korm.rend. 2.sz. Mell.szerint a kertvárosi lakóövezetben a max. beépítettség 30 % lehet, ezért a területet bővíteni kell.

2.2. A telek É-i irányban való bővítése utáni lehetőség

A terület É-i irányban való bővítése esetén az alapesethez képest a terület a 162/1 hrsz-ú területtel kiegészül. Így a telek mérete 2203 m^2 lesz. Ezzel megoldódik a beépítési % előírások szerinti betartása.

2.3. Helyszínrajzi elrendezés.

A meglévő *Lakóépület* (1) –re merőlegesen a pajta helyén épül a *Bemutatóterem* tömbje (2)
A 2 épületrész által bezárt területen zöldbeton burkolatú *udvar (3)* alakul ki.
A terület D-i részén *pihenőterasz (4) készül* a bemutatóteremhez csatlakozva.
A lakóház mellett zöldbeton burkolatú *parkoló (5)* készül.
Az É-i, eredetileg 162/1 hrsz-ú terület természetközeli állapotban a pihenést, kikapcsolódást szolgáló kalandpark-szerű *zöldterület (6) alakul ki.*

2.4. Az épület leírása.

Az L-alakú épület fsz-es, magastetős.
Az Ék-i épületrészben 3 szobás, nappalis *lakást* alakítottak ki. A Dny-i tömbben alakul ki a *bemutató terem* foglalkoztatóval és a szükséges vizesblokkal.
Amennyiben a közösségi célú felhasználáshoz a szükséges pályázati forrás nem érhető el, abban az esetben a bemutató, foglalkoztató helyiség helyett családi funkcióval *hobby-és rekreációs terem* készül.

2.5. A módosítás során elérendő településrendezési cél:

A terület jelenleg Má-gy* övezetbe tartozik. Ezért a tervezett létesítmény itt nem valósítható meg. Tehát szükséges az övezet módosítása. egyrészt beépítésre szánt területté kell besorolni, másrészt Lke (kertvárosi lakóövezet) - övezeti besorolást kell kapnia a területnek.
A létesítmény megvalósítását indokolja, hogy a közvetlen és a tágabb környezet rendkívül alkalmas különböző rendezvények, rekreációs pihenés céljára célirányos kiállításokkal egybekötve.

2.6. *Szabályozási koncepció.*

A létesítmény egy új Lke-6 (kertvárosi lakóterület) övezetben építhető meg. Ezt indokolja egyrészt a funkció, másrészt a Felsőörsön (így a közvetlen környezetben) kialakult beépítési forma.
Eszerint az alábbi paraméterek szerint kell szabályozni a területet:

-Övezeti jel: Lke-6
-Beépítési mód: oldalhatáron álló.
-Telekméret telekegyesítésután adott: 2203 m^2,
-Legnagyobb beépítettség:30 %
-Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
-Előkert: kialakult.

2.7. Infrastruktúra-ellátottság.

Vízellátás megoldva, a községi hálózatról.
Szennyvíz-elvezetés megoldott, a telekre bekötötték.
Elektromos energia-ellátás megoldott.
Gázellátás folyamatban van.

3.. Várható környezeti hatások.

3.1.A létesítmény területén nem folytatnak olyan tevékenységet, mely a környezetre káros hatást fejtene ki.

3.2.Örökségi vagy védett környezeti értékek sérülésének lehetőségei.

Védett környezeti vagy örökségi értékeket nem érint a létesítmény.

3.3. Balaton törvény térségi övezeteinek érintettsége.

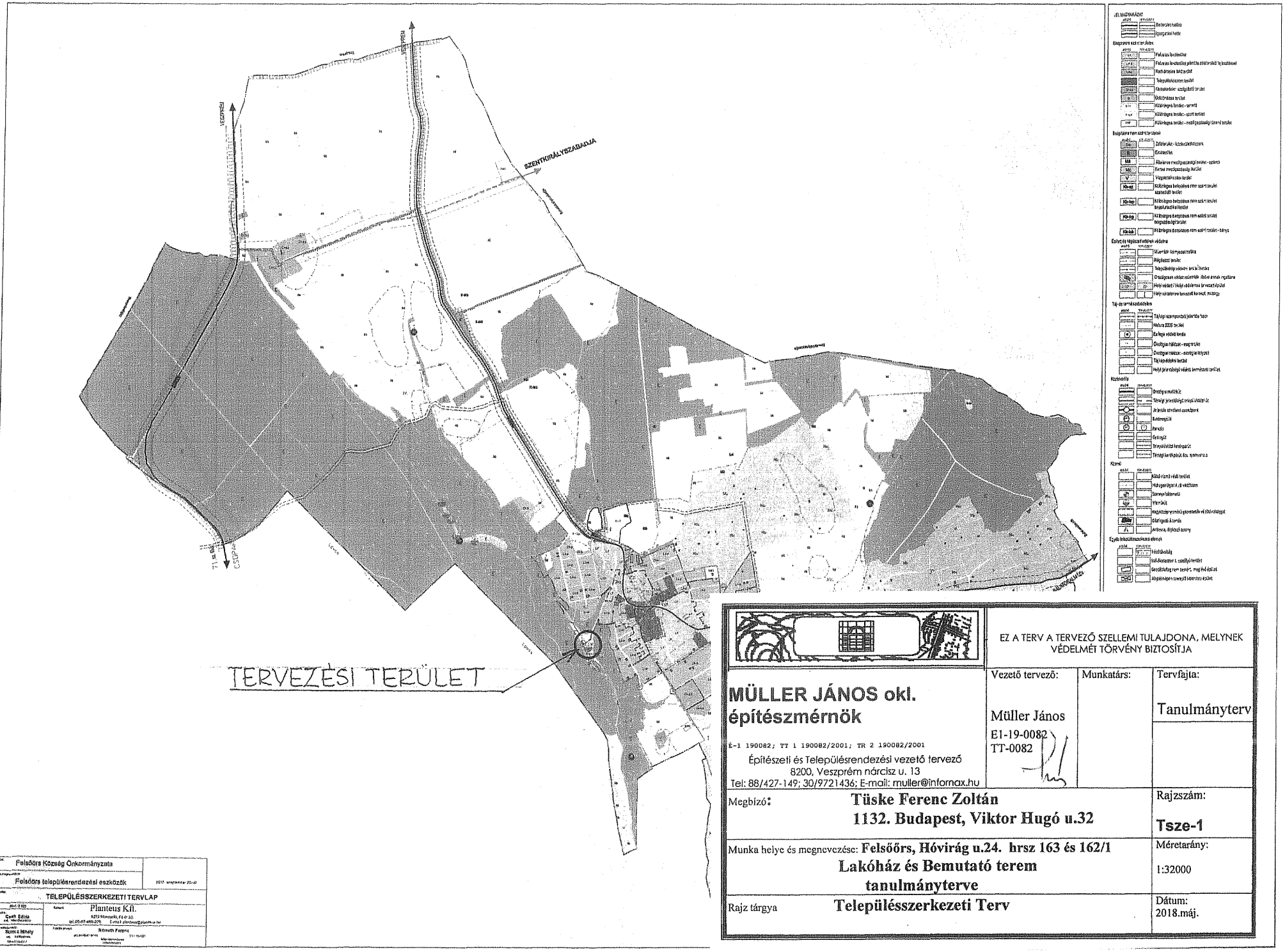
A területet D-en érintik az alábbi övezetek:
Ö-1 Magterület
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület.

