



VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS

VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

Az Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti eljárásra összeállított tervdokumentáció



2013. március

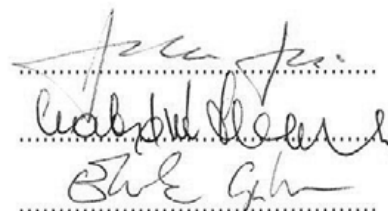
VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

Az Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti eljárásra összeállított tervdokumentáció

BFVT Tsz:
I-616-1/2012
I-617-1/2012

Városrendezés:

András István
TT/1É 01-0525
Szabóné Homa Anna
TT/1 É 01-2034
Érsek Gábor



Közlekedés:

Pető Zoltán
K1d-1-T 01-2321
Rubus Zoltán



Közműellátás:**Vízellátás-csatornázás:**

Román Péter
TV-T 01-13717

Energiaellátás:

Pető László
TE-T 01-9743/13



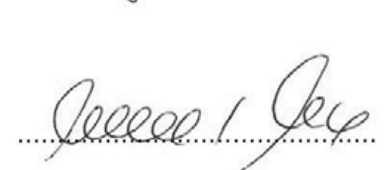
**Zöldfelület- és
környezetvédelem:**

Pogány Aurél
TR/TK 01- 5060
Zétényi Dávid



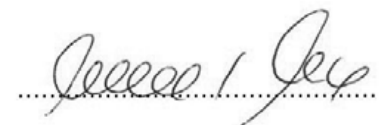
Munkatárs:

Pizág Csaba
FT-8 13-2630/15



Ügyvezető:

Albrecht Ute



A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2013. március

TARTALOMJEGYZÉK

	Bevezetés	5
1.	Házgyári út – Nagycsarnok utca – Acél utca által határolt (1. számú) terület, (Locargo Kft.)	6
1.1.	A módosítás célja	6
1.2.	Vizsgálati munkarész	6
1.2.1.	<i>Településrendezési vizsgálatok</i>	6
1.2.2.	<i>Közlekedési vizsgálat</i>	16
1.2.3.	<i>Közművizsgálat</i>	18
1.2.4.	<i>Környezetállapot, zöldfelület vizsgálat</i>	20
1.3.	Alátámasztó munkarész	22
1.3.1.	<i>Településrendezési javaslat</i>	22
1.3.2.	<i>Közlekedési javaslat</i>	24
1.3.3.	<i>Közműellátási javaslat</i>	27
1.3.4.	<i>Zöldfelületi javaslat</i>	30
1.3.5.	<i>Környezetvédelmi javaslat</i>	30
2.	Veszprémvölgyi utca – 6438/2-es hrsz.-ú – 6438/3-as hrsz.-ú közterületek által határolt (2 sz.) terület, valamint a 1965/20-as hrsz.-ú (3. sz.) csereterület	31
2.1.	A módosítás célja	31
2.2.	Vizsgálati munkarész	31
2.2.1.	<i>Településrendezési vizsgálatok</i>	31
2.2.2.	<i>Közlekedési vizsgálat</i>	41
2.2.3.	<i>Közművizsgálat</i>	42
2.2.4.	<i>Környezetállapot, zöldfelület vizsgálat</i>	43
2.3.	Alátámasztó munkarész	45
2.3.1.	<i>Településrendezési javaslat</i>	45
2.3.2.	<i>Közlekedési javaslat</i>	47
2.3.3.	<i>Közműellátási javaslat</i>	49
2.3.4.	<i>Zöldfelületi javaslat</i>	49
2.3.5.	<i>Környezetvédelmi javaslat</i>	50
2.3.6.	<i>Településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangja</i>	51
3.	Biológiai aktivitásérték számítás	55
4.	Jóváhagyandó munkarész	56
4.1.	Településszerkezeti terv módosítása	56
4.2.	Rendelettel jóváhagyandó munkarészek – Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	56
5.	Iratanyag	57

RAJZI MUNKARÉSZEK

1. számú területre vonatkozó tervlapok:

– Alaptérkép	M=1:4 000
– Ortofotó	M=1:4 000
– Hatályos szabályozási terv kivonata	M=1:4 000
– Beépítési mérték és szintterületi mutató vizsgálat	M=1:4 000
– Épület funkció és állagvizsgálat	M=1:4 000
– Környezet és közlekedés vizsgálata	M=1:4 000
– Távlati közúti és tömegközlekedési hálózat	M=1:15 000
– Víziközmű – Vizsgálat és javaslat	M=1:4 000
– Energiaközmű – Vizsgálat és javaslat	M=1:4 000
– Szabályozási terv	M=1:2 000

2-3. számú területekre vonatkozó tervlapok:

– Alaptérkép	M=1:3 000
– Ortofotó	M=1:3 000
– Hatályos szabályozási terv kivonata	M=1:3 000
– Tulajdonvizsgálat	M=1:3 000
– Beépítési mérték vizsgálat	M=1:3 000
– Épület funkció és állagvizsgálat	M=1:3 000
– Környezet és közlekedés vizsgálata	M=1:3 000
– Környezetalakítási javaslat	M=1:3 000
– Távlati közúti és tömegközlekedési hálózat	M=1:15 000
– Szabályozási terv	M=1:2 000

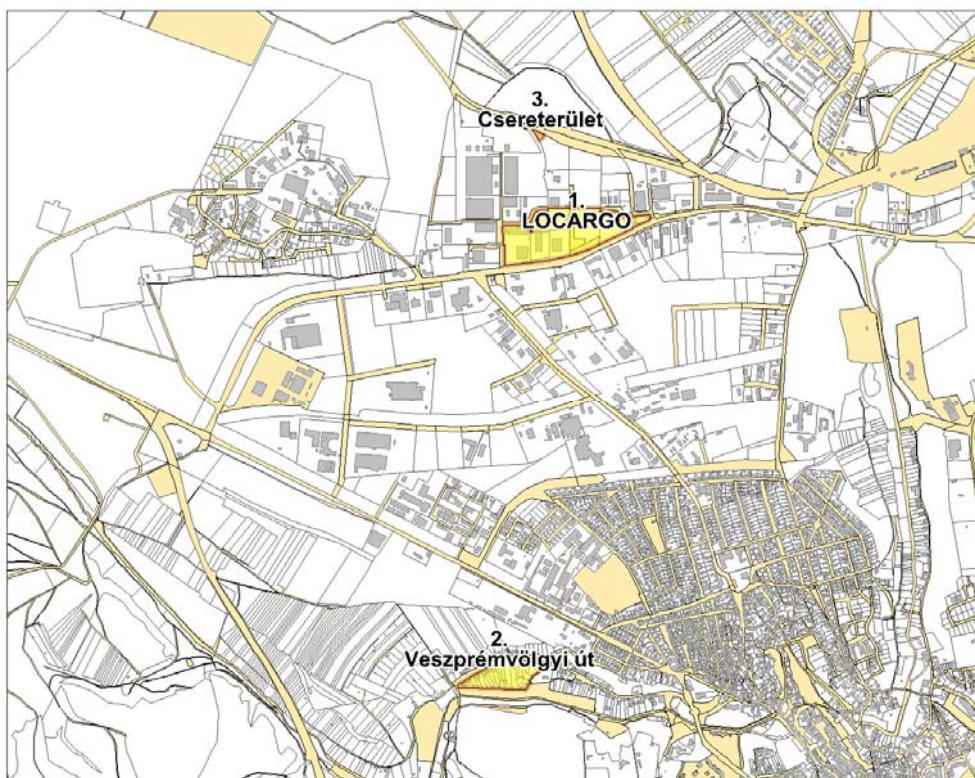
BEVEZETÉS

Veszprém Megyei Jogú város közigazgatási területére jelenleg a 241/2011.(XII.18.) VMJÖK. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 61/2003. (XII.22.) Önkormányzati Rendeletével elfogadott Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv (SZT) van hatályban, amelyet az elmúlt évek során részleteiben többször módosítottak.

