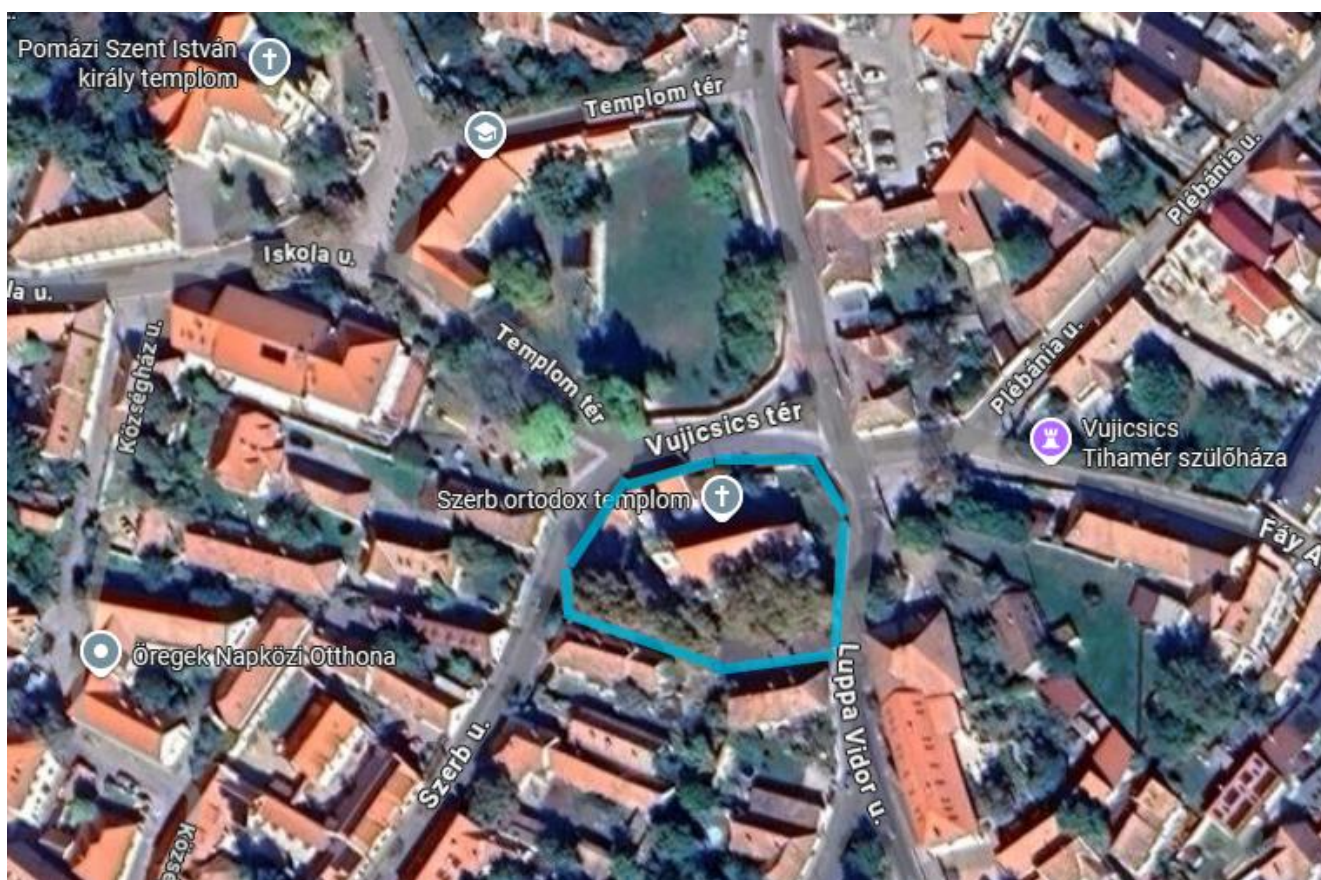


## Tervezési Program

### Pomáz, Szerb utca 8. hrsz: 585 alatt lévő Szerb Közösségi ház épületének felújítására, átalakítására – tervezési beszerzés kiíráshoz