A tervezett létesítmény, ill.az ott folyó tevékenység a Tv. előírásainak betartásával megvalósítható.

JELEN TANULMÁNYTERV FELSŐÖRS KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ANYAGÁBA BEDOLGOZANDÓ

Veszprém, 2018.05.08.

Müller János E-19-0082
TT-1-19-0082
Veszprém, Nárcisz u.13



EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001

Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200, Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@infornax.hu

Vezető tervező:	Munkatárs:	Tervfajta:
Müller János E1-19-0082 TT-0082		Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

Rajzszám: **Tsze-1**

Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és 162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Méretarány: 1:32000

Rajz tárgya **Településszerkezeti Terv**

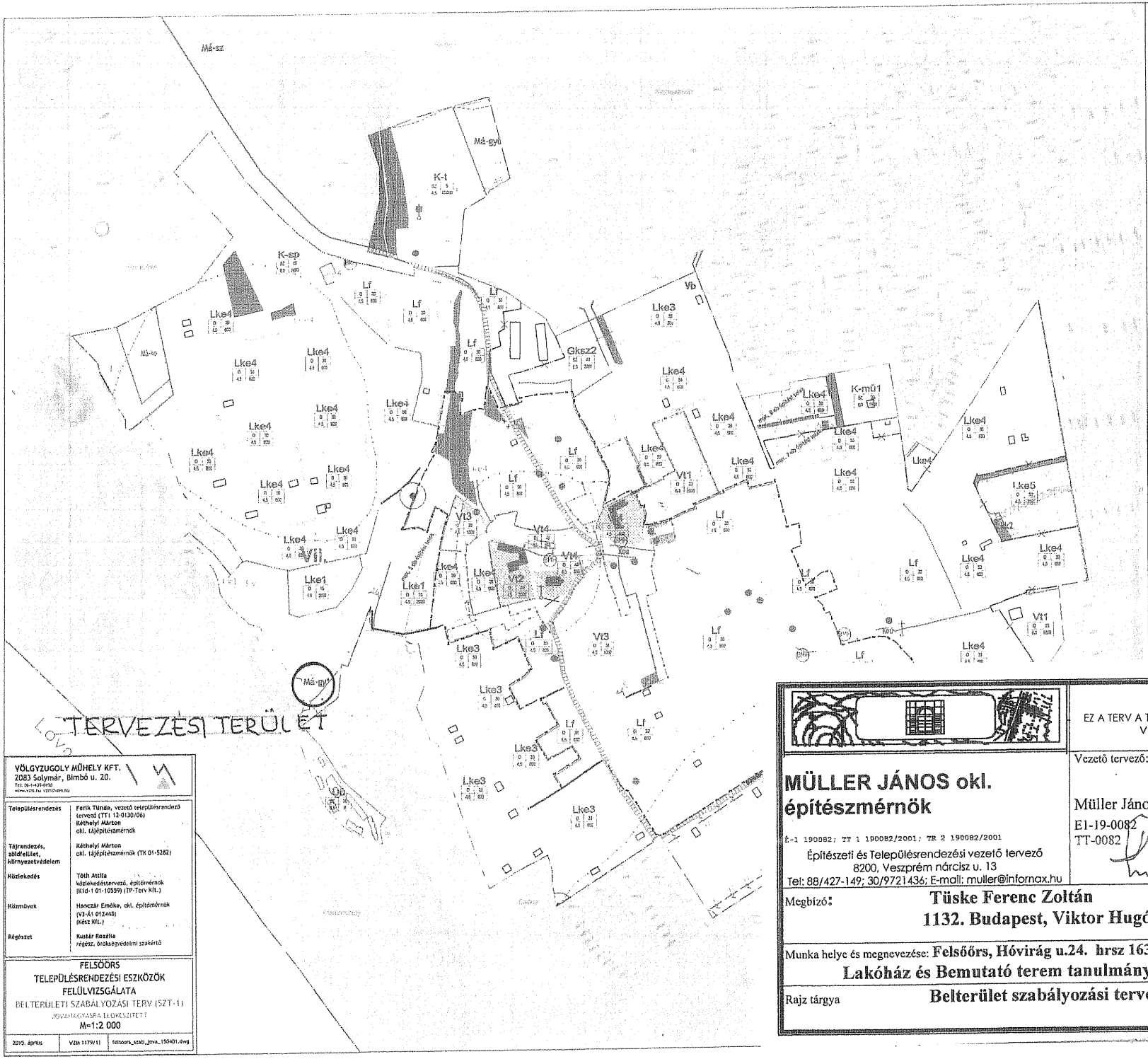
Dátum: 2018.máj.

