



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**I. PILISVÖRÖSVÁR, DUGONICS UTCA 2. SZ. 8201 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON
MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET BŐVÍTÉSE ÉRDEKÉBEN
AZ ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSA**

**II. A TÁRGYI INGATLANON MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET KÉT ÖVEZETBE ESŐ RÉSZÉNEK
RENDEZÉSE**

készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit
meghatározó 7. melléklete alapján
2026. március 31.

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ

REHA ISNVEST KFT.

Ügyvezető: Halmschláger Antal
Cím: 2085, Pilisvörösvár, Fő út 83.
Tel.:

TERVEZŐK

CZENE ÉVA

vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
TT/1 12-0160
Tel.:

FARKAS SZILVIA

okl. településmérnök
13-1959
Cím:

A telepítési tanulmányterv alapját képező építési engedélyezési tervdokumentációt az alábbi tervező iroda készítette:

REPROJEKT ÉPÍTÉSZ IRODA KFT

Felelős tervező:
okl. építészmérnök
É/1 01-1781
Cím: 1139 Budapest, Röpentyű u. 73/B.
Tel.:

Készült: 2026. március 31.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, valamint szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOMJEGYZÉK

I. 2085 PILISVÖRÖSVÁR, DUGONICS UTCA 2. SZ. 8201 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET BŐVÍTÉSE ÉRDEKÉBEN ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSA

1. A Telepítési Tanulmányterv előzményei, célja	3
2. A terület elhelyezkedése, kapcsolatrendszere	6
3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	8
4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	9
5. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	13
6. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	15
7. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	17
8. Hatályos településrendezési dokumentumok, valamint településképi követelmények	18
9. A településterv változása, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	24
10. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (3) bekezdése szerint meghatározott közfejlesztések köre és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé	25

II. MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET KÉT ÖVEZETBE ESŐ RÉSZÉNEK RENDEZÉSE

11. Telepítési tanulmányterv előzményei, célja	26
12. Vizsgálat	27
13. Javaslat	31

ÖSSZEGZÉS	33
------------------	----

<u>Mellékletek:</u>	35
----------------------------	----

I. 2085 PILISVÖRÖSVÁR, DUGONICS UTCA 2. SZ. 8201 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET BŐVÍTÉSE ÉRDEKÉBEN ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSA

1. Telepítési tanulmányterv előzményei, célja

Előzmények

Pilisvörösvár Város, Dugonics utca 2. sz., 8201 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a REHA ISNVEST KFT. (Székhely / telephely: 2085 Pilisvörösvár, Fő út 83., Adószám: 13-09-100262, Képviseli: Halmschláger Antal ügyvezető) az ingatlanon az egyik meglévő csarnok épület bővítését tervezi.

Jelenleg az ingatlanon Halmschláger Trade Zrt. telephelyek található. A cég a CBA országos hálózat tagjaként élelmiszer kis- és nagykereskedelemmel foglalkozik. Nagykereskedelmi egységei hús, hentesáru, tej és tejtermékek értékesítésére szakosodtak, továbbá baromfitermékekkel, nehézáruval és folyamatosan bővülő kínálattal rendelkezik. Kiskereskedelmi egységei - a CBA üzletlánc tagjaként működnek.

A fenti tevékenysége keretében egy nyertes pályázat megnyerése következtében az ingatlanon meglévő csarnok épület bővítése vált szükségessé. Ennek érdekében a tulajdonos Reszegi István okl. építészmérnököt É/1 01-1781 (REProjekt Építész Iroda Kft.) bízta meg a tárgyi ingatlanon az észak-nyugati oldalhatáron lévő csarnok épületet bővítésével. A tervezett bővítés építészeti műszaki tervdokumentációját Pilisvörösvár Város Tervtanácsa tárgyalta és 2025. június 23-án 01-8835-2/2025. számú tervtanácsi vélemény (1. számú melléklet) alapján:

„A meglévő kereskedelmi létesítmény tervezett bővítésének építési engedélyezése településképi szempontból megfelelő.

A helyi építészeti tervtanács a dokumentációt építési engedélyezésre ajánlja feltétel megfogalmazása nélkül.”

A pozitív tervtanácsi vélemény alapján Pilisvörösvár Város Polgármestere által 2025. június 23-án 01-8835-3/2025. számon a pozitív településképi vélemény (2. számú melléklet) is kiadásra került.

A bővítés oldalhatáron telepített, a meglévő csarnok épület folytatásaként a helyi építési szabályzattal ellentétesen, mely szabadonálló beépítési módot enged meg erre az ingatlanra.

Az építési engedélyt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. 2025. június 16-án kelt PE/ETDR-EP/10343-2/2025. ügyiratszámú végzésével visszautasította. Az építési engedély kiadásának feltétele, hogy a tervezett épület a helyi építési szabályzatnak feleljen meg.

2026. év elején az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet két ízben történő eljárást nehezítő – esetlegesen az építési engedély kiadását akadályozó - módosítása miatt, ezen módosítások hatálybalépése előtt a 3. melléklet szerinti építészeti tervdokumentáció építési engedély iránti kérelme a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. felé 2026. február 25-én benyújtásra került. Az eljárás szüneteltetését kérte építető a HÉSZ módosítás miatt, mely a vonatkozó jogszabályok alapján 2026. augusztus 25-éig szünetel.

Cél

A fentiek alapján jelen telepítési tanulmányterv a helyi építési szabályzat módosításához szükséges, mely a módosítás megalapozását szolgálja. A tárgyi ingatlan a jelenleg hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv szerint Gksz-7-es övezetben fekszik, ahol a beépítési mód szabadonálló. A több évtizede fennálló épületek közül több olyan van, ami nem szabadonállóan, hanem oldalhatárra telepített. Ezek közül az észak-nyugati oldalhatáron lévő csarnok épületet szeretné a tulajdonos bővíteni, azonban a csarnok bővítésével párhuzamosan található egy benzinkút, ami miatt a bővítést célszerű a jogi határra telepíteni, továbbá racionálisabb mind használati, mind esztétikai szempontból. **Ehhez azonban a szabályozási terv szerinti övezetben szereplő beépítési mód módosítása és építési hely meghatározása szükséges. Jelen esetben beépítési mód módosítása „kialakult állapot”-ra szükséges, valamint a HÉSZ építési helyre vonatkozó előírás kiegészítése.**

Módosításának eljárási szabályai:

Az alábbiak szerint rövid eljárás keretében megoldható, mely eljárás az ügy tekintetében a leggyorsabb.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

Végső cél

A tárgyi ingatlan geodéziai felmérésen és a földhivatali alaptérképén is látható, hogy a bővíteni kívánt csarnok épület cc.: 1/3-a a szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található, mely több évtizede jelen állapotában áll. A tárgyi ingatlan területfelhasználása a Pilisvörösvár Város 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti tervlapján beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a tárgyi csarnok épület cc.: 1/3-a azonban a beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület. A meglévő állapot ez irányú rendezése mindenképpen szükséges, hogy az épület egy ingatlanra és egy területfelhasználásba (kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület) ezáltal egy övezetbe azaz GKSZ-7 övezetbe kerüljön.

Módosításának eljárási szabályai:

A végső cél megvalósítása érdekében szükséges a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, amely a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. alapján, általános eljárás keretében tud megvalósulni, a részterületre vonatkozóan külön eljárásban, vagy az új településterv készítése során.

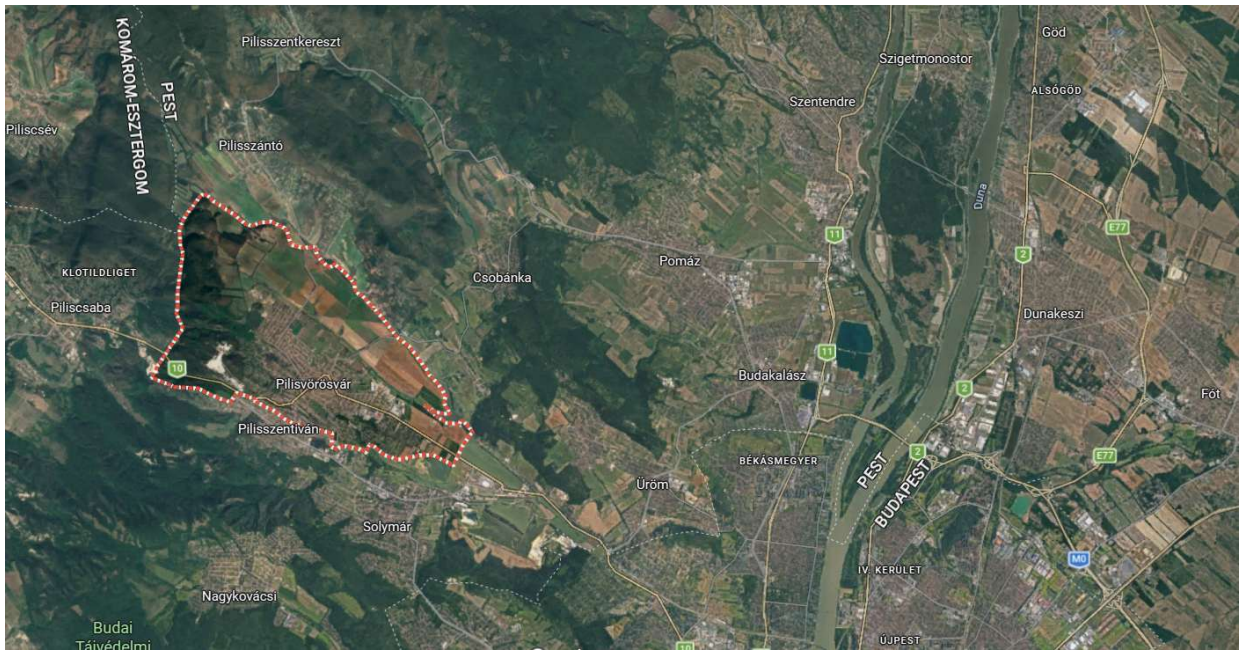
Jelen Telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ alapján és a 7. sz. melléklet tartalmi követelményei szerint készült. A Telepítési tanulmányterv rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

A terület tulajdonosának a REHA INVEST Kft-nek a megbízásából a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti jelen Telepítési tanulmánytervet.

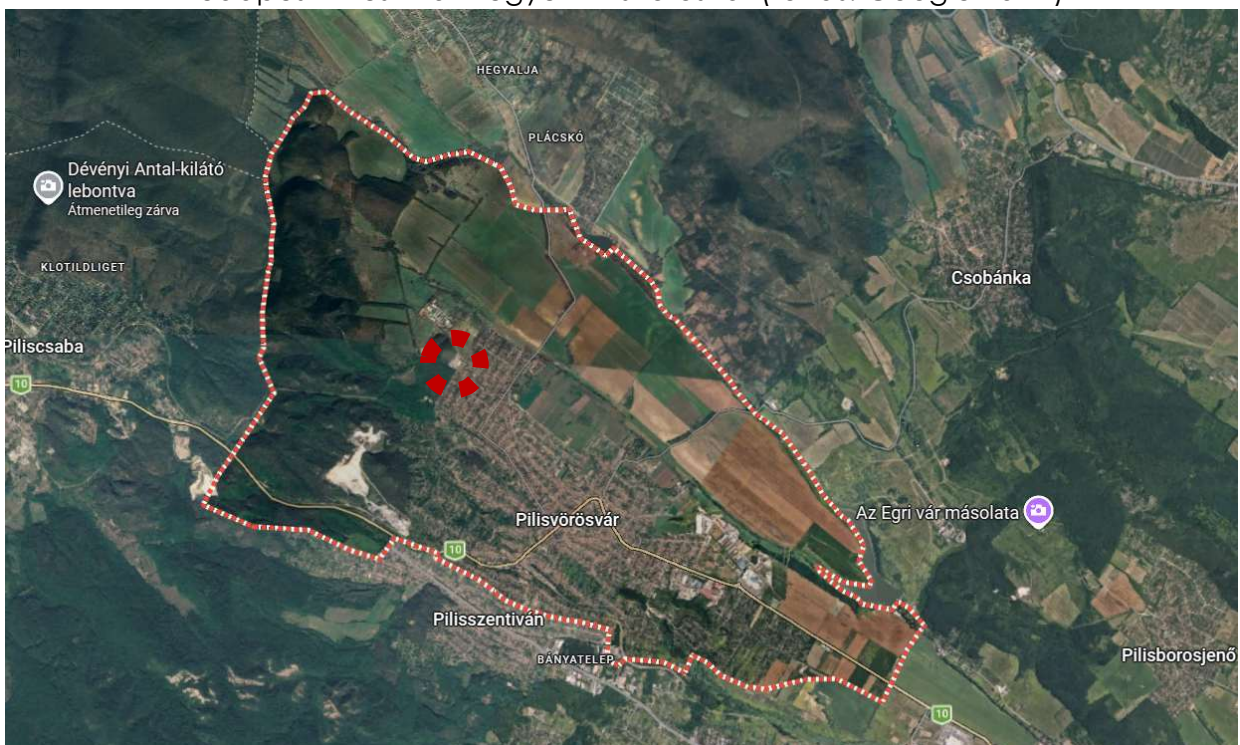
2. A terület elhelyezkedése, kapcsolatrendszere

Elhelyezkedés Pest Vármegyében és a településen

A tárgyi ingatlan Pest Vármegyén belül Budapest határától 2 km-re lévő Pilisvörösvár északnyugati belterületi határán, a Dugonics utca 2. sz. alatt, 8201 helyrajzi szám alatt található. Az érintett ingatlan a 10. sz. főútról lekanyarodva a Szent Erzsébet utcán keresztül a Nyár utcából közelíthető meg. Az ingatlant déli sarkától nyugat felé egészen az északi sarkáig erdő veszi körül, az ingatlan Nyár utcai oldalával szemben mezőgazdasági ingatlanok, a Dugonics utcai oldalával szemben kertvárosias lakóterület található.



Budapest - Pest Vármegye - Pilisvörösvár (forrás: Google Earth)



2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. (forrás: Google Earth)



Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. (forrás: Google Earth)

A tárgyi ingatlanon több csarnok épület, egy iroda, tároló épületek és egy benzinkút is található. Jelenleg az ingatlant a Halmschlager Trade Zrt. (CBA) telephelyeként, főképp raktárként használja. A több évtizede fennálló épületek közül több olyan van, ami nem szabadonállóan, hanem oldalhatárra telepített. Ezek közül az észak-nyugati oldalhatáron lévő napelemmel ellátott csarnok épületet szeretné a tulajdonos bővíteni.

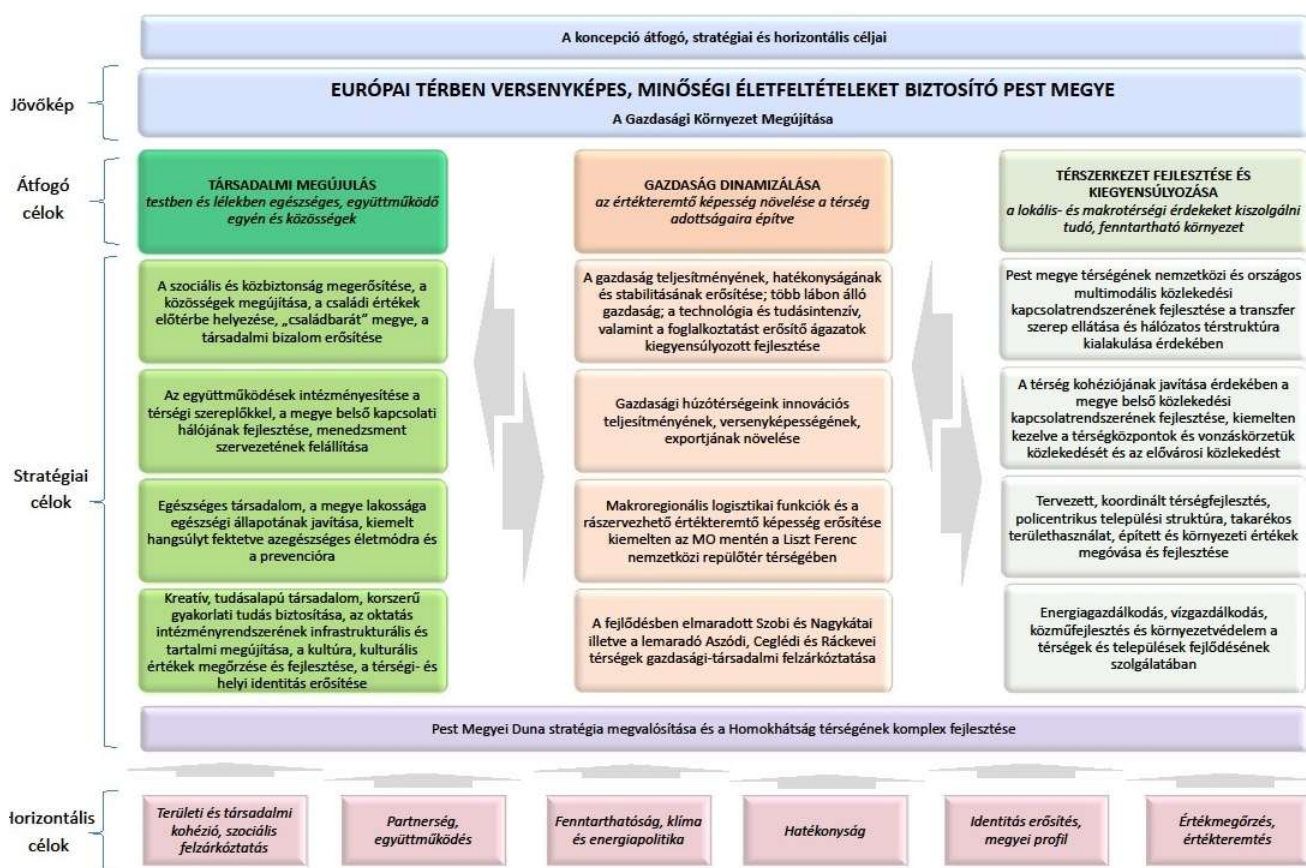
3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030.) a Pest Megye Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendeletével elfogadva,

Pest megye területfejlesztési stratégiája és operatív programja, a Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 29/2014. (VIII.22.) PMÖ határozatával elfogadva.

Pest megye területfejlesztési koncepció 2014-2030 (PMTFK)

Az elfogadott Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió - a jogszabályokkal összhangban - megfogalmazza a vármegye hosszútávra szóló (14 év) horizontális, illetve átfogó céljait, valamint hosszútávra és azon túlmutatóra (20-25 év) szóló jövőképét, amelyet a következő ábra szemléltet:



Pest megye célrendszere (Forrás: Pest Megye TFK 2014-2030)

A megyei tervezés alapja a megyei területfejlesztési koncepció

A megyei területfejlesztési koncepció hivatott arra, hogy a megye egészének tervezési alapjait lerakja. Ezért a koncepció úgynevezett teljes tervezés, mely kiterjed:

- a megye társadalmi, gazdasági és környezeti területi alrendszereire egyaránt, beleértve a vidéki térségekkel kapcsolatos témaköröket;
- a megye fejlődése szempontjából fontos témákra, ágazatokra;
- a megyei szinten és a központi szinten kezelhető témákra és ágazatokra egyaránt;
- az Önkormányzat és a közsféra tevékenységeivel befolyásolható témákra és ágazatokra, de emellett számba veszi a gazdasági szereplők, a vállalkozások, a civil

szervezetek, egyházak és egyéb társadalmi szervezetek felelősségi körébe tartozó feladatokat.

A Pest megyei koncepció hosszú távra jelöli ki a megye fejlesztésének irányait, ugyanakkor orientálja a következő uniós költségvetési időszak forrásfelhasználását is.

A fejlesztési területen tervezett csarnok épület bővítés a Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójában foglalt közép- és hosszútávú célkitűzések megvalósulását támogatják, mivel a gazdasági teljesítmények hatékonyságának stabilitása erősítése az átfogó célok egyike.

4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tárgyi módosítás, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló, 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásaival, az alábbiakban részletezettek szerint összhangban van.

A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYNEK VALÓ MEGFELELÉS

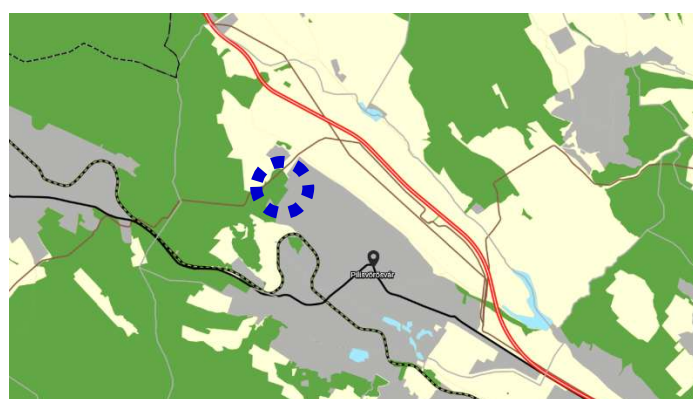
A TÖRVÉNY ÖVEZETEI KÖZÜL, AZ ALÁBBIK ÉRINTIK PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT, ÍGY AZ EZEN ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK RELEVÁNSAK:

- 2. számú melléklet – Az Országos Területrendezési Terv - Ország Szerkezeti Terve
- 7. számú melléklet – Budapest Agglomeráció Területrendezési terve

Fenti érintett övezetek az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

2.sz. melléklet - Az Ország szerkezeti terve

Az Ország Szerkezeti terve a módosítással érintett területrészt települési térségként jelöli.



Jelmagyarázat:

Országos területfelhasználási kategóriák:

 Erdőgazdálkodási térség

 Mezőgazdasági térség

 Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

 Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

 Módosítással érintett terület

A tárgyi módosítással érintett tervezési terület, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény 5. § (2) bekezdés 3. pontja alapján:

Települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

Ugyanezen törvény 10. § (1) bekezdés c) pontja alapján, az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során, a települési térség területének legalább 90%-át, legfeljebb 110%-át települési térségbe kell sorolni.

Ugyanezen törvény 11. § d) pontja alapján, a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A 90. § (2) bekezdése alapján a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

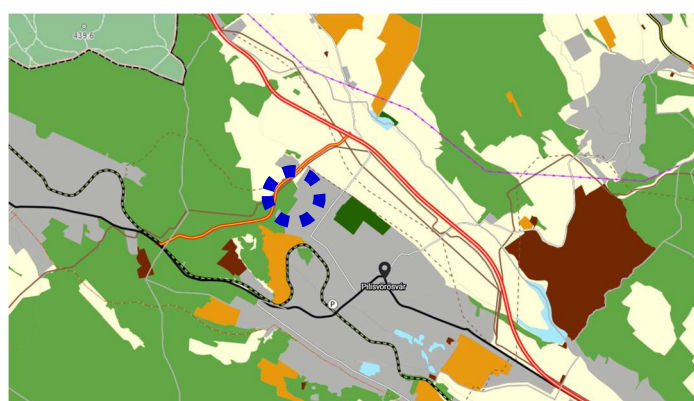
A módosítás a települési térségen belül történik, így a hatályos Településszerkezeti terv és a tervezett módosítás szerinti területfelhasználás, a fentiekkel összhangban van.

3.sz. melléklet AZ OTRT ALÁBBI ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT:

- 3/1. számú melléklet - Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete
- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. számú melléklet - Erdők övezete
- 3/4. számú melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. számú melléklet – Honvédelmi és a katonai célú terület övezete által érintett települések

7.sz. melléklet – Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - Térségi szerkezeti terve, az érintett területrészt szintén települési térségként jelöli.



Jelmagyarázat:

Térségi területfelhasználási kategóriák:

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

Földgázelosztó vezeték (meglévő)

Módosítással érintett terület

A tárgyi módosítás, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény 34. § (2) bekezdés 3. pontja alapján,

Települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

A módosítás a települési térségen belül történik, a hatályos Településszerkezeti terv és a tervezett módosítás szerinti területfelhasználás, a fentiekkel összhangban van.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL SZÓLÓ, 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET ALAPJÁN, AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ALÁBBI ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT:

- 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület
- 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet: VTT-tározók övezete
- 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL SZÓLÓ 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET ALAPJÁN AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ALÁBBI ÖVEZETEI ÉRINTIK PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT:

- 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

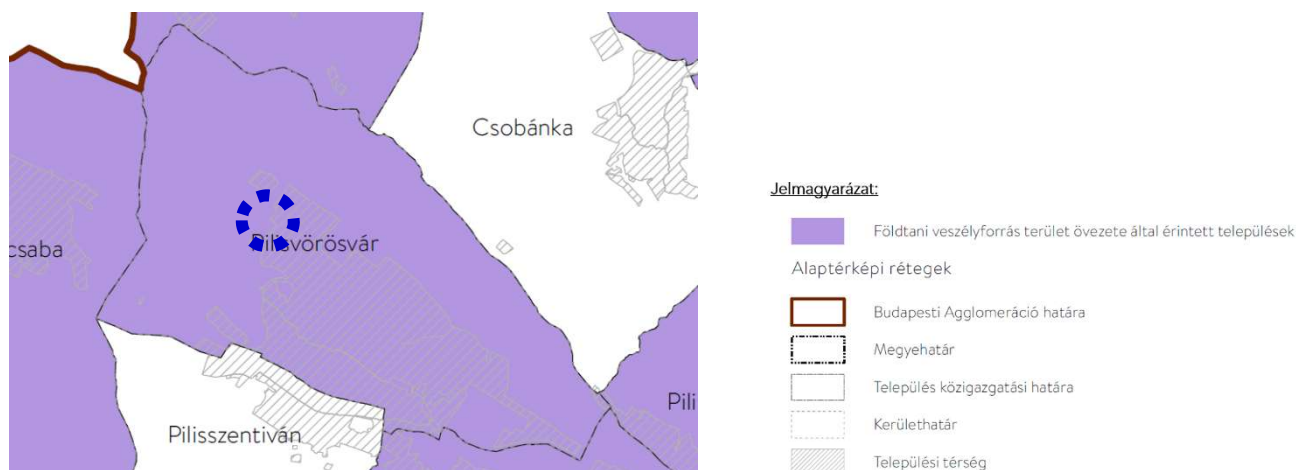


A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló, 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet alapján 8. § (1) bekezdése alapján, ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során, az ásványi nyersanyagvagyron övezetének tényleges kiterjedése a településrendezési eszközökben lehatárolásra került. A tárgyi módosítást nem érinti.

- 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló, 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet 11. § (1) bekezdése alapján, a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a földtani veszélyforrással érintett terület övezetének tényleges kiterjedése, a településrendezési eszközökben lehatárolásra került. A tárgyi módosítást nem érinti.

Ugyanezen rendelet 11. § (2) bekezdése alapján, az (1) bekezdés szerinti területen, új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet, a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A tárgyi módosítás során, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 10/2020. (VI.30.) PEST MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK RENDELETE ALAPJÁN A PEST MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV ALÁBBI ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT:

- 3.13.1. sz. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
- 3.13.2. sz. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- 3.13.3. sz. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- 3.13.4. sz. melléklet: Kertes mezőgazdasági területek övezete
- 3.13.5. sz. melléklet: Klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

5. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

Előzmények:

A tárgyi ingatlan tulajdonosa egyben, mint építtető Reszegi István okl. építészmérnököt É/1 01–1781 (REProjekt Építész Iroda Kft.) bízta meg az ingatlan észak-nyugati oldalhatáron lévő csarnok épületet bővítésével. A tervezett épület meglévő kiskereskedelmi raktár épület bővítése alagsori szinten elhelyezett gépkocsi tárolóval. A tervezési területen jelenleg több csarnok épület, valamint egy saját töltőállomás található. A telek közművekkel ellátott.

A tervezett bővítés építészeti műszaki tervdokumentációját Pilisvörösvár Tervtanácsa tárgyalta és 2025. június 23-án 01-8835-2/2025. számú tervtanácsai vélemény alapján:

„A meglévő kereskedelmi létesítmény tervezett bővítésének építési engedélyezése településképi szempontból megfelelő.

A helyi építészeti tervtanács a dokumentációt építési engedélyezésre ajánlja feltétel megfogalmazása nélkül.”

