

2. ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

**TŰZPARTNER KFT.,
7935 CSEBÉNY, FŐ UTCA 40. SZÁM ALATTI TÁRSASÁG,
7631 PÉCS, FAGYAL UTCA (HRSZ.: 60331) SZÁM ALATTI TELKÉN,
ÚJ KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET
1. ÜTEM
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVÉHEZ**

1./ Előzmények:

A tervezéssel érintett telek Pécs délkeleti részén, Postavölgy településrészen helyezkedik el. Az építési telek Pécs, Fagyal utcáról közelíthető meg. A megrendelő az építési telken két új kétlakásos lakóépületet kíván építeni. A telek gyalogosan és gépkocsival a Fagyal utca aszfalt burkolatú útjáról közelíthető meg. A telek nyugat-kelet irányban lejtős. A tervezett két kétlakásos lakóépület két-két rendeltetési egységből áll. A szabályozási terv szerint a teleknek két utcafrontja van. A tervezett lakóépületek homlokvonala érinti az építési hely vonalát mindkét utcafronton, az utcafronti telekhatártól 6,00 m távolságra helyezkedik el. Az 1. ütemben tervezett lakóépület elhelyezésre került a telek nyugati telekhatárától számított 6,0 m távolságra, a 2. ütemben tervezett lakóépület a keleti telekhatártól 6,0 m távolságra. A tervezett lakóépület oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően került elhelyezésre. A tervezett lakóépületek földszint és emelet szintszámúak. A tervezett lakóépület tagolt tömegű lapostetős, az utcafronti épületrész földszintes kialakítású. A tervezett két kétlakásos lakóépület hagyományos téglafalszerkezettel, szeglemzes fa fedélszerkezettel készül.

A telek beépítését az I. fokú Építési Hatósággal előzetesen egyeztettem.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek:

Lke-3542

A telek beépítési módja oldalhatáron álló beépítés. (3)

A megengedett legkisebb kialakítható építési telek nagysága 720 m². (5)

A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%. (4)

A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m. (2)

Az építési telek víz-, villamos energia ellátása, szennyvíz elvezetése az utcai hálózatról biztosítható.

A csapadékvíz gyűjtése külön csapadékvíz tározóban történik. A csapadékvíz közterületre nem kerül kivezetésre.

A tervezett új két kétlakásos lakóépület kialakítása a következő:

A tervezett 1. ütem új kétlakásos lakóépület földszint és emelet szintszámú. A lakóépület 1. lakás tartalmaz egy szélfogó, egy konyha/étkező, egy nappali, négy szoba, két fürdőszoba, egy külön WC, egy háztartási helyiséget és egy garázs helyiséget.

A lakóépület 2. lakás tartalmaz egy szélfogó, egy konyha/étkező, egy nappali, négy szoba, két fürdőszoba, egy külön WC, egy háztartási helyiséget, egy WC, egy wellness és egy garázs helyiséget.

A tervezett 1. ütem új kétlakásos lakóépület földszint és emelet szintszámú.

A lakóépület 1. lakás tartalmaz egy szélfogó, egy konyha/étkező, egy nappali, négy szoba, két fürdőszoba, egy külön WC, egy háztartási helyiséget és egy garázs helyiséget.

A lakóépület 2. lakás tartalmaz egy szélfogó, egy konyha/étkező, egy nappali, négy szoba, két fürdőszoba, egy külön WC, egy háztartási helyiséget és egy garázs helyiséget.

Geotechnikai beszámoló készült a lakóépület kialakításához. Az épület terveinek elkészítésekor átlagos teherbírású talaj lett figyelembe véve, ennek alapozáskori ellenőrzése a felelős műszaki vezető feladata.

Az építési telek lejtése 10% alatti, geodéziai felmérés készült.

**Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelete
Pécs Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

8. Épülettömeg: a meglévő épület falazatának külső síkja, és a legfelső szint meglévő fedésének külső síkja által meghatározott határvonalak és az ezekkel határolt térfogat.

9. Építmény szintterülete: nettó: valamennyi építményszint összes nettó alapterülete, bruttó: összes építményszint bruttó alapterülete. Az előíráshoz kapcsolódó magyarázó ábrákat a 17. melléklet tartalmazza.

12. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, vagy területsáv, ahol 100 m² területenként legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített, a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel borított.

19. Illeszkedés: a település, településrész (utca, tér) építészeti karakterét megőrző, a szűkebb és tágabb környezeti elemek, környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, a környezethez igazodó alkalmazkodó tervezői módszer. Szűkebb környezeten általában a tervezett épület, építmény 5 telkes környezetét, tágabb környezeten az építési területet jellemzően környező közterületeit (többek között: az egész utcát, a környező utcákat, teljes teret, a környező tereket) értjük. A környezeti igazodásnál csak olyan elemek vehetők figyelembe, melyek értéket képviselnek. Figyelman kívül kell hagyni a tervezési terület környezetében korábban épült nem illeszkedő, átépítésre váró, a környezet karakterét romboló építményeket. Az illeszkedés vizsgálatának ki kell terjedni a beépítési mód, az építési hely, építési vonal, beépítettség mértékének meghatározására is, és a tervező részéről meg kell fogalmazni az igazodás építészeti jövőképét.

27. Kisgarázs: gépkocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, melyben legfeljebb 2 gépkocsi állás alakítható ki.

38. Lejtő felőli homlokzat: az épületnek az a homlokzata, amelyen található az épület beépítettség számításánál figyelembe vett kontúrja vonalán a falsík és a terep csatlakozási pontjának legkisebb balti feletti magassága. Amennyiben ez sarokpont, a csatlakozó homlokzatok közül az, amelyiknek nagyobb a homlokzatmagassága.

40. Magánút: legalább két telek közlekedési célú megközelítését szolgáló önálló helyrajzi számmal kialakított, útként nyilvántartott telek, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ezt másképp jelöli.