Új fejlesztések lehetőségek megteremtése céljából a fenti településrendezési eszközök módosítása ismét aktuális lett, ennek érdekében rendelte meg Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata az alábbi tervezést. A megbízás alapja az Önkormányzat Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága 75/2012.(III.30.), 177/2012. (V.31.) és 158/2012. (V.31.) VVB határozatba foglalt állásfoglalása az alábbi területszerkezeti egységekre:

1. sz. terület: Házgyári út – Nagycsarnok utca – Acél utca lehatárolással

2-3. sz. terület: Veszprémvölgyi utca – 6438/2-es hrsz.-ú – 6438/3-as hrsz.-ú közterületek lehatárolással, valamint a 1965/20-as hrsz.-ú csereterület



Tervezési területek M=1:25.000

1. Házgyári út – Nagycsarnok utca – Acél utca által határolt
(1. számú) terület [Locargo Kft.]

1.1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A hatályos szabályozási terv módosítására a tervezési területen új építési övezet kialakítása érdekében van szükség. A terv javaslatot dolgoz ki terület övezeti átsorolására, e mellett a területi adottságok és a hatályos övezeti paraméterek összhangjának megteremtésére fogalmaz meg javaslatokat.

A mintegy 9,04 hektár nagyságú tervezési területet északi, nyugati és keleti oldalról iparterület övezi, déli oldalról a Házgyári út határolja. A teljes tervezési területre kiterjedő vizsgálatokat és elemzést követően a **terv módosítási javaslatai csak a 1965/32 és 133 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkoznak.**

1.2. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

1.2.1. Településrendezési vizsgálat

A hatályos településrendezési eszközök vonatkozó előírásai

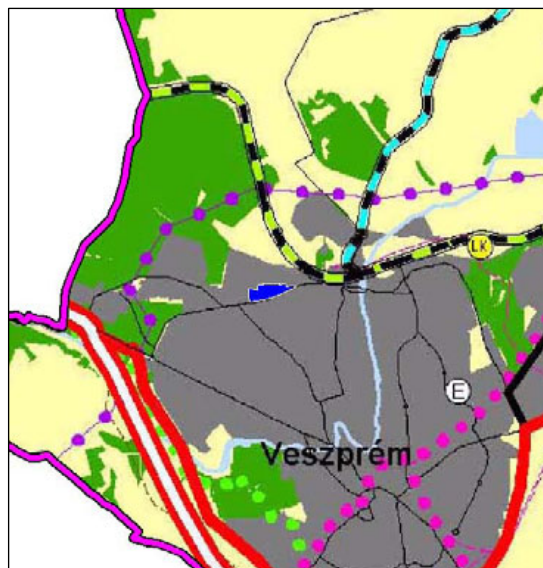
Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap Veszprém közigazgatási területét *települési térség; mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség, valamint vegyes területfelhasználási térség* kategóriába sorolja.

A tervezési terület az OTrT-ben meghatározott települési térség részét képezi, nem érinti az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, és vegyes területfelhasználási térségeket.