A pozitív tervtanácsai vélemény alapján Pilisvörösvár Város Polgármestere által 2025. június 23-án 01-8835-3/2025. számon a pozitív településképi vélemény is kiadásra került.

A bővítés oldalhatáron telepített, a meglévő csarnok épület folytatásaként a helyi építési szabályzattal ellentétesen, mely szabadonálló beépítési módot enged meg erre az ingatlanra.

Az építési engedélyt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 7. 2025. június 16-án kelt PE/ETDR-EP/10343-2/2025. ügyiratszámú végzésével visszautasította. Az építési engedély kiadásának feltétele, hogy a tervezett épület a helyi építési szabályzatnak feleljen meg.

Jelen telepítési tanulmányterv elsős ütemben az építési hely módosításáról szól, hogy a mellékelt építészeti műszaki tervdokumentáció alapján a csarnok épület bővítését tulajdonos meg tudja valósítani.

Csarnok épület bővítésének tervezési programja:

Épület elhelyezése, kialakítása:

A tervezési terület kereskedelmi, gazdasági építési övezetben fekszik, mely lakó- és erdő övezet határán található, melyen jelenleg is több raktár épület üzemel és kereskedelmi egységek. Meglévő funkció változása nélkül bővül a meglévő létesítmény. A telephely egy meglévő aszfalozott közúti csatlakozással a Nyár utca felől közelíthető meg.

A meglévő épület szerkezetét megtartva, hozzá csatlakozóan, különálló acél szerkezettel tervezett a bővítés, de tömegében a meglévő kubuszt folytonosan kiegészítve készül el. A tervezett acélszerkezetes csarnoképület bővítés téglalap alakú, alapterülete 33,76 x 18,92 méteres befoglaló méretű, a számított épületmagasság 7,91 m. A bővítés alsó szintje a meglévő terephez csatlakozóan fedett nyitott vasbeton pillérvázás szerkezettel kialakított gépjárműtároló. A bővítés felső szintje a meglévő csarnokhoz épülettömegében csatlakozó, azonos padlóvonallal és tető hajlásszöggel rendelkezik. Az acélszerkezetű csarnok átszellőztetett fémvértezetes szendvicspanel készülő hőszigetelt hűtött raktárként funkcionál

majd. A felsőbb szint egy külső fedett nyitott vasbeton lépcsővel érhető el gyalogosan, a beszállítás a dokkolókon keresztül történik.

A geodéziai felmérés és a földhivatali alaptérképen látható, hogy a bővíteni kívánt épület 1/3-a a szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található, mely több évtizede jelen állapotában áll. A terület a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv alapján Gksz-7 jelű építési övezetbe tartozik, beépítési módja „Szabadon álló”, azonban több meglévő épület, köztük a tárgyi bővítéssel érintett is „Kialakult” oldalhatáron álló beépítésű. A tárgyi csarnok épület tervezett bővítése a kialakult állapothoz igazítva az oldalhatáron, a meglévő tömegalakítását követi.

Az épület a tehergépjárművek számára a telekhatáron, a Nyár utca felől, már meglévő közúti kapcsolattal rendelkező behajtón keresztül közelíthető meg. Az új dokkolókhoz a telken belül egy szélesebb, a tereplejtéseket feltöltéssel korrigáló rámpát alakítanak ki vasbeton támfalakkal megtámasztva. Ennek telepítése a meglévő belső közlekedő rendszerekhez alkalmazkodva lett tervezve.

Az épület raktár funkcióit befoglaló tömege az átvevő téren keresztül tárul fel, a közbenső belső terű kommissiózóból különböző hűtött raktárhelyiségekbe történik a raklapokon elhelyezett áruk tárolása. Ezeket a funkciókat kisebb kiszolgáló helyiségek veszik körül. (részletesen lsd: Alaprajz valamint Technológia leírás)

Az épület bővítésénél az akadálymentes megközelítés és az akadálymentes használat nem volt követelmény az épület funkciója miatt.

A belmagasságok a csarnokon belül különbözőek, amiket a belső szendvicspanel fal, illetve fűdémrendszer elemeivel alakítanak ki. A magaspolcos berendezéssel kialakított fagyasztó raktár 5,80 m belmagassággal a többi helyiség 3,50 m belmagassággal rendelkezik.

Az épület külső lépcsője, valamint közlekedő folyosója fölé egy 2,10 m-t kinyúló acélszerkezetű előtetőt terveztünk, aminek a víz elvezetése a dokkolók tetőfedésével egybefogva egy vápával kialakított külső kifolyású rendszer.

A meglévő csarnok épület bővítésének tervi bemutatása

Építészeti műszaki tervdokumentáció:

3. sz. melléklet

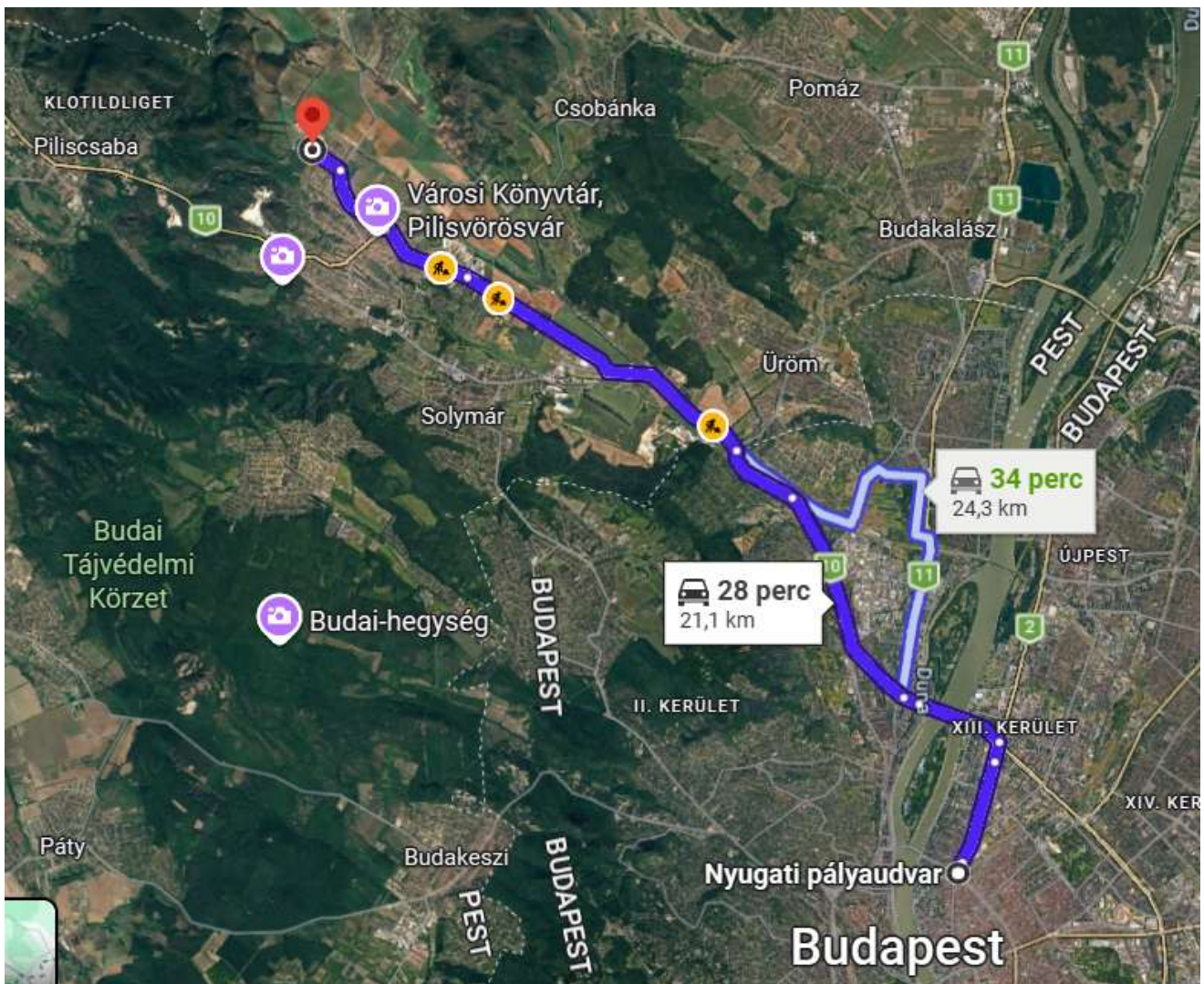
6. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket

Közlekedés:

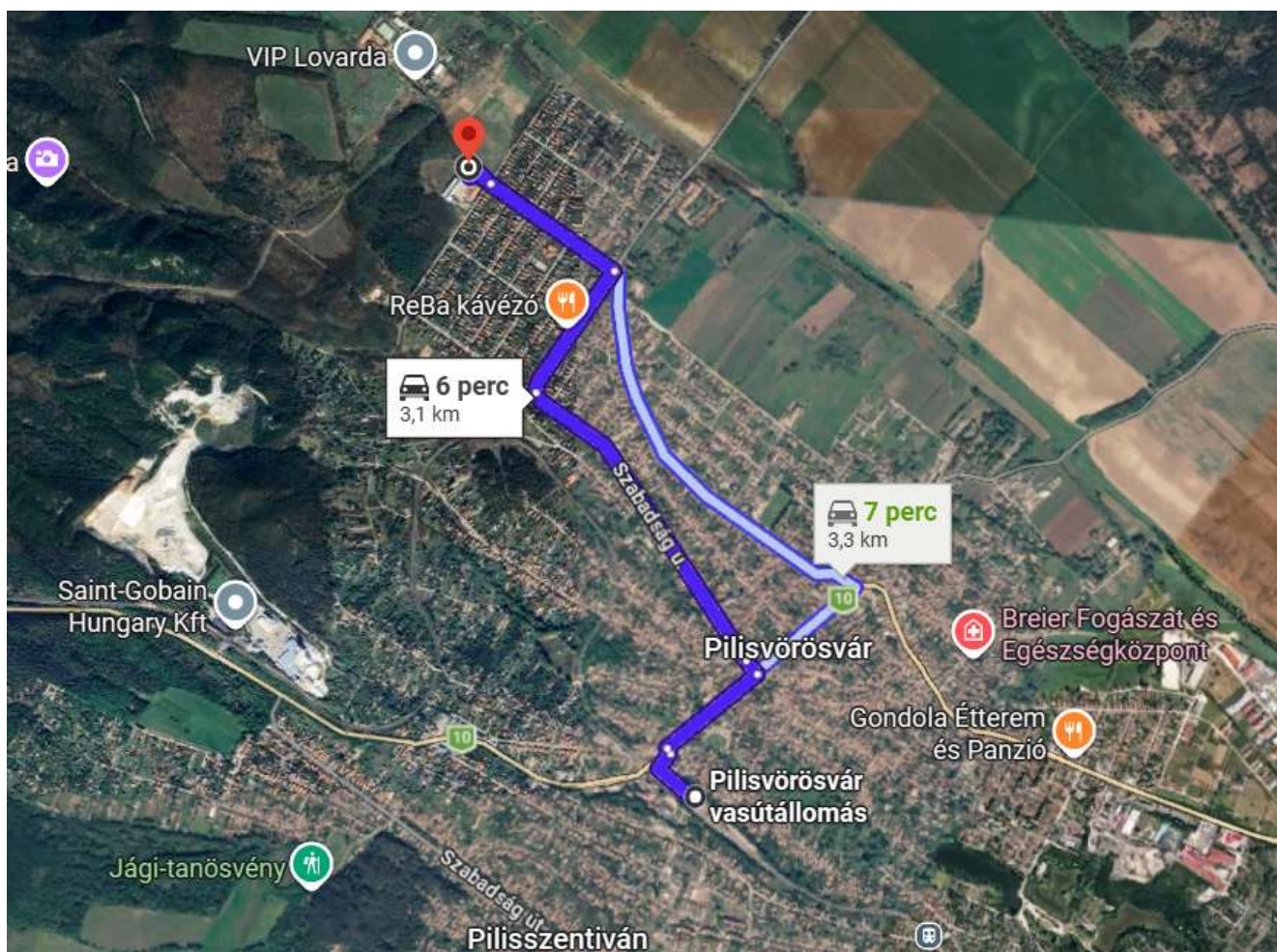
A tárgyi ingatlan, mind autóval, mind tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a csarnok bővítése miatt erre vonatkozóan nem szükséges fejlesztés.

Az ingatlan megközelítése autóval:

A tárgyi ingatlan autóval Budapest, Nyugati pályaudvartól az Árpád hídon át 10-es, vagy 11-es főúton közelíthető meg forgalomtól függően, minimum 30-35 perc alatt. A Budapest-Esztergom vasútvonal Pilisvörösvár vasútállomásától autóval 6-7 perc alatt közelíthető meg, attól függően, milyen útvonalat választunk.



Budapest, Nyugati pályaudvar - 2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. (forrás: Google Earth)



Budapest-Esztergom vasútvonal Pilisvörösvár vasútállomásától - 2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. (forrás: Google Earth)

Az ingatlan megközelítése tömegközlekedéssel:

A tárgyi ingatlan a Budapest-Esztergom vasútvonal Pilisvörösvár, Szabadságliget vasútállomásától gyalog 20 perc sétával -, vagy Budapest-Esztergom vasútvonal Pilisvörösvár vasútállomásától a 830-as volán autóbusszal a Karátsonyi-liget állomásig kell menni, majd onnan gyalog 12 perc sétával közelíthető meg. Budapestről az Árpád híd autóbussz-állomásról induló 821-es volán autóbusszal a Karátsonyi-liget állomásig kell menni, majd onnan gyalog 12 perc sétával közelíthető meg.

Közmű ellátottság:

A tárgyi ingatlan teljes közművel ellátott, valamint a fejlesztés nem igényel kapacitás bővítést.

Humán infrastruktúra:

A humán infrastruktúrának az alábbi négy kategóriája van:

- oktatás nevelés
- egészségügy
- gondozás
- kultúra

A meglévő csarnok épület tervezett bővítése kialakítása következtében a humáninfrastruktúra ellátás fejlesztése nem szükséges.

7. A javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit

Várható táji hatások: A táj karakterét a csarnok bővítés minimálisan befolyásolja, hiszen az ingatlan már több tíz éve beépített és működő vállalkozás tartja fenn az épületeket.

Ökológiai hatások: A terület mivel korábban és most is gazdasági terület, így jó természetességű élőhely és természetes eredetű élőhely nincs. Meglévő csarnoképület bővítésének minimális ökológiai hatása van.

Zöldfelületi hatások: A meglévő zöldfelületek nem csökkenek.

Táj-, természet és zöldfelületvédelmi intézkedések: A meglévő zöldfelületek karbantartása biztosított és folyamatos.

Talajvédelem: A tervezett fejlesztés, beruházás termőföld igénybevételével nem jár.

Felszín alatti vizek védelme: Az üzemelés fázisában a felszín alatti vizek védelmét biztosító műszaki megoldásokat szükséges alkalmazni.

Felszíni vizek védelme: Cél a vizek mennyiségének és minőségének védelme, kedvező befolyásolása, a talajvizek áramlásának biztosítása, a kisvízfolyások elszennyeződésének megakadályozása.

Levegőtisztaság védelem: A megújuló erőforrások és a korszerű fűtési technológiák alkalmazása támogatott.

Zajvédelem: Az üzemelésből eredő zajterhelések szempontjából, zajkonfliktus nem várható. Az ingatlan gépjármű megközelítése, a Nyár utcáról megoldott, minimális többlet gépjárműforgalom várható, mely minimálisan érinti közvetlenül a lakott területeket.

A területen keletkező **hulladékok** külön gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és elszállításáról gondoskodni szükséges a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. Az bővítés során keletkező építési hulladékok minél nagyobb arányú helyben történő környezeti ártalom mentes hasznosítása javasolt.

Örökségi és környezeti értékek vizsgálata, javaslat sérülésük elkerülésére: A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózat magterület és az ökológiai folyosó övezetének, de az ökológiai hálózat puffertérület övezeteként meghatározott. Nem része a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatóak rajta.

A módosítás hatálya alá tartozó területeket, a BATrT Szerkezeti terve, „sajátos területfelhasználású térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

A hatályos Településszerkezeti Terv szerinti területfelhasználás, a fentiekkel összhangban van. A módosítás a „beépítésre szánt területfelhasználáson” belül történik.

A helyi építési előírások, a településképvédelmi rendelet településképvédelmi szempontból nem korlátozzák a területen a területhasználatot, az építést.

8. Hatályos településrendezési dokumentumok, valamint településképi követelmények

PILISVÖRÖSVÁR VÁROS hatályos településrendezési dokumentuma:

- Pilisvörösvár Város Településszerkezeti Terve jóváhagyva: Pilisvörösvár Város 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozatával, módosítva a 97/2019.(VIII.01.) számú és 31/2023. (III. 23.) számú Képviselő-testületi határozatokkal (a továbbiakban: TSZT)
- Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) Képviselő-testületi rendelete (későbbiekben: HÉSZ), mely módosítva 2/2015. (II. 06.), az 5/2015. (III. 30.), 21/2016. (IX. 9.), a 3/2018. (III. 2.), a 9/2018. (VI. 21.), a 15/2019. (VIII. 5.), a 12/2022. (VII. 18.), a 7/2023. (III. 23.) és a 8/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendeletekkel.

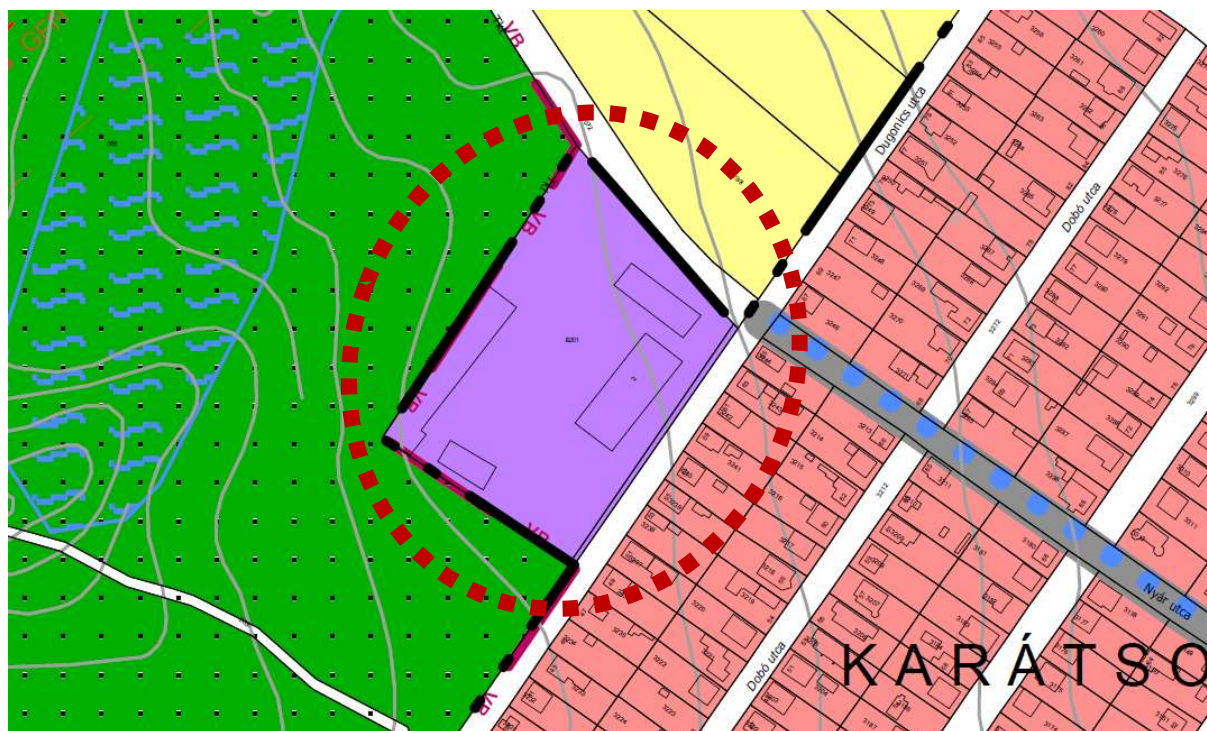
PILISVÖRÖSVÁR VÁROS hatályos településképi követelményei:

- Pilisvörösvár Város Településképi Arculati Kézikönyve – 196/2017. (XI. 30.) Képviselő-testületi határozattal elfogadva (a továbbiakban: TAK).
- Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2017. (XII. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR).

Településszerkezeti terv

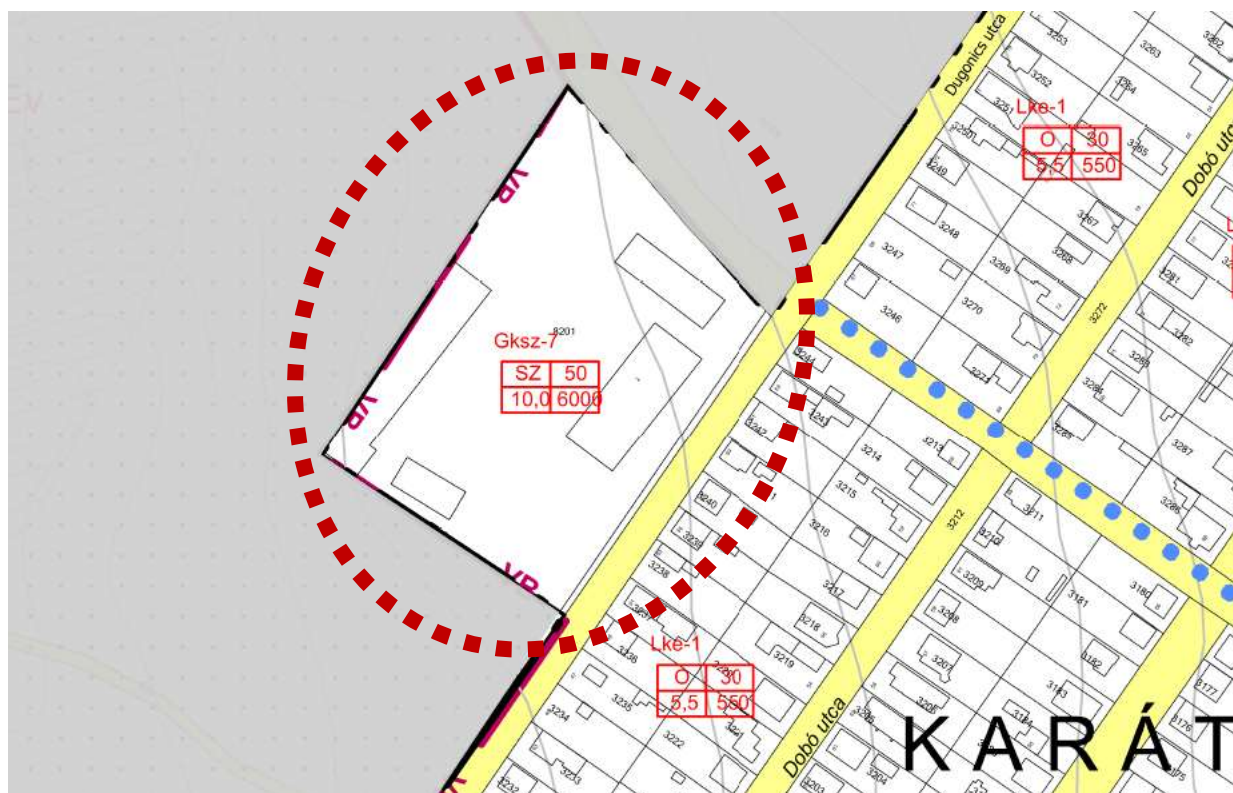
A 8201 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása a Településszerkezeti tervlapján beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. 5. sz. melléklet

A több évtizede fennálló bővíteni kívánt csarnok épület cc.: 1/3-a azonban szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található, mely a beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület besorolású, mely hibásan szerepel a hatályos TSZT-ben.



Településszerkezeti tervlap kivágat (a módosított 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozat mellékelte)

A Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelete



Szabályozási tervlap kivágat (HÉSZ 1. sz. melléklete) 5. sz. melléklet

"40. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

51. § (1) A Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) igazgatási, iroda;

d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;

rendeltetését tartalmazhat

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei, amennyiben a vezetékes közcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, teljes közművesítettség esetén építhetők be. Vezetékes közcsatorna hiányában a 30. § (3) bekezdése szerint kell eljárni.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 lakás alakítható ki.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el, kivéve a Gksz-1 építési övezetnek a Kertekalja utca (hrsz. 0140/3 és 0139 közterületek) mellett elhelyezkedő ingatlanait, amelyeken telkenként összesen legfeljebb 300 m² alapterületű lótartást szolgáló létesítmények elhelyezhetők.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gksz-1	SZ	1000	25	30	6,0	20	30
4	Gksz-2	SZ	1000	25	50	6,0	20	50
5	Gksz-3	SZ	3000	30	20	6,0	30	20
6 ¹⁵²								
7	Gksz-5	SZ	3000	50	50	6,0	20	50
8	Gksz-6	SZ	5000	50	40	6,0	20	35
9	Gksz-7	SZ	6000	50	50	10,0	20	50

(8) A Gksz-1 építési övezetben:

a) meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető.

b) a Kertekalja utcáról (hrsz. 0140/3 és 0139 közterületekről) gépjárművel megközelíthető ingatlanokon történő beépítés megvalósításának nem feltétele a tervezett feltáró út 10-es úti kapcsolatának kiépítése, amennyiben az érintett telkeken kizárólag a növénytermesztéssel és –feldolgozással, valamint az állattartással összefüggő létesítmények (gépállomás, gépjavító műhely, terménytároló és terményfeldolgozó, valamint ezeket kiszolgáló építmények és lóistálló) kerülnek elhelyezésre.

c) a Kertekalja utca nyugati oldalán az előkert: 0 méter.

(8a) Gksz-1 építési övezetben a Kölcsey Ferenc utca – Szent Imre utca – Ipartelep utca - Ev övezeti besorolású terület által határolt területen az ingatlanok tehergépjárművel történő megközelítése a Kölcsey Ferenc utca felől nem történhet, innen teherkapu nem nyitható.

(9) Gksz-3 építési övezet Mk-1 övezethez csatlakozó határán a telek megosztása esetén a megosztott telek Gksz-3 építési övezetben maradó telekrésze a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb területű is lehet."

A tárgyi 8201 hrsz-ú ingatlan építési övezete: Gksz-7

Beépítési mód: SZ (szabadonálló)

Beépíthetőség terepszint felett: 50 %

Beépíthetőség terepszint alatt: 50 %

Zöldfelület: 20 %

Épületmagasság maximum: 10,0 m

"34. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

45. §

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(4) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(4a) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m, ami egyben kötelező építési vonal is, kivéve a (4b) bekezdés szerinti esetet.

(4b) Amennyiben a sarokteleknek az a telekhatára, amely az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely határvonala lenne, egyben közterületi telekhatár is, úgy azon az oldalon az előkert mérete 2 m, ami egyben kötelező építési vonal.

(7) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkert építési vonala a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható – zárt sorú beépítés kivételével.

(8) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 méter, 16 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 4,0 méter.