50. Szintterületi mutató: az összes építményszint bruttó alapterületei összegének és a telek területének hányadosa. Az építményszintek bruttó területeinek összegébe nem kell beszámítani:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb belmagasságú területeit,
- b) a fedetlen terasz, erkély, árkád, tornác, függőfolyosó, padlástér területeit,
- c) az épületen kialakított loggia, fedett terasz területeinek felét,
- d) a fedetlen udvar, légudvar, légakna, felvonó akna nettó területeit,
- e) az épület egészét kiszolgáló gépészeti helyiség, valamint a terepszint alatti parkolási és tárolófelületek és az ehhez csatlakozó rámpa és gyalogos felületek területét,
- f) XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek, amelyek megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei helyreállíthatóak, ezek beépítése esetén a tetőtér alapterülete nem számítható be a szintterület mutatóba.
- g) az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60/H. §-a szerinti tetőtérbeépítés területét. h) a lépcsőház területét egy szinten mért területének kivételével.

53. Telek homlokvonala: a telek közterülettel, vagy magánúttal közös telekhatára.

54. Telekmélység: a telek homlokvonala és a hátsókert felőli telekhatára, saroktelek esetén azon homlokvonala és vele szemkötti oldalhatár közötti távolság, amelyik nagyobb.

55. Telekszélesség: A telek közterület vagy magánút felőli homlokvonalának hossza, mely a homlokvonaltól mért 20 m-en belül tartandó. Saroktelek esetében a telek egyik irányban meghatározott mérete.

60. Többszintes növényállomány: olyan, a Szabályozási Terven felirattal jelölt zöldfelület, ahol a gyepszinten túl cserje vagy lombkoronaszintű növényzet is található.

- a) Kétszintes a növényállomány, ha a területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepített,
- b) Háromszintes a növényállomány, ha a területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepített.

13. Csapadékvíz-elvezetés

(3) A beépítésre szánt területeken a közterületi csapadékvíz elvezető-rendszer hiánya esetén csapadékvíz-tározó létesítése szükséges. A telekről a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Ennek érdekében minden újonnan beépített terület és további csapadékvíz gyűjtésével érintett terület után m²-enként legalább 0,05 m³ csapadékvíz-tározókapacitást kell létesíteni. Zöldtető kialakítás esetén a tározó méretezése racionális számítási módszerrel meghatározott vízhozam (4 éves gyakoriságú csapadékintenzitás) alapján is történhet a zöldterületre vonatkozó lefolyási tényező alkalmazásával ($\alpha=0,3$), a vonatkozó szabvány szerint.

(4) A csapadékvizek közvetlen, vagy csillapított kivezetése a közterületre az útburkolat szegélye menti és a középső vápa menti csapadékvíz-elvezetés is elfogadható, ha a felszíni vizek a befogadóig biztonságosan, károkozás nélkül elvezethetők a közterület kezelőjének nyilatkozata alapján. Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható.

(5) Csapadékvíz-szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett, az azt alátámasztó hidrogeológiai szakértői vélemény birtokában alkalmazható, a hatályos jogszabály előírásainak megfelelően. A zárt csapadékcsatornába történő rákötés esetén csak csillapítottan vezethetők az ingatlanról származó csapadékvizek a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A csillapítás mértéke a helyi adottságok és az üzemeltetői előírások figyelembevételével kerül meghatározásra.

22. Építési helyre vonatkozó rendelkezések

24. § (1) Az egyes övezetekben az előkert vonalát a szabályozási tervlap rögzíti. Amennyiben a Szabályozási Terven az előkert vonala nem ábrázolt, és az utcában nem a 0,0 m a kialakult előkert mérete, az övezeti előírásokban meghatározott értéket kell tartani, amennyiben ott nem rögzített, 6,0 m előkertet kell tartani. A meghatározott értéknél nagyobb mértékű előkert kizárólag az igazolt környezetbe illeszkedés érdekében létesíthető vagy, ha a Szabályozási Terv zöldfelületként kialakítandó telekrész ábrázolt. Az utcai épületnek az előkert határvonalát vagy a zöldfelületként kialakítandó telekrész határát legalább egy ponton érintenie kell.

(2) Azon kialakult esetben, ha a szabályosan kialakított, és ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épület az előírt előkert méretén belül áll, de a 3,0 m előkert biztosított, akkor az épület a telken kialakult beépítés vonalában a kialakult előkert megtartásával bővíthető.

(3) Az egyes övezetekben, amennyiben a sajátos övezetekben ettől eltérő rendelkezés nem rögzített, az oldalkert minimális mértéke

1. szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben előírt maximális épületmagasság értékének fele, de minimum 3,0 m,

2. oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt épületmagasság értékével megegyező mértékű, kivéve azon telkek esetében, ahol a megengedett épületmagasság legalább 6,5 m és a telek szélessége 17,0 méternél kevesebb, ott az épületmagasság 70% a.

(4) Zártorú beépítés esetén a 25 m vagy annál kisebb telekmélységű telkeknél a hátsókertet nem kell megtartani.

(5) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, zártorú beépítési mód, vagy előkert nélküli beépítés esetén, kötelező építési vonalnak kell tekinteni a következő feltételekkel:

1. az építési vonal az építési hely közterületi határvonalán álló homlokzat hosszának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

2. amennyiben az övezetben a kialakult vagy előírt előkert 0,0 m, úgy a telekirányban az 1. pontban szabályozott módon kialakítható beépítési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni,

(6) Azokban az esetekben, ahol a telken álló, meglévő lakóépület egésze, vagy egy része az övezetre előírt beépítési módhoz tartozó építési helyen kívül áll, az épület jelen rendelkezés hatálybalépését követően egy

alkalommal a kialakult állapotnak megfelelően építési helyen kívül, legfeljebb bruttó 25 m² alapterülettel bővíthető. Magassági értelemben a teljes épület az övezetben megengedett magasságig bővíthető a meglévő épület oldalkertjének, hátsókertjének és az egyéb országos előírások megtartásával.

