



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

ERKEZETT

2018 NOV 23.

VÁROSFEJLESZTÉSI IRODA – FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

Ügy. szám: KOZP/11382/2018

Tervtanács ügyszám: KOZP/10954/2018

Ügyintéző: Schvarczné Kocsi Tímea

Elérhetőség: 06 88/549-289

tkocsi@gov.veszprem.hu

Tárgy: 8200 Veszprém, Komakút tér 4. hrsz.: 5043
- kávézó, nyilvános vizesblokk, illetve falsétány kialakítása, valamint a Színházkert, Kálvária domb, Erzsébet liget és sétány hrsz: 5040, 5041, 5042, 5043, 5046, 5049, 5050, 5055, 5056/1, 5724/1, 5724/2, 5737, 5054, 5048, 5047 rekonstrukciója – Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.)

IKTATVA:

2018 NOV 23.

Ügyirat száma:

KOZP/3549/17218

Előadó:

Előirat

Melléklet:

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) a Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti 5043 hrsz-ú ingatlanon kávézó, nyilvános vizesblokk, illetve falsétány kialakítására, valamint a Színházkert, a Kálvária domb, az Erzsébet liget- és sétány komplex rekonstrukciójára vonatkozó településképi véleményezési eljárás iránti kérelmet nyújtott be. A tervezett megoldás - Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „a településképi védelméről” szóló, 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 6. melléklete alapján - településképi véleményezési eljárás köteles építési tevékenységnek minősül, amely során a településképi véleményt a Tervtanács szakmai véleményére kell alapozni.

Előzmények

- A tárgyi tervvel kapcsolatosan nem kötelező jellegű, előzetes főépítési szakmai konzultáció nem volt.

Elhelyezkedés, építészeti kialakítás

- Az érintett ingatlanok Veszprém helyi értékvédelmi területén belül helyezkednek el, a rendezési tervi előírások alapján jellemzően „központok” zöldterület (Zkp) övezetbe, valamint a TKR 3. sz. melléklete szerint „Történeti beépítésű városközpont” településkarakterbe tartoznak és fő közlekedési útvonal mentén helyezkednek el.
- A tervezési program szerint a Színházkert, a Kálvária domb, az Erzsébet liget- és sétány kerül megújításra, valamint mintegy 170 m² nettó alapterületű, 40-50 főt kiszolgáló emeleti kávézót és földszinti (7 db női és 4-4 db férfi és 1 akadálymentes wc-t magába foglaló) nyilvános vizesblokkot tartalmazó pavilonépület kerül kialakításra az 5043 hrsz-ú ingatlanon.

Az épület külső tömör határoló falai látszóbeton kialakítású maghőszigetelt vasbeton szerkezetűek. Mind a kültéri, mind a beltéri padlóburkolatok hézagmentes megjelenésűek, kültéri lépcső látszóbeton kialakítású, amely áttört, fémszerkezetű, RAL 7021 színű, pálcás korláttal készül és ez a korlát a teraszon körben folytatódik. A tetőszerkezet alulról a szélek felé emelkedő alsó felületeinek és a tető beforduló peremének burkolata kül- és beltérben egységes megjelenésű nagytáblás előpatinázott rézlemez. A homlokzati nyílászárók RAL 7021 színű, hőhídmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel kerülnek kialakításra. A kétszintes pavilonépületben kialakítandó felvonó lehetővé teszi az emeleti terasz és az onnan induló akadálymentes kialakítású felvezetést a templomromhoz. A támfalak felújításra, újjáépítésre kerülnek, amely felett, mellett a Kálvária dombra vezető „falsétány” kerül kialakításra.

A Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti, 5043 hrsz-ú és a Színházkert, Kálvária domb, Erzsébet liget és sétány 5040, 5041, 5042, 5043, 5046, 5049, 5050, 5055, 5056/1, 5724/1, 5724/2, 5737, 5054, 5048, 5047 hrsz-ú ingatlanokon a KOZP/11382/2018 ügyiratszámú településképi véleményezési kérelemben benyújtott Közti Zrt. (1023 Budapest, Lubló u. 2.) tervezői Tima Zoltán (É1 01-2210) és Németh Tamás (É1 01-1651), valamint az S73 Kft. (1153 Budapest, Bocskai út 44.) tervezője Mohácsi Sándor (K01 5270) által tervezett kávézó, nyilvános vizesblokk, illetve falsétány kialakítása, valamint a Színházkert, Kálvária domb, Erzsébet liget és sétány rekonstrukciójának tervét - Veszprém Megyei



Jogú Város Építészeti- műszaki Tervtanácsának véleménye és döntése alapján – az elhangzott észrevételek figyelembe vételével -

feltétellel engedélyezésre javaslom.