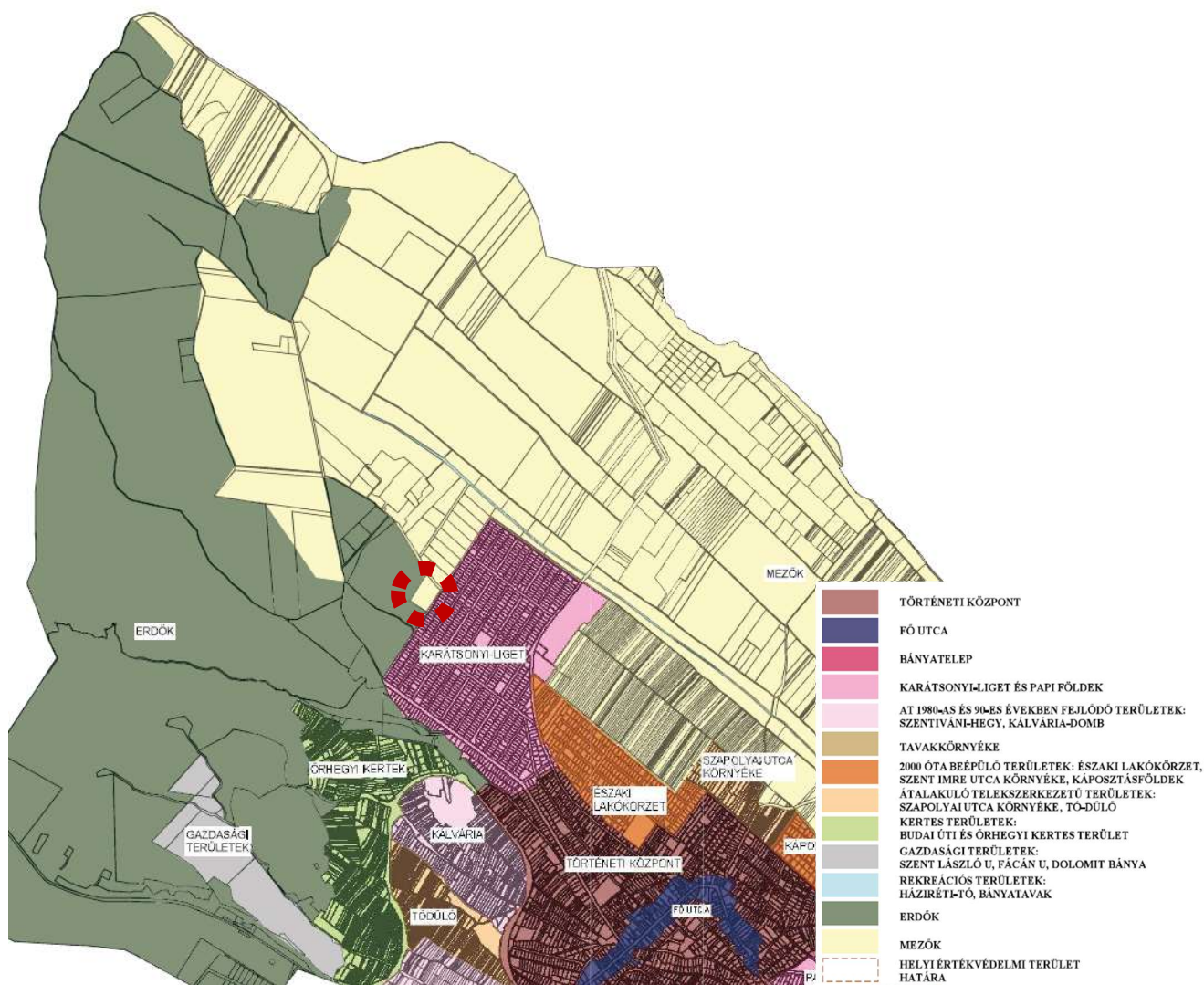
(10) Védett településkarakter területen 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 3,0 méter lehet.

(11) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.

(12) Szabadonálló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.

(13) Amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt helyen helyezhetők el."

Településképi Arculati Kézikönyv



Eltérő karakterű településrészek. (forrás: TAK)

TAK Eltérő karakterű településrészek

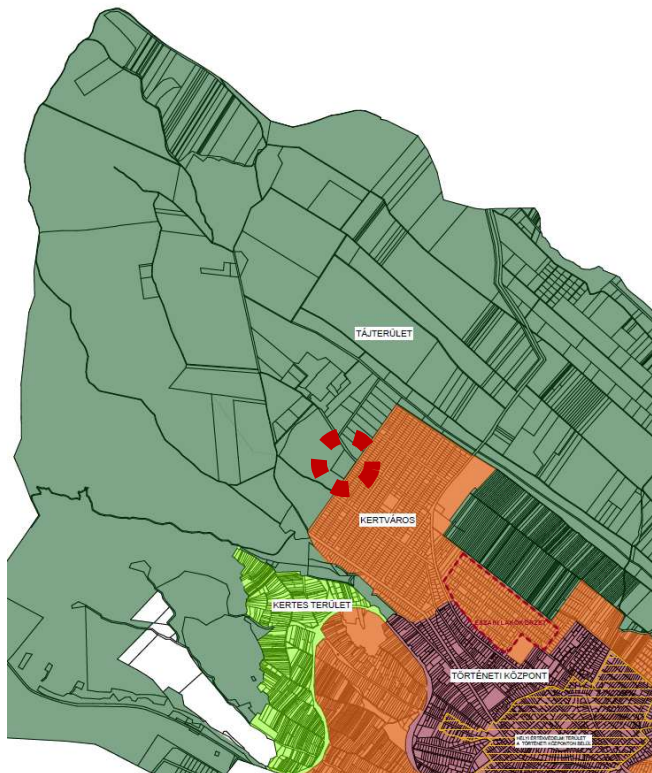
„Tájkép, erdők, mezők

Pilisvörösvár tájképét meghatározza a medencei fekvés: a viszonylag sík, lankás központi területek és a város körül kifelé haladva az egyre emelkedő terepfelzín. Ennek a helyzetnek köszönhető, hogy a város utcáinak a végén, az utcaképekben szinte mindig megjelenik háttérként a hegyek vonulata.

A hegyvidéki részeket erdőségek borítják, illetve a felszínt mesterségesen formálják az egykori, valamint a ma is működő kőbánya területek. A régen bezárt bányák területe már erdővel többé-kevésbé benőtt, azonban a nemrégiben felhagyott, ill. a működő dolomit bányák kopár foltokként jelennek meg a tájban. A hegylábakon, sík területeken művelt mezőgazdasági területek, erdőfoltok, erdősávok, tisztások, gyepterületek váltakoznak egymással, s alkotnak mozaikos tájszerkezetet. A mezőgazdasági területeken főként szántóföldi növénytermesztés zajlik, állattartás elsősorban a lovardákhoz kapcsolódóan történik. A patak völgyekben természetközeli területek nyújtóznak, a patakokat, tavakat nádasok, vízparti erdők szegélyezik. A tájképben megkülönböztethetően jelennek meg a

Kálvária-domb és a Kopárok mesterségesen telepített, sötétzöld fenyvesei (fekete- ill. erdei fenyők)."

Településképi rendelet



A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása (TKR 3. sz. melléklete)

"7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15. § (1) Pilisvörösvár településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Történeti központ: hagyományos építészeti arculattal bíró településrész,
- b) Kertváros: kertvárosias építészeti arculattal bíró településrész,
- c) Kertes területek: a pihenőkertek arculati irányába fejlődő, tájképi szempontból érzékeny kertes mezőgazdasági területek,
- d) Tájterület: jellegzetes tájképi megjelenéssel bíró településrész,

(2) Pilisvörösvár településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

8. Általános követelmények

16. § (1) A Helyi Építési Szabályzatban jelölt, beültetési kötelezettséggel érintett telkek esetében a beültetésre kijelölt telekrészen háromszintű növényzetet kell telepíteni. A telepítés minden megkezdett 5 méter szélességű sávban 5 méterenként ültetett nagy lombkoronájú fa és egy cserjesor ültetésével történjen. A növénytelepítés során őshonos, a tájra jellemző társulásokban előforduló fajok alkalmazását kell előtérbe helyezni.

(2) A település területén lakóépület és a lakóépülethez tartozó gépjárműtároló esetén:

a) műanyag hullámlemez,

b) alumínium trapézlemez,

c) cserepes fémlemez

tetőhéjalás nem alkalmazható.

(3) A homlokzat-felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

A TÁJTERÜLET településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

28. § (1) A Tájterületen a kerítés elhelyezésének és kialakításának lehetőségét a Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

(2) A Tájterület tájképvédelem vagy természetvédelem alá eső részén az új épületnek tájba illeszkedőnek kell lennie és legfeljebb két szintet tartalmazhat. A tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

A TÁJTERÜLET településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

29. § (1) A Tájterületen az építményeket, bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.

(2) A Tájterületen kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető.

(3) A Tájterület erdő övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból létesíthető.

30. § (1) A Tájterületen a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései elsősorban meglévő, 20 méternél magasabb építményre telepítendőek úgy, hogy törekedni kell a meglévő építmény formavilágához és anyaghasználatához való igazodásra."

TAK és TKR tárgyi ingatlant érintő módosítási javaslata:

A TAK-ban a tárgyi ingatlan „mezők” karakterű területen található. A TAK későbbi fejezetében, ahol „erdők, mezők” eltérő karakterű településrészek leírása található, a TKR „tájterület” karakterű területbe sorolja. Ezen ingatlan nem illik ezekbe a besorolásokba bele, így javasolt ennek módosítása „gazdasági területek” karakterű településrészek közé sorolni, hiszen több évtizede fennálló gazdasági épületek találhatóak, melyet a Halmschlager Trade Zrt. (CBA) telephelyeként, főképp raktárként használja. **A TKR előírások nem gátolják jelen beruházást, így ezt a TAK és TKR későbbi módosítása során javasolt kezelni.**

9. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját

A tárgyi telepítési tanulmányterv tekintetében településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatról szóló Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási terv szerint Gksz-7-es övezetben fekszik, ahol a beépítési mód szabadonálló. A több évtizede fennálló épületek közül több olyan van, ami nem szabadonállóan, hanem oldalhatárra (észak-nyugati és a dél-nyugati) telepített. Ezek közül az észak-nyugati oldalhatáron lévő csarnok épületet szeretné tulajdonos bővíteni, azonban a csarnok bővítésével párhuzamosan található egy benzinkút, ami miatt a bővítést célszerű a jogi határra telepíteni. Ehhez azonban a szabályozási terv szerinti övezetben szereplő beépítési mód módosítása szükséges. Jelen esetben beépítési mód módosításával szükséges „kialakult állapot”-ra, valamint a HÉSZ építési helyre vonatkozó előírás kiegészítésével. A kialakult épületek miatt az építési határvonal építési vonalként történő előírása sem célszerű, így ezen előírás is módosítása javasolt az alábbiak szerint. Az utcának ezen oldalán ez az egyetlen beépítésre szánt ingatlan található, így ezen előírás módosítása nem zavarja az utcaképet.

A Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelete

45. §-a (4a) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4a) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m, ami egyben kötelező építési vonal is, kivéve a (4b) és (4c) bekezdés szerinti esetet.”

45. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(4c) A Gksz-7 övezetben az előkerti építési határvonal nem építési vonal.

51. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(10) A Gksz-7 építési övezetben – Nyár utca - Dugonics utca - Ev övezeti besorolású terület által határolt területen az építési hely: előkert 5 méter az oldalkert 0 méter (a kialakult állapotnak megfelelően).

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
9	Gksz-7	K	6000	50	50	10,0	20	50

K kialakult beépítési mód

10. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (3) bekezdése szerint meghatározott közfejlesztések köre és előzetes költségbecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A tervezett beruházással kapcsolatban szabályváltozás nem történik, így meghatározott közfejlesztésre ebben az esetben nincs szükség.

II. A TÁRGYI INGATLANON MEGLÉVŐ CSARNOK ÉPÜLET KÉT ÖVEZETBE ESŐ RÉSZÉNEK RENDEZÉSE

11. Telepítési tanulmányterv előzményei, célja

A telepítési tanulmányterv ezen fejezetének célja egy több évtizede meglévő csarnok épület ingatlan nyilvántartásban és a helyi szabályozásokban való rendezése.

Ahogy az első fejezetben is megállapításra került a geodéziai felmérés (4. sz. melléklet) és a földhivatali alaptérképen is látható, hogy a bővíteni kívánt csarnok épület cc.: 1/3-a a szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található, mely több évtizede jelen állapotában áll. Ennek rendezése most elégethetetlenül szükséges.



2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. - alaptérkép (forrás: www.e-epites.hu / e-közmű)



2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. - alaptérkép legfrissebb légifotóval (forrás: www.e-epites.hu / e-közmű)

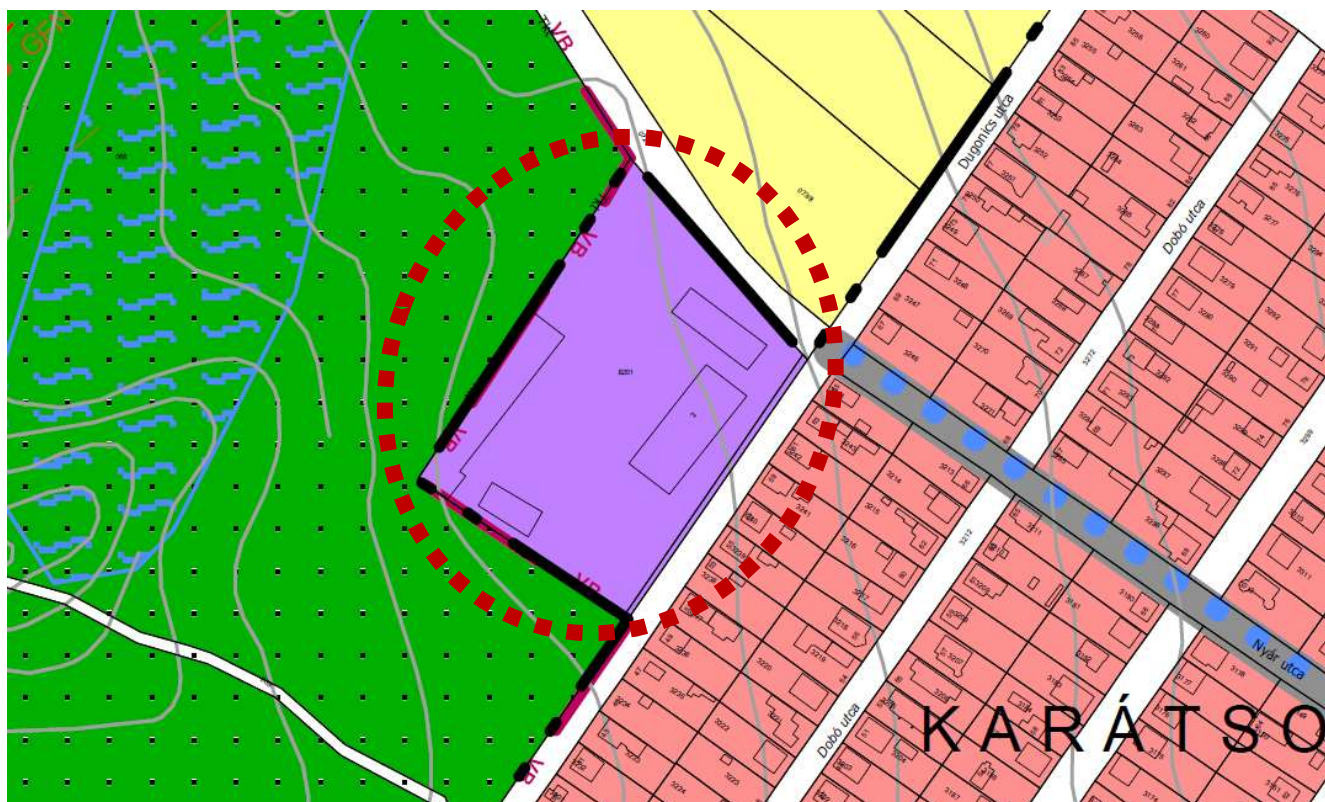
12. Vizsgálat

PILISVÖRÖSVÁR VÁROS hatályos településrendezési dokumentuma:

- Pilisvörösvár Város Településszerkezeti Terve jóváhagyva: Pilisvörösvár Város 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozatával, módosítva a 97/2019.(VIII.01.) számú és 31/2023. (III. 23.) számú Képviselő-testületi határozatokkal (a továbbiakban: TSZT)

Településszerkezeti terv

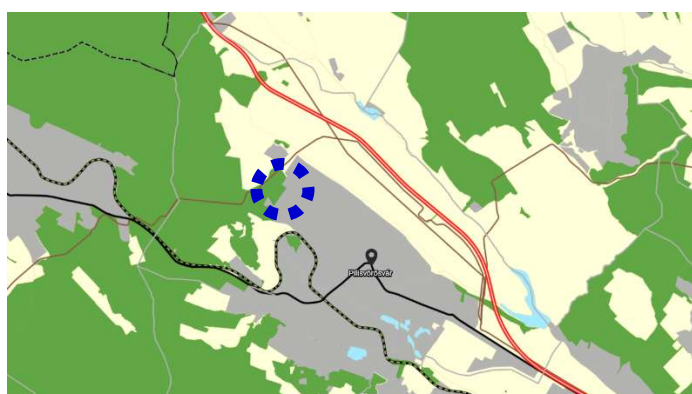
A 8201 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása a Településszerkezeti tervlapján beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a tárgyi csarnok épület 1/3-a azonban a beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület területfelhasználás területén található.



Településszerkezeti tervlap kivágat (a módosított 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozat mellékelte)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2.sz. melléklet - Az Ország szerkezeti terve

Az Ország Szerkezeti terve a módosítással érintett területet a települési térség és az erdőgazdálkodási térség határán jelöli, ennek pontosítása az adatszolgáltatás alapján szükséges.



Jelmagyarázat:

Országos területfelhasználási kategóriák:

 Erdőgazdálkodási térség

 Mezőgazdasági térség

 Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

 Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

 Módosítással érintett terület

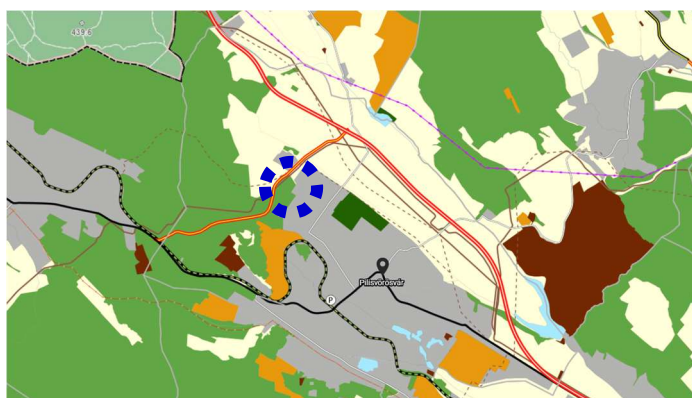
3.sz. melléklet AZ OTRT ALÁBBI ÖVEZETEI NEM ÉRINTIK, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN PONTOSÍTANDÓ PILISVÖRÖSVÁR MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ RÉSZTERÜLETÉT:

- 3/1. számú melléklet - Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete
- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

- 3/3. számú melléklet - Erdők övezete – **adatszolgáltatás alapján pontosítandó!**
- 3/4. számú melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. számú melléklet – Honvédelmi és a katonai célú terület övezete által érintett települések

7.sz. melléklet – Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - Térségi szerkezeti terve, az érintett területrészt szintén a települési térség és az erdőgazdálkodási térség határán jelöli, ennek pontosítása az adatszolgáltatás alapján szükséges.



Jelmagyarázat:

Térségi területfelhasználási kategóriák:

■ Erdőgazdálkodási térség

■ Mezőgazdasági térség

■ Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

— Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

--- Földgázelosztó vezeték (meglévő)

⊗ Módosítással érintett terület



Natura 2000 term.megőrz. (SAC)

■ Különleges természetmegőrzési területek SAC

Natura 2000 madárvéd.ter. (SPA)

■ Különleges madárvédelmi területek SPA

Földrészletek

■ Földrészlet

Tervezett részletjel

■ Erdőrészlet felirat

Tervezett részletek

■ Erdőrészlet

Tervezési körzetek

■ Körzet

Kormányhivatalok

■ Kormányhivatalok

Erdőtervezési körzetek

■ Körzet

Erdészeti helységek

■ Helység

Erdőtagok

■ Szabad rendelkezésű erdő

Erdőrészletek

■ Erdőrészlet

2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. sz. 8201 hrsz. – erdőterkép (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A fentiek alapján a 36/TN jelű erdő részletnek nem része a csarnok épület 1/3-a, ami a szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található.

Pilisvörösvár
Dugonics utca 2. hrsz: 8201
Geodéziai Felmérés
M=1:1000



-  magasság
-  kertés
-  burkolat
-  rézsű
-  műtárgy
-  épület
-  telekhatár
-  szintvonal
-  felező szintvonal
-  akna
-  fa
-  villanyoszlop

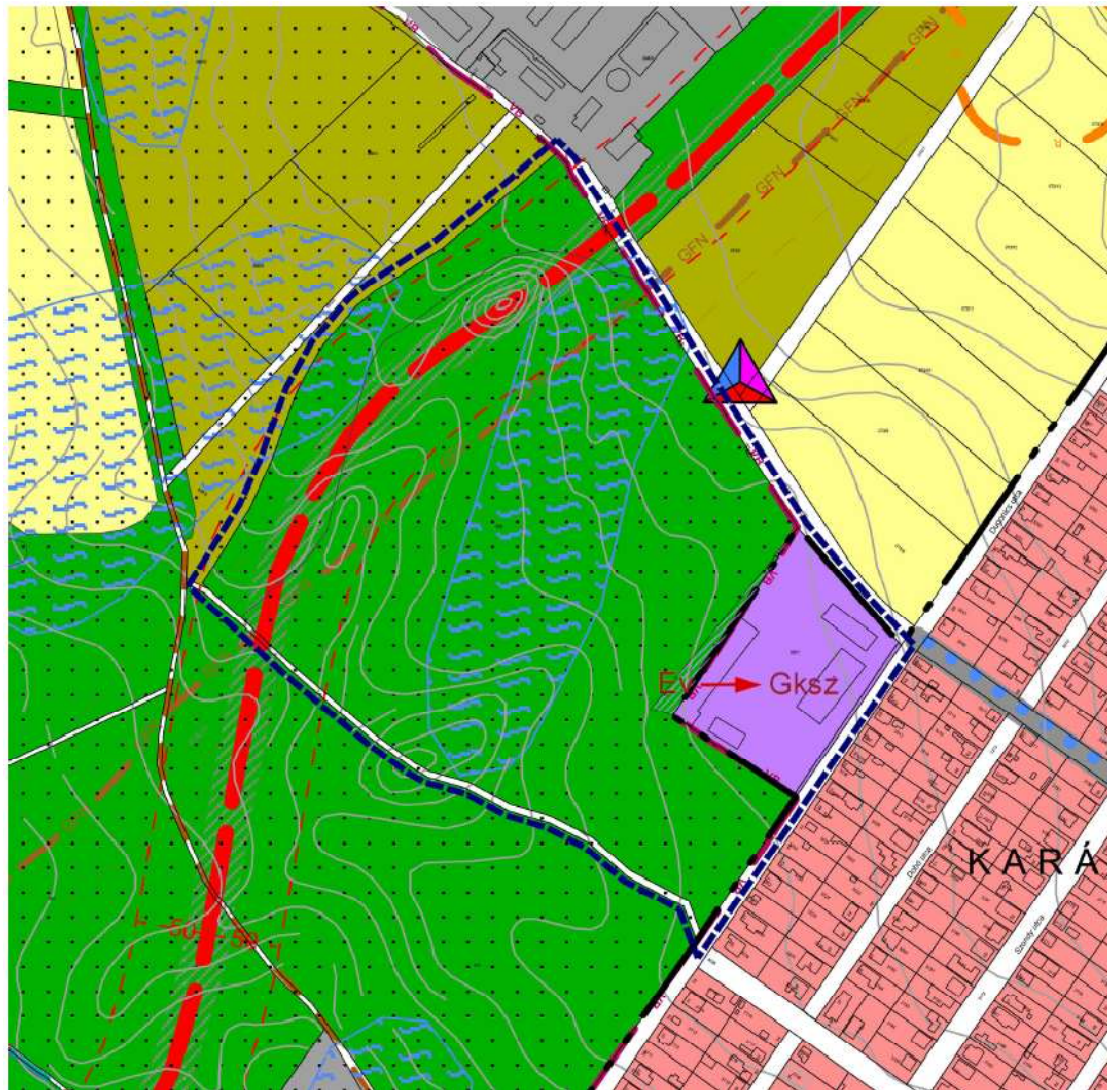
elkerített rész :
107 m²

épület:
456 m²







8201




13. Javaslat



Jelmagyarázat

	módosítás tervezési területe		hidrológiai védőövezet "B" zóna
	belterület határa		
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		
	védelmi célú erdőterület		
	tájképvédelmi terület		

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Pilisvörösvár Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 4 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.3 sz. Korm. rendelet 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv
	Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítása - 068 és 8201 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum:	

6. sz. melléklet

A NÉBIH által üzemeltetett erdőterkép alapján a 36/TN jelű erdőrészlet határán javasolt az új területfelhasználás / övezethatár kijelölése. A védelmi célú erdőterület területfelhasználásból 1159 m² terület kerülne kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, védelmi erdő területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználásba.

Megjegyezzük, hogy a Pilisvörösvár 0140/32 és 0140/33 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó a KETA Architects Kft. és a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. által elkészített telepítési tanulmánytervében a tárgyi ingatlanok a hatályos Településszerkezeti terven Gksz beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint Ev beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület besorolásúak. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében általános mezőgazdasági területbe kerülnének átsorolásra az ingatlanok, és a HÉSZ-ben / szabályozási tervben egy új általános mezőgazdasági (jelen tanulmánytervben Má-sz** jelű) övezet létrehozása annak okán, hogy a telkek tervezett beépíthetősége/fejlesztése megvalósulhasson.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, hanem visszalépés történik a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználásból, amely jelenleg beépítésre szánt terület jelent az ingatlanokon.

A területfelhasználás módosítása, azaz beépítésre nem szánt védelmi erdőterületből beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe való átsorolásánál a területi mérlegek és biológiai aktivitásérték mutatók jogszabály szerinti értékei az alábbi módosítással összefüggésben megvalósítható.

A Pilisvörösvár 0140/32 és 0140/33 hrsz-ú telkeken tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, amely a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. alapján, általános eljárás keretében tud megvalósulni, vagy a részterületre vonatkozóan külön eljárásban, vagy az új településtervezés készítése során.

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, hanem visszalépés történik a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználásból, amely jelenleg beépítésre szánt terület jelent az ingatlanokon.

ÖSSZEZÉS

A fentiek alapján **jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja**, hogy a Pilisvörösvár Város, 8201 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a REHA ISNVEST KFT. az ingatlanon meglévő csarnok épületet bővíteni tudja, ami Halmschláger Trade Zrt. tevékenysége keretében egy pályázat megnyerése következtében vált szükségessé.

A helyi építési szabályzat módosítása: a 8201 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv szerint Gksz-7-es övezetben található, ahol a beépítési mód szabadonálló. A több évtizede fennálló épületek közül több olyan van, ami nem szabadonállóan, hanem oldalhatárra telepített. Ezek közül az észak-nyugati oldalhatáron lévő csarnok épületet szeretné tulajdonos bővíteni, azonban a csarnok bővítésével párhuzamosan található egy benzinkút, ami miatt a bővítést célszerű a jogi határra telepíteni, továbbá racionálisabb mind használati, mind esztétikai szempontból is. Ehhez azonban a szabályozási terv szerinti övezetben szereplő beépítési mód módosítása és építési hely meghatározása szükséges. Jelen esetben beépítési mód módosítása „kialakult állapot”-ra szükséges, valamint a HÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak kiegészítésével.

A tárgyi ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a hatályos HÉSZ módosítása, amely a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. alapján, rövid eljárás keretében tud a leggyorsabban megvalósulni. Erre kiemelten azért van szükség, mert az építési engedély szüneteltetése – mely még a korábbi eljárási jogszabály alapján indult - 2026. augusztus 25-én lejár és ez idő alatt, kell a HÉSZ-t módosítani, az építési engedély kiadásának feltételéül.

Jelen telepítési tanulmányterv másodlagos, végső célja a több évtizede meglévő csarnok épület ingatlan nyilvántartásban és a helyi szabályozásokban való rendezése, mivel a geodéziai felmérés (4. sz. melléklet) és a földhivatali alaptérképen is látható, hogy a bővíteni kívánt csarnok épület cc.: 1/3-a a szomszédos 068/2 hrsz-ú ingatlanon található.