Veszprém Megye Területrendezési terve

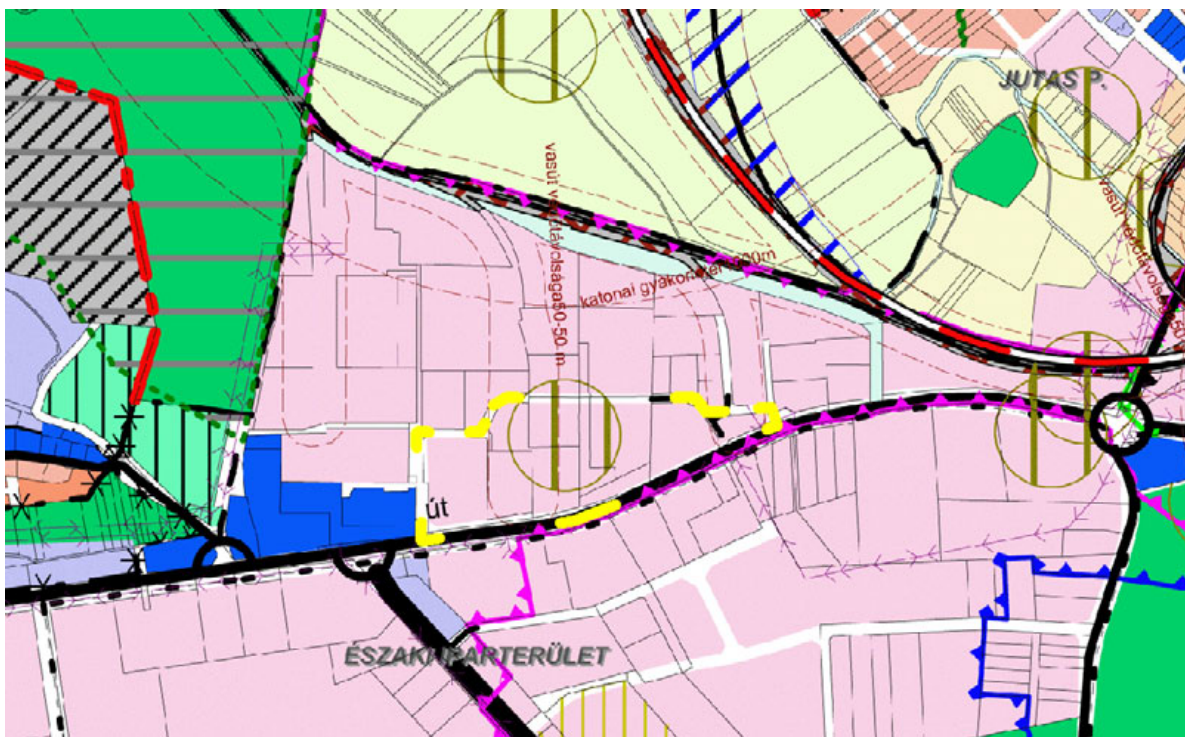
Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete, a „Térségi szerkezeti terv” című tervlap jelen tervmódosítás területét a megyei területfelhasználási térségek közül *városias települési térség* kategóriába sorolja.



Veszprém Megye Területrendezési terv 2. számú melléklet (Szerkezeti terv) kivonata M=1:50.000

Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve

Veszprém MJV Településszerkezeti terve (TSZT) (241/2003. (XII.18.)) szerint a tervezési területet *ipari egyéb, gazdasági terület* területfelhasználási egység. A tervezési területet délről határoló Házgyári út belterület főút. A tervezési terület teljes területe hidrogeológiai védőövezet B zónájába tartozik.



Településszerkezeti terv kivonata M=1:13.500

Veszprém Megyei Jogú Város Szabályozási Terve

A város hatályos szabályozási terve (SZT) és Helyi építési szabályzata (HÉSZ) a vonatkozó magasabb rendű tervekkel összhangban a területet Gip-05, Gip-09 jelű egyéb ipari területek építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ vonatkozó rendelkezései:

„Gazdasági területek

9.§

(1) A gazdasági területek építési övezetei:

a) Gksz - kereskedelmi, szolgáltató területek:

b) Gip - ipari területek: egyéb ipari területek

...

(3) Az egyéb ipari területen

a) elhelyezhető:

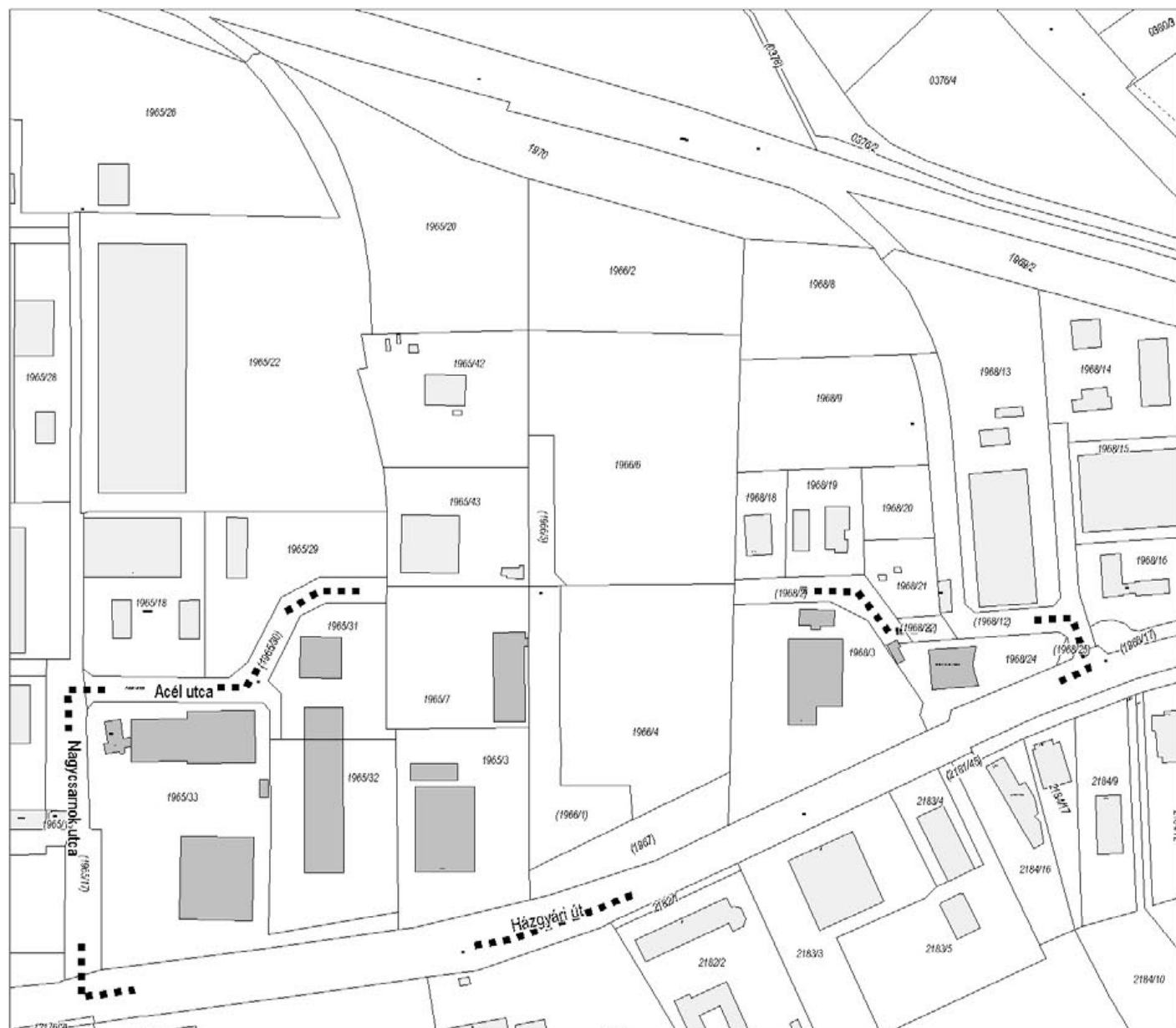
1. nem zavaró hatású ipari épület és gazdasági tevékenységi célú épület,
2. az energiagazdálkodás és a településgazdálkodás építményei,
3. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
4. oktatási, egészségügyi és szociális épületek
5. üzemanyagtöltő,
6. egyéb közösségi szórakoztató épület."

(14) A gazdasági területek telekalakítási, építési előírásai; kivonat:

Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítés (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
						szélessége (m)	mélysége (m)	
Gip-05	SZ	2000	35	10,5	40	30	50	
Gip-09	SZ	5000	35	10,5	35	45	50	

11

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:



Meglévő épület



Tervezési terület határa

ALAPTÉRKÉP

M=1:4 000



2012. december

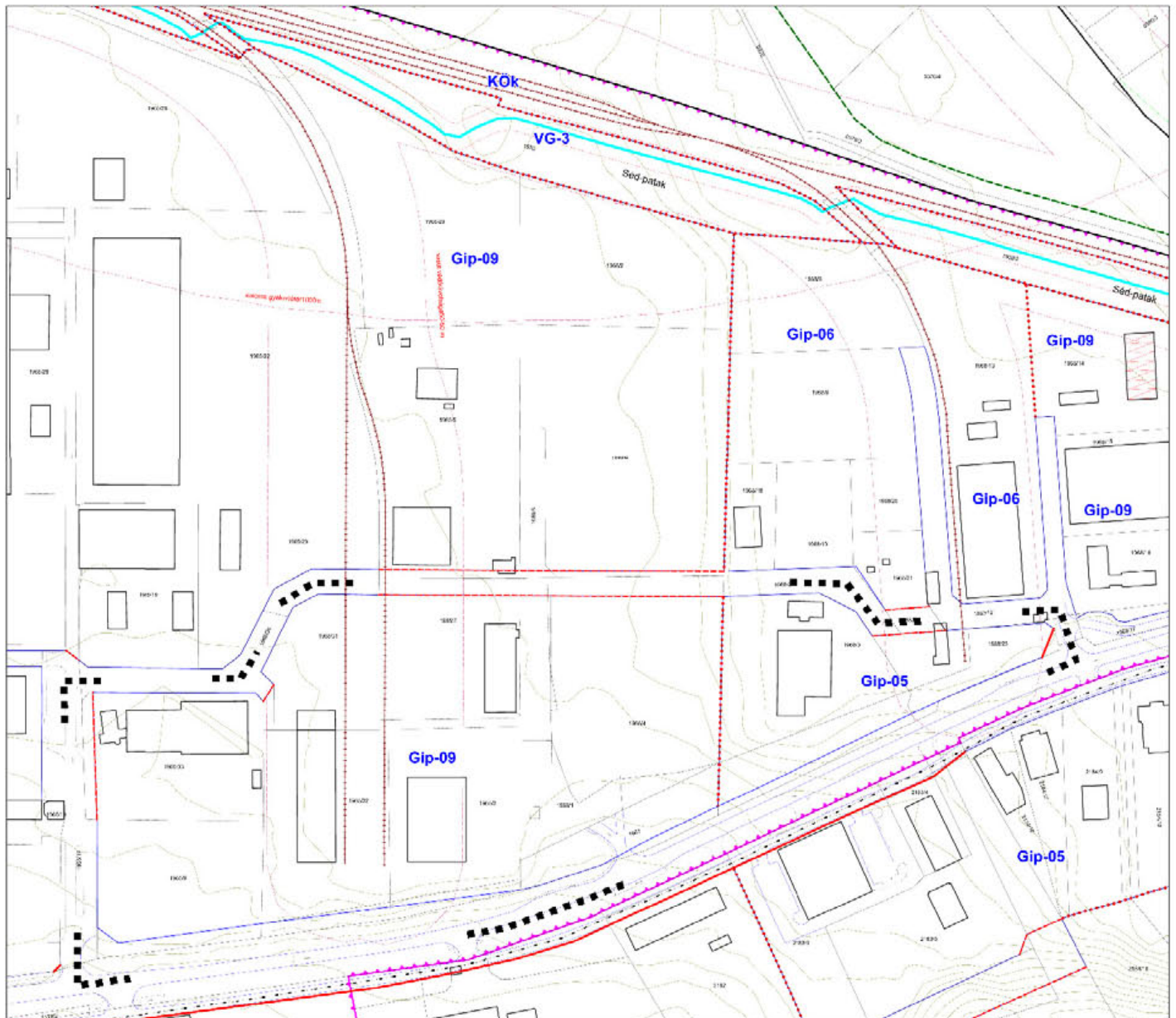
ORTOFOTO
M=1:4 000

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezési terület határa

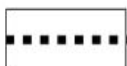


2012. december

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:



Tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT

M=1:4 000



2012. december

Tulajdonvizsgálat

A tervezési területet határoló közterületek közül a Házgyári út (hrsz.: 2159/1) állami tulajdonú, míg a többi bekötő út magántulajdonban illetve vegyes tulajdonban van. A gazdasági terület ingatlanai jellemzően magántulajdonban vannak, a tervezési területen 2 önkormányzati tulajdonú ingatlan található. A tervezési terület tulajdonviszonyait az alábbi táblázat mutatja:

<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Telek-terület m2</i>	<i>Tulajdonos</i>
2159/1	101.057	Magyar állam
1965/17	6.814	vegyes tulajdon (magán + önkormányzat)
1965/30	3.969	vegyes tulajdon (magán + önkormányzat)
1965/33	18.842	magántulajdon
1965/31	5.588	magántulajdon
1965/32	9.356	magántulajdon
1965/7	8.099	magántulajdon
1965/3	9.957	magántulajdon
1966/1	4.950	magántulajdon
1967	3.629	Veszprém Város Önkormányzat
1966/4	14.222	magántulajdon
1968/3	12.054	magántulajdon
1968/2	2.041	magántulajdon
1968/24	3.698	magántulajdon
1968/22	457	magántulajdon
1968/12	5.699	magántulajdon
1968/25	85	magántulajdon

Területhasználat, beépítettség

A tervezési terület területfelhasználása egységes képet mutat. A Házgyári út mentén több raktározással és értékesítéssel foglalkozó cég telephelye található. A terület középső részén több beépítetlen ingatlan is található. A módosítással érintett ingatlanokon (1965/32, 1965/33) a LOCARGO Kft. Telephelye található.

A tervezési terület ingatlanainak beépítési paramétereit az alábbi táblázat mutatja:

<i>Építési övezet</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Telek- terület m2</i>	<i>Beépített terület m2</i>	<i>Beépítési mérték %</i>	<i>Beépített szintterület m2</i>	<i>Szintterületi mutató m2/m2</i>
Gip-05	1968/3	12 054	1 910	15,85	1 910	0,16
	1968/24	3 698	796	21,53	796	0,22
Gip-09	1965/33	18 842	5 129	27,22	5 377	0,29
	1965/31	5 588	1 176	21,05	1 176	0,21
	1965/32	9 356	2 074	22,17	2 074	0,22
	1965/7	8 099	1 133	13,99	1 133	0,14
	1965/3	9 957	2 341	23,51	2 341	0,24
	1966/1	4 950	beépítetlen			
	1967	3 629	beépítetlen			
	1966/4	14 222	beépítetlen			
KÖu	2159/1	101 057	0	0,00	0	0,00
	1965/17	6 814	0	0,00	0	0,00
	1965/30	3 969	0	0,00	0	0,00
	1968/2	2 041	0	0,00	0	0,00
	1968/22	457	0	0,00	0	0,00
	1968/12	5 699	0	0,00	0	0,00
	1968/25	85	0	0,00	0	0,00

A tervezési terület beépítettsége viszonylag alacsony. A beépült, működő ingatlanok beépítési mértéke nem haladja meg a 30 %-ot, szintterületi mutatója a 0,3 m²/m²-t. A módosítással érintett 1965/32 és /33-as hrsz.-ú ingatlanok beépítési mértéke a tervezési területen belül nagynak mondható.

A vizsgált terület épületállománya jellemzően földszintes, nagy alapterületű raktárépületekből áll, egy-egy üzem esetében irodaépülettel kiegészülve. A meglévő beépítések jellemzően jó állagúak, ami az utóbbi évek új építkezéseinek köszönhető.