A Tervtanács véleménye alapján az alábbi észrevételeket teszem:

- a dombon levő templomrom megközelítésének akadálymentesítését – szükség esetén felmentést kezdeményezve a jogszabályok adta lehetőségeken túl – életszerűen, a műemlék látványához illeszkedően, a legegyszerűbb eszközökkel kell megoldani;
- meg kell vizsgálni a pavilon épület sétautakban való benyúlásának mértékét és a park irányába történő elmozdíthatóságát;
- a fogadóépület alsó szintjének nagy méretű nyersbeton felületeibe, homlokzataiba integrált – a terven egyébként lehetőségként jelölt – információs elemeket tartalmazó, történeti áttekintést, információ közlést szolgáló ábrákat, térképeket, egyéb, a terület szerves részét képező megoldásokat a terven részleteiben is ábrázolni kell;
- javasolt az épület felső – kávézó funkciót magába foglaló – szintje építészeti megjelenésének minél könnyedebbé tétele;
- az esetleges és nem odaillő későbbi megjelenés elkerülése érdekében a szabadtéri kávézóteraszhoz szükséges - akár mobil, akár rögzített - bútorzatot, árnyékoló megoldásokat szintén át kell gondolni és a terv részeként szerepeltetni kell.

INDOKLÁS

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) a Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti 5043 hrsz-ú ingatlanon kávézó, nyilvános vizesblokk, illetve falsétány kialakítására, valamint a Színházkert, a Kálvária domb, az Erzsébet liget- és sétány komplex rekonstrukciójára vonatkozó településképi véleményezési eljárás iránti kérelmet nyújtott be.

A kérelem beérkezésének időpontja: **2018.11.09.**

A kérelem iktatásának időpontja: **2018.11.10.**

A településképi véleményezési eljárás során megállapítottam, hogy „*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet) 26/A. § (3) bekezdésében foglalt munkarészeket a kérelem tartalmazza.

A tervezett építési tevékenység „*a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről*” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26. § (3) bekezdésben és a településképi rendelet 32. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt szempontoknak kikötések és észrevételek figyelembe vétele mellett felel meg.

A Tervtanács a Színházkert, a Kálvária domb, az Erzsébet liget és sétány környezetének rehailitációját előremutatónak és megfelelőnek tartotta. A tervezők kérésére válaszolva Tervtanács tagjai egyetértettek abban, hogy a Kálvária dombra történő akadálymentes feljutást úgy kell megoldani, hogy az a műemléki érték látványát ne rontsa le, illetve a környezeti kialakítást ne befolyásolja rossz irányba. Megállapították, hogy a város egyéb helyein levő lejtés- és emelkedéviszonyokhoz képest kell meghatározni ennek megoldását.

A Tervtanács két tagja a kávézó és vizesblokk épületének elhelyezését túlexponálnak ítélte és felhívta a figyelmet a dombra vezető, lépcső és sétány használhatóságával kapcsolatos kérdésekre. Az épület pozícióját a parki környezetben túlzottan tolaakodónak és a sétáló útvonalakba indokolatlanul benyúlónak tartották és szükségesnek tartották az épület tömegének könnyedebbé tételét.

A Tervtanács tagjai összességében megállapították, hogy a környezetrehabilitációs terv teljes mértékben megfelel a településképi, településszerkezeti követelményeknek.

A felső sétány kiindulópontjaként meghatározott kávézó és vizes blokk településképi megfelelőségével kapcsolatban a Tervtanács megosztott volt, a főépítésznek, mint a Tervtanács elnökének támogatása döntött – észrevételek megfogalmazása mellett - a településképi megfelelőség elfogadásáról.

Döntésemet „a településkép védelméről” szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9. §-ban biztosított hatásköröm alapján, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26-26/A. §-ban és a településképi rendelet 31-33. §-ban foglaltakra figyelemmel a „az általános közigazgatási rendtartásról” szóló 2016. évi CL. törvényben előírtak szerint hoztam meg.