A tárgyi ingatlan területfelhasználása Településszerkezeti tervlapján beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a tárgyi csarnok épület cc.: 1/3-a azonban a beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterületen található. **A meglévő állapot ez irányú rendezése most elégethetetlenül szükségesé vált ahhoz, hogy az épület egy ingatlanra és egy területfelhasználásba (kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület) ezáltal egy övezetbe azaz GKSZ-7 övezetbe kerüljön.**

Ehhez szükséges a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, amely a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. alapján, általános eljárás keretében tud megvalósulni a részterületre vonatkozóan külön eljárásban, vagy az új településtervezés készítése során.

A területfelhasználás módosítása, azaz beépítésre nem szánt védelmi erdőterületből beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe való átsorolásánál a területi mérlegek és biológiai aktivitásérték mutatók jogszabály szerinti értékei az alábbi módosítással összefüggésben megvalósítható:

*Pilisvörösvár Város 0140/32 és 0140/33 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó KETA Architects Kft. és a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. által elkészített telepítési tanulmánytervében a tárgyi ingatlanok a hatályos Településszerkezeti terven Gksz beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint Ev beépítésre nem szánt védelmi célú erdőterület besorolásúak. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében általános mezőgazdasági területbe kerülnének átsorolásra az ingatlanok, és a HÉSZ-ben / szabályozási tervben egy új általános mezőgazdasági (jelen tanulmánytervben Má-sz** jelű) övezet*

létrehozása annak okán, hogy a telkek tervezett beépíthetősége/fejlesztése megvalósulhasson.

A 0140/32 és 0140/33 hrsz-ú ingatlanokon új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, hanem visszalépés történik a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfelhasználásból, amely jelenleg beépítésre szánt terület jelent az ingatlanokon.

MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet:** Pilisvörösvár Város Tervtanácsa által 2025. június 23-án kelt 01-8835-2/2025. számon kiadott tervtanácsi véleménye
- 2. számú melléklet:** Pilisvörösvár Város Polgármestere által 2025. június 23-án 01-8835-3/2025. számon kiadott településképi véleménye
- 3. számú melléklet:** REProjekt Építész Iroda Kft. Reszegi István okl. építészmérnök É/1 01-1781 által készített építési engedélyezéshez szükséges építészeti műszaki tervdokumentáció
- 4. számú melléklet:** Blum Gábor földmérő mérnök (MMK: GD-T 13-10808) által készített geodéziai felmérés
- 5. számú melléklet:** 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Pilisvörösvár Város Településszerkezeti Terve kivágata és 16/2014. (VI. 02.) számú Képviselő-testületi rendelettel elfogadott Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének kivágata
- 6. számú melléklet:** 75/2014. (V. 29.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Pilisvörösvár Város Településszerkezeti Terve módosításának tervlapja



Pilisvörösvár Város Főépítésze

2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

E-mail: foepitesz@pilisvorosvar.hu; tel.: 06-26/330-233/147 mellék

Tárgy: **tervtanácsi vélemény**

kereskedelmi létesítmény bővítéséhez

Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz

Ügyiratszám: 01-8835-2/2025.

Ügyintéző:

Bánhidi László főépítész/

Kun-Aufmuth Anita főépítész asszisztens

TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

Reszegi István okl. építészmérnök (REProjekt Építésziroda Kft. 1139 Budapest, Röppentyű utca 73/B) a REHA Invest Kft. (2085 Pilisvörösvár, Fő út 83.), mint építtető részére a Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz-ú telken meglévő kereskedelmi létesítmény bővítésének építési engedélyezése ügyében 2025. június 11-én ÉTDR-en megküldött tervdokumentációval településképi véleményezési iránti kérelmet nyújtott be.

Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 32. § és 33. §, valamint Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 8/2024. (IX. 9.) önkormányzati rendelet 3. § alapján a helyi építészeti tervtanács az alábbi véleményt adja:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 63. § (2) bekezdése alapján a Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz-ú telken meglévő kereskedelmi létesítmény bővítésének építési engedélyezési eljárásához a helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt.

A Pilisvörösvár 8201 hrsz-ú telek Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelete mellékletét képező SZT-1 Szabályozási Terv szerint Gksz-7 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület beépítésre szánt övezetében fekszik, ahol a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépíthetőség 50%, a legnagyobb épületmagasság 10 m, és a minimális zöldfelületi arány 20% lehet. Fenti címen építtető a meglévő kereskedelmi létesítményt kívánja bővíteni a csarnokhoz csatlakozó alagsori gépkocsitárolóval és szintben csatlakozó fémszerkezetes ipari csarnokkal.

A tervdokumentáció helyszínrajzot tartalmaz, amely bemutatja, hogy a tervezett épületbővítés telepítése logikus, a kialakult oldalhatáros beépítéshez illeszkedő: a saroktelken a Nyár utca felől a jogi telekhatártól 39 m előkerttel telepített. A beépíthetőségre, az épületmagasságra és a zöldfelületre vonatkozó előírásoknak való megfelelést a megküldött tervdokumentáció igazolja.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

A 8201 hrsz-ú telek a TKR szerint a Tájterület elnevezésű településképi szempontból meghatározó területen található, ahol a TKR 28.-30. §-ában foglalt településképi előírásokat kell figyelembe venni.

A tervezési területen jelenleg több csarnoképület, valamint egy saját töltőállomás áll. A terület a lakóövezet és az erdősáv határán található, az épületek jelenleg is raktárként és kereskedelmi egységként üzemelnek. A tervezett épületbővítés egy földszint + emeletes épületrész, melynek tömegalakítása megfelelő: a meglévő épülettömeget folytatja és egészíti ki. A geodézia feltárta, hogy a telken a kerítés a jogi telekhatártól több ponton is jelentősen eltér, ezen kerítések áthelyezése javasolt a jogi telekhatárra.

A bővítés oldalhatáros telepítése építészeti alátámasztott, a meglévő épület folytatásában a tervtanács által támogatott a bővítés. A szabadon álló telepítés nem lenne tekintettel a kialakult állapotra, beépítésre, továbbá nem is lenne jelentősége tűztávolsági szempontból sem.


Javasoljuk az alaprajzi elrendezés racionálisabbá tételét.

Összefoglalás:

A meglévő kereskedelmi létesítmény tervezett bővítésének építési engedélyezése településképi szempontból megfelelő.

A helyi építészeti tervtanács a dokumentációt építési engedélyezésre ajánlja feltétel megfogalmazása nélkül.

Pilisvörösvár, 2025. június 23.


Bánhidi László
főépítész
a tervtanács elnöke



Pilisvörösvár Város Polgármestere

2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

E-mail: polgarmester@pilisvorosvar.hu; tel.: 06-26/330-233

Tárgy: **településképi vélemény**

Ügyiratszám: 01-8835-3/2025

kereskedelmi létesítmény bővítésének

Ügyintéző:

építési engedélyezéséhez

Bánhidi László főépítész/

Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz

Kun-Aufmuth Anita főépítész asszisztens

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Reszegi István okl. építészmérnök (REProjekt Építésziroda Kft. 1139 Budapest, Röppentyű utca 73/B) a REHA Invest Kft. (2085 Pilisvörösvár, Fő út 83.), mint építető részére a Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz-ú telken meglévő kereskedelmi létesítmény bővítésének építési engedélyezése ügyében 2025. június 11-én ÉTDR-en megküldött tervdokumentációval településképi véleményezési iránti kérelmet nyújtott be.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 63. § (2) bekezdése alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 44.-45. §-a, valamint Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 32/2017. (XII. 4.) önkormányzati rendelet (TKR) 42-44. §-a alapján az alábbi településképi véleményt adom:

A meglévő kereskedelmi épület bővítésének építési engedélyezését javaslom.

Jelen településképi vélemény építési engedélyezési eljárásban az engedély érvényességi idejéig, egyéb esetben a kiadmányozástól számított két évig érvényes. A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

A településképi véleményemet az alábbi, 01-8835-2/2025. számú tervtanácsi véleményre támaszkodva adtam meg:

„Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 32. § és 33. §, valamint Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 8/2024. (IX. 9.) önkormányzati rendelet 3. § alapján a helyi építészeti tervtanács az alábbi véleményt adja:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 63. § (2) bekezdése alapján a Pilisvörösvár, Dugonics utca 2. 8201 hrsz-ú telken meglévő kereskedelmi létesítmény bővítésének építési engedélyezési eljárásához a helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt.

A Pilisvörösvár 8201 hrsz-ú telek Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Helyi Építési Szabályzatról* szóló 16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelete mellékletét képező SZT-1 Szabályozási Terv szerint Gksz-7 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület beépítésre szánt övezetében fekszik, ahol a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépíthetőség 50%, a legnagyobb épületmagasság 10 m, és a minimális zöldfelületi arány 20% lehet. Fenti címen építendő a meglévő kereskedelmi létesítményt kívánja bővíteni a csarnokhoz csatlakozó alagsori gépkocsitárolóval és szintben csatlakozó fémszerkezetes ipari csarnokkal.

A tervdokumentáció helyszínrajzot tartalmaz, amely bemutatja, hogy a tervezett épületbővítés telepítése logikus, a kialakult oldalhatáros beépítéshez illeszkedő: a saroktelken a Nyár utca felől a jogi telekhatártól 39 m előkerttel telepített. A beépíthetőségre, az épületmagasságra és a zöldfelületre vonatkozó előírásoknak való megfelelést a megküldött tervdokumentáció igazolja.

A 8201 hrsz-ú telek a TKR szerint a Tájterület elnevezésű településképi szempontból meghatározó területen található, ahol a TKR 28.-30. §-aiban foglalt településképi előírásokat kell figyelembe venni.

A tervezési területen jelenleg több csarnoképület, valamint egy saját töltőállomás áll. A terület a lakóövezet és az erdősáv határán található, az épületek jelenleg is raktárként és kereskedelmi egységként üzemelnek. A tervezett épületbővítés egy földszint + emeletes épületrész, melynek tömegalakítása megfelelő: a meglévő épülettömeget folytatja és egészíti ki. A geodézia feltárta, hogy a telken a kerítés a jogi telekhatártól több ponton is jelentősen eltér, ezen kerítések áthelyezése javasolt a jogi telekhatárra.

A bővítés oldalhatáros telepítése építészeti alátámasztott, a meglévő épület folytatásában a tervtanács által támogatott a bővítés. A szabadon álló telepítés nem lenne tekintettel a kialakult állapotra, beépítésre, továbbá nem is lenne jelentősége tűztávolsági szempontból sem.

Javasoljuk az alaprajzi elrendezés racionálisabbá tételét.

Összefoglalás:

A meglévő kereskedelmi létesítmény tervezett bővítésének építési engedélyezése településképi szempontból megfelelő.

A helyi építészeti tervtanács a dokumentációt építési engedélyezésre ajánlja feltétel megfogalmazása nélkül.”

Pilisvörösvár, 2025. június 23.



A 01-8835-3/2025. számú településképi véleményt kapiák:

1. Kérelmező: ÉTDR
2. Irattár

Kereskedelmi létesítmény bővítése építési-engedélyezési terv

Cím:

2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2.
hrsz.: 8201

Építtető:

REHA Invest KFT (Cg 13 09 100262)
2085 Pilisvörösvár, Fő út 83.

Felelős tervező:

okleveles építészmérnök, É-1 01-1781,
REProjekt Építésziroda Kft., 1139 Budapest, Röppentyű u. 73/B



TARTALOMJEGYZÉK**▪ ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS**

▪ TARTALOMJEGYZÉK	2
▪ TERVJEGYZÉK	3
▪ TERVEZŐI NYILATKOZAT	4
▪ ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS	5
▪ BEÉPÍTÉSI ADATOK	8
▪ SZERKEZETEK	9
▪ TERVEZETT SZERKEZETI RÉTEGRENDEK	10
▪ HELYISÉGLISTA	11
▪ ÉPÍTMÉNYÉRTÉK MEGHATÁROZÁS	12
▪ PARKOLÁSI MÉRLEG SZÁMÍTÁS	12

TERVJEGYZÉK

Tervjegyzék			
	Tervlap száma	Tervlap neve	Rajzi léptékek
E	E.01	Helyszínrajz 1:2000 (kiegészített térképmásolat)	1:2000
E	E.02	Helyszínrajz 1:500	1:500
E	E.03	Alaprajz meglévő állapot és tervezett bővítés	1:200
E	E.04	Földszinti alaprajz	
E	E.05	Emeleti alaprajz	
E	E.06	Északkeleti homlokzat	1:100
E	E.07	Északnyugati homlokzat	
E	E.08	Délkeleti homlokzat	
E	E.09	A-A metszet	1:100
E	E.10	B-B metszet	1:100
E	E.11	C-C metszet	
E	E.12	tömegvázlat	
E	E.13	Látványok	
E	E.14	Meglévő állapot fotó-dokumentáció	
E.H	E.H.1	Helyszínrajz 1:500	1:500
E.H	E.H.2	Látványok	
E.H	E.H.3	Utcakép	
E.SZ	E.SZ.1	Beépítés számítás	1:500
E.SZ	E.SZ.2	Épület-magasság számítás	1:500

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az ingatlan adatai: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2.
hrsz.: 8201
Telek területe: 14102 m²

Építtető: REHA Invest KFT (Cg 13 09 100262) 2085 Pilisvörösvár, Fő út
83.

Felelős tervező:
okleveles építészmérnök, É-1 01-1781
1139 Budapest, Röppentyű u. 73/B

A tervezési terület Pilisvörösvár Karátsonyi-liget. A helyi építési szabályzat szerint az ingatlan az „Gksz-7” jelű övezetbe tartozik. A megbízás a meglévő kereskedelmi funkciójú csarnokhoz csatlakozó alagsori gépkocsitárolóval és szintben csatlakozó fémszerkezetes ipari csarnok szerkezettel történő bővítésének tervezésére szól.

Alulírott Reszegi István kijelentem, hogy a dokumentációban rögzített építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, azaz

- a 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- a 281/2024. (IX. 30.) az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről Korm., rendeletnek,
- a 280/2024. (IX.30.) sz. kormányrendeletnek (TÉKA),
- a 54/2014. (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzatnak,
- az 1993. XCIII. munkavédelemről szóló törvénynek és a 18. § (1)-ben foglaltaknak,
- 3/2002. (II. 8.) a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről SzCsM–EüM együttes rendeletnek
- 245/2006. (XII. 5.) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól Korm. rendeletnek
- valamint a jelenleg érvényes, a területre vonatkozó egyéb helyi építési szabályozásoknak és az itt meg nem említett, de hatályos egyéb jogszabálynak,
- az általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.

Kijelentem továbbá, hogy a tárgyi dokumentáció nem tér el a jogszabályokban meghatározottaktól, eltérési engedély nem szükséges.

Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljeskörűen alkalmaztam.

Az általam tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek.

A közműszolgáltatókkal az egyeztetés megtörtént.

A tervekészítés időpontjában érvényes tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2025. június 4.

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Előzmények:

A REProjekt Építésziroda megbízása az építető tulajdonában lévő telekre meglévő kereskedelmi létesítmény csarnok bővítésének tervezésére szól. A tervezett épület meglévő kiskereskedelmi raktár épület bővítése alagsori szinten elhelyezett gépkocsi tárolóval. A tervezési területen jelenleg több csarnok épület valamint egy saját töltőállomás található. A telek közművekkel ellátott.

Program:**Épület elhelyezése, kialakítása:**

A tervezési terület egy ipari terület, a lakó övezet és erdősáv határán található telek, melyen jelenleg is üzemel a raktár épület és kereskedelmi egységek. Meglévő funkció változása nélkül bővül a meglévő létesítmény. Az épület és az egész telephely egy meglévő közúti csatlakozással a Nyár utca felől közelíthető meg.

A meglévő épület szerkezetét megtartva, hozzá csatlakozóan, különálló acél szerkezettel tervezett a bővítés, de tömegében a meglévő kubust folytonosan kiegészítve készül el. A tervezett acélszerkezetes csarnoképület bővítés téglalap alakú, alapterülete 33,76 x 18,92 méteres befoglaló méretű, a számított épületmagasság 7,91 m. A bővítés alsó szintje a meglévő terephez csatlakozóan fedett nyitott vasbeton pillérvázás szerkezettel kialakított gépjárműtároló. A bővítés felső szintje a meglévő csarnokhoz épülettömegében csatlakozó, azonos padlóvonallal és tető hajlásszöggel rendelkezik. Az acélszerkezetű csarnok átszellőztetett fémvértezetes szendvicspanel készülő hőszigetelt hűtött raktárként funkcionál majd. A felsőbb szint egy külső fedett nyitott vasbeton lépcsővel érhető el gyalogosan, a beszállítás a dokkolókon keresztül történik.

A terület a Gksz-7 jelű övezetbe tartozik, beépítési mód ezen a területen „Kialakult” oldalhatáron álló beépítés, szabályozásban „Szabadon álló”. Ennek figyelembevételével helyeztük el az épületet az oldalhatáron, a meglévő csarnok tömegalakítását követi.

Az épület a tehergépjárművek számára a telekhatáron, a Nyár utca felől, már meglévő közúti kapcsolattal rendelkező behajtón keresztül közelíthető meg. Az új dokkolókhoz a telken belül egy szélesebb, a tereplejtéseket feltöltéssel korrigáló rámpát alakítanak ki vasbeton támfalakkal megtámasztva. Ennek telepítése a meglévő belső közlekedő rendszerekhez alkalmazkodva lett tervezve.

Az épület raktár funkcióit befoglaló tömege az átvevő téren keresztül táru fel, a közbenső belső terű kommissiózóból különböző hűtött raktár helyiségekbe történik a raklapokon elhelyezett áruk tárolása. Ezeket a funkciókat kisebb kiszolgáló helyiségek veszik körül.(részletesen lsd: Alaprajz valamint Technológia leírás)

Az épület bővítésénél az akadálymentes megközelítés és az akadálymentes használat nem volt követelmény az épület funkciója miatt.

A belmagasságok a csarnokon belül különbözőek, amiket a belső szendvicspanel fal illetve födémrendszer elemeivel alakítanak ki. A magaspolcos berendezéssel kialakított fagyasztó raktár 5,80 m belmagassággal a többi helyiség 3,50 m belmagassággal rendelkezik.

Az épület külső lépcsője valamint közlekedő folyosója fölé egy 2,10 m-t kinyúló acélszerkezetű előtetőt terveztünk, aminek a víz elvezetése a dokkolók tetőfedésével egybefogva egy vápával kialakított külső kifolyású rendszer.

A csapadékvizet telken belül vezetik el illetve szikkasztják.

Az épület becsült értéke: 785.120.000 Ft

Szerkezetek:

A területen elvégzett talajfeltárás alapján megállapítható, hogy a talajviszonyok kedvezőek, a rétegek teherbírása kiváló.

Az új csarnoképület bővítés alapozása 40 cm-es vastagságú, vasbeton alaplemez, amely a betonozás során készülő, kérgesítés segítségével már egyben a gépkocsi tároló terének végleges padozataként készül el. Az alaplemez kerülete mentén 90cm széles és 30cm-es, lefelé történő vastagítást kell kialakítani. Az alaplemez szélétől 4 cm-es beugrással 28 cm széles 45 cm magas vasbeton lábazati gerenda is kialakításra kerül.

A parkoló szintjén vasbeton pillérvázás rendszerben kialakított tartó szerkezet elemeit 30*50 cm pillér méretekkel 6,00/6,25 x 5,57 m tengelytávolsággal terveztük. A felmenő szerkezetek a bővítés zárt tereiben, kétsuklós keretek sorakoznak, 30*30 cm HEB 300 acél keretlábakkal illetve HEA 300 keretgerenda szelvényekkel valósulnak meg. **(Továbbiak a statikai tervek szerint!)**

Külső kialakítás:

Az épület külső héja szendvicspanel fal és tetőpanel burkolat, világosszürke színben. Az épület vég- és hosszhomlokzatai és teteje szürke szendvicspanellel, kiegészítő fehér színű bádogozásokkal, szegélyekkel.

A nyílászárók (ablakok, ipari kapuk) méreteinél figyelembe vettük a szendvicspanel modulméreteit, azokhoz igazítottuk a nyílásméreteket. A panelek 100 cm szélesek. A monolit vasbeton lábazati gerendán kőzetgyapot lábazati hőszigetelés, és sötétszürke lábazati vakolat készül. Vasbeton lépcső tartófalai szigetelt és vakolt EPS maghőszigetelésű utólagos hőszigetelési rendszerrel tervezettek.

Gépészet: A bővítés vízellátása a városi közüzemű vízhálózatról ivóvíz minőségű vízzel biztosított. Ez a vezeték biztosítja vízigény szállítását, ill. az épületbe elhelyezésre kerülő berendezési tárgyak ellátását. A bővítés vízigénye a dolgozók igényeiből, tisztogatásból adódik. A fűtési-hűtési rendszer kialakításánál korszerű, energiatakarékos hőleadók és megújuló energiát hasznosító hőtermelő alkalmazását kérte a megbízó.

A bővítés fűtési igényének fedezésére a technológiai hűtésből keletkező hőenergiával terveztük.

A szellőztetést az épület helyiségeiben a megfelelő légállapot feltételeinek biztosítására mesterséges szellőztetővel terveztük.

A szellőzőgép a padlástérben kerül elhelyezésre. A szellőzőgép egy olyan készülék, amelynek a befúvó és elszívó szellőztető rendszer fő eleme, rendkívül hatékony hővisszanyeréssel van ellátva.

Folyamatos friss levegő utánpótlást és a használt levegő eltávolítását biztosítja, miközben csökkenti a széndioxid és a nedvesség szintjét. (lsd.: Gépészeti leírás munkarész)

Szakági tervezők: A tervezés során a következő szakági tervezőkkel dolgoztunk együtt:
(adott tervfejezeteket lásd a dokumentáció vonatkozó részeiben)

Tartószerkezeti tervező
Gépészmérnök tervező
Technológus
Út és Közmű tervező
Tűzvédelmi szakértő
Épületvillamossági tervező

Budapest, 2025. június 4.

tervező É/1 01–1781

BEÉPÍTÉSI ADATOK**Beépítési adatok**

Telek területe:	14102 m ²	Számított beépítési százalék:	34,06 %
Építési övezet:	Gksz-7	Számított zöldfelületi százalék:	22,58 %
Max. beépíthetőség:	50 %		
Min. zöldfelület:	20 %	Számított épületmagasság:	7,91 m
Max. épületmagasság	10 m		

±0,00 (csarnok padlószint = +206,86 mBf)

Beépítés számítás

bruttó beépítés: 4803,70 m²
*beépítés / telek terület * 100 =* 34,06

Számított beépítési százalék: 34,06 %

< 50 %, tehát megfelel!

Zöldfelület számítás

burkolatok területe: 6114,00 m²
 bruttó beépítés: 4803,70 m²
 zöldfelület (telek - beép+burk): 3184,30 m²
*zöldfelület / telek terület * 100=* 22,58

Számított zöldfelületi százalék: 22,58 %

> 20 %, tehát megfelel!

Épületmagasság számítás

felületek területe: 2292,80 m²
 homlokzat hossza: 289,94 m
felületek / hossz = 7,91 m

Számított épületmagasság: 7,91 m

Max. építménymagasság 10 m
 tehát
 MEGFELEL

SZERKEZETEK

Alapozás, lábazat: 40 cm-es vastagságú, vasbeton alaplemez. Az alaplemez kerülete mentén 90cm széles és 30cm-es, lefelé történő vastagítást kell kialakítani. Az alaplemez szélétől 4 cm-es beugrással 28 cm széles 45 cm magas vasbeton lábazati gerenda is kialakításra kerül. *(lásd a statikai terveken!)*

A kitermelt talaj mennyisége 1024,38 m³ mennyiségre becsült.

Vízszigetelés: lábazati falon 1 rtg. bitumenes talajnedvesség elleni vastaglemez vízszigetelés

Teherhordó szerkezetek:

Függőleges teherhordó szerkezetek: 30*50 monolit vasbeton pillére alaplemezhez vasalva, felmenő szerkezetek pillérei HEB300-as szelvényekkel készülnek, András keresztrel merevítve

Közbenső födém szerkezet Brucha rendszer saját elemeivel kialakított szerkezetekre épül, összes vastagsága 20cm lesz

Tetőszerkezet: acél HEA300-as szelvényű keretgerendák, mint főtartók felső övére (25°-os) az meglévő csarnokkal azonos hajlásszögben kialakított, 1650mm-enként, Z200.2-es szelemenek kerülnek.

Tetőfedés: 16 cm vastagságú trapéz mintázatú szendvicspanel tető (PIR hőszigetelő maggal), RAL9006 világosszürke színben. *(pl. Kingspan KS RW QuadCore® tetőpanel)*

Falburkolat: Külső oldalra 6 cm vastagságú szendvicspanel falpanel (PIR hőszigetelő maggal), vízszintes felszereléssel. *(pl. Kingspan KS TL QuadCore® falpanel)* átszellőztetve. 100 cm széles kivitelben kerül a homlokzatra RAL9006 világosszürke színben. Belső oldalon 20 cm vastag szendvicspanel elemek, hűtésre optimalizált réteggé tervezettek PIR hőszigetelő maggal (pl.: Brucha WP PIR falpanel) acélvázhoz rögzítve.

Közbenső födémek:

25 cm és 35 cm méretezett közbenső vasbeton födémeken oszlanak el a raktár terhei, amelyek a különböző helyiségekben más hőszigetelő rendszerrel lesznek ellátva, felső síkjuk azonos alsósík változó síkon zsaluzva.

20 cm vastag szendvicspanel elemek, segéd szerkezetre függesztve valamint a belső falakra támasztva, a hűtött tereket lehatárolva készülnek PIR hőszigetelő maggal (pl.: Brucha WP PIR panel)

Lábazat: A vasbeton lábazatra 6 cm vtg. ásványgyapot lábazati hőszigetelés kerül, majd lábazati vakolat sötétszürke színben. Tűzgátként is szolgál 1, 30 cm magasságban.

Válaszfalak: 12 illetve 20 cm vtg. szendvicspanelből kialakított válaszfal. Tisztítható lemez bevonattal.

Nyílászárók: Műanyag tokszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű nyílászárók, piros színben. U érték min. 1,1 W/m²K.

Burkolatok: Egységesen a teljes raktár területén öntött padló készül, a melegedőben a teakonyha részen fali csempe burkolat készül 150 cm magasságig.

Bádogos munkák, fémlemez kiegészítők: Bevonatos fémlemez ereszcsonna rendszer, tetőszegélyek, lábazati cseppentőszegély, ablak és ajtókeretek, RAL9010 fehér színben. Szendvicspanel takaróelemek a szendvicspanellel megegyező színben.

Előtető: Függesztőrudakkal visszakötött, konzolos acélszerkezet. Konzolok két egymáshoz fordított UNP160-as acél szelvényből, keresztben IPE160-as szelemenekkel, tetején trapézlemez fedéssel. A trapézlemez a homlokzattól kifelé lejt, az ereszcsonnal ereszcsonna fogadja az esővizet. Az előtető külső élein körben zártszelvény keretre szerelt építőlemezzel burkolt.

