Kehidakustány Község Önkormányzatának Főépítésze

8748 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.
Tel:+36/83/534-003, e-mail: muszaki@kehidakustány.hu

Kehidakustány, 2021. november 04.

Kehidakustány Község Önkormányzata
Kehidakustány
Dózsa György utca 7.
8748

Tárgy: Kehidakustány, Deák Ferenc utca 3. – 76. hrsz. – alatti, Deák Ferenc Napközi otthonos Óvoda tetőcseréjével kapcsolatos építési engedélyezési eljárásához szükséges Településképi vélemény

Lázár István
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Kehidakustány, Deák Ferenc utca 3. – 76. hrsz. – alatti, Deák Ferenc Napközi otthonos Óvoda tetőcseréjével kapcsolatos építési engedélyezési eljárásához szükséges Településképi véleménnyel kapcsolatos kérelmet megkaptam. A településképi vélemény kiadásához szükséges főépítészi állásfoglalásomat a 2021.október 24-én digitális formában megküldött, Kámán Zsolt építész által készített építészeti tervdokumentáció alapján adtam ki. A rendelkezésemre bocsátott műszaki tervdokumentációt áttekintettem és azzal kapcsolatban az alábbi főépítészi szakmai állásfoglalást alakítottam ki:

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

A benyújtott terv tárgya: Kehidakustány Község Településképileg meghatározó területén, meglévő Deák Ferenc Napközi otthonos Óvoda tetőcseréje és bővítése

A tervezett építési munka helyszíne: Kehidakustány, Deák Ferenc utca 3. – 76. hrsz

A kérelemhez benyújtott építés engedélyezési tervdokumentáció tartalma megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 26/A.§ (3) bekezdésének.
Kehidakustány Község Képviselőtestületének 11/2019.(X.9.) számú, Kehidakustány község településképének védelméről szóló önkormányzati rendeletének 23.§ (2.) bekezdés c. pontja szerint kötelező településkép véleményezési eljárást lefolytatni *„minden műemléket és műemléki környezetet, valamint a helyi védelem alatt álló építményt érintő építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően”*

A területre érvényes övezeti előírások a következők:

A telekre érvényes építési övezet jele: településközpont vegyes, **Vt-2**
Beépítési mód: szabadonálló
Maximális beépíthetőség: 30 %
Maximális építménymagasság: 5,0 m
Minimális zöldfelület: Kialakult 30 %

A tervezett építési tevékenység rövid leírása:

Az óvoda funkciójú intézmény egy telken található az iskolával, műemléki környezetben. (R. k. templom (Gyümölcsoltó Boldogasszony) ex-lege műemléki környezete azonosító: 21232; régészeti lelőhely).
A tervezési munka a következő feladatokat tartalmazza
- meglévő épület tetőszerkezetének és fedésének cseréje
- meglévő épület terasszal történő bővítése
- udvari pavilon épület építése (fedett rész gyerekeknek)
- homlokzat hőszigetelése és színezése

Telepítés, határoló közterülettel való kapcsolat:

A meglévő óvoda telkén épült a 2000-es évek elején egy korszerű 8 tantermes általános iskola. Az iskola építésével egy időben a Község a leromlott állapotú óvodát is fel szerette volna újítani, de pénzügyi nehézségek miatt ez csak napjainkban történhet meg.
A 2 intézmény egy telken található, amely az intézmények működését nem zavarja, a megközelítésük elválasztott. Az óvoda egy L alakú épület észak-déli és kelet-nyugati szárnnyal. A déli épületrész mérete 27,63 m, traktus szélessége 9,95 m a másik rész külső hossza 26,80 m, traktus szélessége 10,37. Az épület főbejárata az L alak sarkában található. A keleti utcai bejárat felől történik a gyalogos megközelítés, a nyugati oldalon került kialakításra a gépkocsi parkoló, ahonnan feltárható az óvoda és az iskola épülete is.