27. Terepalakításra vonatkozó előírások

29. § (1) Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az előkert kivételével a telekhatárok 1,0 m-es környezetében átalakítani nem lehet, kivéve, ha az egybeesik az építési hely területével. Építési helyen kívül, a telekhatártól mért 1,0 m és az építési hely határa közötti területen belül, legfeljebb 1,0 m-rel lehet eltérni az eredeti terepszinttől, e területen támfal nem létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül terepet alakítani csak

1. az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához,

2. az épület vagy a telek megközelítését szolgáló, 2,0 m-nél nem szélesebb lépcső létesítés érdekében lehet.

(3) Amennyiben a természetes terepadottság nem állapítható meg, a tereppel csatlakozni kell a szomszédos természetes terepszintekhez.

III. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

34. § (1) A kertvárosias lakóterületen az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhető:

1. közmű-csatlakozási műtárgy,

2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással),

4. kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, víz- és fürdőmedence, épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, kerti napkollektor, komposztáló), növényház, üvegház, fóliasátor,

5. szobor, zászlótartó oszlop, antennaoszlop,

6. mezőgazdasági haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Fogalommeghatározások

52. Homlokzatmagasság (H_m): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és ormfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

2./ Adatok:

Építtető:	TÚZ-PARTNER Kft.
Levélcíme:	7935 CSEBÉNY, FŐ UTCA 40.
Építkezés helye:	7631 PÉCS, FAGYAL UTCA 63/3.
Telek hrsz.:	60331
A telek területe:	2117 m ²
A telek megengedett beépítettsége:	30 %
A telek megengedett beépíthető területe:	635,10 m ²
A telek szabályozási vonal szerint és a természetbeni határa által csökkentett területe:	1982 m ²
A telek szabályozási vonal szerint leválasztott út területe:	108 m ²
A telek természetbeni határa és telekhatár által körbehatárolt terület:	27 m ²
A szabályozási vonal szerint és a természetbeni határa által csökkentett telek megengedett beépíthető területe:	594,60 m ²
A telek tervezett beépített területe:	499,30 m ²
A telek tervezett beépítettsége:	25,19 %
Bruttó alapterület + burkolat felület:	891,36 m ²
A telek megengedett zöldfelületi fedettsége:	55 %
A telek zöldfelületi fedettsége:	55,03 %
Szinterületi mutató:	0,75
A telek szintterületi mutatója:	0,40
Beépítés:	Az épületek oldalhatáron álló beépítésűek.

1. ütem

A telek tervezett beépített területe:	265,20 m ²
A telek tervezett beépítettsége:	13,38 %
Bruttó alapterület + burkolat felület:	561,13 m ²
A telek tervezett zöldfelületi fedettsége:	71,69 %
Szintterületi mutató:	0,21
Keleti előkert:	55,86 m
Déli oldalkert:	7,14 m
Északi oldalkert:	1,00 m
Nyugati előkert:	6,00 m
A tető kialakítása:	- tagolt lapostető.
Szintek száma:	- földszint, emelet.
Szintmagasságok:	-0,05 m-tól, -2,08 m-ig
- járda:	± 0,00 m
- 1. lakás földszinti padlószint:	+3,10 m
- 1. lakás emeleti padlószint:	- 1,15 m
- 2. lakás földszinti padlószint:	+ 1,95 m
- 2. lakás emeleti padlószint:	- 1,65 m
- 2. lakás garázs padlószint:	5,61 m < 6,5 m, tehát megfelel!
- épületmagasság:	6,77 m < 7,5 m, tehát megfelel!
- homlokzatmagasság:	
(lejtő felől keleti homlokzat)	
± 0,00	+ 185,30 m.Bf.
Az épületek kockázati osztálya:	NAK - nagyon alacsony kockázati osztály
1. lakás összes hasznos alapterület:	150,18 m ²
2. lakás összes hasznos alapterület:	148,98 m ²

2. ütem

A telek tervezett beépített területe:	234,10 m ²
A telek tervezett beépítettsége:	11,81 %
Bruttó alapterület + burkolat felület:	499,96 m ²
A telek tervezett zöldfelületi fedettsége:	74,78 %
Szintterületi mutató:	0,19
Keleti előkert:	6,00 m
Déli oldalkert:	6,62 m
Északi oldalkert:	1,00 m
Nyugati előkert:	60,64 m

A tető kialakítása:

- tagolt lapostető.

Szintek száma:

- földszint, emelet.

Szintmagasságok:

- járda:	-0,05 m-tól, -1,93 m-ig
- 1. lakás földszinti padlószint:	± 0,00 m
- 1. lakás emeleti padlószint:	+3,10 m
- 2. lakás földszinti padlószint:	- 1,38 m
- 2. lakás emeleti padlószint:	+ 1,72 m
- 2. lakás garázs padlószint:	- 1,88 m
- épületmagasság:	5,82 m < 6,5 m, tehát megfelel!
- homlokzatmagasság:	6,54 m < 7,5 m, tehát megfelel!
(lejtő felől keleti homlokzat)	
± 0,00	+ 180,60 m.Bf.

Az épületek kockázati osztálya: **NAK - nagyon alacsony kockázati osztály**

1. lakás összes hasznos alapterület: **135,11** m²

2. lakás összes hasznos alapterület: **135,11** m²

3./ A tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi megoldások, az energetikai követelmények teljesítésének módja:

Az energetikai követelmények teljesítésének módját lásd az Épületenergetikai számítás alatt.

Az épületgépészeti megoldásokat lásd az Épületgépész műszaki leírásban.