TERVEZETT SZERKEZETI RÉTEGRENDEK**Vízszintes szerkezetek:****RP-01** Parkoló padló

- 1 cm kéregerősített pormentes betonpadló
- 40 cm lemezalap *(statikai tervek szerint!)*
szélein 30 cm vtg. 90 cm széles
kivastagítással
- 15 cm szerelőbeton
- 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat
- termett talaj

RP-02 Fagyasztó padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló, saját aljzattal
- 12 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve,
felső oldalon vértzet nélkül
- 1 rtg párazáró fólia
- 6 cm szerelőbeton
- 35 cm méretezett monolit vasbeton födém *(statikai tervek szerint!)*
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-03 Üzemi padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló
- 8 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 10 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve,
felső oldalon vértzet nélkül
- 1 rtg párazáró fólia
- 25 cm méretezett monolit vasbeton födém
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-04 Közbenső födém

- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel,
falpanelekhez rögzítve/ acél tartóvázhoz
függesztve

Falszerkezetek:**RF-01** Csarnok fal

- 6 cm átszellőztetett szendvicspanel falpanel
(PIR hőszigetelő maggal)
(vízszintes felszereléssel)
- 30 cm acél szerkezetű oszlopok HEB 300
(statikai tervek szerint!)
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm
mosható alulemez kéreggel

RF-02 Csarnok lábazat

- lábazati vakolat (szürke színben)
- 6 cm ásványgyapot hőszigetelés
- 30 cm vasbeton lábazat acél oszlopok között
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel

RF-03/RF-03* Belső falak

- 20/13 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel,
0,5 mm mosható alulemez kéreggel

Tetőszerkezetek:**RT-01** Szendvicspanel tető

- 16 cm trapéz mintázatú szendvicspanel tető
(PIR hőszigetelő maggal)
- 8 cm Z200/66/74 acél szelemenezés
- 30 cm HEA 300 acél tartószerkezet
(tűzgátló festéssel ellátva)

RT-02 Acél szerkezetű előtető

- 25 mm trapézlemez 5% lejtéssel
- 12 cm 2x UPE120 keresztirányú merevítés
/szelemenezés
- 12 cm 2x UPE120 függesztett acél konzol
tartószerkezet

HELYISÉGLISTA

Bővítés - Helyiség kimutatás		
Bővítés	Helyiség neve	Terület
bővítés	ÁTVEVŐ TÉR	36,5
bővítés	BAROMFI CSOMAGOLT	40,3
bővítés	BONTÓ	46,5
bővítés	DOKKOLÓ	49,2
bővítés	ÉTKEZŐ	11,4
bővítés	FAGYASZTÓ	171,1
bővítés	IRODA	13
bővítés	KOM. FAGYASZTÓ	11
bővítés	KOM. RAKTÁR	23,8
bővítés	KOMISSIÓZÓ	106,7
bővítés	LÁDAMOSÓ	8,5
bővítés	RAKTÁR	8,1
bővítés	TAKSZER	8,1
bővítés	TARTALÉK RAKTÁR	30,9
bővítés	TŐKEHÚS CSOM.	26,7
bővítés	TŐKEHÚS NEM CSOM.	17,6
		609,4 m²
bővítés	GK. TÁROLÓ	512,2
		512,2 m²

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Építmény számított értékének meghatározása a 245/2006. (XII. 5.) Kormány Rendelet szerint történt:

1. melléklet a 245/2006. (XII. 5.) Korm. Rendelethez (részlet)

Építmény	A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegység	Egységár ezer forint/ mértékegység
3. Ipari rendeltetésre szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület / m ²	700

A melléklet szerint a fenti kategóriába soroljuk az épületet.

Értékének meghatározása:

Nettó alapterület	1121,6 m ²
Egységár:	700.000 Ft/m ²
Számítás:	1121,6 x 700.000 = 785.120.000 Ft

Számított építményérték: 785.120.000 Ft

PARKOLÁSI MÉRLEG SZÁMÍTÁS

A parkolási mérleg számítása a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint készült.

„4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez” alapján:

14. ipari, üzemi, raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után,

Összes parkolóhely szükséglet telken belül:

tervezett funkcióra a bővítésre számított 6 fő létszámra: 2 db parkolóhely
teljes telephely: nem releváns, meglévő parkolók
összesen : 2 db

Létesül 18 db parkolóhely, tehát megfelel.

Kereskedelmi létesítmény bővítése építési-engedélyezési terv

Cím:

2085 Pilisvörösvár, Dugonics utca 2.
hrsz.: 8201

Építtető:

REHA Invest KFT (Cg 13 09 100262)
2085 Pilisvörösvár, Fő út 83.

Felelős tervező:

okleveles építészmérnök, É-1 01-1781,
REProjekt Építésziroda Kft., 1139 Budapest, Röppentyű u. 73/B



tervszám: T004/2025

Előzmények:

A REProjekt Építésziroda megbízása az építető tulajdonában lévő telekre meglévő kereskedelmi létesítmény csarnok bővítésének tervezésére szolt. A tervezett épület meglévő kiskereskedelmi raktár épület bővítése alagsori szinten elhelyezett gépkocsi tárolóval. A tervezési területen jelenleg több csarnok épület valamint egy saját töltőállomás található. A telek közművekkel ellátott.

Program:

Az Építető és Tervező a tervezési program kialakításában konzultációt és vázlattevi fázisok elkészítését követően közösen az alábbi tervezési programot állították össze.

A tervezési terület egy ipari terület, a lakó övezet és erdősáv határán található telek, melyen jelenleg is üzemel a raktár épület és kereskedelmi egységek. A telken belül a terep enyhén emelkedik. Meglévő funkció változása nélkül bővül a meglévő létesítmény. Az épület és az egész telephely egy meglévő közúti csatlakozással a Nyár utca felől közelíthető meg.

A meglévő épület szerkezetét megtartva, hozzá csatlakozóan, különálló acél szerkezettel tervezett a bővítés, de tömegében a meglévő kubust folytonosan kiegészítve készüljön el.

A bővítés alsó szintje a meglévő terephez csatlakozóan fedett nyitott vasbeton pillérvázás szerkezettel kialakított gépjárműtároló legyen.

A bővítés felső szintje a meglévő csarnokhoz épülettömegében csatlakozó, azonos padlónonallal és tető hajlásszöggel rendelkezzen. Az épület szendvicspaneles szerkezettel legyen kialakítva. A felsőbb szint egy külső fedett nyitott vasbeton lépcsővel legyen elérhető gyalogosan, a beszállítás a dokkolókon keresztül történjen.

A terület a Gksz-7 jelű övezetbe tartozik.

Beépítési mód ezen a területen kialakult oldalhatáron álló beépítésű. A meglévő tömeghez és közlekedési útvonalakhoz alkalmazkodva alakítsuk az új bővítést:

Az épületet a beszállítók egy új dokkolón keresztül tudják majd feltölteni. Ha szükséges az új dokkolókhoz a telken belül egy szélesebb, a tereplejtéseket feltöltéssel korrigáló rámpát alakítsanak ki (vasbeton támfalakkal megtámasztva). Ennek telepítése a meglévő belső, közlekedő rendszereket vegye figyelembe, azokat ne akadályozza.

Az épület raktár funkcióit bennfoglaló tömege a technológussal egyeztetett módon egy központi komisszió térből és különböző belmagasságú hűtött raktározó helyiségekből álljon, ezeket egészítsék ki a kiszolgáló helyiségek pl a takarítószeres raktár valamint az itt dolgozó személyzetet kiszolgáló terei.

Az épület bővítésénél az akadálymentes megközelítés és az akadálymentes használat nem követelmény az épület funkciója miatt.

A csapadékvizet telken belül kezeljék.

Az új csarnoképület szerkezetei: a bővítés alapozása, vasbeton alaplemez legyen, ha a talajmechanikai szakvélemény is alátámasztja.

A parkoló szintjén vasbeton pillérvázás rendszerű legyen a tartószerkezet. A felmenő szerkezetek a bővítés zárt tereiben, lehetőség szerint acél keretekkel valósuljanak meg.

Az épület külső héja szendvicspanel fal és tetőpanel burkolat legyen.

A nyílászárók (ablakok, ipari kapuk) méreteinél vegyék figyelembe a szendvicspanel modulméreteit

A bővítés vízellátása a városi közüzemű vízhálózatról ivóvíz minőségű vízzel biztosított
A bővítés fűtési igényének fedezésére a technológiai hűtésből keletkező hőenergiával tervezzenek!
A szellőztetést az épület helyiségeiben ha szükséges tervezzenek!

A bővítés áram ellátásához kapacitás növelés szükséges lesz

Az épület becsült értéke kb 800.000.000 Ft

A tervezés során a következő szakági tervezőkkel dolgoztunk együtt:
(adott tervfejezeteket lásd a dokumentáció vonatkozó részeiben)

Tartószerkezeti tervező
Gépészmérnök tervező
Technológus
Út és Közmű tervező
Tűzvédelmi szakértő
Épületvillamossági tervező

Budapest, 2025. június 4.

tervező É/1 01-1781



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

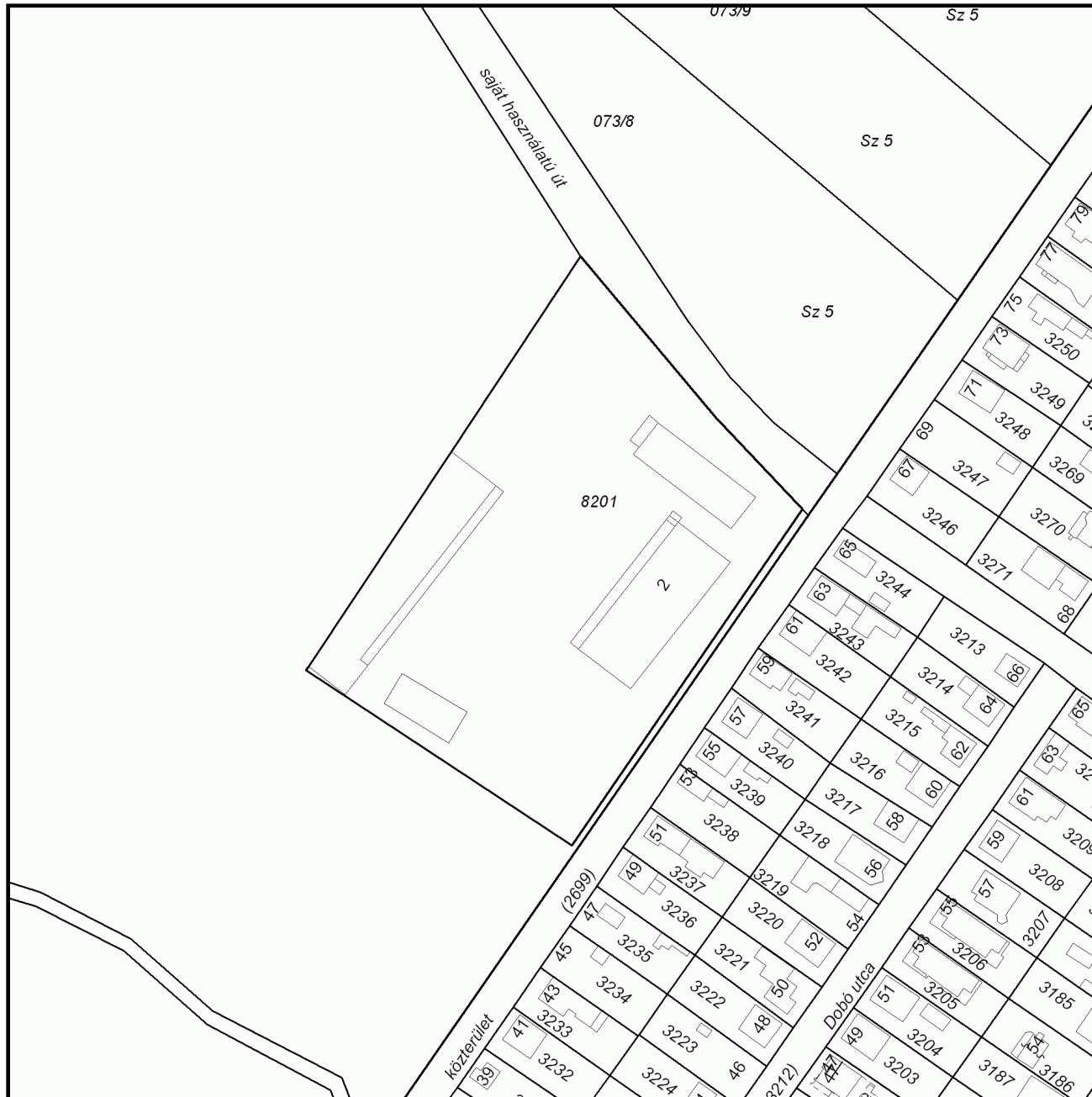
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.05.20 10:26:30

Helyrajzi szám: PILISVÖRÖSVÁR belterület 8201

Megrendelés szám: 1257827/6/2025

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

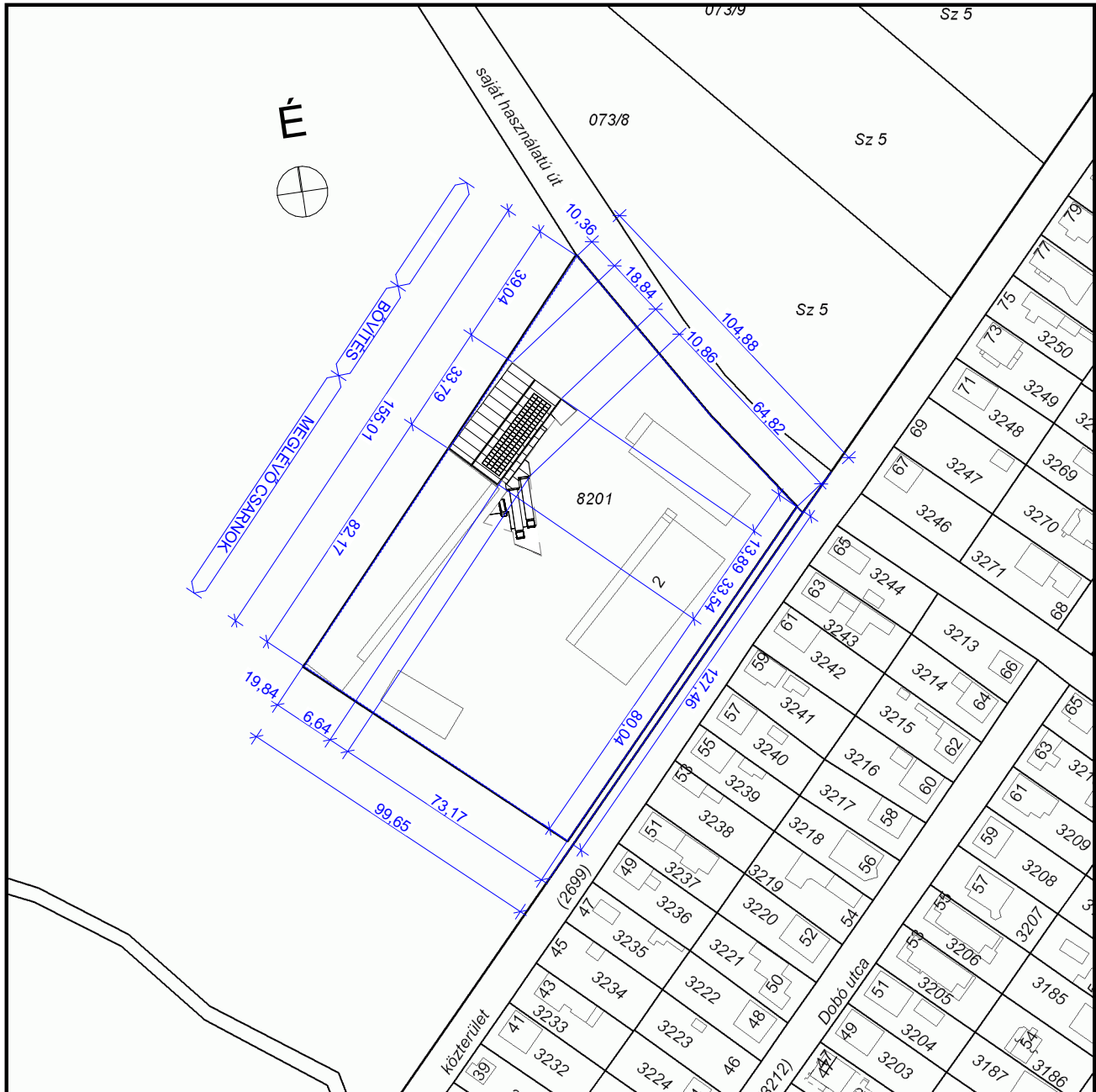
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.05.20 10:26:30

Helyrajzi szám: PILISVÖRÖSVÁR belterület 8201

Megrendelés szám: 1257827/6/2025

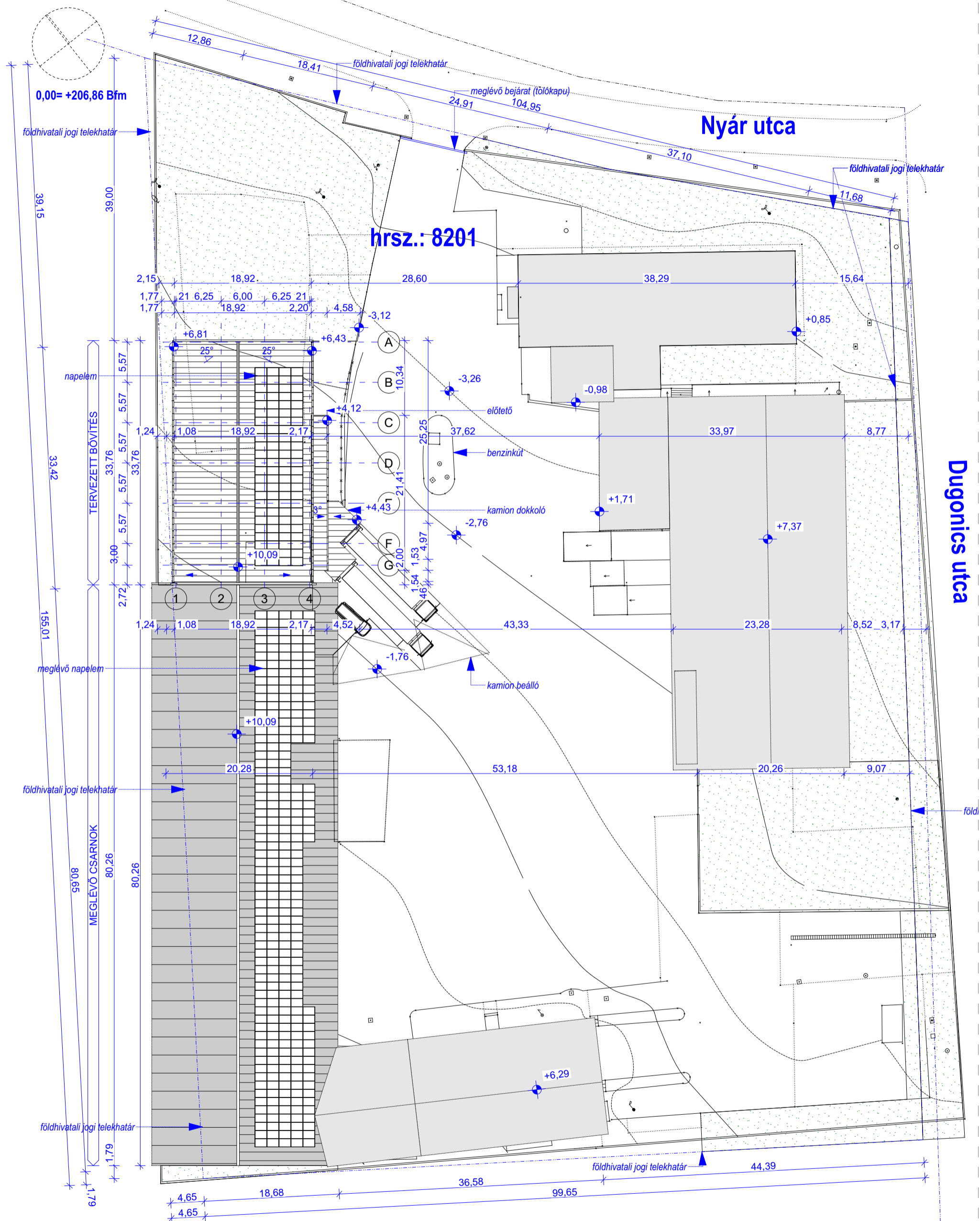
Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

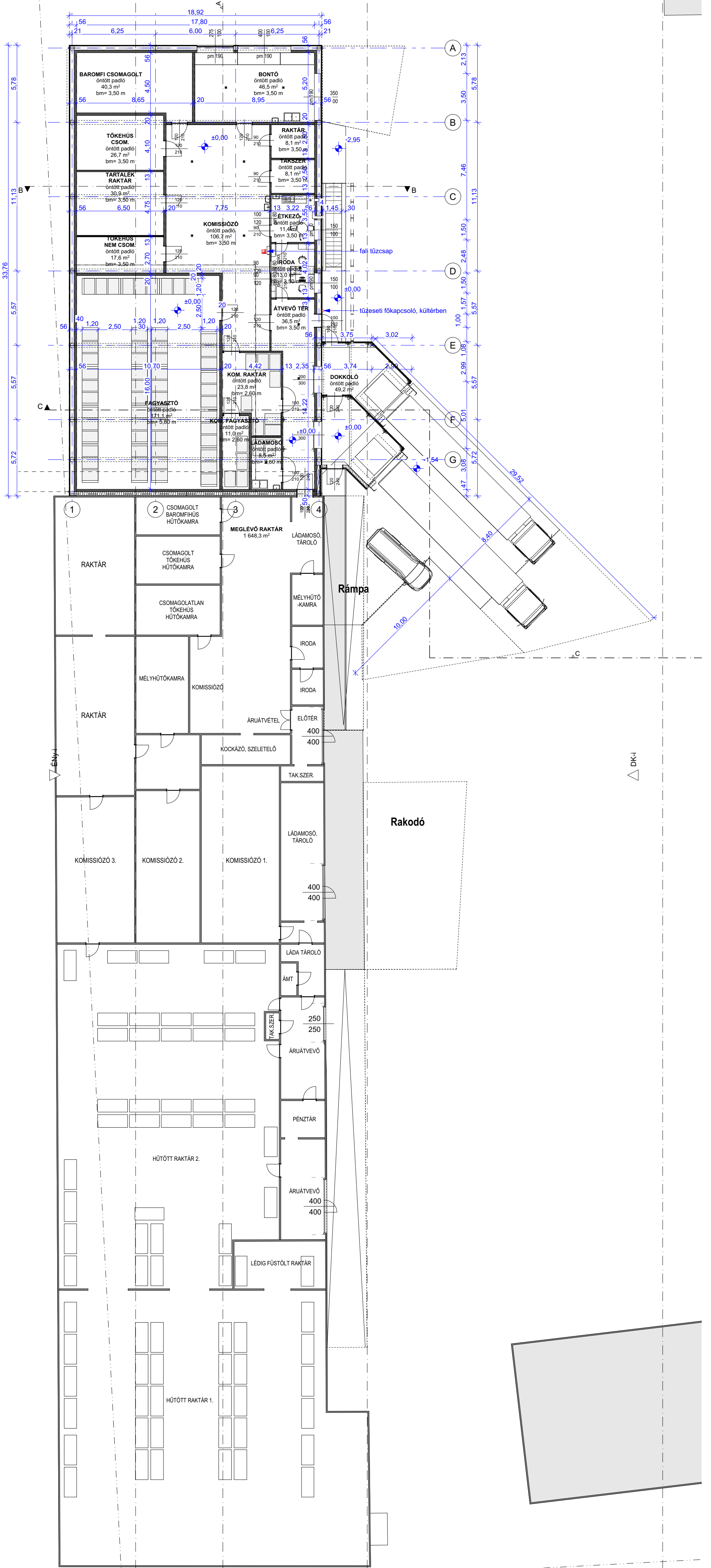
REPROJEKT TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:	TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025 Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201	TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Helyszínrajz Rajz név: 1:2000 (kiegészített térképmásolat) Rajz jelek: 1. Rajz lépték: 1:2000	KIADÁS 2025.06.06. TERVLAP KÓD E.01
	Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina	Megrendelők: Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)		

É

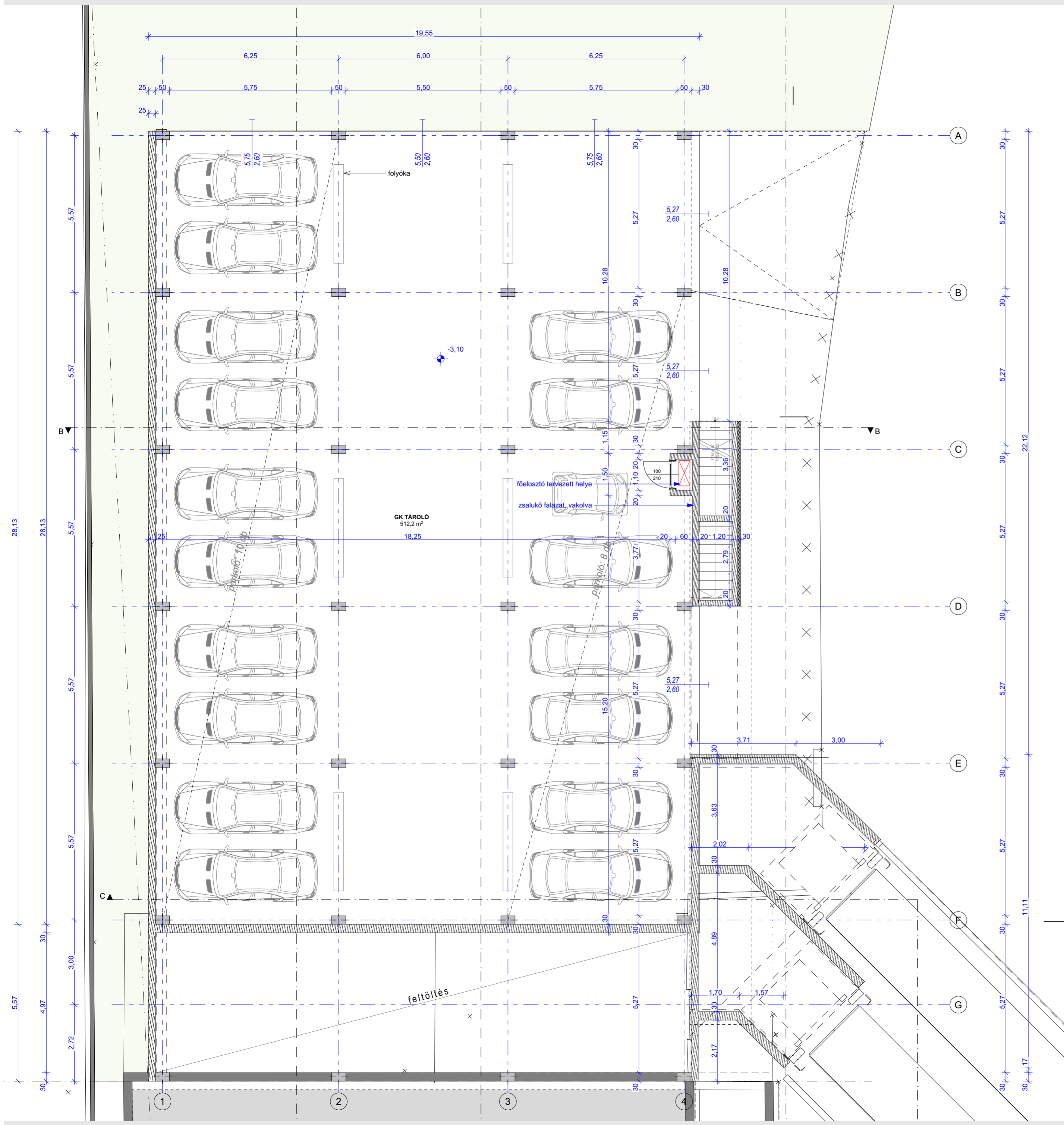


±0.00= +206,86 Bfm

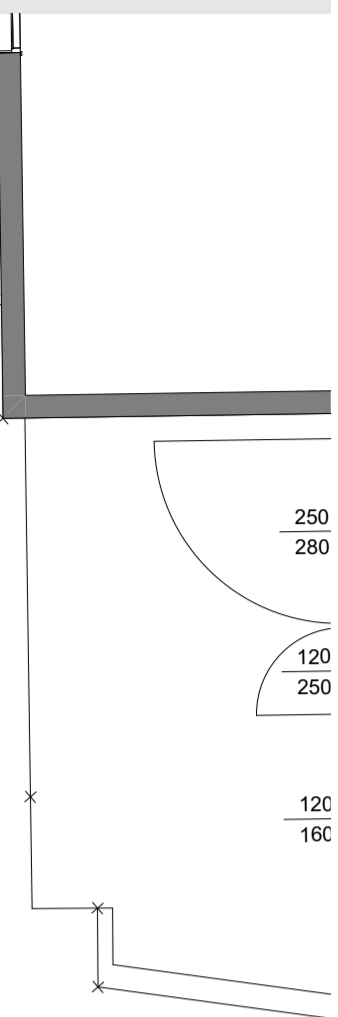
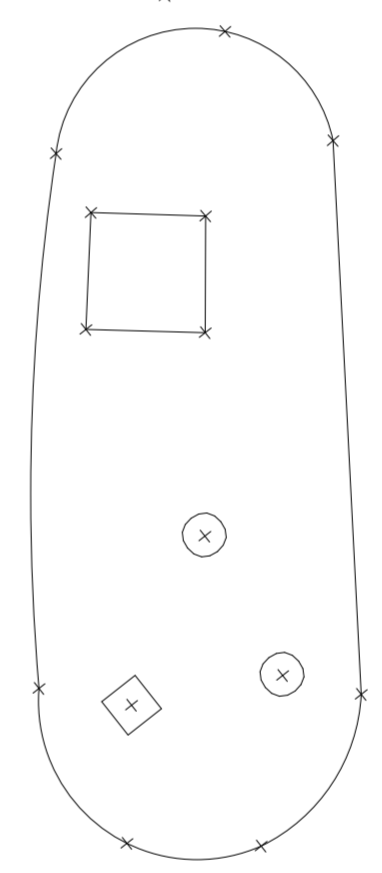
<p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSÉLES Iroda: 1139 Budapest, Röpönttyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK</p> <p>Vezető tervező:</p> <p>Aláírás:</p> <p>Tervező munkatársak:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK</p> <p>Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p> <p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelő: Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>	<p>TERVLAP INFORMÁCIÓK</p> <p>Rajz típus: Építési Engedély</p> <p>Rajz név: Helyszínrajz 1:500</p> <p>Rajz jelek:</p> <p>Rajz lépték: 1:500</p>	<p>KIADÁS</p> <p>2025.06.06.</p> <p>TERVLAP KÓD</p> <p>E.02</p>
---	--	---	--	--



