

Tervezési program

a Pápa, Belső-Várkert 6406. hrsz-on építendő kávézó építési engedélyezési tervéhez.

Jelen tervezési program a Pápa Város Önkormányzata (8500 Pápa, Fő utca 5.) mint Megrendelő és a PAGONY Táj- és Kertépítész Kft. (1111 Budapest, Bartók Béla út 34. III/3.) mint Tervező között megkötött a „TOP-2.1.2-15-VE1-2016-00003 – Zöld város kialakítása – Történelmi angolpark funkcióbővítő megújítása az Esterházy-kastély környezetében” ezen belül a Belső-Várkert 6406. hrsz-on építendő kiszolgáló, kávézó épület építési engedélyezési tervezésére vonatkozó tervezési szerződés mellékletét képezi és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal készült.

1. A tervezési feladat leírása, az építési tevékenység megnevezése

A tervezés tárgyát a projekten belül megvalósításra kerülő kiszolgáló, kávézó épület építésének megtervezése, az építési engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése képezi. Az új épületet két egymástól függetlenül működtethető egységre kell bontani: a parkot és a kávézót kiszolgáló WC-mosdó helyiségcsoportra és a kávézóra. Az épület park felőli oldalán vendéglátó teraszt kell kialakítani. A kávéházat kb. 30 fő befogadóképességre kell tervezni, a teraszon további 30-40 ülőhelyet kell biztosítani. A WC-mosdó helyiségcsoport ezt a kapacitást szolgálja ki. A helyiségeket akadálymentes használatra alkalmasan kell megtervezni és akadálymentes WC helyiséget kell kialakítani.

A tervezési feladaton belül el kell készíteni a meglévő épület örökségvédelmi bontási bejelentési dokumentációját.

Az építési engedély köteles tevékenységekre építési engedélyezési dokumentációt kell készíteni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően digitális és 8 nyomtatott példányban.

Az építési kiviteli terveket (építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti, épületvillamossági tervek árazott és árazatlan költségvetés kiírásokkal) a felsorolt építési-szerelési munkákra az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal kell elkészíteni digitális és 8 nyomtatott példányban.

2. A tervezés előzményei - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatai

A „TOP-2.1.2-15-VE1-2016-00003 – Zöld város kialakítása – Történelmi angolpark funkcióbővítő megújítása az Esterházy-kastély környezetében” pályázat az egykori melegező, szolgáltató épület felújításával számolt. A tervezési program pontosítása során az épület műszaki állapotára tekintettel döntés született annak elbontásáról és új kiszolgáló-kávézó épület építéséről.

A tervezési munka megalapozására kerttörténeti tudományos dokumentáció készül.

3. Az elvárt - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb - követelmények, beleértve az élettartalmi igényeket

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek feleljenek meg:

az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
a tűzbiztonság,
a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

a biztonságos használat és akadálymentesség,
a zaj és rezgés elleni védelem,
az energiatakarékosság és hővédelem,
az élet- és vagyonvédelem, valamint
a természeti erőforrások fenntartható használata
alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

4. Az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módja, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok köre

Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002.(VII.5.) önkormányzati rendelete szerint a telek Z-KP/V övezeti jelű városi közpark övezetbe tartozik, rajta közcélú építmények legfeljebb 500 m² bruttó alapterületig helyezhetők el.

Tervező köteles a tervezett létesítmény HÉSZ szerinti megfelelőségét az építési engedélyezési dokumentációban igazolni.



kivonat Pápa Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002.(VII.5.) önkormányzati rendelet 1/a mellékletéből

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt számításokat Tervező köteles elkészíteni.

A tervezés során készülő kivitelezési dokumentáció az Étv. 31. § (2) bekezdésében, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások - ellenőrizhető módon történő - kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés

- a) megnevezését,
- b) helyzetét, méretét, mérettűrését,
- c) számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket,
- d) minőségi követelményeit,
- e) építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint
- f) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

5. A beruházás költségkerete, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályai

A beruházás tervezett netto költségkerete: 45 millió Ft. Tervező a kivitelezési tervdokumentáció részeként árazott tervezői költségvetést köteles készíteni. A TERC normagyűjtemény szerint beárazott tervezői költségvetés összege a bruttó költségkeretet nem haladhatja meg, attól csak a beruházó döntése alapján lehet eltérni.

6. A helyszín bemutatása

A telek megegyezik a történelmi Belső-Várkert területével. Tipikus városi közpark terület, füves, ligetes zöldfelületekkel, gyalogos sétányokkal, játszótérrel. Művelési ágát tekintve közpark. Az ingatlan Pápa Város Önkormányzata tulajdonában áll. Területe a város különböző útjai felől történelmileg kialakult kapcsolódási pontokon keresztül érhető el.

A 6406. hrsz-ú ingatlan műemléki védettség alatt áll. Emellett műemlék jelentőségű terület és műemléki környezet is.