Az épületvillamos és villámvédelmi megoldásokat lásd az Épületvillamos műszaki leírásban.

A tárgyi ingatlanon tervezett új két kétlakásos lakóépület kialakításához nem szükséges zaj és rezgés elleni védelem megoldásának ismertetése.

4./ Közlekedési útvonalak akadálymentesítése:

Akadálymentesítés nem történik.

5./ Építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemzők:

Alapozás:	Beton sávalap C16 minőségű betonból. Az alapozási sík csak a feltöltés mentes, háborítatlan, teherbíró, termett talajon vehető fel, a fagyhatár alatt!
Lábazat:	LEIER 30 cm-es zsaluzóelem H10 habarcsba rakva, kibetonozva C20 minőségű betonnal, 15,0 cm AUSTROTHERM EXPERT lábazati hőszigeteléssel, műgyantás lábazati vakolattal.
Vasalt aljzat:	A földszinten vasalt aljzatbeton fogadószerkezet készül 15,0 cm vastagságban C20 minőségű betonnal.

Szigetelés:	Vízszigetelés: 2 rtg. vízszintes és függőleges falszigetelés ICOPAL V60S24 hegeszthető bitumenes vastaglemez. Porhó elleni szigetelések: 0,7 mm TYVEK tetőfólia Technológiai szigetelések: 0,5 mm agrofólia		
Falak:	Külső főfalak:	POROTHERM 30 N+F	30 cm H10 habarcsba
	Válaszfalak:	POROTHERM 10 N+F	10 cm H10 habarcsba
Födém:	Földszint felett 18,0 cm vastag monolit vasbeton lemez. A monolit vasbeton szerkezetek C25/30-XC1-16-F3 betonnal készülnek. Emeleti és gépkocsitároló feletti födém 5/15 cm szeglemezes fa tetőszerkezet, szerelt tűzgátló gipszkarton álmennyezettel.		
Áthidalók:	Főfalaknál 3 db Porotherm A 10 áthidalók helyezendők el. A Porotherm áthidaló ráfalazással vagy rábetonozással együtt alkotja a nyílásáthidalást. A Porotherm áthidaló képezi a szerkezet alsó húzott övét, a felső nyomott övét pedig a kisméretű tömör téglá vagy üreges falazóelem ráfalazás vagy rábetonozás biztosítja! Válaszfalaknál 1 db Porotherm A-10 NEO nyílásáthidaló. Az áthidaló nyomott övét a ráfalazással vagy kibetonozással kell kialakítani. A Porotherm A-10 NEO előfeszített nyílásáthidaló képezi a szerkezet alsó húzott övét, a felső nyomott övét pedig a kisméretű tömör téglá vagy üreges falazóelem ráfalazás vagy rábetonozás biztosítja!		
Koszorúk:	A koszorúk, gerendák és a pillérek monolit vasbetonból készülnek C 20/25-XC1-XA2-24-F3 CEM I 32,5-MSZ 4798-1:2004 betonminőséggel. A méretezett szerkezetek jelen kivitelezési tervek alapján a betervezett vasalással készítenők el. A vasaláshoz Bst. 500 (B60.50) betonacél betétek kerülnek felhasználásra. A tetőtéri koszorúban elhelyezhetők a tető talpszelemeneket lerögzítő Ø 16 mm-es talpcsavarok, 1,2 m-ként.		
Nyílászárók:	A belső ajtók fa típus szerkezetek. A külső ajtók és ablakok műanyag típus szerkezetek.		
Tető:	Szeglemezes fa tetőszerkezet. Lapostető, 15/5 cm talpszelemennel, 5/15 cm fa szerkezeti anyagból összeállítva gyártmányterv szerint. A tetőszerkezet anyaga I. osztályú fenyő, szilárdsági kategória az EUROCODE besorolása alapján C24. A faanyagot, PYRONATUR lángmentesítő anyaggal előzetesen kezelve kell beépíteni. A fa szerkezetek csak rovarölő-, égéskésleltető- és gombamentesítő folyadékba történő bemeztést követően építhetők be. A permetezés nem megfelelő megoldás!		
Hőszigetelés:	Padlón 12,0 cm AUSTROTHERM EPS AT-N100 lépésálló hőszigetelés. Koszorún 5,0 cm vakolható előtét hőszigetelés. Emelet feletti födémen 30,0 cm fűjt cellulóz hőszigetelés. Lábazaton 15,0 cm AUSTROTHERM EXPERT hőszigetelés.		

6./ A közművesítetttség, a közművesítés megoldása:

Ivóvíz ellátás:	A lakótelek ivóvíz ellátásához az utcai ivóvíz hálózat megépült, telekre csatlakozása megoldható.
------------------------	---

Szennyvízelvezetés:	A lakótelek szennyvíz elvezetéséhez az utcai hálózat megépült, telekre csatlakozása megoldható.
Villamos energia ellátás:	Az utcai villamos hálózat megépült telekre csatlakozása megoldható.
Fűtés:	A tervezett lakóépület fűtése levegő-levegő típus hőszivattyúval és padlófűtéssel létesül. Tartalékfűtés elektromos fűtés.
Használati melegvíz:	A használati melegvíz előállítása a hőszivattyúval történik indirekt bojleren keresztül.
Csapadékvíz elvezetés	Az utcában zárt csapadékcsatorna hálózat nem kiépített. A tervezett lakóépületek tetőfelületéről a csapadékvizet csatornarendszerrel az épületenként tervezett 15 m ³ -es zárt csapadékvíz tározóba vezetjük. A csapadékvizet a tulajdonos a zöldfelület locsolására kívánja használni. A burkolt felületekről a csapadékvíz a zöldfelületre kerül, amin keresztül a talajban elszívárog. A zöldfelületre lehulló csapadékvíz a zöldfelületen keresztül a talajba szívárog. <u>A csapadékvíz közterületre nem kerül kivezetésre!</u>

8./ Az építmény tervezésekor az alkalmazott műszaki megoldások a TÉKA 71. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek való megfelelése

Felelős tervezőként igazolom, hogy az építmény tervezésekor alkalmazott és a dokumentációban ismertetett műszaki megoldások a TÉKA 71. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek.