#### 1. Helyszín ismertetése

Pomáz Városközpontjában elhelyezkedő Szerb utca 8. a történeti városrész magjaként tekinthető Templom tér, Vujicsics tér, Luppá Vidor utca által határolt Szerb ortodox templom területe. Az ingatlanon az egykori beépítést megőrizve található a Szerb Közösségi ház elavult földszintes épülete, ami a Szerb utca íves nyomvonalát követve épült az utcafrontra. Az ingatlan belső középpontjában pedig a templom áll. A templomkertet pedig méltón keretezi a keleti és északi telekhatárok mentén épült kőkerítés, a nyugati telekhatárra épült Közösségi ház.



#### 2. Az ingatlan jogállása

Fekvés	HRSZ	Művelési ág / kivett megnevezés	Terület	Ingatlan címe	Ingatlan jogi jelleg	Jogállás	Jogosult neve
Belterület	585	Kivett / templom	1753	2013 POMÁZ Szerb utca 8	Műemlék	Tulajdonos	GÖRÖGKELETI SZERB EGYHÁZKÖZSÉG POMÁZ

### 3. Szabályozási előírások

Az 585 hrsz-ú ingatlan Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) szerint a **Vi-3 jelű intézményi övezet**

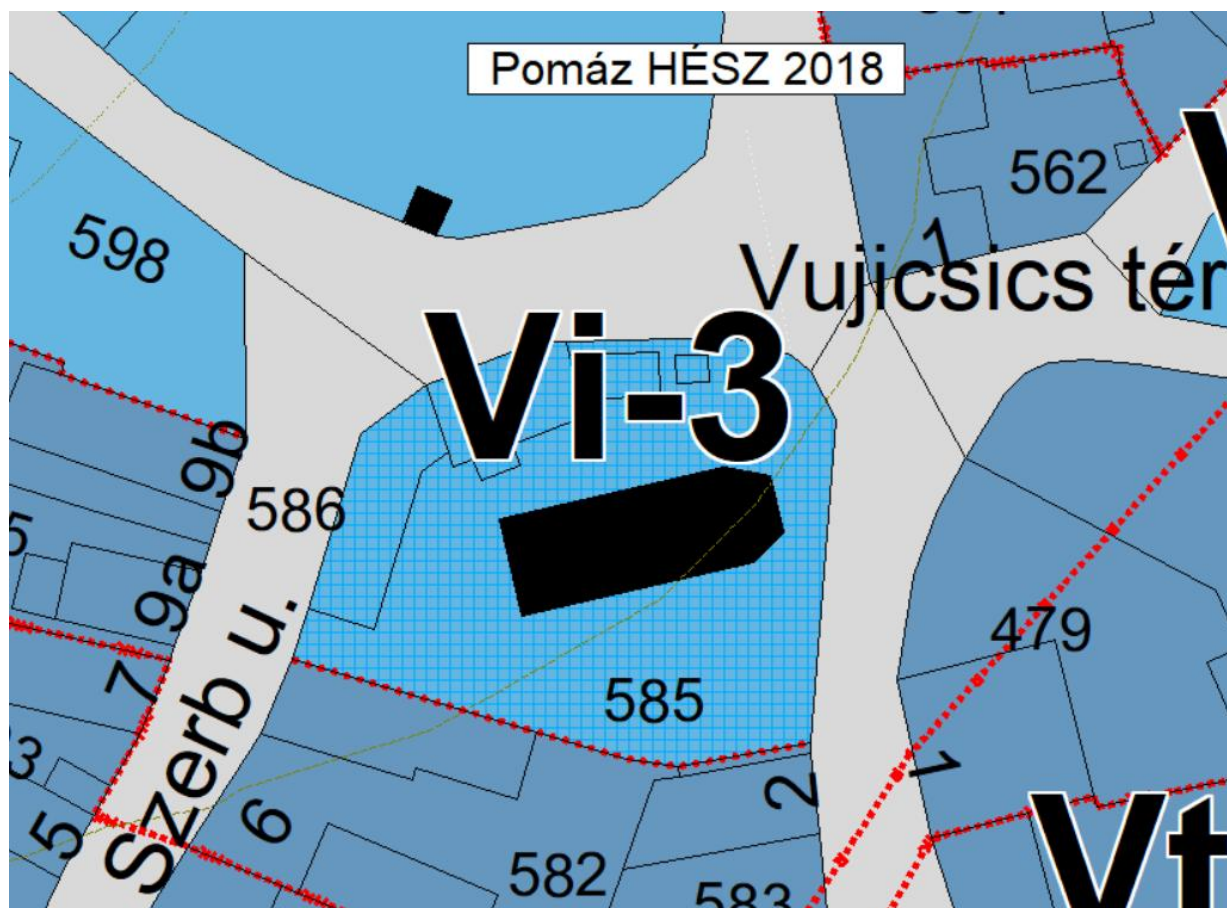
**73. § (1) Övezeti paraméterek:**

- a) Beépítési mód zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 12,0
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 50
- f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m<sup>2</sup> / telek m<sup>2</sup>) 2,3
- g) Legnagyobb épületmagasság (m) 20,0 (8,0)
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
- i) A közműellátás legalább részlegesen közművesített

(2) A legnagyobb épületmagasság értéke csak templomépület esetén 20,0 m, egyéb épület esetén legfeljebb 8,0 m.

A HÉSZ Közlekedési előírásai adnak lehetőséget a parkolószám csökkentésére:

**14. § (7)** Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét a jogszabályok előírásai szerint telken belül kell biztosítani. Ez a szabály nem érvényes a Vi-1, Vi-2 és Vi-3 jelű övezetekre, továbbá az országos úthálózat részét képező utakkal határos ingatlanokra, ahol az egyéb jogszabályok előírásait kell betartani.



#### **4. Településképi Rendelet érintett szabályai**

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2018. (VI. 25.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről A helyi területi és egyedi védelem előírásai szerint