7. Helyiségigények és funkcionális kapcsolatok

A kastélypark rehabilitációs programján belül szükséges a közcélú funkciók, szolgáltatások körének bővítése, a kiépítésre kerülő játszótérhez WC-mosdó helyiségcsoport és kávéház-büfé biztosítása. A területre szomszédos Szent István úti parkolófelület közvetlen megállási lehetőséget nyújt a gépkocsival érkező gyermekes családok számára, ezért az új kiszolgáló épület a támfalhoz kapcsolódva épüljön meg és zárható kapcsolódási pontot létesüljön a parkoló és a parkszint között, amely az épület üzemeltetését is biztosítani tudja.

Az épület két elkülönülő egységre tagolódjon: a kávéházi részre és a WC-mosdó helyiségeket tartalmazó épületrészre. A WC-mosdó helyiségcsoportot a kávéháztól függetlenül is lehessen működtetni, de egyben a belső átjáróval a kávéház igényeit is szolgálja ki. A fogyasztótér park felőli bejárata a játszótér és a park felé terasszal kapcsolódjon.

Az épületet 3 fős személyzet működteti, számukra személyzeti öltöző mosdó helyiséget kell kialakítani.

8. Az építményben üzemelendő technológiák

A fogadóépületet meghatározóan nyári üzemre kell tervezni, viszont meg kell oldani a téli üzemelés feltételeit. Fűtését, temperálását elektromos fűtőberendezéssel biztosítani kell.

A kávézóban a következő termékek árusítását kell biztosítani:

- helyben készülő félkész/konyhakész/mélyhűtött alapanyagokból előállított étel (pogácsa, szendvics, pizza)
- kávéital, alkoholmentes- és szeszes ital, csapolt sör,
- dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes ital,
- cukrászati készítmény, édesipari termék,
- édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, előrecsomagolt fagyalt és jégkrém).

A terv tartalmazza a kávézó működéséhez szükséges gépészeti berendezéseket és bútorokat.

9. Közútkapcsolati, parkolási igények és információk

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42.§-ában foglaltak szerinti személygépkocsi parkolók, akadálymentes parkoló és kerékpár tárolók a várkerti ingatlan déli oldalán meglévő és bővítésre kerülő parkolóokban rendelkezésre állnak. Új parkolót nem kell tervezni.

10. Közmű és energia ellátási igények, módok

A területen vezetékes ivóvíz, szennyvíz, földkábeles elektromos energia hálózat, közvilágítási hálózat található. Az építési hely ivóvíz és elektromos energia mérőhellyel rendelkezik. A rendeltetésszerű használathoz és működéshez szükséges a kiépített elektromos energiaellátás és ivóvíz, szennyvíz hálózat felülvizsgálata.

Az épületek víz- és szennyvízellátását kiépített. El kell készíteni a belső víz- és csatornahálózat kialakításának terveit.

Az épületet a hatályos hőtechnikai előírásoknak megfelelően kell kialakítani. Az épületre a települési környezetre tekintettel napkollektor, napelem nem kerül elhelyezésre.

11. Az akadálymentesítésre vonatkozó információk

Az OTÉK 54/A. §-ban foglaltakkal összhangban az épület látogatók, vendégek által használt helyiségei teljesen akadálymentesek.

Az akadálymentes használathoz olyan jelző-információs rendszert kell alkalmazni, amely a rendeltetésszerű használó fogyatékos személyt segíti az építmény, építményrész használatában. Az elsődlegesen fogyatékos személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani. Az épület vizes helyiségeit gyermek és baba barát módon kell kialakítani.

12. A szükséges szakági tervezők, szakértők köre

Mind az engedélyezési, mind a kiviteli tervdokumentációk készítéséhez a jogszabályban előírt tervezői jogosultsággal rendelkező szakági tervezők közreműködését biztosítani kell.

13. Egyéb meghatározó követelmények általános szempontjai

Az elképzeléseket, a telekre vonatkozó szabályozásokat, a dokumentációval kapcsolatos tartalmi követelményeket, a tervezési munkát és az építészeti műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal, közműkezelőkkel, valamint az illetékes építésügyi hatóságon egyeztetni kell.

14. A tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételei

Az épületek, létesítmények tűz- és vagyonvédelmét a tervezés során biztosítani szükséges. Az épület üzemidőn kívüli biztonságos zárásra különös figyelmet kell fordítani. A hulladékátrolást berendezéseit meg kell tervezni.

15. A helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján

Az örökségvédelmi nyilvántartás a 6406 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az alábbi védettségeket tartalmazza:

Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
6406	műemlék	4812 [10152]	v. Eszterházy-kastély
6406	műemléki jelentőségű terület	4315 [10165]	Pápa történelmi városmag műemléki jelentőségű területe
6406	műemléki környezet	24844	Szt.János szobor ex-lege műemléki környezete
6406	műemléki környezet	19281	Pápa történelmi városmag műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete
6406	műemléki környezet	24848	lakóház /egykori vízimalom/ ex-lege műemléki környezete
6406	régészeti lelőhely	8946	Malmok
6406	régészeti lelőhely	8942	Pápa - Városfalak
6406	régészeti lelőhely	8943	Pápa - Tizes kapu

Pápa, 2018. február 26.

Megrendelő
Pápa Város Önkormányzata

Tervező
PAGONY Táj- és Kertépítész Kft.