Alaprajzi elrendezés:

A meglévő épület földszintes, magastetős kialakítású.
Az épület alaprajzi kialakítása nem változik, a nyugati oldalon készül egy 50m2-es fedett terasz, melynek fedése a meglévő épület új tetőszerkezetéhez illeszkedve készül.
Az udvaron önálló építményként épülő fedett terasz anyagában és formájában igazodik a főépülethez

Tömegalakítás és homlokzati kialakítás:

Az óvoda épület felújítása jelentősen nem változtatja meg a meglévő épület tömegét és homlokzati kialakítását. A tervezett tetőcsere mind anyagában, mind tető hajlásszögében illeszkedik a telken lévő új iskola épületéhez, ennek megfelelően a műemléki környezetben történő felújítás során egy egységes épületegyüttes jön létre. A hőszigetelésre kerülő vékonyvakolat ebben a környezetben jó anyagválasztás, az épület színe visszafogott.
A meglévő épületen lévő bitumenes zsindely cseréje nem csak műszaki szempontból kívánatos, de a műemléki környezetben nem támogatható ilyen jellegű anyaghasználat. A kiselemes natúr színű cserépfedés az épület jellegéhez és környezetéhez is igazodik.

Összefoglalás:

A településképi véleményezésre benyújtott tervdokumentáció alkalmas a főépítészi vélemény kiadására, az alapján a településképi szempontok megítélhetőek.
A benyújtott tervdokumentáció feldolgozottsága megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 72.§ (1) bekezdésének.
A tervezett tetőcsere mind anyagában, mind tető hajlásszögében illeszkedik a telken lévő új iskola épületéhez, ennek megfelelően a műemléki környezetben történő felújítás során egy egységes épületegyüttes jön létre. A hőszigetelésre kerülő vékonyvakolat ebben a környezetben jó anyagválasztás, az épület színe visszafogott. A kiselemes natúr színű cserépfedés az épület jellegéhez és környezetéhez is igazodik
Mint Kehidakustány Község Főépítésze, a bemutatott tervet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 26/A.§ (4a) bekezdésében, valamint Kehidakustány Község Képviselőtestületének 11/2019.(X.9.) számú, Kehidakustány község településképének védelméről szóló önkormányzati rendeletének 24.§ (4.) bekezdésében meghatározott szempontok vizsgálat alapján

ENGEDÉLYEZÉSRE JAVASLOM

Tisztelt Polgármester Úr!

A településképi véleményezési eljáráshoz szükséges főépítészi szakmai állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 26/A.§ (4) bekezdés a) és Kehidakustány Község Képviselőtestületének a Kehidakustány község településképi védelméről szóló 11/2019.(X.9.) önkormányzati rendeletének 24.§ (5) bekezdésben foglaltak alapján tettem.
Kérem szakmai állásfoglalásom szíves tudomásul vételét.

Bertók Sándor
Kehidakustány Község Főépítésze

Kapja:

1) Kehidakustány Község Polgármestere, helyben
2) Irattár

Kámán Zsolt okl. építész, okl. településmérnök, főépítész
8790 Zalaszentgrót, Sikátor köz 1.
építési műszaki ellenőr, energetikai tanúsító
e-mail: icelosplan@gmail.com

LÁTVÁNYTERVEK TERVEZETT ÁLLAPOTRÓL
Deák Ferenc Napköziotthonos Óvoda tetőzetének cseréje,
udvari nyitott pavilon - építési engedélyes tervdokumentáció

Megrendelő:	**Kehidakustány Község Önkormányzata** cím: 8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7. Adószáma (adóazonosítója):15432498-2-20 képviseli: **Lázár István** polgármester
Tervező:	**Kámán Zsolt e.v.** 8790 Zalaszentgrót Sikátor köz 1. okl. építész, okl. településmérnök, főépítész É 20-0297 műszaki ellenőr ME-É 20-0116 energetikai tanúsító TÉ 20-0297 Kámán Zsolt egyéni vállalkozó 8790 Zalaszentgrót, Sikátor köz 1. Adószám: 67654867-1-40
Építés helye:	8784 Kehidakustány, Deák Ferenc utca 1-3. hrsz: 76
Terv k. ideje:	2021. október 5.

1. átnézeti madártávlat

2. keleti utcai bejárat

3. belső rész és főbejárat

4. belső rész és főbejárat

5. belső rész, két bejárat (előkészítő csoport külön bejárattal)

6. keleti oldal