Kijelentem, hogy az általam tervezett építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- a) az állékonyosság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Felelős tervezőként igazolom, hogy az általam elkészített tervdokumentációban a TÉKA 71. § (2) bekezdésében meghatározott követelmények - a vonatkozó magyar nemzeti szabványok alkalmazásával - teljesülnek.

9./ Az érintett közműszolgáltatókkal történt egyeztetésre vonatkozó információk:

Az érintett közműszolgáltatókkal egyeztettem.

A telek ivóvíz-, villamos energia-, gázellátása és szennyvíz elvezetése az utcai hálózatról biztosítható.

A telek oltóvíz ellátása 100 m-en belül az Fagyal utcában föld feletti tűzcsapról biztosítható.

10./ Csapadékvíz elvezetés:

Az építéssel érintett telek a Nagypostavölgyi út és a Fagyal utca között húzódó területen fekszik. Az ingatlan a Fagyal utcáról elérhető. A telek aszfaltozott, ill. zúzalékos burkolatú úton közelíthető meg. A terület keleti irányba lejt, megközelítőleg 9,0 % lejtésű.

A Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pécs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének 15.§ 3. pont alapján:

A beépítésre szánt területeken a közterületi csapadékvíz elvezető-rendszer hiánya esetén csapadékvíz-tározó létesítése szükséges. A telekről a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Ennek érdekében minden újonnan beépített terület és további csapadékvíz gyűjtésével érintett terület után m²-enként legalább 0,05 m³ csapadékvíz-tározókapacitást kell létesíteni.

Csapadékvíz-szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett, az azt alátámasztó talajmechanikai szakértői vélemény birtokában alkalmazható a hatályos jogszabály előírásainak megfelelően.

A tervezett épületek tetőfelületére hullott csapadékvíz, a telek oldalkertjében elhelyezett 15 m³-es tervezett csapadékvíz tárolóba kell elvezetni. A csapadékvíz az épületre elhelyezett eresztől és ejtőcsatornán keresztül levezetésre kerül, ahonnan a csapadékvíz tárolóba kerül bevezetésre földalatti csapadék csatornán keresztül. Az itt összegyűlt csapadékvizet a tulajdonos locsolásra hasznosítja.

Mivel a közterületet az ingatlan csapadékvíz kezelése nem érinti, annak közterület kezelői befogadásáról a kezelőt nyilatkoztatni irreleváns.

Vezeték építés:

A tervezett csapadékvíz csatorna az épület oldalfalaival párhuzamosan kerül elhelyezésre. A műanyag csövek csatlakozása KG-FP idomok segítségével történik. A kiépítésre kerülő vezeték térburkolat és zöldfelület alatt helyezkedik el. Vezeték hossz: 110,0 m. Kivitelezéskor a munkaárok hézagossá dűcolás védelme mellett emelhető ki 0,8 m-nél mélyebb munkaárok esetében. A cső alá és fölé 10 - 10 cm homok ágyazatot kell készíteni. A vezeték feletti és melletti törmelékmentes visszatöltést 50 cm-en belül a tömörítés $Tr_{\mu}=85\%$, az ezen felüli szelvényrészekben $Tr_{\mu}=90\%$ legyen. Az elkészült vezetékszakaszt az üzembe helyezés előtt víztartási próbának kell alávetni, melyet az üzemeltető jelenlétében kell lefolytatni. A víztartási próba megkezdése előtt a csővezetéket földterheléssel rögzíteni kell úgy, hogy a csőre mintegy 40 cm magas földvisszatöltés kerüljön, a csőkötések szabadon hagyásával. A vizsgált vezetékszakaszon vízszintesítés nem lehet, a vezeték a szemrevételezés során nem károsodhat. A vizsgálat időtartama min.: 2 óra

11./ Homlokzatok anyag- és színhasználatának leírása:

Lábazat: Műgyantás lábazati vakolat, barna.

Falak: Homlokzati vékonyvakolat bézs színben.

Nyílászárók: Műanyag típusú nyílászáró kívül aranytölgy, belső oldalon fehér színben.

Garázskapu: Szekcionált típusú garázskapu, aranytölgy színben.

Korlát: Biztonsági üveg korlát.

Faszerkezetek: dió vastaglazúr.

Előtető: Kétállókörös fémlemez fedés RAL 7035 világosszürke.

Bádorgozás: Színezett horgonyzott acéllemez bádorgozás, RAL 7035 világosszürke.

Lapostető: Védő, leterhelő kavicsréteg.

Térburkolat: Beton térkő, szürke.

12./ Az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyisége:

Az építési tevékenység során ásványi nyersanyag kitermelése nem történik.

13./ A településképi rendeletnek megfelelés:

**Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 20/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete
Pécs Megyei Jogú Város településképi védelméről és a helyi építészeti-műszaki tervtanács
működtetéséről**

SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

8. § [A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása]

(1) A Korm. rendelet 27. § (2) bekezdés b) pontja szerinti településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 4. melléklet jelöli ki.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek:

1. Történelmi belváros településrész,
2. Tettye településrész,
3. Szigeti külváros településrész,
4. Budai külváros településrész,
5. Déli városközpont bővítés településrész,
6. Északi külváros településrész,
7. Kisvárosias és társasházias karakterű településrészek,
8. Uránváros településrész,
9. Nagyvárosias karakterű településrészek,
10. Oktatási negyed településrészek,
11. Hegyoldali kertvárosias településrészek,
- 12. Kertvárosias karakterű településrészek,**
13. Az egykori bányaművelés településrészei,
14. Mecsekszabolcs településrész,
15. Külső kertvárosi településrészek (Málom, Somogy-Vasas-Hird-Nagyárpád),
16. Beépítésre nem szánt településrészek,
17. Egyéb településrészek.