<p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppenyő u. 73/B Tel/Fax: 061-833-3076, 0630949-5594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERV LAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Alaprajz Rajz név: meglévő állapot és tervezett bővítés Rajz jelek: 0., Rétegredek</p>	<p>±0.00= +206,86 Bfm KIADÁS 2025.06.06. TERV LAP KÓD E.03</p>
	<p>Tervező munkatársak:</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrs: 8201</p>	<p>Rajz lépték: 1:200</p>	
		<p>Megrendelő: Halm Schláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>		



Bővítés - Helyiség kimutatás		
Bővítés	Helyiség neve	Terület
bővítés	ÁTVEVŐ TÉR	36,5
bővítés	BAROMFI CSOMAGOLT	40,3
bővítés	BONTÓ	46,5
bővítés	DOKKOLÓ	49,2
bővítés	ÉTKEZŐ	11,4
bővítés	FAGYASZTÓ	171,1
bővítés	IRODA	13,0
bővítés	KOM. FAGYASZTÓ	11,0
bővítés	KOM. RAKTÁR	23,8
bővítés	KOMISSIÓZÓ	106,7
bővítés	LÁDAMOSÓ	8,5
bővítés	RAKTÁR	8,1
bővítés	TAKSZER	8,1
bővítés	TARTALÉK RAKTÁR	30,9
bővítés	TŐKEHÚS CSOM.	26,7
bővítés	TŐKEHÚS NEM CSOM.	17,6
		609,4 m²



REPROJEKT

TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS
Iroda: 1139 Budapest, Róppenyő u. 73/B
Tel/Fax: 061833-3076, 0630949-9594
www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK
Vezető tervező:
RESZEGI ISTVÁN
Aláírás:

Tervező munkatársak:
Ujfalussy Fruzsina

TERV INFORMÁCIÓK
Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése
tervszám: T004/2025

Cím:
2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2.
hrsz: 8201

Megrendelő:
Halm Schlager Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)

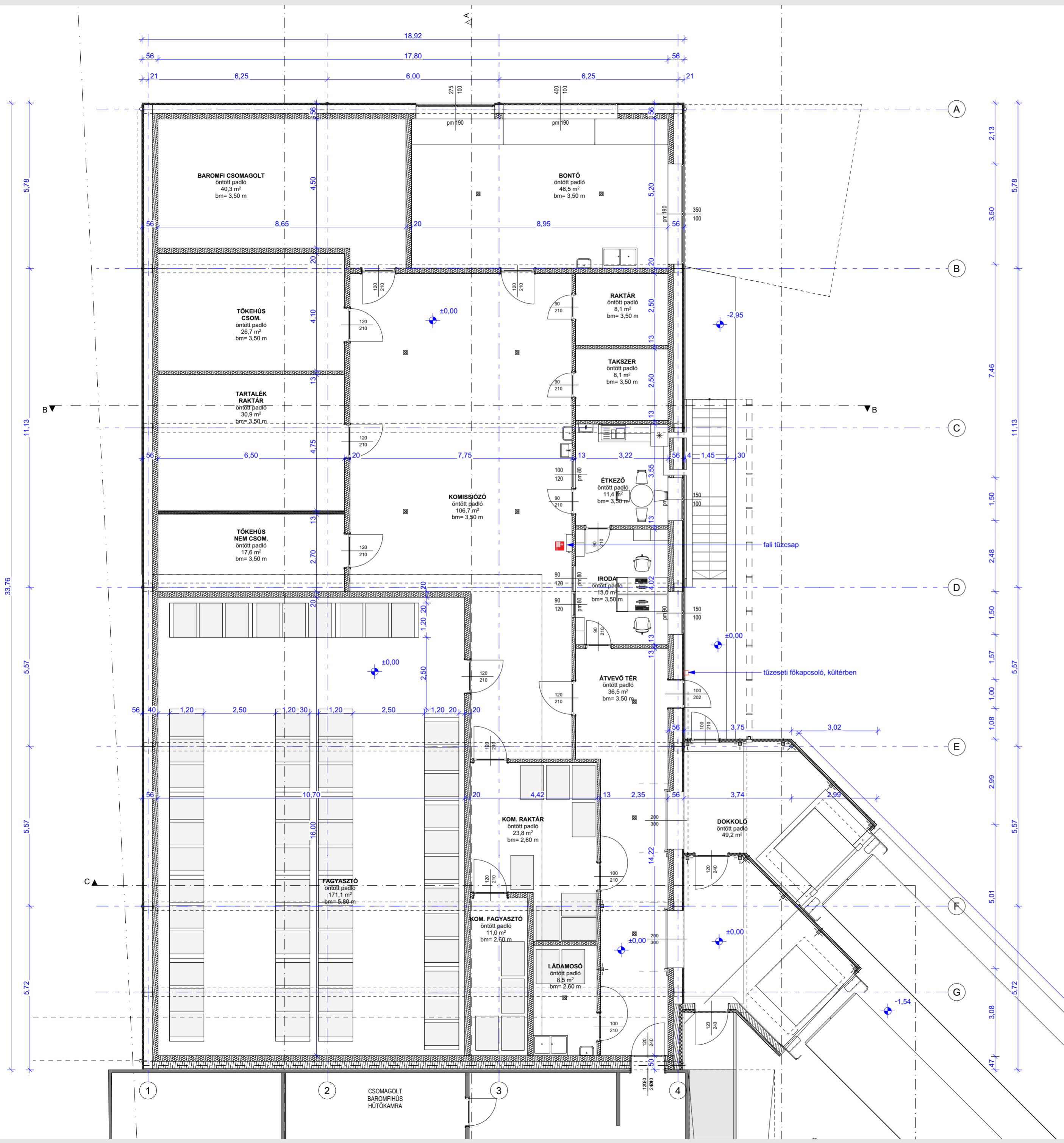
TERV LAP INFORMÁCIÓK
Rajz típus:
Építési Engedély
Rajz név:
Földszinti alaprajz
Rajz jeltek:
-1., Rétegtrendek
Rajz lépték:

KIADÁS

2025.06.06.

TERV LAP KÓD
E.04

±0.00= +206.86 Bfm



Bővítés - Helyiség kimutatás		
Bővítés	Helyiség neve	Terület
bővítés	ÁTVEVŐ TÉR	36,5
bővítés	BAROMFI CSOMAGOLT	40,3
bővítés	BONTÓ	46,5
bővítés	DOKKOLÓ	49,2
bővítés	ÉTKEZŐ	11,4
bővítés	FAGYASZTÓ	171,1
bővítés	IRODA	13,0
bővítés	KOM. FAGYASZTÓ	11,0
bővítés	KOM. RAKTÁR	23,8
bővítés	KOMISSIÓZÓ	106,7
bővítés	LÁDAMOSÓ	8,5
bővítés	RAKTÁR	8,1
bővítés	TAKSZER	8,1
bővítés	TARTALÉK RAKTÁR	30,9
bővítés	TÖKEHUS CSOM.	26,7
bővítés	TÖKEHUS NEM CSOM.	17,6
		609,4 m²

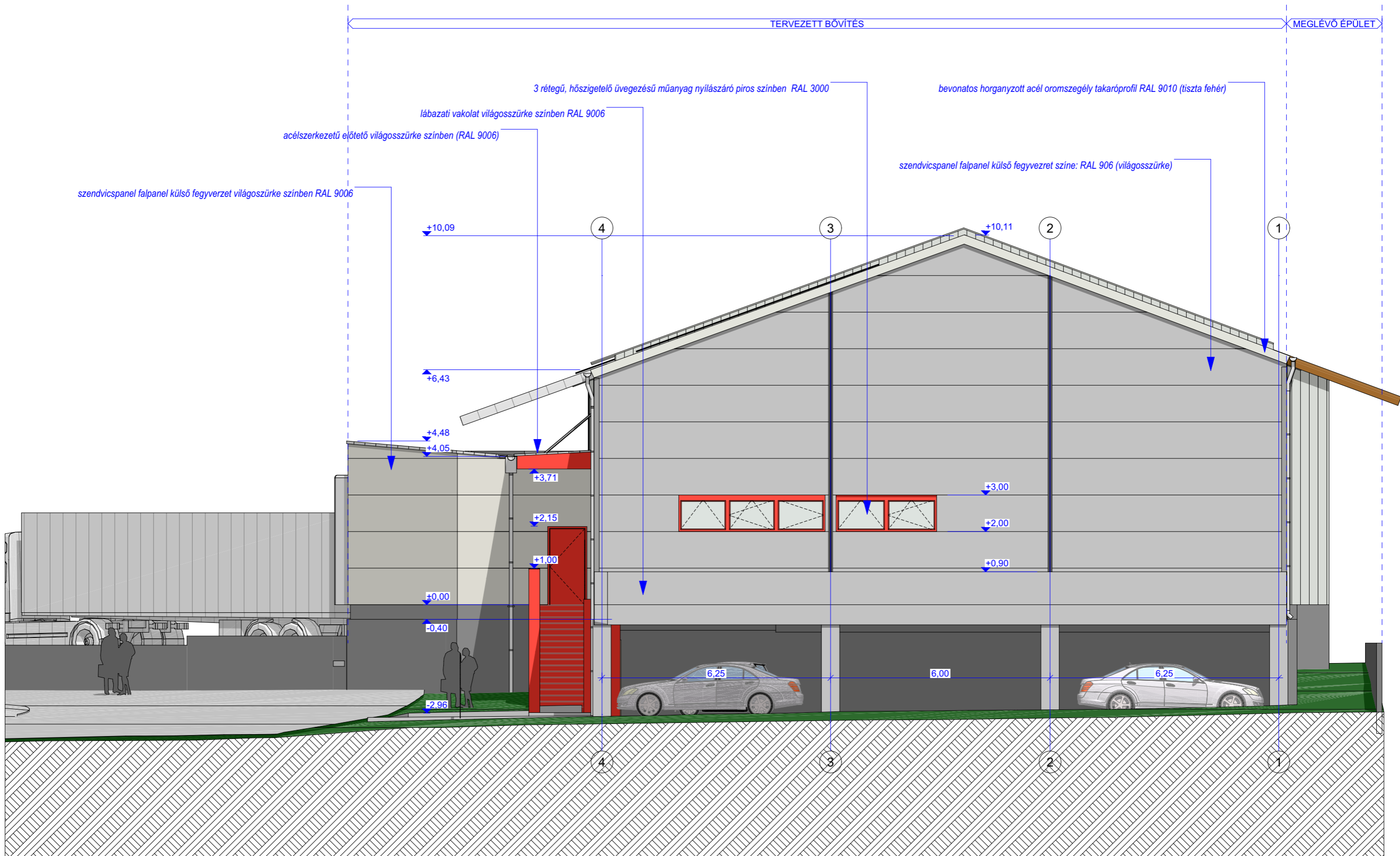
REPROJEKT
 TERVEZÉS - ÉPÍTSMENEDZSÉLÉS
 Iroda: 1139 Budapest, Rópponyú u. 73/B
 Tel/Fax: 061833-3076, 0630949-9594
 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK
 Vezető tervező:
RESZEGI ISTVÁN
 Aláírás:
 Tervező munkatársak:
 Ujfalussy Fruzsina

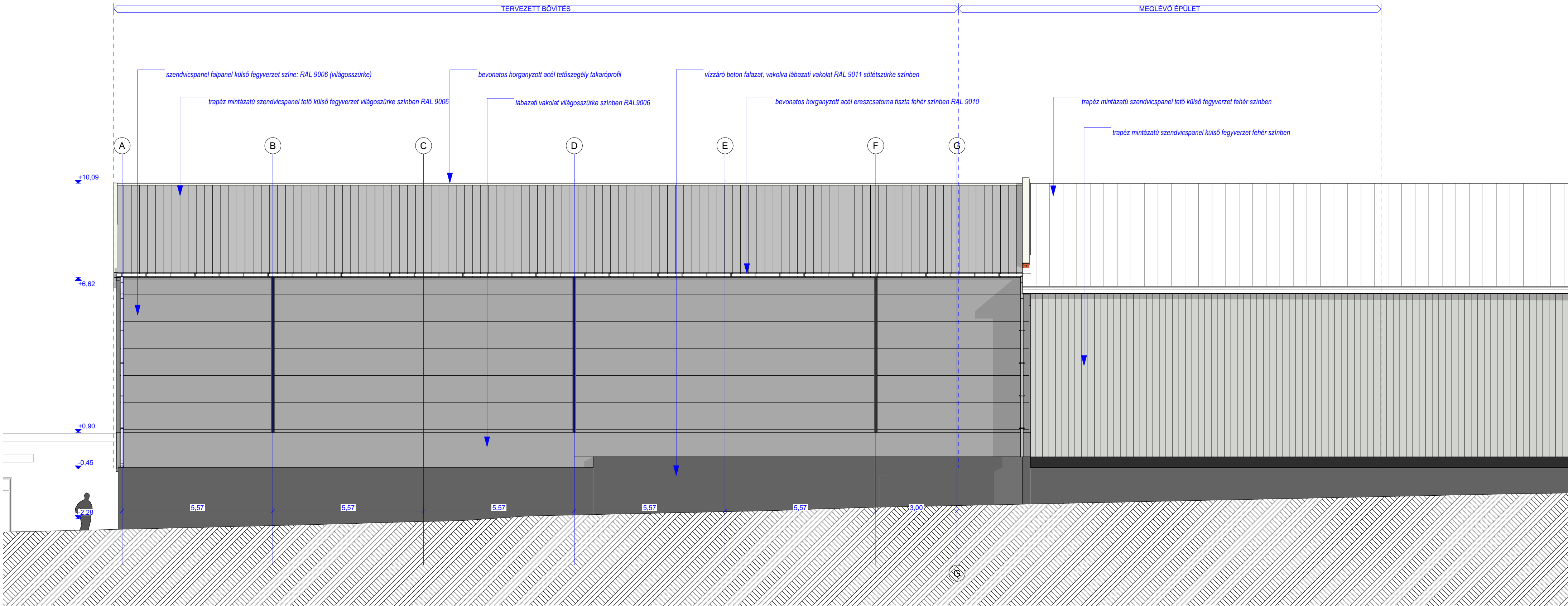
TERV INFORMÁCIÓK
Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése
 tervszám: T004/2025
 Cím:
 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2.
 hrsz: 8201
 Megrendelő:
 Halm Schlager Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)

TERV LAP INFORMÁCIÓK
 Rajz típus:
Építési Engedély
 Rajz név:
Emeleti alaprajz
 Rajz jelek:
0.
 Rajz lépték:

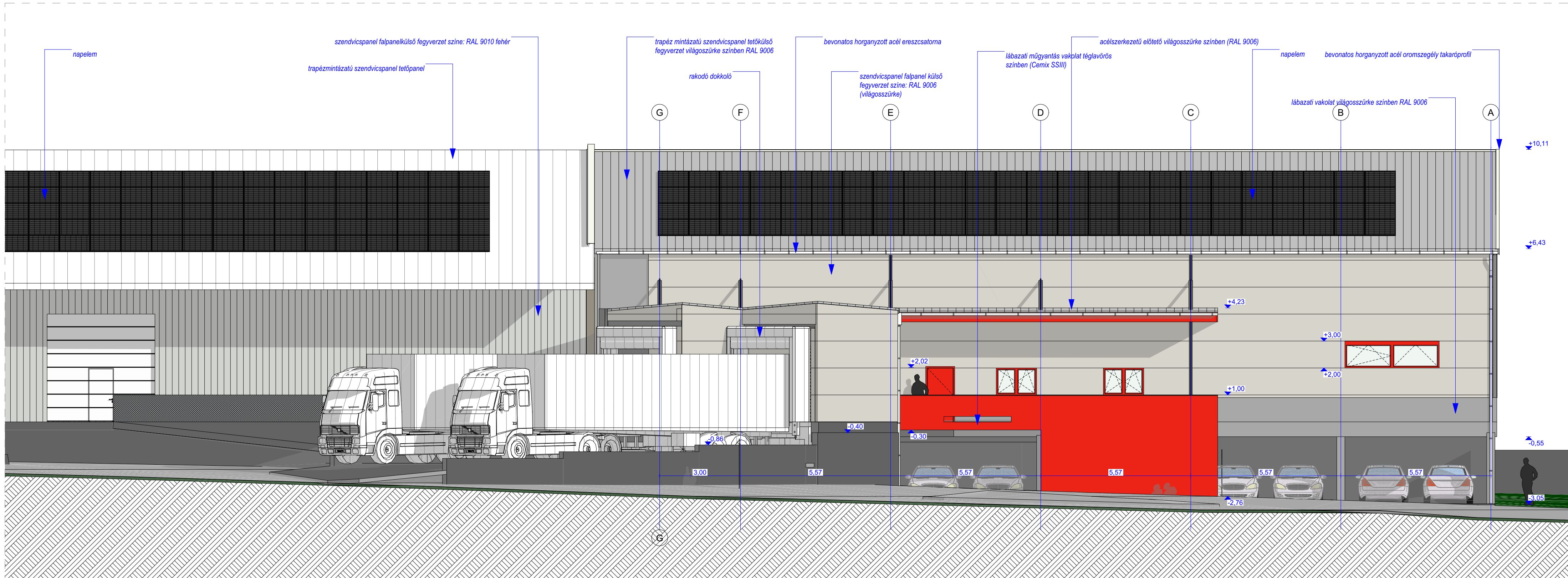
KIADÁS
 2025.06.06.
 TERV LAP KÓD
E.05



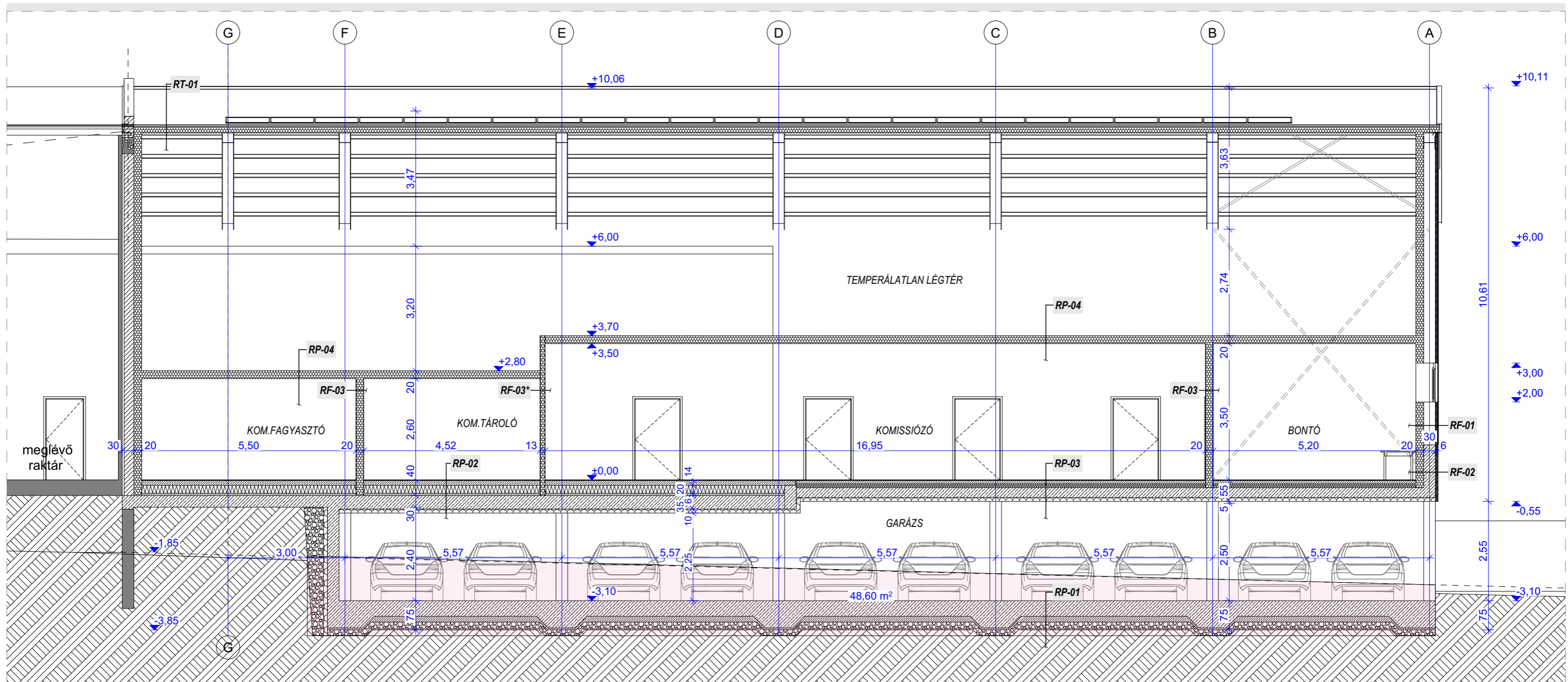
<p>REPROJEKT</p> <p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: Északkeleti homlokzat Rajz jelek: Ék-i Rajz lépték: 1:100</p>	<p>KIADÁS 2025.06.06. TERVLAP KÓD E.06</p>
	<p>Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelők: Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>		



REPROJEKT TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 06 1 833-3076, 06 30 949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:	TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025 Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201	TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: Északnyugati homlokzat Rajz jelek: ÉNy-i Rajz lépték:	KIADÁS 2025.06.06. TERVLAP KÓD E.07
	Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina	Megrendelő: Halmeschlágner Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)		



REPROJEKT TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELES Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 06 1 833-3076, 06 30 949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu	ÉPÍTÉS TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:	TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025 Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201 Megrendelő: Halmeschläger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)	TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: Délkeleti homlokzat Rajz jelek: DK-i Rajz lépték:	KIADÁS 2025.06.06. TERVLAP KÓD E.08
	Tervező munkatársak: Ujjfalussy Fruzsina			



RÉTEGREDENEK

Vízszintes szerkezetek

RP-01 Parkoló padló

- 1 cm kéregerősített pomentes betonpadló
- 40 cm lemezalap (statikai tervek szerint!) szélein 30 cm vtg. 90 cm széles kivastagítással
- 15 cm szerelőbeton
- 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat
- termett talaj

RP-02 Fagyasztó padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló, saját aljzattal
- 12 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélkül
- 1 rtg párazáró fólia
- 6 cm szerelőbeton
- 35 cm méretezett monolit vasbeton födém (statikai tervek szerint!)
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-03 Üzemi padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló
- 8 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 10 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélkül
- 1 rtg párazáró fólia
- 25 cm méretezett monolit vasbeton födém
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-04 Közbenő födém

- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, falpanelekhez rögzítve/ acél tartóvázhhoz függesztve

Falszerkezetek

RF-01 Csarnok fal

- 6 cm átszellőztetett szendvicspanel falpanel (PIR hőszigetelő maggal) (vízszintes felszereléssel)
- 30 cm HEB 300 acél szerkezetű oszlopok (statikai tervek szerint!)
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

RF-02 Csarnok lábázat

- lábazati vakolat (szürke színben)
- 6 cm ásványgyapot hőszigetelés
- 30 cm vasbeton lábázat acél oszlopok között
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel

RF-03/RF-03* Belső falak

- 20/13 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

Tetőszerkezetek

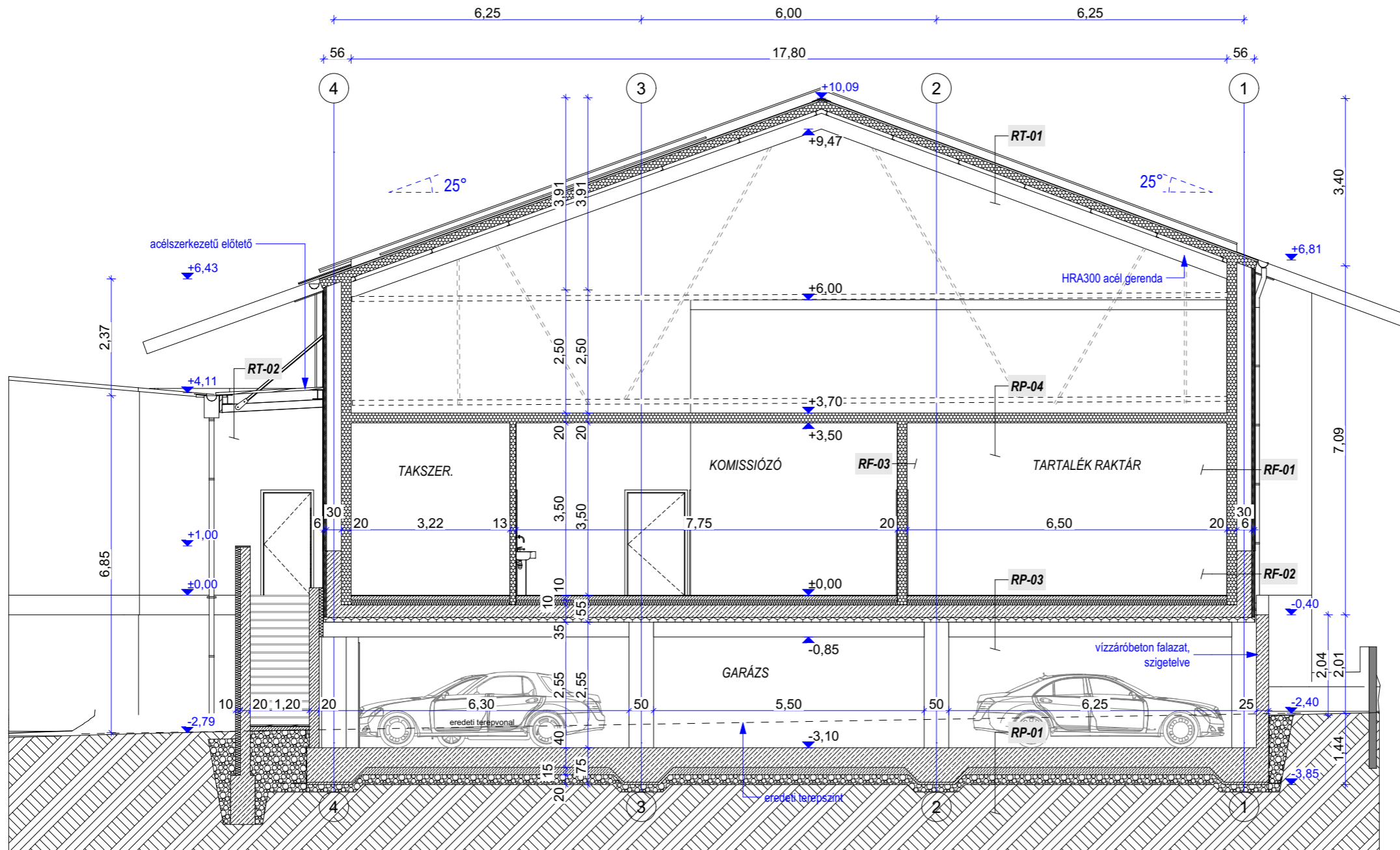
RT-01 Szendvicspanel tető

- 16 cm trapéz mintázatú szendvicspanel tető (PIR hőszigetelő maggal)
- 8 cm Z200/66/74 acél szelemenezés
- 30 cm HEA 300 acél tartószerkezet (tűzgátló festéssel ellátva)