**7. § (1)** A helyi védelem a település összefüggő részére (a továbbiakban: helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (a továbbiakban: helyi egyedi védelem) terjed ki.

(2) A helyi területi védelem a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki, mely a rendelet 1. melléklet 1. pontja szerinti terven jelölt területi lehatárolással érintett ingatlanokra terjed ki.

**8. § (1)** A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületegyüttest a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megőrizni. A használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

**9. §** Az építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások során védettség alá tartozó építmények esetén az épületek

a) átalakítása,

b) részleges vagy teljes bontása,

c) korszerűsítése,

d) bővítése

során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit, részleteiben a nyilvántartásban megjelölt értékes elemeket tartalmaznia kell.

3. melléklet a 15/2018. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez szerint Településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek

1. Helyi területi védelem alá eső és egyedi védelemmel érintett ingatlanok esetén:

1.1. Építmény helyreállítása, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik, kivéve, ha ezen építési munkák az Önkormányzat homlokzat felújítási pályázatán elnyert támogatással, a támogatási szerződésnek megfelelően valósulnak meg.

1.2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, kivéve, ha ezen építési munkák az Önkormányzat homlokzat felújítási pályázatán elnyert támogatással, a támogatási szerződésnek megfelelően valósulnak meg.

1.3. Közterületről látható, az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

1.4. Közterületről látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

1.5. Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, áru- és pénzautomata, zászlótartó építményen vagy építményben, közterületről látható módon való elhelyezése.

A fentiekén túl a tervezés során figyelembe veendő a Településképi Arculati Kézikönyv tartalma is.

Az ingatlan **Műemlékvédelem** alatt áll a Szerb templom épülete kapcsán, így a településképi bejelentést követően Örökségvédelmi engedélyezési eljárás során kell építési engedélyt szerezni a tervezett felújításhoz, átalakításhoz.