Felsőőrs Község Önkormányzata

Felsőőrs településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

Planteus Kft.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Építési vonal
- Közigazgatási terület határa
- Belterület határa
- Javasolt belterülethatár

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
- Közkert
- Vízgazdálkodási terület
- Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület
- Telek be nem építhető része

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY

- Elővásárlási jog
- Beültetési kötelezettség

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Kötelező megszüntető jel

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Kereskedelmi szolgáltató terület
- Üdülőházas terület
- Különleges terület - sportterület
- Különleges terület - temető
- Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület - szőlő Btx. szerinti C-1 szőlőkataszteri területen
- Általános mezőgazdasági terület - korlátozott
- Kertes mezőgazdasági terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - szabadidő terület

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Régészeti terület határa
- Műemléki környezet
- Országosan védett műemlék, illetve annak ingatlana
- Helyi védett épület
- Településkép védelmi terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- HATURA 2000 terület
- Ex-lege védett forrás
- Nyílt karsztterület
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa

EGYÉB

- Védőtávolság

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Helyi védelemre tervezett építmény
- Helyi védelemre tervezett műtárgy

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel: 06-1-435-0450
www.vzm.hu vzm@vzm.hu

Településrendezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT1 12-0130/06) Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)
Közlekedés	Tóth Attila közlekedéstervező, építőmérnök (Kld-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)
Közművek	Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (V3-Á1 012448) (Kész Kft.)
Régészet	Kustár Rozália régész, örökségvédelmi szakértő

FELSŐÖRS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1)
JÓVAHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT
M=1:2 000

2015. április	VZM 1179/11	felsoors_szab_jova_150401.dwg

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001

Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200, Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@infornax.hu

Vezető tervező:	Munkatárs:	Tervfajta:
Müller János E1-19-0082 TT-0082		Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán** **1132. Budapest, Viktor Hugó u.32**	Rajzszám: **Bsza-1**
Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1** **Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve**	Méretarány 1:16000
Rajz tárgya **Belterület szabályozási terve**	Dátum: 2018.máj.

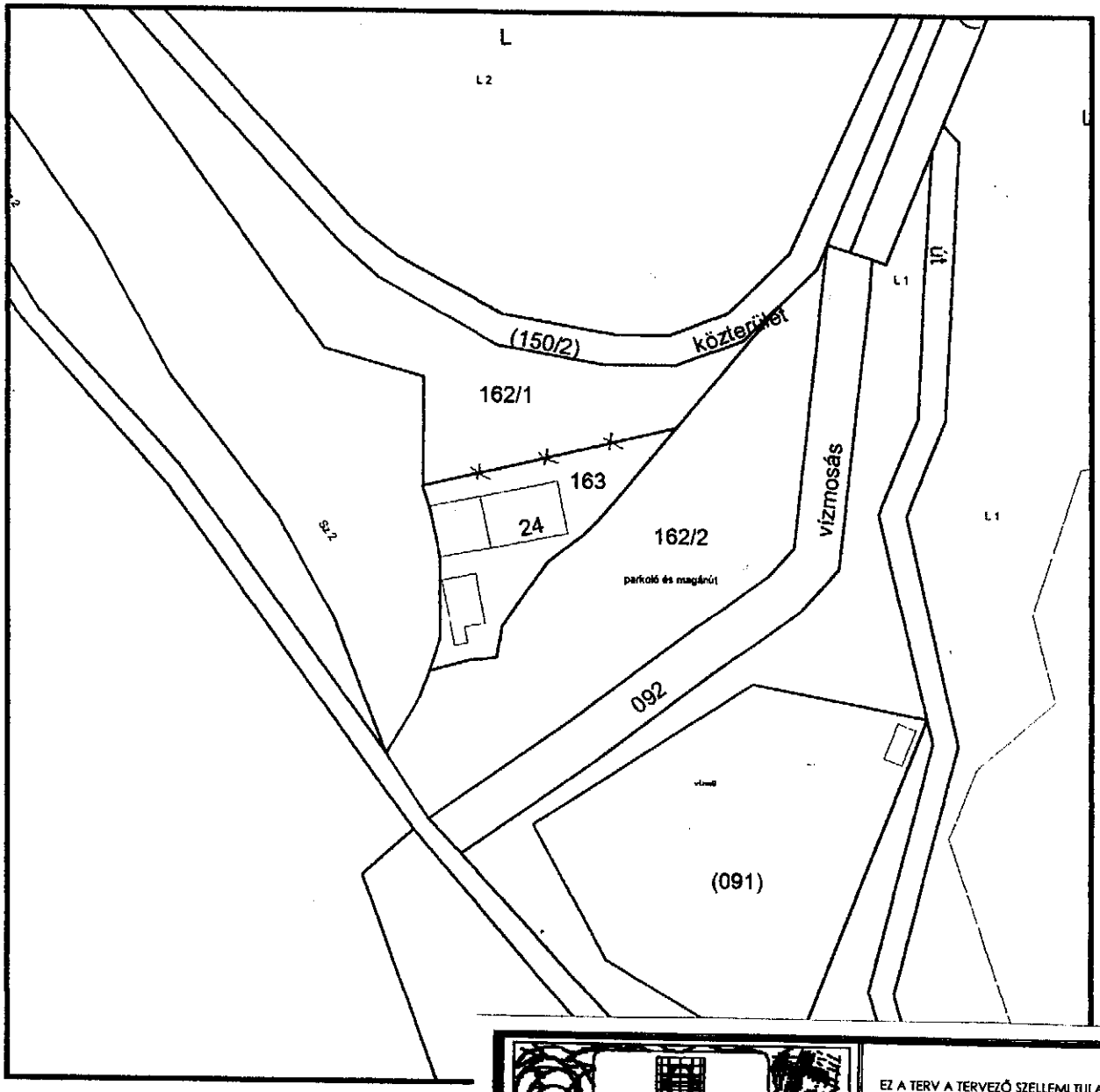
Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat

2017.08.11 15:35:16

Helyrajzi szám: FELSŐÖRS belterület 163 Megrendelés szám: 837810/6/2017

Méretarány: 1 : 1000



EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001
Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200. Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149: 30/9721436; E-mail: muller@informax.hu

Vezető tervező: Müller János E1-19-0082

Munkatárs:

Tervfajta: Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

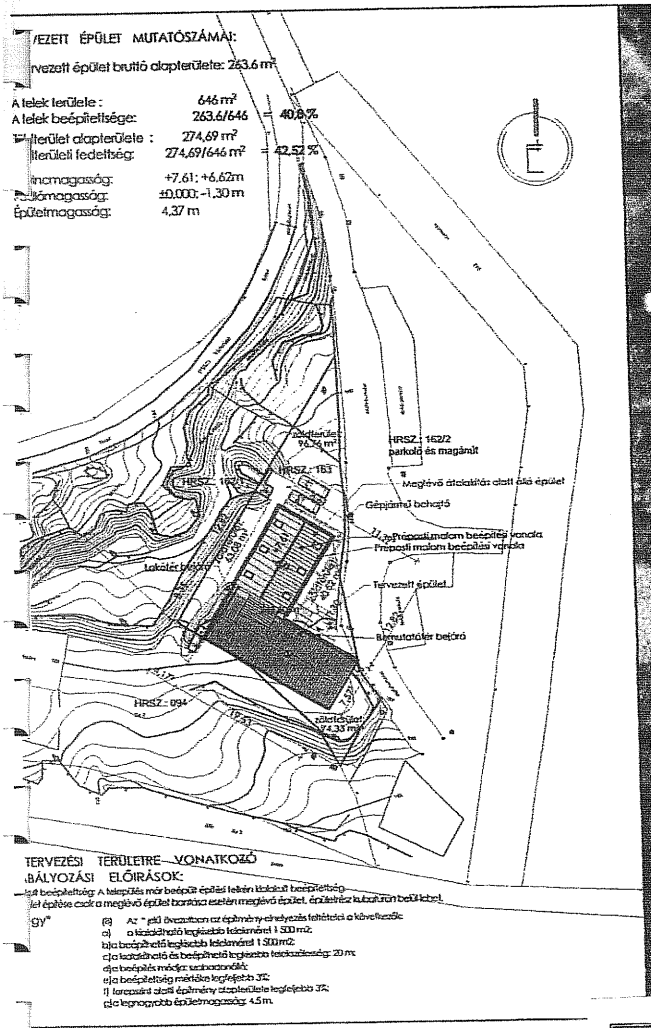
Rajzszám: **Ge-1**

Munka helye és megnevezése: **Felsőörs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Méretarány: 1 2000