RT-02 Acél szerkezetű előtető

- 25 mm trapézlemez 5% lejtéssel
- 12 cm 2x UPE120 keresztirányú merevítés /szelemenezés
- 12 cm 2x UPE120 függesztett acél konzol tartószerkezet

<p>TERVEZÉS - ÉPÍTSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentő u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERV LAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: A-A metszet Rajz jelek: A, Rétegrendek Rajz lépték: 1:100</p>	<p>KIADÁS 2025.06.06. TERV LAP KÓD E.09</p>
	<p>Tervező munkatársak: s</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelő: Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>		



RÉTEGREDNEK

Vízszintes szerkezetek

- RP-01 Parkoló padló**
- 1 cm kéregerősített portmentes betonpadló
 - 40 cm lemezalap (statikai tervek szerint!) szélein 30 cm vtg. 90 cm széles kivastagítással
 - 15 cm szerelőbeton
 - 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat
 - termett talaj

- RP-02 Fagyasztó padló**
- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló, saját aljzattal
 - 12 cm kéregerősített beton
 - 1 rtg PE fólia szigetelés
 - 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélkül
 - 1 rtg párazáró fólia
 - 6 cm szerelőbeton
 - 35 cm méretezett monolit vasbeton födém (statikai tervek szerint!)
 - 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

- RP-03 Üzemi padló**
- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló
 - 8 cm kéregerősített beton
 - 1 rtg PE fólia szigetelés
 - 10 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélkül
 - 1 rtg párazáró fólia
 - 25 cm méretezett monolit vasbeton födém
 - 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

- RP-04 Közbeneső födém**
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, falpanelekhez rögzítve/ acél tartóvázhoz függesztve

Falszerkezetek

- RF-01 Csarnok fal**
- 6 cm átszellőztetett szendvicspanel falpanel (PIR hőszigetelő manggal) (vízszintes felszereléssel)
 - 30 cm HEB 300 acél szerkezetű oszlopok (statikai tervek szerint!)
 - 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

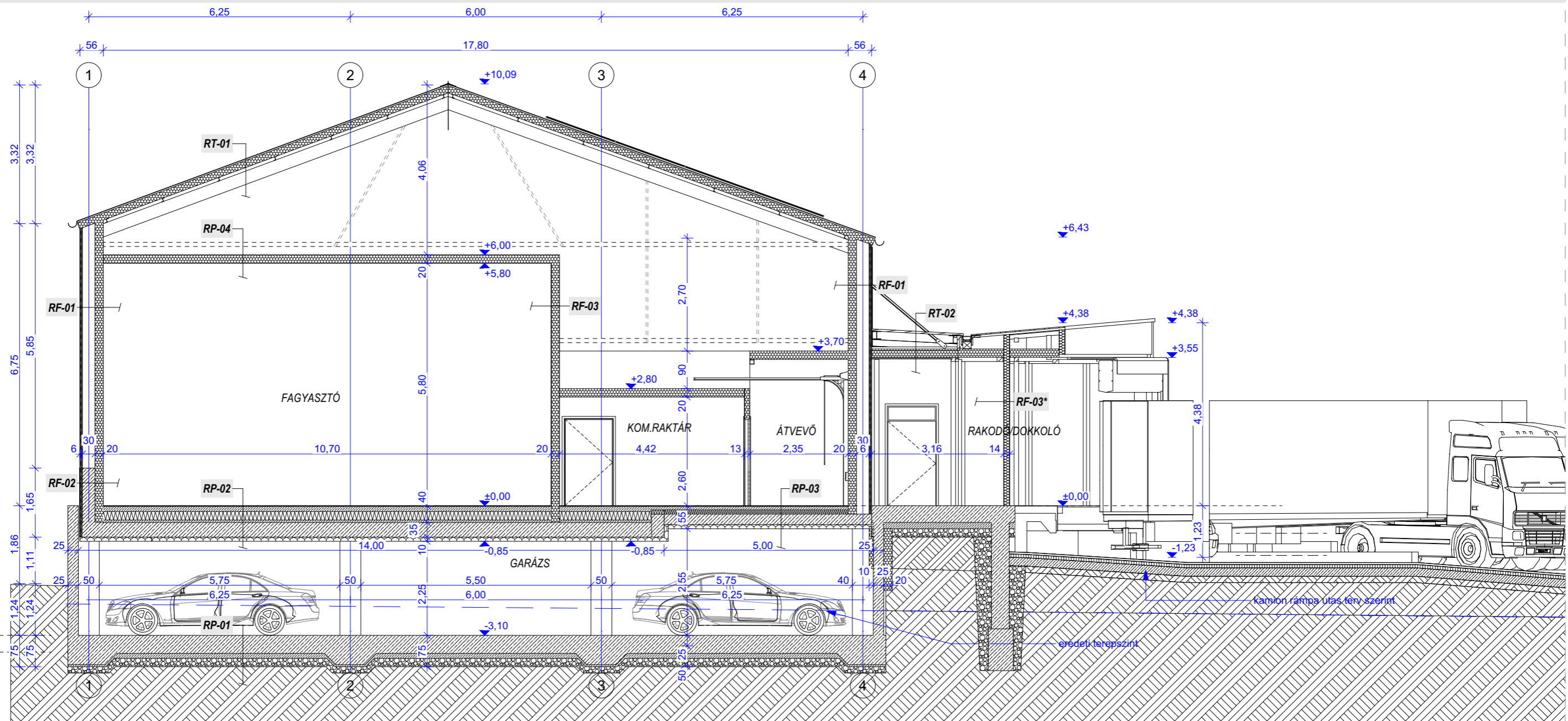
- RF-02 Csarnok lábazat**
- lábazati vakolat (szürke színben)
 - 6 cm ásványgyapot hőszigetelés
 - 30 cm vasbeton lábazat acél oszlopok között
 - 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel

- RF-03/RF-03* Belső falak**
- 20/13 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

Tetőszerkezetek

- RT-01 Szendvicspanel tető**
- 16 cm trapéz mintázatú szendvicspanel tető (PIR hőszigetelő manggal)
 - 8 cm Z200/66/74 acél szelemenezés
 - 30 cm HEA 300 acél tartószerkezet (tűzgátló festéssel ellátva)
- RT-02 Acél szerkezetű előtető**
- 25 mm trapézlemez 5% lejtéssel
 - 12 cm 2x UPE120 keresztirányú merevítés /szelemezés
 - 12 cm 2x UPE120 függesztett acél konzol tartószerkezet

<p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojepekt.hu, reprojepekt@reprojepekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERV LAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: B-B metszet Rajz jelek: B, Rétegrendek</p>	<p>KIADÁS 2025.06.06. TERV LAP KÓD E.10</p>
	<p>Tervező munkatársak: 12 cm szendvicspanel Frustrum</p>	<p>Megrendelők: Halm Schläger falpanel (PIR hőszigetelő manggal)</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p>	<p>Rajz méret: 1:100</p>



RÉTEGREDENEK

Vízszintes szerkezetek

RP-01 Parkoló padló

- 1 cm kéregerősített pomentes betonpadló
- 40 cm lemezalap (statikai tervek szerint!) szélein 30 cm vtg. 90 cm széles kivastagítással
- 15 cm szerelőbeton
- 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat
- termett talaj

RP-02 Fagyasztó padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló, saját aljzattal
- 12 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélküli
- 1 rtg párazáró fólia
- 6 cm szerelőbeton
- 35 cm méretezett monolit vasbeton födém (statikai tervek szerint!)
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-03 Üzemi padló

- 2 cm HACCP minősített műgyanta padló
- 8 cm kéregerősített beton
- 1 rtg PE fólia szigetelés
- 10 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel fektetve, felső oldalon vértázat nélküli
- 1 rtg párazáró fólia
- 25 cm méretezett monolit vasbeton födém
- 10 cm ásványgyapot hőszigetelés

RP-04 Közbeneső födém

- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, falpanelekhöz rögzítve/ acél tartóvázhoz függesztve

Falszerkezetek

RF-01 Csarnok fal

- 6 cm átszellőztetett szendvicspanel falpanel (PIR hőszigetelő maggal) (vízszintes felszereléssel)
- 30 cm HEB 300 acél szerkezetű oszlopok (statikai tervek szerint!)
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

RF-02 Csarnok lábázat

- lábázati vakolat (szürke színben)
- 6 cm ásványgyapot hőszigetelés
- 30 cm vasbeton lábázat acél oszlopok között
- 20 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel

RF-03/RF-03* Belső falak

- 20/13 cm Brucha WP PIR hőszigetelő panel, 0,5 mm mosható alulemez kéreggel

Tetőszerkezetek

RT-01 Szendvicspanel tető

- 16 cm trapéz mintázatú szendvicspanel tető (PIR hőszigetelő maggal)
- 8 cm Z200/66/74 acél szelemenezés
- 30 cm HEA 300 acél tartószerkezet (tűzgátló festéssel ellátva)

RT-02 Acél szerkezetű előtető

- 25 mm trapézlemez 5% lejtéssel
- 12 cm 2x UPE120 keresztirányú merevítés /szelemenezés
- 12 cm 2x UPE120 függesztett acél konzol tartószerkezet

REPROJEKT

TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS
Iroda: 1139 Budapest, Róppenttyú u. 73/B
Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594
www.reprojezt.hu, reprojezt@reprojezt.hu

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK

Vezető tervező:

RESZEGI ISTVÁN

Aláírás:

Tervező munkatársak:
Ujfalussy Fruzsina

TERV INFORMÁCIÓK

**Pilisvörösvári
kiskereskedelmi egység
bővítése**
tervszám: T004/2025

Cím:
2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2.
hrsz: 8201

Megrendelők:
Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg
13 09 100262)

TERVLAP INFORMÁCIÓK

Rajz típus:
Építési Engedély

Rajz név:
C-C metszet

Rajz jelek:
C, Rétegrendek

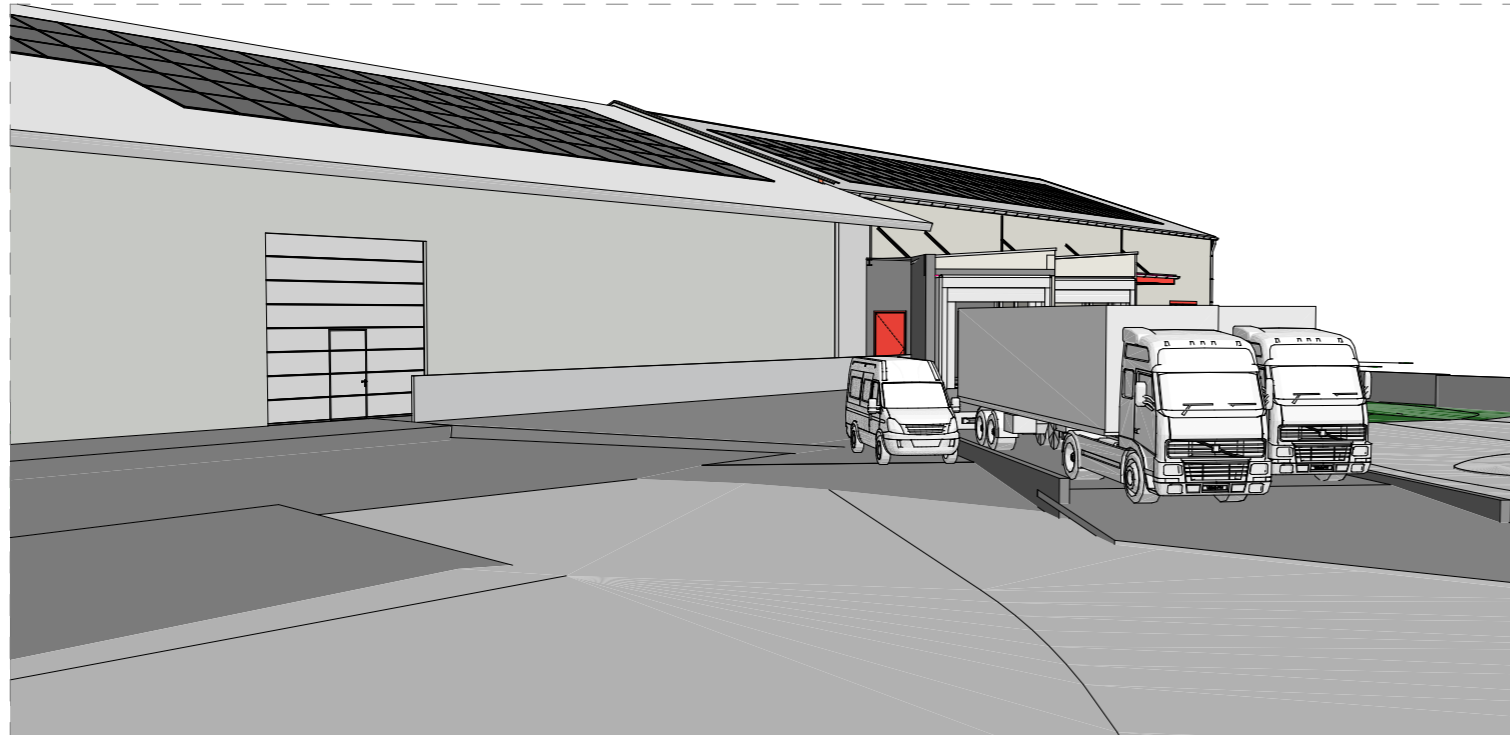
Rajz lépték:

KIADÁS

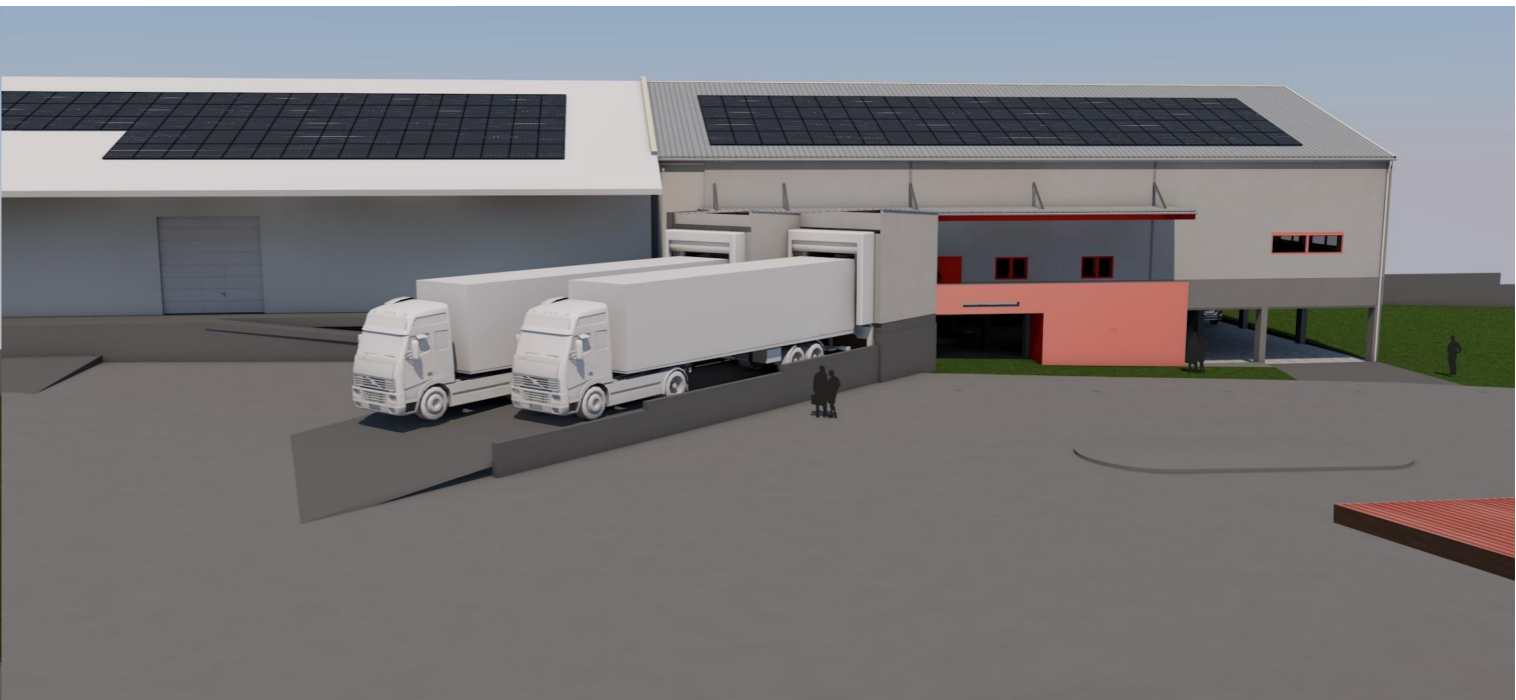
2025.06.06.

TERVLAP KÓD

E.11



<p>REPROJEKT</p> <p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Alírárs:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: tömegvázlat</p>	<p>KIADÁS</p>
	<p>Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelők: Halmeschläger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>	<p>Rajz jelek: Rajz lépték:</p>	<p>2025.06.06.</p> <p>TERVLAP KÓD</p> <p>E.12</p>

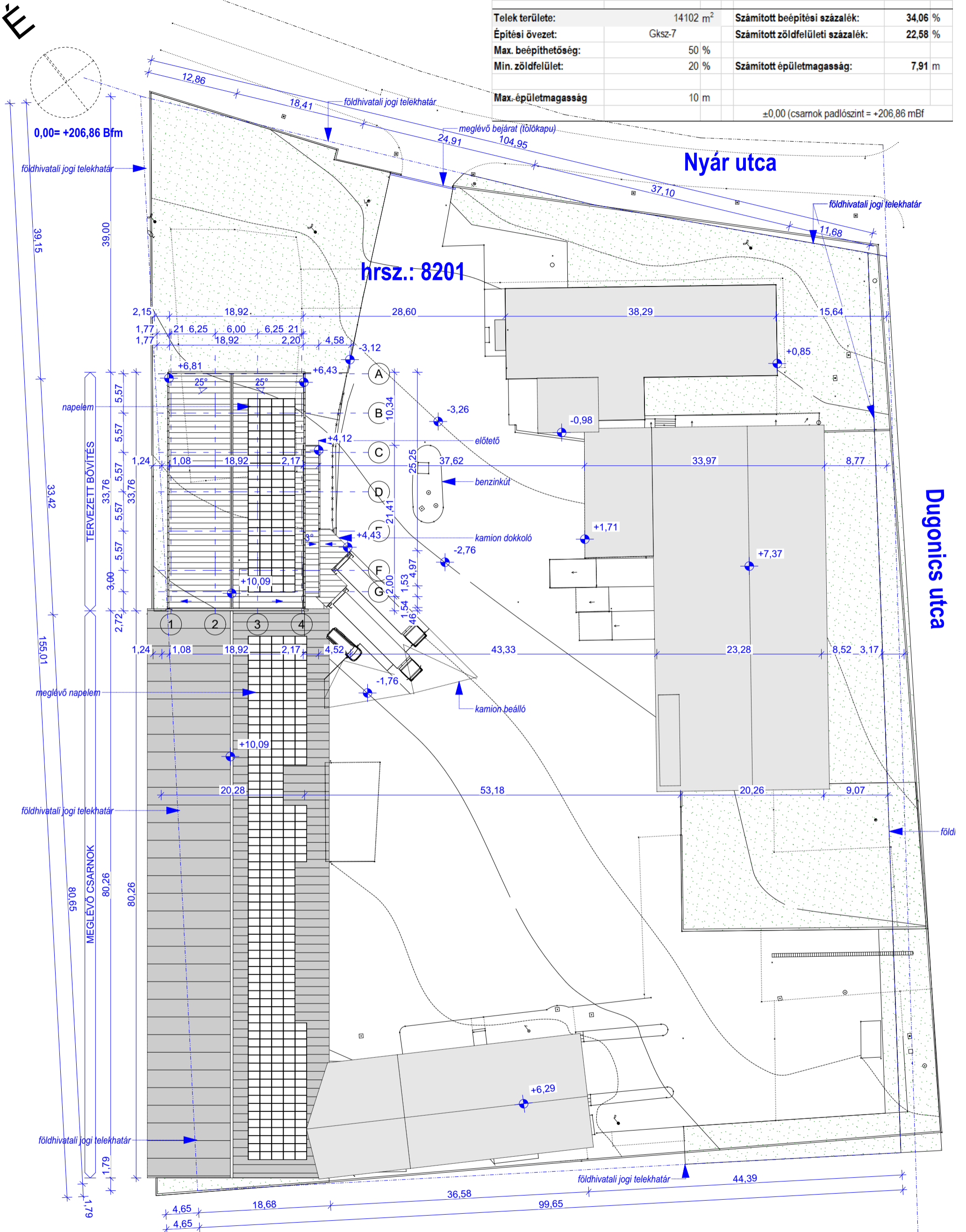


<p>REPROJEKT</p> <p>TERVEZÉS - ÉPÍTSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉS Z TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Alíírás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: Látványok Rajz jelek: Rajz lépték:</p>	<p>KIADÁS</p> <p>2025.06.06.</p> <p>TERVLAP KÓD</p> <p>E.13</p>
	<p>Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelő: Halm Schláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>		



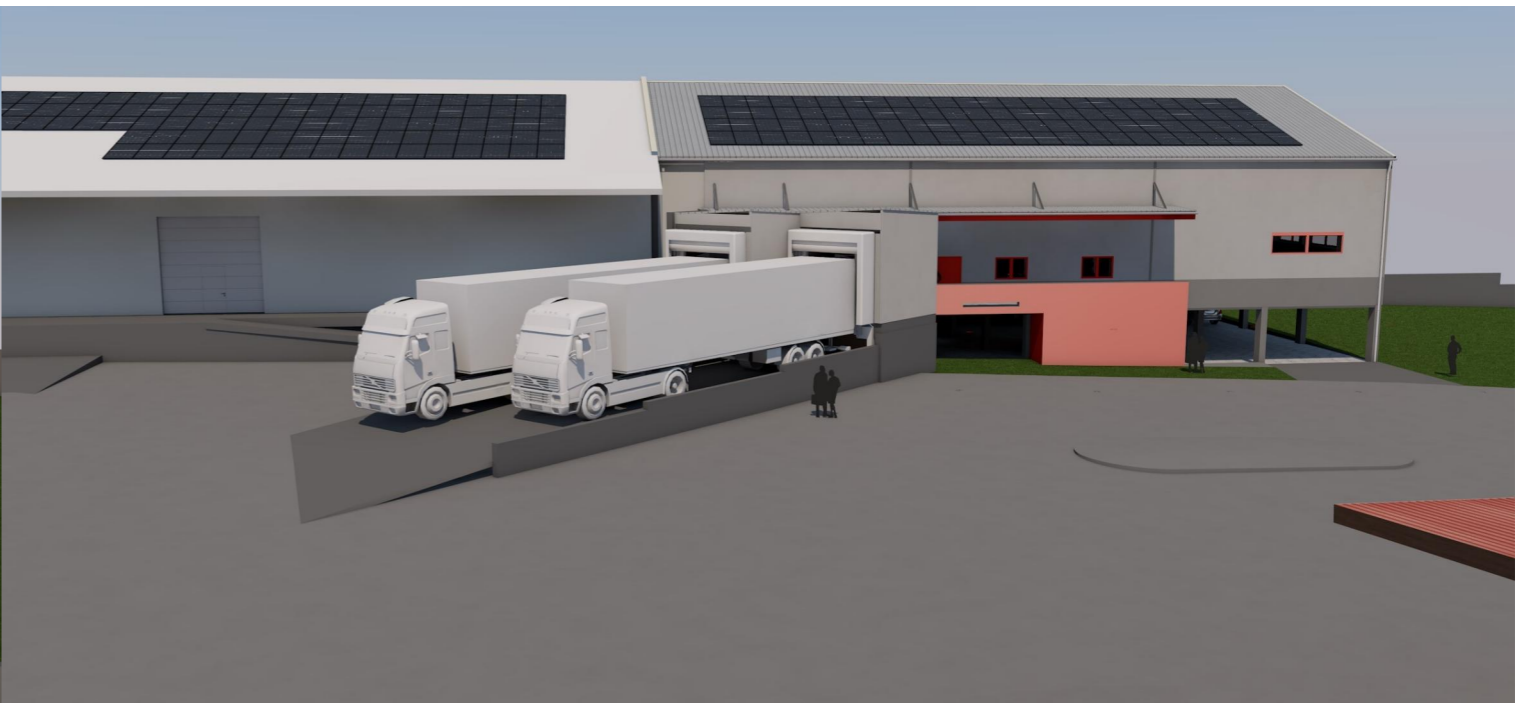
<p>REPROJEKT</p> <p>TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELÉS Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 061/633-3076, 0630/949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu</p>	<p>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Alíráás:</p>	<p>TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025</p>	<p>TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Építési Engedély Rajz név: Meglévő állapot fotó- dokumentáció</p>	<p>KIADÁS</p>
	<p>Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina</p>	<p>Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201</p> <p>Megrendelők: Halmschláger Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)</p>	<p>Rajz jelek: Rajz lépték:</p>	<p>2025.06.06.</p> <p>TERVLAP KÓD</p> <p>E.14</p>

Beépítési adatok			
Telek területe:	14102 m ²	Számított beépítési százalék:	34,06 %
Építési övezet:	Gksz-7	Számított zöldfelületi százalék:	22,58 %
Max. beépíthetőség:	50 %		
Min. zöldfelület:	20 %	Számított épületmagasság:	7,91 m
Max. épületmagasság	10 m		
±0,00 (csarnok padlósínt = +206,86 mBf)			



±0,00= +206,86 Bfm

Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése		1:500	E.H.1
Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201		hirdetményi Helyszínrajz 1:500	
		2025.06.06.	



Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése	
<small>Cím:</small> 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201	<small>hirdetményi</small> Látványok

E.H.2
2025.06.06.