## 5. Tervezési feladat

A templomkertet a Szerb utca felől határoló közösségi épület jelen állapotában a használatot korlátozó, állagmegóvása és ennek kapcsán történő újragondolása időszerű. Az épület a korábbi évtizedekben már átesett külső és belső átalakításokon, pl. a nyílászárók átosztása, belső helyiségcsoportok átalakítása, belső udvari homlokzat átosztása megtörtént. Jelen formájában nem méltó a városközponti helyi védett terület és a helyi értékvédelem, illetve a műemlék templomépület közvetlen környezetében történő funkcionális használatához, a szerb közösség összetartó erejének építészeti támaszához.

A tervezés során szükséges újragondolni a ~ 210 m<sup>2</sup> alapterületű épület talajon fekvő padlójának rétegrendjét, esetleges vastagítását, szigeteléssel való épületszerkezeti megfeleltetését, az épület falazatai szigetelés nélkül készültek, a vizesedés megállítása érdekében az alapfeltárások során megtalált rétegrend épületszerkezeti megfeleltetését, szigeteléssel való kiegészítését.

A tetőszerkezet komplett cseréjét, térdfal emeléssel az utcai csatlakozó homlokzathoz való illeszkedéssel kell megoldani. A belső udvar felől kiemelt épületbejárat kialakítását, fedett tornác kialakításával az épület szélességének növelésével kell tervezni.

A homlokzatok nyílásosztásának kialakításánál figyelembe kell venni a korábbi történeti épület nyílásosztás rendszerét, visszaállításra kell kerülnön a szocreál átalakítás előtti állapot.

Belsőépítészeti, épületgépészeti, épületvillamos kialakítás a beruházás II. ütemében fog megvalósulni, de a tervezési feladat részét képezi, dokumentálni a kivitelező kiválasztása miatt azonban külön szükséges. Ezek a feladatok az alábbiak: vizes blokk kialakítása, a konyha kialakítása és kibővítése, belső közlekedési rendszer átalakítása a vizesblokk eléréséhez.

Tervezői költségbecslés és költségvetés a feladat részét képezi.

## 6. Szakági munkarészek táblázata

Szakág	Vázlatterv	Engedélyezési terv	Kiviteli terv	Megvalósítás tervezett ideje
Építészet	X	X	X	I. ütem
Belsőépítészet		x	x	II. ütem
Tartószerkezet		X	X	I. ütem
Épületszerkezetek		X	X	I. és II. ütem
Épületgépészet		X	X	II. ütem
Épületvillamosság		X	X	II. ütem
Költségbecslés	X	X		
Költségvetés			X	

## 7. Kiíró az alábbi tervezési fázisokat kéri teljesíteni tervezőtől:

- Vázlatterv elkészítése, Megrendelővel egyeztetett tartalommal
  - Szerződéskötést követő **20.** naptári nap
- Vázlatterv Főépítési szakmai konzultáció lefolytatásának kezdeményezése
  - Szerződéskötést követő **25.** naptári nap
- Településképi Vélemény megszerzése
  - Szerződéskötést követő **40.** naptári nap
- Örökségvédelmi engedélyeztetés elindítása komplett engedélyezési tervdokumentációval
  - Szerződéskötést követő **45.** naptári nap
- Örökségvédelmi engedély megszerzése
  - Szerződéskötést követő **90.** naptári nap
- Komplett kiviteli tervdokumentáció átadása véleményezésre (I. és II. ütemre való szakágankénti bontásban)
  - Szerződéskötést követő **110.** naptári nap
- Komplett kiviteli tervdokumentáció végleges szállítása (I. és II. ütemre való szakágankénti bontásban)
  - Szerződéskötést követő **115.** naptári nap

## 8. Meglévő állapot fotói



## 9. Tervezői kompetenciák

Tervező a Magyar Építész Kamara aktív tagja kell legyen, É/1 vezető tervezői, vagy É Teljes körű tervezői jogosultsággal kell rendelkezzen.