Rajz tárgya: **Változási vázrajz**

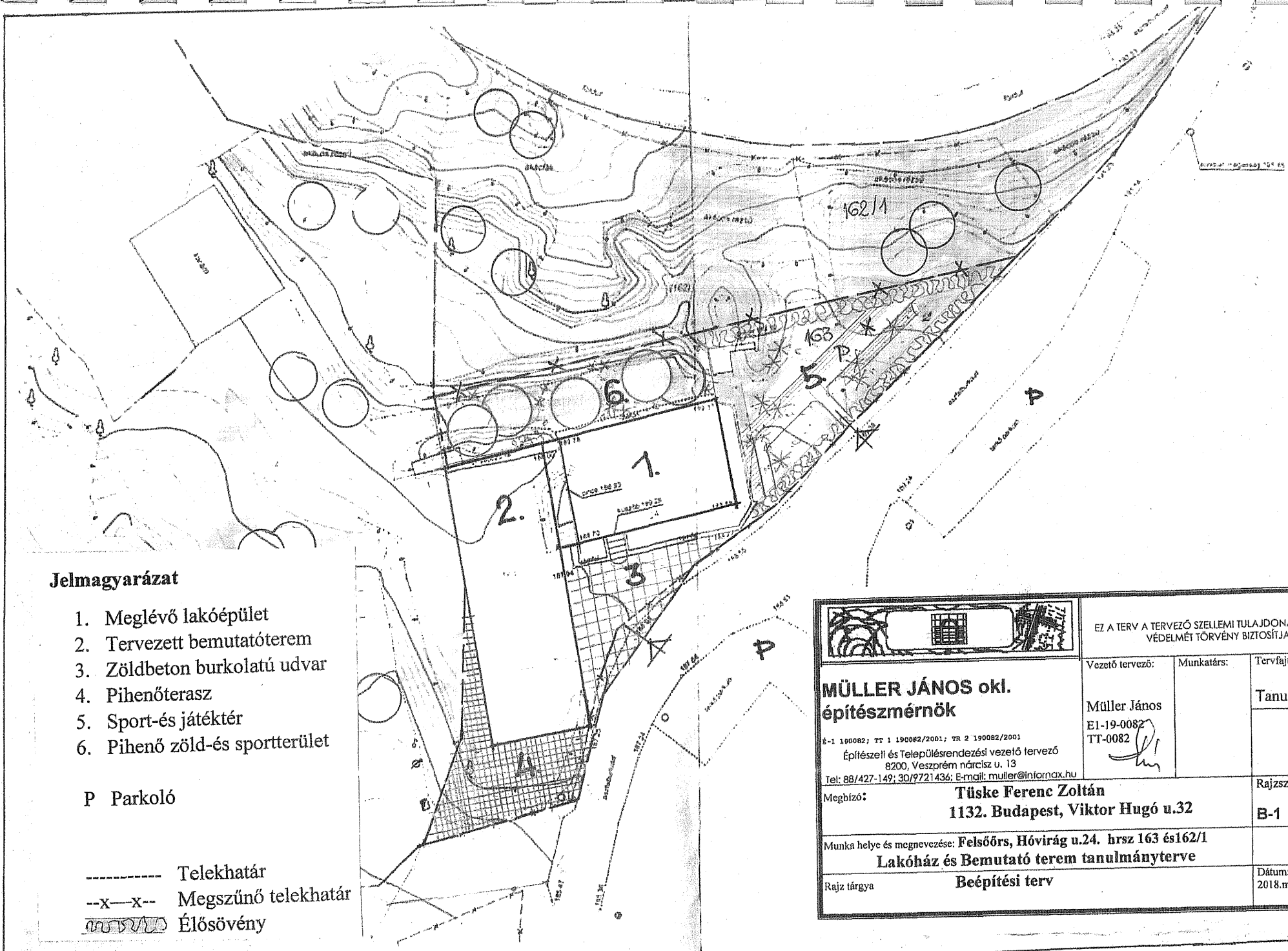
Dátum: 2018.máj..



ÉPÍTTETŐ:	Tüske Ferenc 1132 Budapest, Victor Hugo utca 36.
TERVEZŐK:	Juhász Zsolt okleveles építészmérnök É 06-0354 Tel.: 06-30/6252-468
Tervezési munkával érintett ingatlan címe és helyrajzi száma:	Felsőörs, Hóvirág utca 24. HRSZ.: 163
Tervezési munka tárgya:	Bemutatótér
Tervezés ideje:	2017.05.11.
Terv fajtája:	építési engedélyezési
A tervlap megnevezése és léptéke:	Helyszínrajz M=1:500

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001 Építészeti és Településrendezési vezető tervező 8200, Veszprém nárcisz u. 13 Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@infornax.hu	Vezető tervező: Müller János E1-19-0082 TT-082	Munkatárs:	Tervfajta: Tanulmányterv
Megbízó:	**Tüske Ferenc Zoltán** **1132. Budapest, Viktor Hugó u.32**		Rajzszám: **E-0**
Munka helye és megnevezése:	**Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1** **Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve**		Méretarány: 1 1000
Rajz tárgya	**Helyszínrajz és légifotó**		Dátum: 2018.máj..



Jelmagyarázat

1. Meglévő lakóépület
2. Tervezett bemutatóterem
3. Zöldbeton burkolatú udvar
4. Pihenőterasz
5. Sport-és játéktér
6. Pihenő zöld-és sportterület

P Parkoló

---------- Telekhatár
--x—x-- Megszűnő telekhatár
Élősövény

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök
É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001
Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200, Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@informax.hu

Vezető tervező: Müller János E1-19-0082 TT-0082

Munkatárs:

Tervfajta: Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

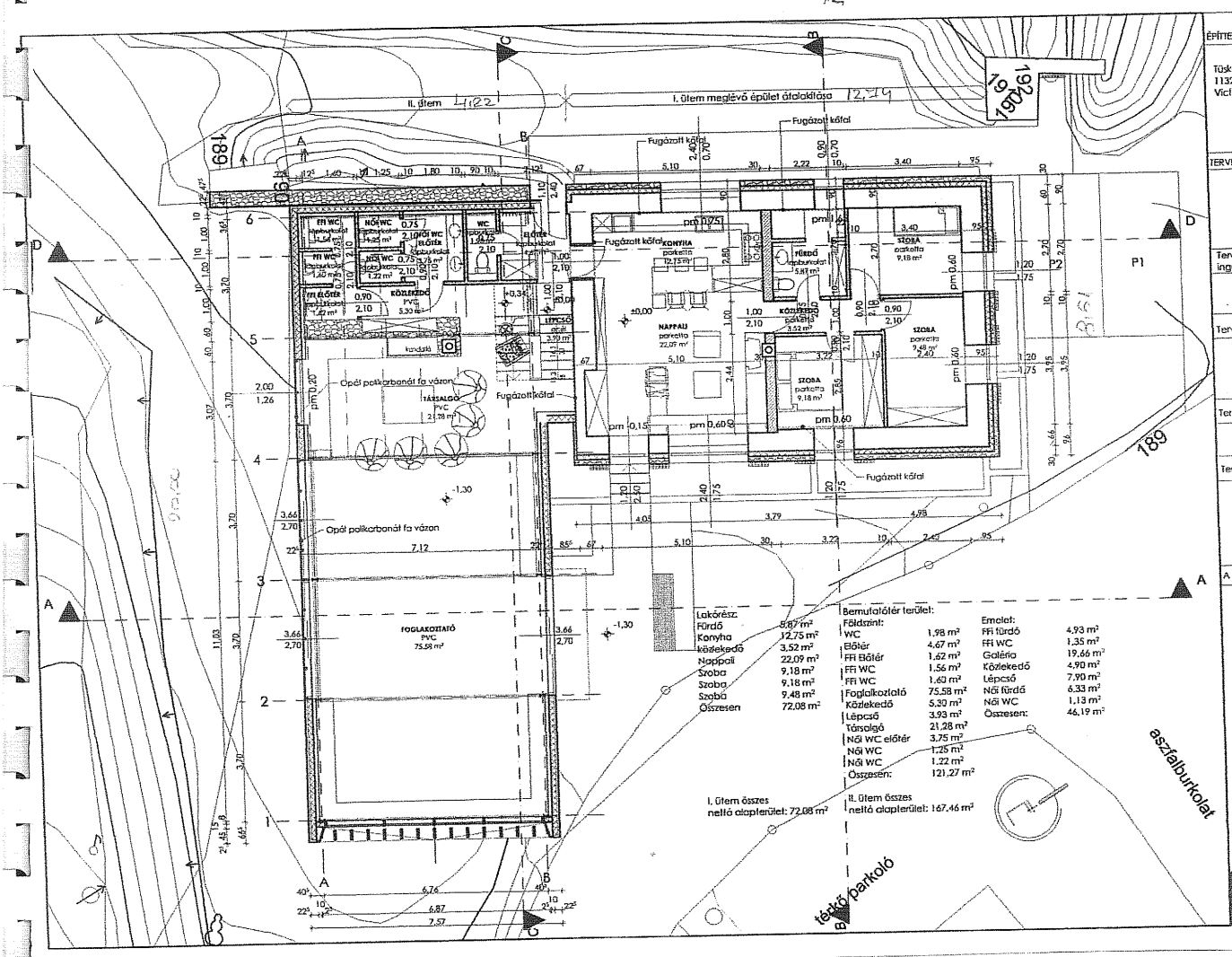
Rajzszám: B-1

Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Rajz tárgya: **Beépítési terv**

Dátum: 2018.máj..

12.



ÉPÍTTETŐ:

Tüske Ferenc
1132 Budapest,
Victor Hugo utca 36.

TERVEZŐK:

Juhász Zsolt
okleveles építészmérnök
É 06-0354
Tel.: 06-30/6252-468

Tervezési munkával érintett ingatlan címe és helyrajzi száma:

Felsőörs, Hóvirág utca 24.
HRSZ.: 163

Tervezési munka tárgya:

Bemutatótér

Tervezés ideje:

2017.05.11.

Terv fajtája:

építési engedélyezési

A tervlap megnevezése és léptéke:

Földszinti alaprajz

M=1:100

E-02

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001
Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200. Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@infomax.hu

Vezető tervező:	Munkatárs:	Tervfajta:
Müller János E1-19-0082 TT-0082		Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