IV. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

5. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános követelmények

9. § [Általános területi építészeti követelmények]

(1) A településképi szempontból meghatározó területeken végzett bármely építési tevékenység során a településképet meghatározó beépítés telepítési módját, az építmények anyaghasználatát, tömegformálását, homlokzati megjelenését az illeszkedés figyelembevételével kell kialakítani.

(2) Melléképület a főépítmény és a telek előkertje vonala között kizárólag a főépítmény építészeti karakterével, megjelenésével és anyaghasználatával illeszkedő módon telepíthető.

(3) A telkek közterület felőli ideiglenes lehatárolását szolgáló építmény zárt, esztétikus, könnyen tisztítható, közbiztonsági előírásoknak megfelelő kivitelben létesíthető.

(4) Az elbontott építmények telkét megfelelő tereprendezéssel, elkerítéssel kell a település arculatához illeszkedő módon kialakítani, fenntartani

(5) Az ingatlanokon az elektronikus építési naplóval igazolt kivitelezési tevékenységen kívüli esetekben a településképet rontó állapotokat meg kell szüntetni.

10. § [Általános egyedi építészeti követelmények]

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével e rendelet anyaghasználatra, tömegformálásra és homlokzat kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelményei kizárólag az építmény közterületről, közhasználatú területéről látható építményrészére vonatkoznak.

(2) A rendelet kerítéssel kapcsolatos egyedi építészeti követelményei csak a szabályozási vonallal nem érintett telkek homlokvonalán, a tervezett szabályozási vonalon, a közterület-rendezést követően a telek homlokvonalán lévő vagy tervezett és a közterület-rendezést megelőzően a telek homlokvonalán kialakított meglévő kerítésekre vonatkoznak.

(3) Meglévő fő-, melléképítmény, melléképület átalakítása, bővítése, felújítása egységes településképi megjelenést eredményező módon végezhető, mely esetekben a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó anyag- és színhasználatra és tetőhajlásszögre vonatkozó építészeti követelményektől eltérni akkor lehet, ha a meglévővel azonos tetőhajlásszög, fedéskép, anyag- és színhasználat kerül alkalmazásra. A teljes tetőhéjázat-cserével járó építési tevékenység során a rendeletben a héjázat kialakításával kapcsolatos, a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelménytől eltérni nem lehet.

(4) Tömegformálás általános előírásai:

1. a magastetős épület

a) utcai épületszárnyának vízszintes vetületi tetőfelülete 10 %-ának tetőhajlásszöge,

b) fő tömegéből kiálló épületrésze, tetőfelépítménye, udvari épületszárnya tetőhajlásszöge az egyes településrészekre meghatározott tetőhajlásszögtől eltérhet,

2. azon településrészeken, ahol magastetős és lapostetős kialakítás egyaránt megengedett, ott a két tetőforma kombináltan is alkalmazható,

3. melléképület a főépítmény gerincmagasságát nem haladhatja meg.

(5) Zöldfelületek kialakításának általános előírásai:

1. a helyi építési szabályzat szerint a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület – amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli – az alábbiaktól eltérő módon nem alakítható ki:

a) biológiailag aktív jellegű zöldfelület legalább gyepfelület és lombos fa (150 m²-enként legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő, előnevelt fa),

b) amennyiben a kialakítandó zöldfelület szélessége 10 m vagy annál több, úgy háromszintes növénytelepítést kell megvalósítani,

c) ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, a helyi építési szabályzatban meghatározott, telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület legalább két faszor telepítését jelenti,

d) a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület 50 % lombkorona-fedettséggel teljesül, a gazdasági terület telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelülettel terhelt részén a burkolt felület aránya elérheti az 50 %-ot,

e) a szabályozási tervlapon jelölt, a telek zöldfelületként kialakítandó területén 30%-nál nagyobb mértékben nem alakítható ki biológiailag inaktív zöldfelület, a fennmaradó 30%-on burkolat, sétaút, parkoló, játszóhely kialakítható, de épület, építmény nem helyezhető el.

2. fás szárú növény törzse tengelyének az ingatlanhatártól vagy használatában megosztott közös tulajdon esetén a használati határtól mért legkisebb telepítési távolsága – ha jogszabály másként nem rendelkezik – az alábbiaknál kisebb mértékű nem lehet:

a) 3 méternél magasabbra nem növo gyümölcs- és egyéb fa esetén 1,00 méter,

b) 3 méternél magasabbra növo gyümölcs- és egyéb cserje (bokor, élősövény), valamint oszlopos fenyőfélék esetén 3,00 méter,

c) 3 méternél magasabbra növo gyümölcs- és egyéb fa esetén 5,00 méter,

d) nyírt sövény 3 méterig, valamint 1 métert meg nem haladó magasságúra növo cserje (bokor, élősövény, díszfű) és fenyő esetén 0,5 méter.

3. a tervezett épületek közterület felé eső homlokzatán és kerítésén létesítendő gépkocsi-behajtók kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő és megtartandó közterületi növényzethez.