A jogorvoslatra vonatkozóan a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/A. § (8) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

Felhívom a figyelmet, hogy a tervtől való eltérés (pl.: anyaghasználat változtatás, klíma, gépészeti egységének kihelyezése) esete nem minősül engedélyköteles építési tevékenységnek, ugyanakkor ehhez a tevékenységhez - a településképi rendelet 34. §-ban foglaltak alapján - településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. A településképi bejelentési eljárást megelőzően a településképi rendelet 30.§ (2) bekezdése értelmében kötelező településképi szakmai konzultációt kérni.

Veszprém, 2018. november 22.

Porga Gyula polgármester megbízásából:



Melléklet:

- Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építészeti- műszaki Tervtanácsa 53/2018. (XI.15.) számú véleménye



53/2018. (XI.15.) számú vélemény

Tervtanács ügyszám:	KOZP/10954/2018
Településképi v. ügyszám:	KOZP/11382/2018
Ügyszám:	Schvarczné Kocsi Tímea
A tervtanács helye:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal 8200 Veszprém, Óváros tér 9. II. emelet Komjáthy-terem
A tervtanács időpontja:	2018. november 15. (csütörtök) 11.00-11.45
Tervtanács elnöke:	Horváth Gábor városi főépítész
Tervtanács tagok:	Czigány Tamás Gaschler Gábor Martin Gábor
Tárgy / Építés helye:	Zöld Város kialakítása felhívásban a Kulturális Negyed (8200 Veszprém, Színházker, Kálvária domb, Erzsébet liget és sétány; hrsz.: 5040, 5041, 5042, 5043, 5046, 5049, 5050, 5055, 5056/1, 5724/1, 5724/2, 5737, 505, 5048, 5047)
Tervező szervezet:	Köztárs. és S73 Kft.
Tervező:	Tima Zoltán É1 01-2210 Németh Tamás É1 01-1651 Mohácsi Sándor K01 5270
Építető:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) a Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti 5043 hrsz-ú ingatlanon kávézó, nyilvános vizesblokk, illetve falsétány kialakítására, valamint a Színházker, a Kálvária domb, az Erzsébet liget- és sétány komplex rekonstrukciójára vonatkozó településképi véleményezési eljárás iránti kérelmet nyújtott be. A tervezett megoldás - Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „a településképi védelmről” szóló, 23/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 6. melléklete alapján - településképi véleményezési eljárás köteles építési tevékenységnek minősül, amely során a településképi véleményt a Tervtanács szakmai véleményére kell alapozni.

Előzmények

- A tárgyi tervvel kapcsolatosan nem kötelező jellegű, előzetes főépítész szakmai konzultáció nem volt.

Elhelyezkedés, építészeti kialakítás

- Az érintett ingatlanok Veszprém helyi értékvédelmi területén belül helyezkednek el, a rendezési tervi előírások alapján jellemzően „közparkok” zöldterület (Zkp) övezetbe, valamint a TKR 3. sz. melléklete szerint „Történeti beépítésű városközpont” településkarakterbe tartoznak és fő közlekedési útvonal mentén helyezkednek el.
- A tervezési program szerint a Színházker, a Kálvária domb, az Erzsébet liget- és sétány kerül megújításra, valamint mintegy 170 m² nettó alapterületű, 40-50 főt kiszolgáló emeleti kávézót és földszinti (7 db női és 4-4 db férfi és 1 akadálymentes wc-t magába foglaló) nyilvános vizesblokkot tartalmazó pavilonépület kerül kialakításra az 5043 hrsz-ú ingatlanon.

Az épület külső tömör határoló falai látszóbeton kialakítású maghőszigetelt vasbeton szerkezetűek. Mind a kültéri, mind a beltéri padlóburkolatok hézagmentes megjelenésűek, kültéri lépcső látszóbeton kialakítású, amely áttört, fémszerkezetű, RAL 7021 színű, pálcás korláttal készül és ez a korlát a teraszon körben folytatódik. A tetőszerkezet alulról a szélek felé emelkedő alsó felületeinek és a tető beforduló peremének burkolata kül- és beltérben egységes megjelenésű nagytáblás előpatinázott rézlemez. A homlokzati nyílászárók RAL 7021 színű, hőhídmentes alumínium profilokból, porszórt felülettel kerülnek kialakításra. A kétszintes pavilonépületben kialakítandó felvonó lehetővé teszi az emeleti terasz és az onnan induló akadálymentes kialakítású felvezetést a templomromhoz. A támfalak felújításra, újjáépítésre kerülnek, amely felett, mellett a Kálvária dombra vezető „falsétány” kerül kialakításra.