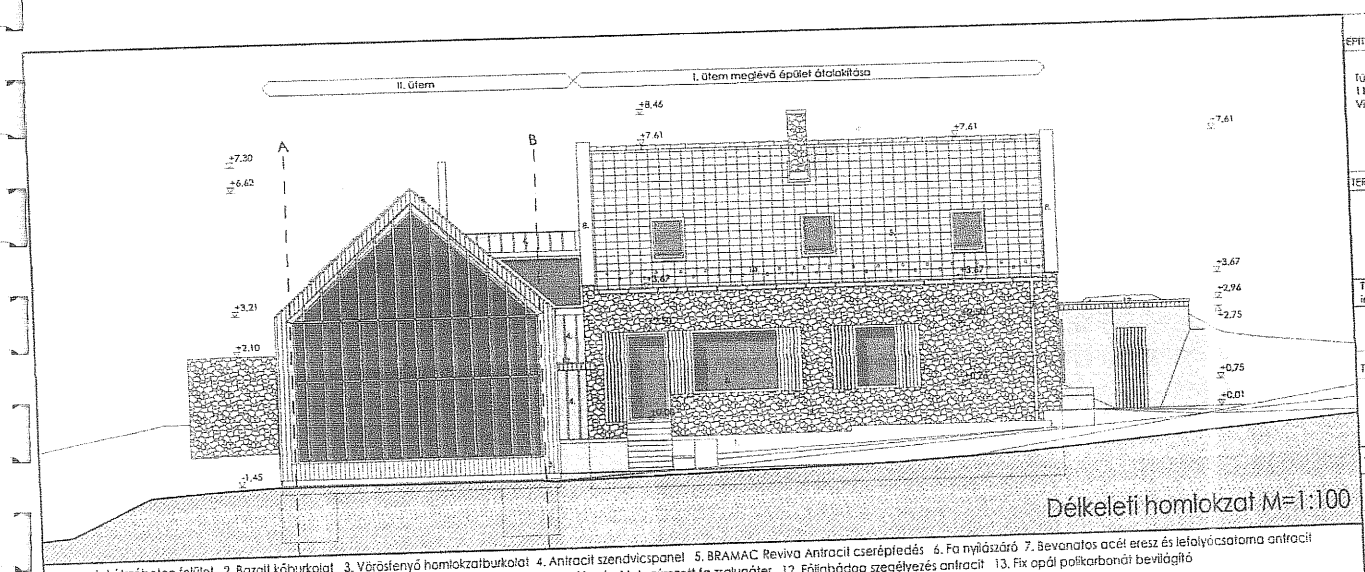
Rajzszám: **E-2**

Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Méretarány: 1:200

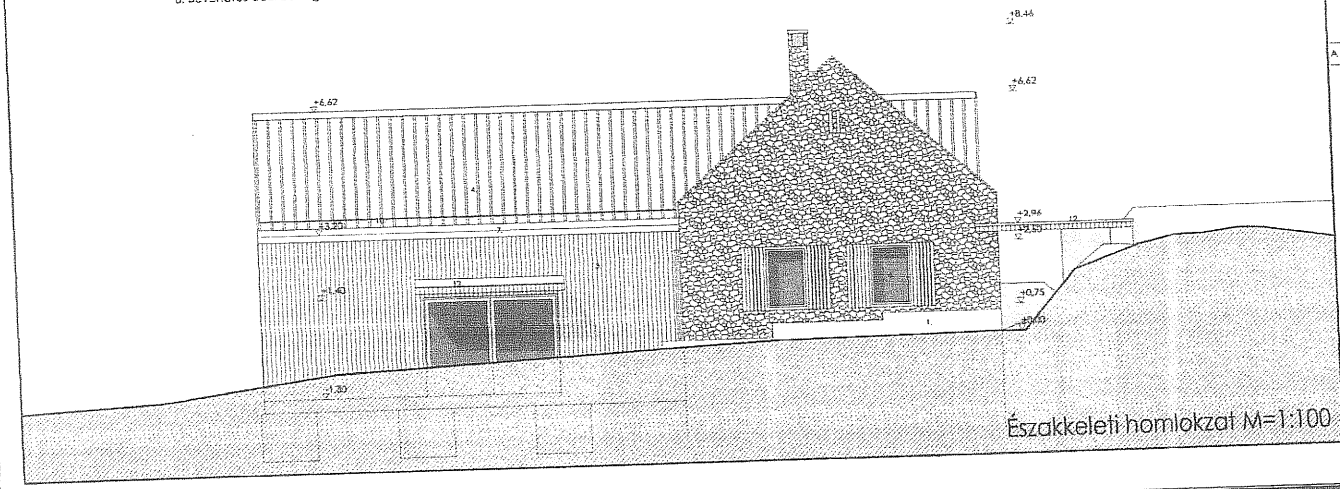
Rajz tárgya **Alaprajz**

Dátum: 2018.márc..



Délkeleti homlokzat M=1:100

1. Látszóbeton felület 2. Bazalt kőburkolat 3. Vörösfenyő homlokzatburkolat 4. Antracit szendvicspanel 5. BRAMAC Reviva Antracit cserépfedés 6. Fa nyílászáró 7. Bevonatos acél eresz és lefolyócsatorna antracit
8. Bevonatos acél bádogozás antracit 9. Napelem helye 10. Hőfogó 11. Lazúrozott fa zsalugáter 12. Fóliabádog szegélyezés antracit 13. Fix opál polikarbonát bevilágító



Északkeleti homlokzat M=1:100

ÉPÍTTETŐ:

Tüske Ferenc
1132 Budapest,
Victor Hugo utca 36.

TERVEZŐK:

Juhász Zsolt
oklevelés építészmérnök
É 04-0354
Tel.: 06-30/6252-468

Tervezési munkával érintett ingatlan címe és helyrajzi száma:

Felsőörs, Hóvirág utca 24.
HRSZ.: 163

Tervezési munka tárgya:

Bemutatóterem

Tervezés ideje:

2017.05.11.

Terv fajtája:

építési engedélyezési

A tervlap megnevezése és lépték:

Dél-keleti és észak-keleti homlokzat

M=1:100

E-08

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001

Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200, Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@informax.hu

Vezető tervező: Müller János E1-19-0082

Munkatárs:

Tervfajta: Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

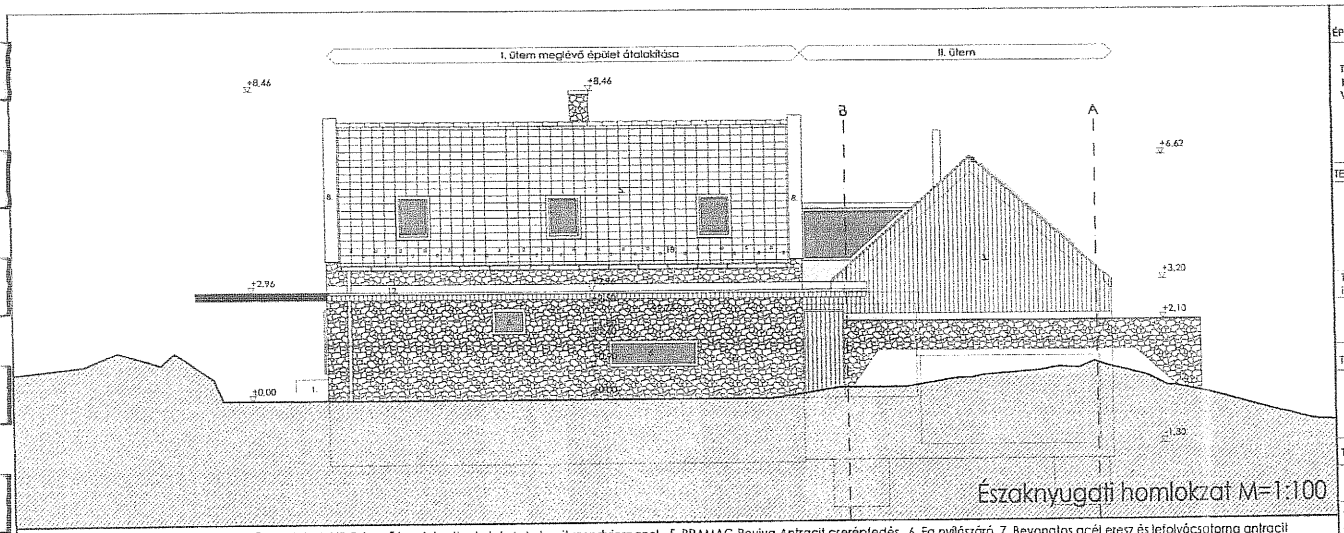
Rajzszám: **E-3**

Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Méretarány: 1:200

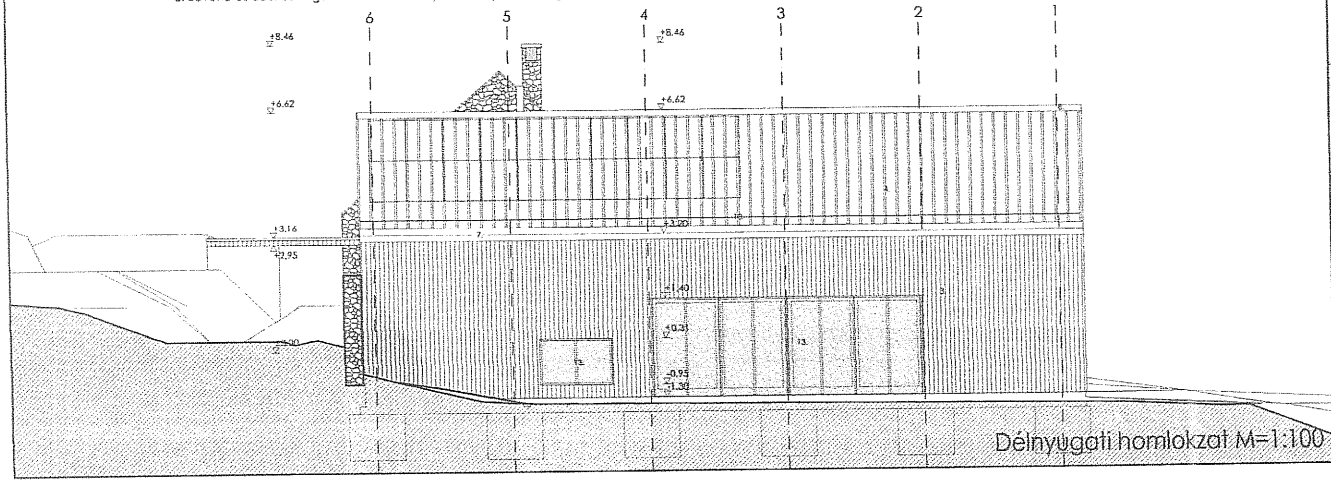
Rajz tárgya: **Dk-i és Ék-i homlokzat**

Dátum: 2018.máj..



Északnyugati homlokzat M=1:100

1. Látszóbeton felület 2. Bazalt kőburkolat 3. Vörösfenyő homlokzatburkolat 4. Antracit szendvicspanel 5. BRAMAC Reviva Antracit cseréptedés 6. Fa nyílászáró 7. Bevonatos acél eresz és lefolyócsatorna antracit
8. Bevonatos acél bádogozás antracit 9. Napelem helye 10. Hófogó 11. Lazúrozott fa zsalugáter 12. Fóliabádog szegélyezés antracit 13. Fix opál polikarbonát beválgító



Délnyugati homlokzat M=1:100

ÉPÍTTETŐ:

Tüske Ferenc
1132 Budapest,
Victor Hugo utca 36.

TERVEZŐK:

Juhász Zsolt
okleveles építészmérnök
É 06-0354
Tel.: 06-30/6252-468

Tervezési munkával érintett ingatlan címe és helyrajzi száma:

Felsőőrs, Hóvirág utca 24.
HRSZ.: 163

Tervezési munka tárgya:

Bemutatóterem

Tervezés ideje:

2017.05.11.

Terv fajtája:

építési engedélyezési

A tervlap megnevezése és léptéke:

Északnyugati és délnyugati homlokzat

M=1:100

E-09

EZ A TERV A TERVEZŐ SZELLEMI TULAJDONA, MELYNEK VÉDELMÉT TÖRVÉNY BIZTOSÍTJA

MÜLLER JÁNOS okl. építészmérnök

É-1 190082; TT 1 190082/2001; TR 2 190082/2001
Építészeti és Településrendezési vezető tervező
8200, Veszprém nárcisz u. 13
Tel: 88/427-149; 30/9721436; E-mail: muller@informax.hu

Vezető tervező:	Munkatárs:	Tervfajta:
Müller János E1-19-0082		Tanulmányterv

Megbízó: **Tüske Ferenc Zoltán**
1132. Budapest, Viktor Hugó u.32

Rajzszám: **E-4**

Munka helye és megnevezése: **Felsőőrs, Hóvirág u.24. hrsz 163 és162/1**
Lakóház és Bemutató terem tanulmányterve

Méretarány: 1:200

Rajz tárgya: **Ény-i és Dny-i homlokzat**

Dátum: 2018máj.