4. A Pécs területén telepítésre javasolt (honos) fajokat a 12. melléklet tartalmazza.

(6) Műszaki, gépészeti és megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezések kialakításának általános előírásai:

1. a berendezések az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez illeszkedő módon helyezhetők el,

2. a berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékei az utcai homlokzaton, főhomlokzaton látszó módon nem helyezhetők el,

4. a napelem és napkollektor elhelyezésére vonatkozó szabályok:

a) napelem, napkollektor műemléki jelentőségű területen és egyedi műemlék műemléki környezetben¹² közterületről látható módon nem helyezhető el,

b) napelem, napkollektor előkertben és építmény közterületről látható homlokzati falán, közterülettel határos kerítésen nem helyezhető el,

c) napelem, napkollektor magastetős épületeken a tető síkjától eltérő dőlésszögben nem helyezhető el, és azok tartószerkezete a napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki,

d) napelem, napkollektor mező egy tetőfelületen csak összefüggő módon, téglalap kontúrral helyezhető el, kivéve az e rendelkezés hatálybalépését megelőzően használatba vett, meglévő kontyolt tetős kialakítású építmény esetén. Ha tető műszaki adottságai szükségessé teszik (többek között: kéményttest, tetőkibúvó, tetőablak, tetőtartó elhelyezkedése) téglalap kontúrral több önálló mező is telepíthető,

e) egy tetőfelületen többirányú (álló vagy fekvő) elemek nem helyezhetők el,

f) csonkakontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el,

- g) napelem, napkollektor a helyi építési szabályzatban lakó, vegyes és különleges építési övezetben található lapostetős épületeken a szomszédos közterületről látható módon vagy 10%-nál nagyobb lejtéssel nem helyezhető el, szerelvényei a közterületről látható módon nem kerülhetnek kialakításra,
- h) napelemek, napkollektorok terepszinten a természetes terepadottságoktól eltérő kialakítással nem lehet elhelyezni. A berendezés a terepszinttől mért legmagasabb pontja az övezetben megengedett kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a 2,0 m-t nem haladhatja meg. 6 db-nál több berendezés az utca felől telepítendő cserjeszinten zárt takaró növényzet ültetése nélkül nem telepíthető,
- i) napelem elhelyezése parkoló területén kizárólag közhasználatú épület telkén és az Egyéb településrészekben megengedett, legalább 10 férőhely lefedését biztosító napelemrendszer kiépítése esetén, a helyi építési szabályzat által meghatározott építési helyen belül. Legmagasabb pontja a 6,0 métert nem haladhatja meg,
- j) gépkocsi- és kerékpártároló építmény tetőzetén napelem elhelyezhető,
5. szélkerék elő- és oldalkertben nem állhat, legmagasabb pontja a főépítmény legmagasabb pontjának magasságát nem haladhatja meg,
6. településképileg meghatározó területen 10-nél több rendeltetési egységet magába foglaló épületen egy közös antenna helyezhető el, rendeltetési egységenként önálló antenna nem létesíthető.
- (7) Kerítés, támfal és egyéb műtárgy kialakításának általános előírásai a helyi építési szabályzatban lakóterületbe sorolt területeken:
1. a tervezett szabályozási vonalon vagy a közterület-rendezést követően a telek homlokvonalán létesítendő támfal magassága a 2,5 m-t nem haladhatja meg,
 2. a nem a telek homlokvonalán létesítendő támfal magassága a 2,0 m-t nem haladhatja meg, és 1,5 m-t meghaladó magasság esetében a támfal függőleges felületének legalább 60%-át növényültetéssel kell takarni, amennyiben a terep több támfal építésével rendezhető, úgy a támfalak közötti felületet növényültetéssel kell kialakítani,
 3. Kerítéssel egybeépített kukatároló építmény legmagasabb pontja a 3 métert nem haladhatja meg, és a kerítéshez illeszkedő anyag- és színhasználattal alakítható ki.
 4. Az ideiglenes kerítés lábazat nélküli kialakítással, beton -, fa-, vagy fém oszlopokkal, drótfonatból, 2D vagy 3D táblás kerítéselemekből vagy sövényből készülhet.
- (8) Közterület kialakítás általános előírásai:
1. a 16 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen kétoldali, a 16 m és 12 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévő védeméről gondoskodni kell, figyelembe véve az egyéb közúti előírásokat,
 2. hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét a 12. mellékletben 16 található honos fafajokból kell biztosítani, kivéve nem honos növényállományból álló kialakult fasor esetén.
- (9) Az épület utcai homlokzatán a homlokzat 17 felületének legalább 5 %-án pirogránit épületkerámia, épületszobor vagy képzőművészeti alkotás elhelyezése szükséges
1. lakó- és egyéb rendeltetést is tartalmazó, 500 m² bruttó szintterületnél nagyobb épület építése, vagy
 2. meglévő épület 500 m² bruttó szintterületet meghaladó, lakó- és egyéb rendeltetést is eredményező bővítése során.
- (10) 5 m²-t meghaladó tűzfalkép, falfestmény, grafikai, képzőművészeti alkotás tűzfalon, kerítésen, műtárgyon, egyéb építményen az épület homlokzataihoz és a környezethez témájában, színeiben és dimenziójában illeszkedő módon hozható létre.
- (11) Felvonulási építmény kialakítására e rendelet egyedi építészeti követelményei nem vonatkoznak.
- (12) A helyi egyedi védelemre javasolt építményeket érintő építési tevékenység során a védelemre érdemes értékeik megőrzését biztosítani kell.