A benyújtott tervdokumentáció véleményezését - az ábrázolt tartalommal és kialakítással - Veszprém Megyei Jogú Város Építészeti- műszaki Tervtanácsa 2 igen, 1 nem és 1 tartózkodó szavazat mellett

**az elhangzott észrevételek figyelembe vételével
ajánlja engedélyezésre.**

INDOKOLÁS

A tervezett építési tevékenység „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26. § (3) bekezdésben és a településképi rendelet 32. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt szempontoknak kikötések és észrevételek figyelembe vétele mellett felel meg.

A Tervtanács a Színházkert, a Kálvária domb, az Erzsébet liget és sétány környezetének rehabilitációját előremutatónak és megfelelőnek tartotta. A tervezők kérésére válaszolva Tervtanács tagjai egyetértettek abban, hogy a Kálvária dombra történő akadálymentes feljutást úgy kell megoldani, hogy az a műemléki érték látványát ne rontsa le, illetve a környezeti kialakítást ne befolyásolja rossz irányba. Megállapították, hogy a város egyéb helyein levő lejtés- és emelkedéviszonyokhoz képest kell meghatározni ennek megoldását.

A Tervtanács két tagja a kávézó és vizesblokk épületének elhelyezését túlexponálnak ítélte és felhívta a figyelmet a dombra vezető, lépcső és sétány használhatóságával kapcsolatos kérdésekre. Az épület pozícióját a parki környezetben túlzottan tolaodónak és a sétáló útvonalakba indokolatlanul benyúlónak tartották és szükségesnek tartották az épület tömegének könnyedebbé tételét.

A Tervtanács tagjai összességében megállapították, hogy a környezetrehabilitációs terv teljes mértékben megfelel a településképi, településszerkezeti követelményeknek.

A felső sétány kiindulópontjaként meghatározott kávézó és vizes blokk településképi megfelelőségével kapcsolatban a Tervtanács megosztott volt, a főépítésznek, mint a Tervtanács elnökének támogatása döntött – észrevételek megfogalmazása mellett - a településképi megfelelőség elfogadásáról.

Észrevételek, javaslatok és ajánlások az engedélyezési terv feldolgozásához:

- a dombon levő templomrom megközelítésének akadálymentesítését – szükség esetén felmentést kezdeményezve a jogszabályok adta lehetőségeken túl – életszerűen, a műemlék látványához illeszkedően, a legegyszerűbb eszközökkel kell megoldani;
- meg kell vizsgálni a pavilon épület sétautakban való benyúlásának mértékét és a park irányába történő elmozdíthatóságát;
- a fogadóépület alsó szintjének nagy méretű nyersbeton felületeibe, homlokzataiba integrált – a terven egyébként lehetőségként jelölt – információs elemeket tartalmazó, történeti áttekintést, információ közlést szolgáló ábrákat, térképeket, egyéb, a terület szerves részét képező megoldásokat a terven részleteiben is ábrázolni kell;
- javasolt az épület felső – kávézó funkciót magába foglaló – szintje építészeti megjelenésének minél könnyedebbé tétele;

- az esetleges és nem odaillő későbbi megjelenés elkerülése érdekében a szabadtéri kávézóteraszhoz szükséges - akár mobil, akár rögzített - bútorzatot, árnyékoló megoldásokat szintén át kell gondolni és a terv részekként szerepeltetni kell.

A kérelem benyújtásának időpontja: 2018.11.09.

Iktatás időpontja: 2018.11.10.

A Tervtanács határozatképes, döntésre jogosult tagjainak száma 4 fő.

A Tervtanácsi ülésről minden esetben jelenléti ív, hangfelvétel és jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv mellékletét képezi a hangfelvétel és a vélemény. A tárgyi témára vonatkozó egyéb adatokat a jegyzőkönyv tartalmazza.

Veszprém, 2018. november 20.


Horváth Gábor
elnök