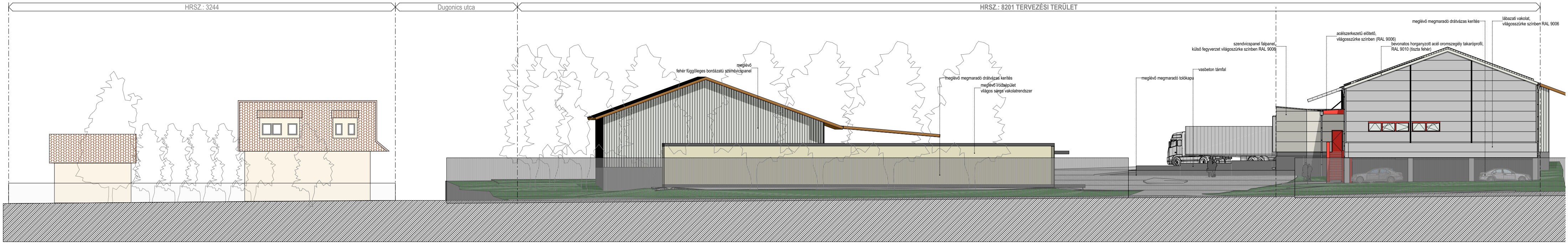
UTCAKÉP NYÁR UTCA FELŐL

TERVEZETT BŐVÍTÉS

HRSZ.: 3244

Dugonics utca

HRSZ.: 8201 TERVEZÉSI TERÜLET



fehér függőleges bordázott szendvicspanel
meglévő
meglévő megmaradó drátvázás kerítés
meglévő irodáépület
világos sárga vakolatrendszer

meglévő megmaradó tolokápu
vasbeton támfal
szendvicspanel falpanel
külső fegyverzet világosszürke színben RAL 9006
acélszerkezetű előtető,
világosszürke színben (RAL 9006)
bevonatos horganyzott acél oromszegély takaróprofil,
RAL 9010 (tisza fehér)
meglévő megmaradó drátvázás kerítés
lábazati vakolat,
világosszürke színben RAL 9006

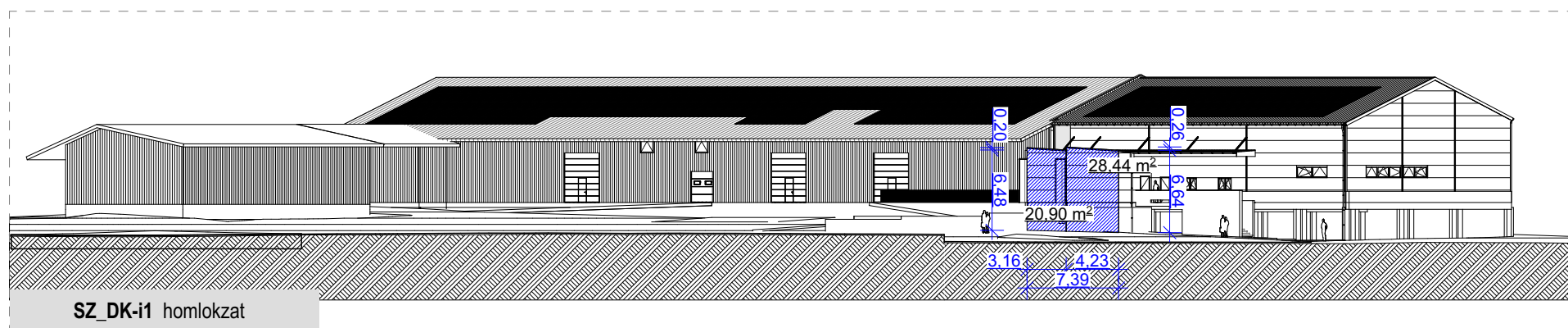
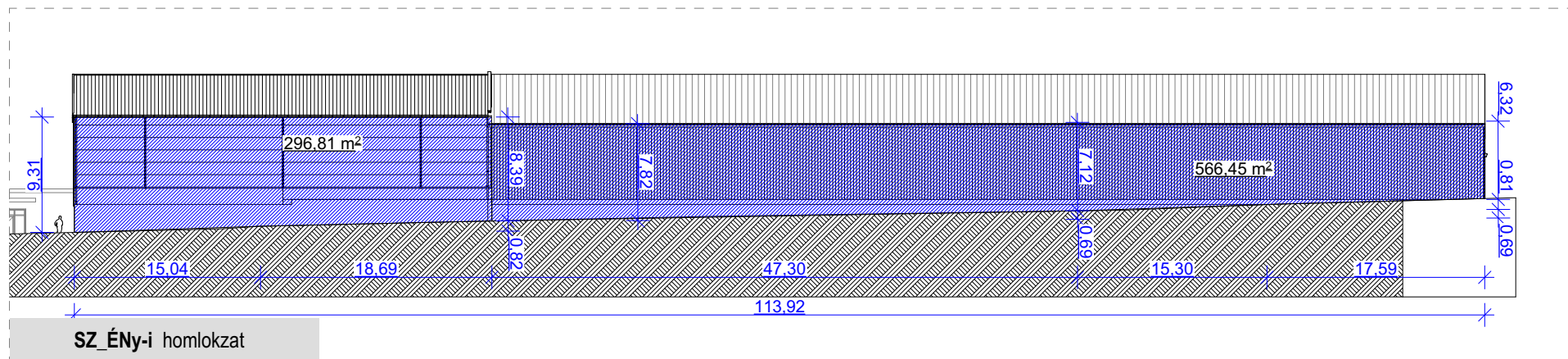
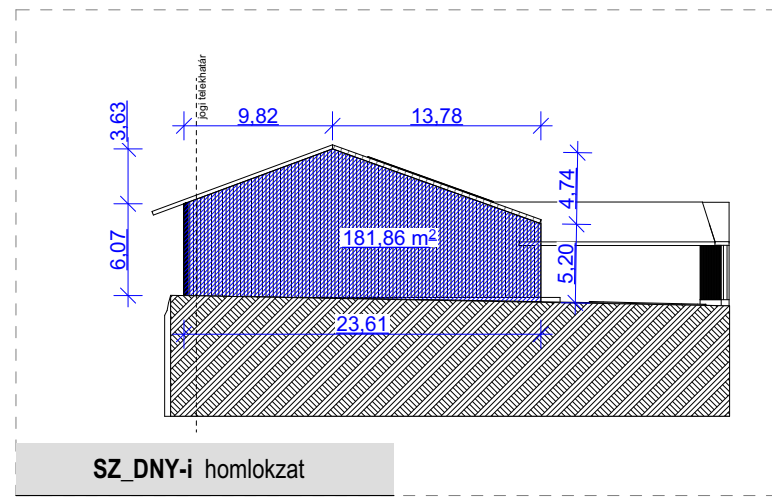
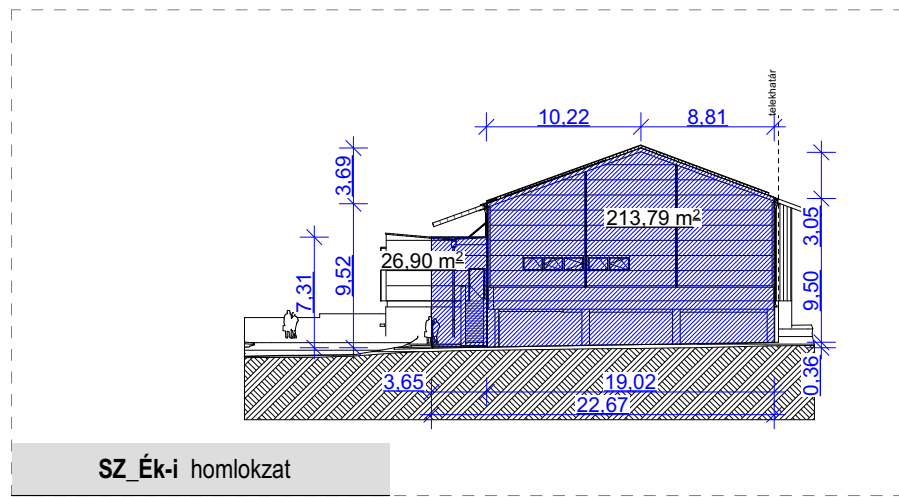
Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése

Cím:
2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2.
hrsz: 8201

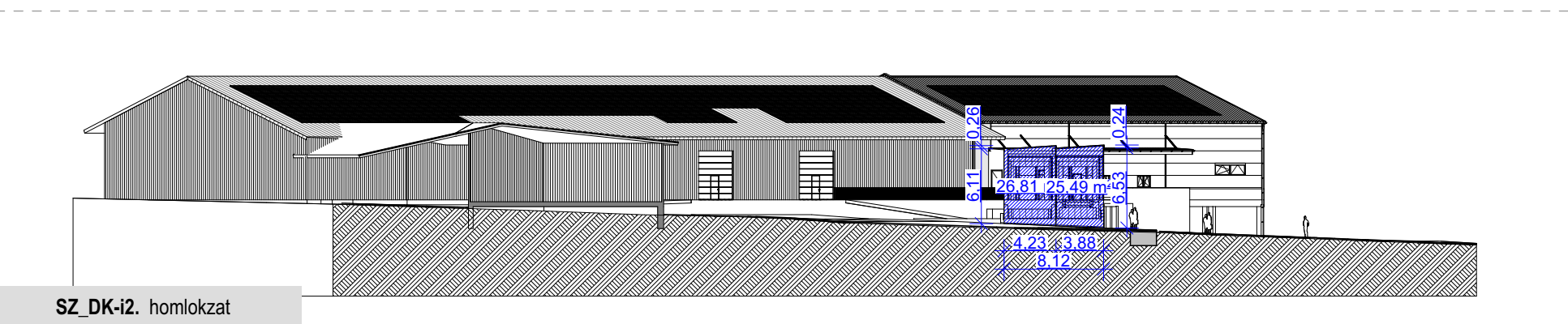
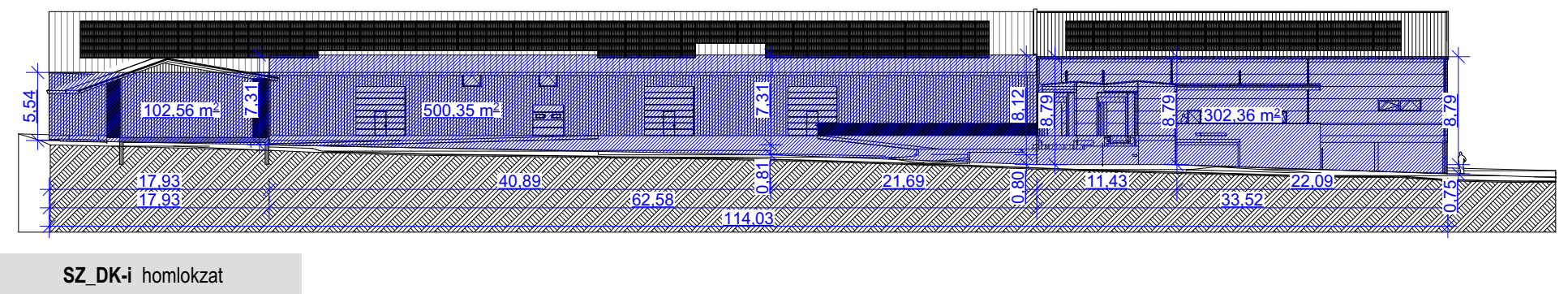
hirdetményi
UtcaKép

E.H.3

2025.06.06.



Beépítési adatok		Homlokzatok	Felületek hossza (m)	Homlokzat	Felület területe (m²)	
Telek területe:	14102 m²	Sz_DK-i1	7,39	Sz_DK-i1	20,9	
Építési övezet:	Gksz-7	Sz_DK-i2.	8,12	Sz_DK-i2.	25,5	
Épületmagasság számítás						
felületek területe:	2292,80 m²	Sz_DK-i	114,03	Sz_DK-i2.	26,8	
homlokzat hossza:	289,94 m	SZ_DNY-i	23,81	SZ_DK-i	102,6	
felületek / hossz =	7,91 m	SZ_Ék-i	22,67	SZ_DK-i	302,4	
Számított épületmagasság: 7,91 m						
Max. építménymagasság 10 m tehát MEGFELEL						
					SZ_DNY-i	181,9
					SZ_Ék-i	26,9
					SZ_Ék-i	213,8
					SZ_ÉNy-i	296,8
					SZ_ÉNy-i	566,5
						2 292,8



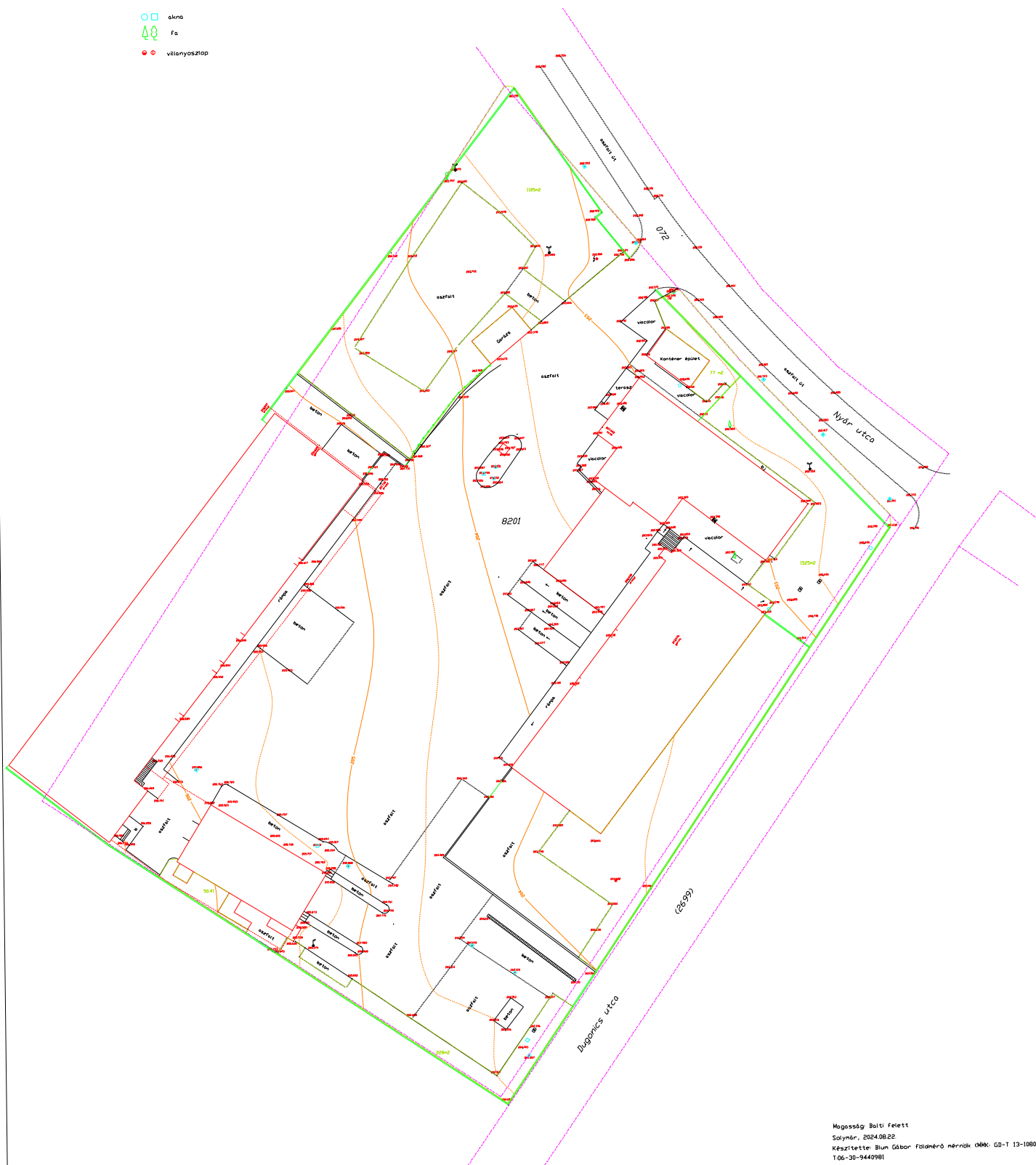
REPROJEKT TERVEZÉS - ÉPÍTÉSMENEDZSELES Iroda: 1139 Budapest, Róppentyű u. 73/B Tel/Fax: 06 1833-3076, 0630949-9594 www.reprojekt.hu, reprojekt@reprojekt.hu	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK Vezető tervező: RESZEGI ISTVÁN Aláírás:	TERV INFORMÁCIÓK Pilisvörösvári kiskereskedelmi egység bővítése tervszám: T004/2025 Cím: 2085 Pilisvörösvár Dugonics utca 2. hrsz: 8201	TERVLAP INFORMÁCIÓK Rajz típus: Számítások Rajz név: Épületmagasság számítás Rajz jelek: Rajz lépték: 1:500	KIADÁS 2025.06.06. TERVLAP KÓD E.SZ.2
	Tervező munkatársak: Ujfalussy Fruzsina	Megrendelők: Halmeschlágner Antal, REHA Invest Kft. (Cg 13 09 100262)		

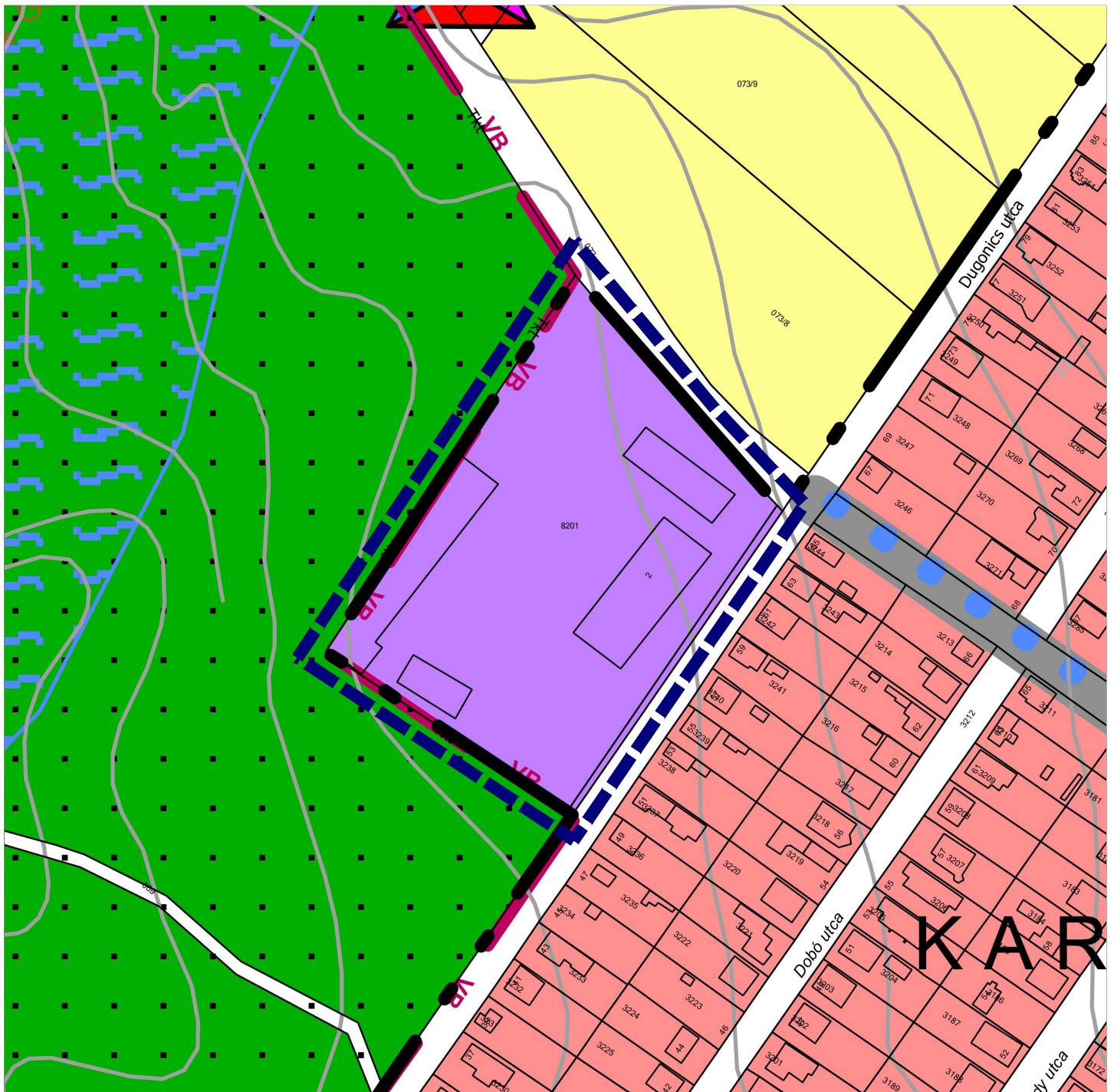
Pilisvörösvár
Dugonics utca 2. hrsz: 8201
Geodéziai Felmérés
M=1:1000








- 225.637 magasság
- kerítés
- burkolat
- részü
- növény
- épület
- telekhatar
- színtvonal
- felező színtvonal

- élénk
- fa
- villanyoszlop




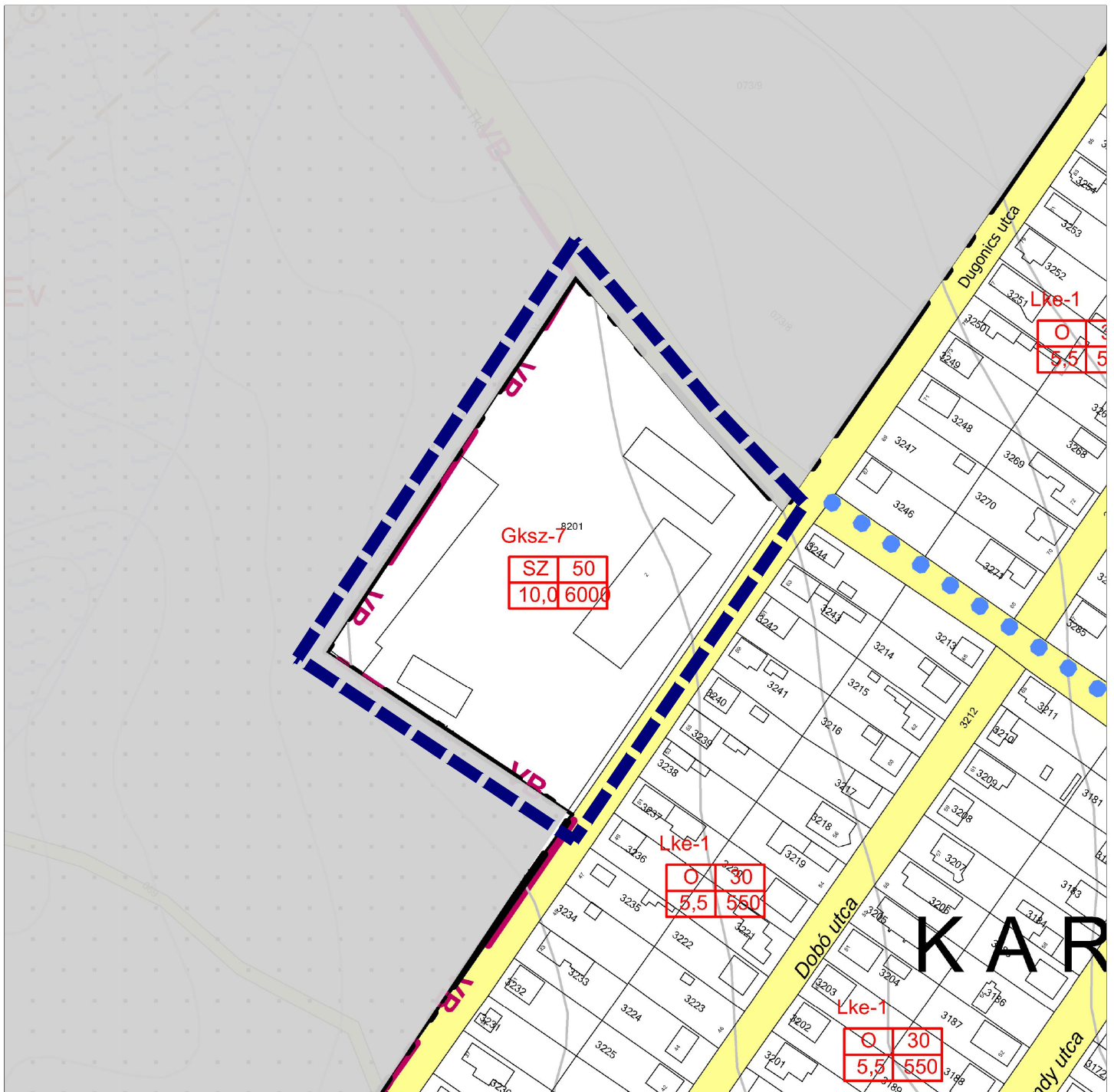


Jelmagyarázat

-  módosítás tervezési területe
-  belterület határa
-  kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  tájképvédelmi terület
-  hidrológiai védőövezet "B" zóna

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Pilisvörösvár Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv
	Rajz megnevezése: Hatályos településszerkezeti terv kivágat - 8201 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Tervező: Farkas Szilvia településtervező	Dátum: 2026. március hó
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160			



Jelmagyarázat



módosítás tervezési területe



meglévő belterülethatár

területfel-
használási jele

beépítési mód	beépítési %
épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb telek (m2)



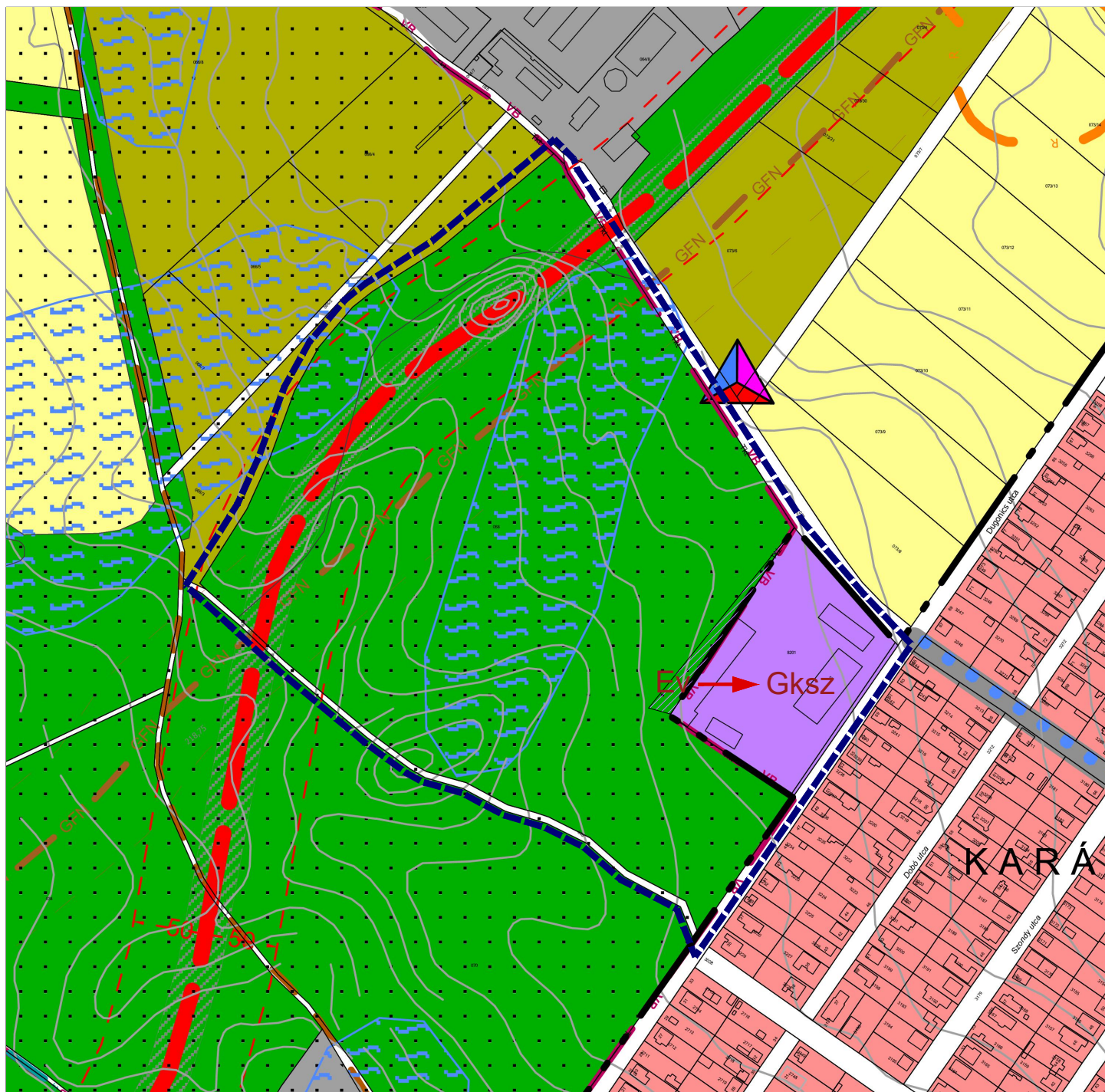
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület



tájképvédelmi terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	<p>Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Pilisvörösvár Város részterületére vonatkozóan</p>	<p>Lépték: M=1: 2 000</p>	<p>Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv</p>
	<p>Rajz megnevezése: Hatályos Szabályozási tervek kivágat - 8201 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan</p>	<p>Dátum: 2026. március hó</p>	<p>SZT</p>
<p>Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160</p>	<p>Tervező: Farkas Szilvia településtervező</p>		



Jelmagyarázat



módosítás tervezési területe



hidrológiai védőövezet "B" zóna



belterület határa



kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület




védelmi célú erdőterület



tájképvédelmi terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Pilisvörösvár Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 4 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv
	Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítása - 068 és 8201 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2026. március hó	TSZT/M
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia településtervező		