23. § [A Kertvárosias karakterű településrészekre vonatkozó településképi követelmények]

- (1) Területi építészeti követelmények: a helyi építési szabályzatban kertvárosias lakóterületbe sorolt telken álló főépületek telek homlokvonalához legközelebbi homlokzati síkjának legnagyobb vetületi szélessége legfeljebb 15 méter lehet, saroktelek kivételével.
- (2) Egyedi építészeti követelmények.
1. Anyag- és színhasználat előírásai:

- a) a vakolt homlokzat a fehér vagy természetes pasztell árnyalatú földszintől eltérő színű nem lehet,
- b) 20 m² -nél nagyobb vízszintes vetületű tetőfelülettel rendelkező építményeken fém vagy mázas kerámia anyagú homlokzatburkolat nem alkalmazható,
- c) főépület és 20 m²-nél nagyobb vízszintes vetületű tetőfelülettel rendelkező melléképület, melléképítmény magastetője terrakotta színű égetett agyagcseréptől, világosszürke árnyalatú palától, világosszürke árnyalatú korcolt siklemeztől, üvegtől, valamint terrakotta színű betoncseréptől eltérő héjazattal nem alakítható ki. Épületfelújítást statikailag igazolható, ontból igazolható, ott terrakotta színű kőszórt fém tetőlemez elhelyezhető,
- d) meglévő szürke palafedéses épület környezetében az illeszkedés betartásával világosszürke színű, síkprofilú, egyenesvágású agyag- vagy betoncserép elhelyezhető,
- e) nem járható lapostető felületének anyaga kavicsból, kőtől, kőlaptól, cseréptől, téglától, betonlaptól, fától, cinktől, üvegtől) eltérő nem lehet. Zöldtető kialakítható,
- f) a c) pontban meghatározottól eltérő színű cserépfedés kizárólag abban az esetben alkalmazható, amennyiben a rendeltetési egységenként legalább 200 db, az alapcseréppel megegyező színű és fedésképű napelemes tetőcseréppel együtt kerül kialakításra
- g) antracit színű korcolt fémlemez fedés, kizárólag abban az esetben alkalmazható, amennyiben a tetőzeten a fedésképhez integráltan síktáblás napelem kerül elhelyezésre.
- h) a fő funkciót kiegészítő építmények kialakítása, anyaghasználata a főépülethez illeszkedő legyen.
- i) alacsony hajlásszögű tető a c) - e) pontokban felsorolt anyaghasználattal alakítható ki.

2. Tömeg kialakításának előírásai:

- a) a településrészen magastetős és – kizárólag a kialakult környezet adottságai alapján indokolt esetben – lapostetős épületek helyezhetők el. Új tetőzet az épület környezetéhez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra,
- b) főépület magastetője 30o-nál kisebb és 42o-nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.
- c) a településrész területén alacsony hajlásszögű tető főépületen nem létesíthető.

3. Homlokzat kialakításának előírásai (főépület): Zöldhomlokzat alkalmazása megengedett.

4. Kerítés kialakításának előírásai:

- a) látszó zsalukő és előregyártott, nagytáblás elemekből épített, beton vagy fém anyagú kerítés nem építhető a d) pontban foglaltak kivételével,
- b) a tervezett szabályozási vonalon vagy a közterület-rendezést követően a telek homlokvonalán állandó kerítés áttört, fa-, téglá-, kőanyagú, fa-műanyag kompozit (WPC), beton kerítéskő, vakolt kerítés, lábazatos fonott drótkerítés, sövénykerítés, fémszerkezetű lehet. Fém kerítés kizárólag áttört, nem rikító színezetű, mintás felületkezelés nélküli, lakatosszerkezetű, 20 cm-nél nem szélesebb kerítéselemekből álló vagy táblás (2D, 3D, perforált) kerítés lehet,
- c) a kerítés lábazatának legmagasabb pontja 1 m-nél nagyobb nem lehet,
- d) előregyártott tömör fém nagytáblás elemekből (kivéve cserepeslemez) kizárólag lábazatos, pillérekkel tagolt kerítés építhető, ahol a lábazat magassága 0,4 m-nél kisebb és 0,6 m-nél nagyobb fémlemez mező magassága 1,0 m-nél nagyobb nem lehet,
- e) kerítés kapuzata a kerítéshez illeszkedő áttörtséggel, anyag- és színhasználattal alakítható ki,
- f) az önálló parkolóterületként használt ingatlan közterületi telekhatárain a városképvédelem érdekében, az utcaképhez illeszkedő kerítést kell kialakítani,
- g) ingatlanonként 1 db-nál több és 5,5 méternél szélesebb gépkocsibehajtó-kapu nem létesíthető a kerítésen.

43. § [A szakmai konzultáció kezdeményezése]

- (1) A Főépítész kérelemre a településképi követelményekről a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít a Korm. rendelet 43. §-a szerint.
 - (2) A szakmai konzultáció kérelmezése kötelező
2. a 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja szerinti egyszerű bejelentéssel történő új lakóépület építése esetén,

A tervezett új kétlakásos lakóépület megfelel Pécs, Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 20/2023. (VI.26.) önkormányzati rendelete, Pécs Megyei Jogú Város településképi védelméről és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló rendelet, településképi szempontból meghatározó területek, 12. Kertvárosias karakterű településrészei építészeti és településképi követelményeinek.

14./ Egyéb:

A kivitelezés hagyományos szerkezettel történik, egészségre káros munkafolyamatokat nem tartalmaz.

A kivitelezés során a miniszter 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről, előírásai szerint kell a helyreállítási munkákat elvégezni. Az itt előírt balesetvédelmi és óvórendszabályok betartandók.

A kivitelezés során a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építési kivitelezési tevékenységről jogszabály rendelkezését kell figyelembe venni.

A tervtől és a tervezett mennyiségektől eltérni nem szabad, amennyiben előre nem látható munka merül fel, akkor azt a tervezővel egyeztetni kell.

Az építést csak jogerős építési engedély birtokában szabad megkezdeni!

Az engedélyezett tervtől való mindennemű eltérési szándékról a tervezőt és a felelős műszaki vezetőt értesíteni kell!

Az építési engedély előtti anyagbeszerzésért a tervező felelősséget nem vállal!

PÉCS, 2026. augusztus

T E R V E Z Ő:

MOLEKO BT.

KOLLÁR LEVENTE

OKL. ÉPÍTÉS

TERVEZŐI NJSZ.: É - 02 - 0597

ÉPÍTÉS KAMARAI SZÁM: 02 - 0597