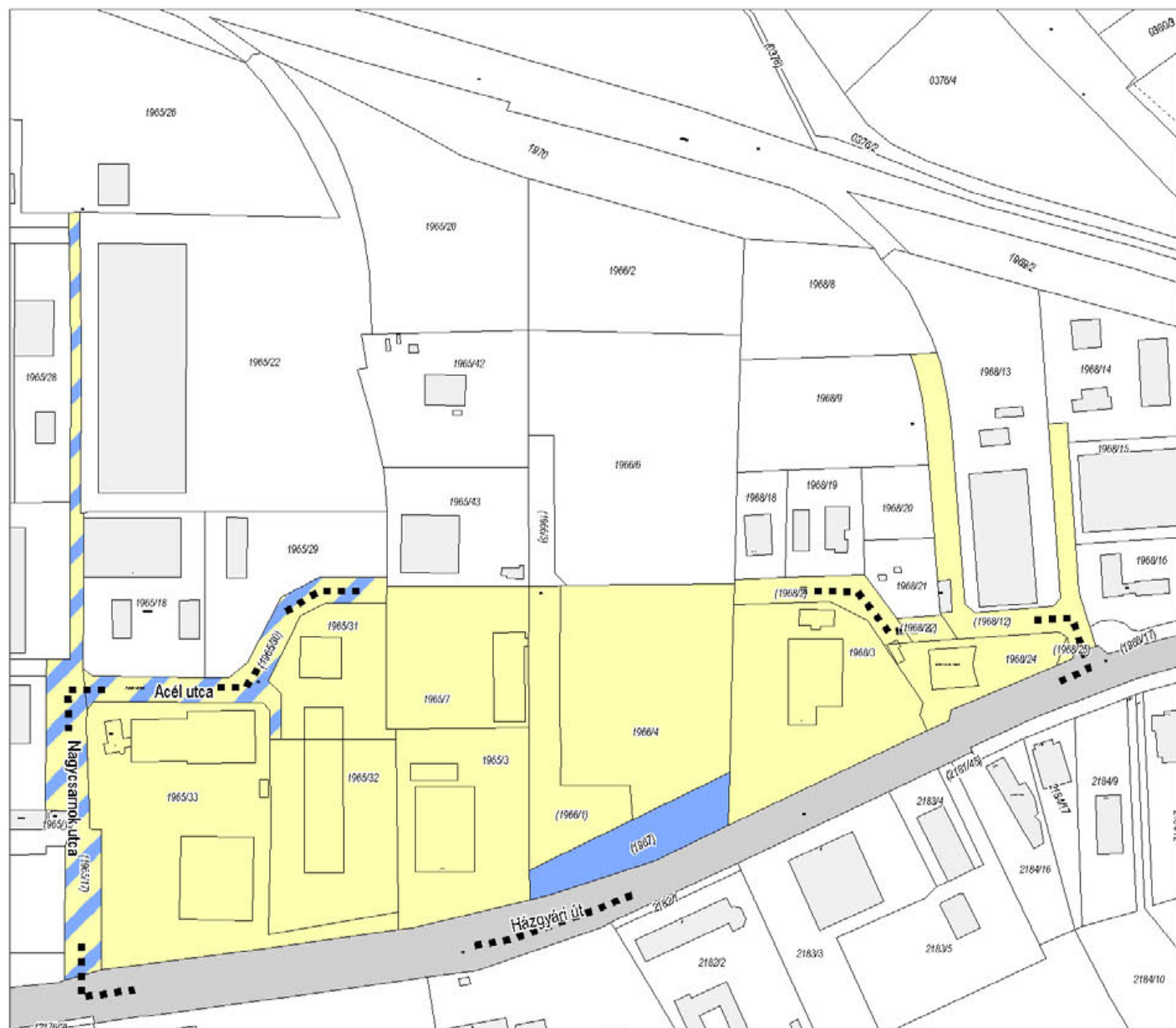
Értékvédelem

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök örökségvédelmi munkarészei összegezték a védett épített értékeket és régészeti lelőhelyeket. Az épített környezet értékeinek helyi védelméről rendelkezik VMJV Önkormányzata Közgyűlésének 16/2012.(III.30.) rendelete.

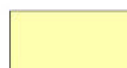
A területen védett, vagy történeti, művészeti, akár különösebb építészeti értéket képviselő épített elem nem található, régészeti érdekelttségű terület rész nincs kijelölve.

A területen védett, vagy értékes épített elem nem található.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

-  Állami tulajdon
-  Önkormányzati tulajdon
-  Magántulajdon
-  Vegyes tulajdon (magán és önkormányzati tulajdon)
-  Tervezési terület határa

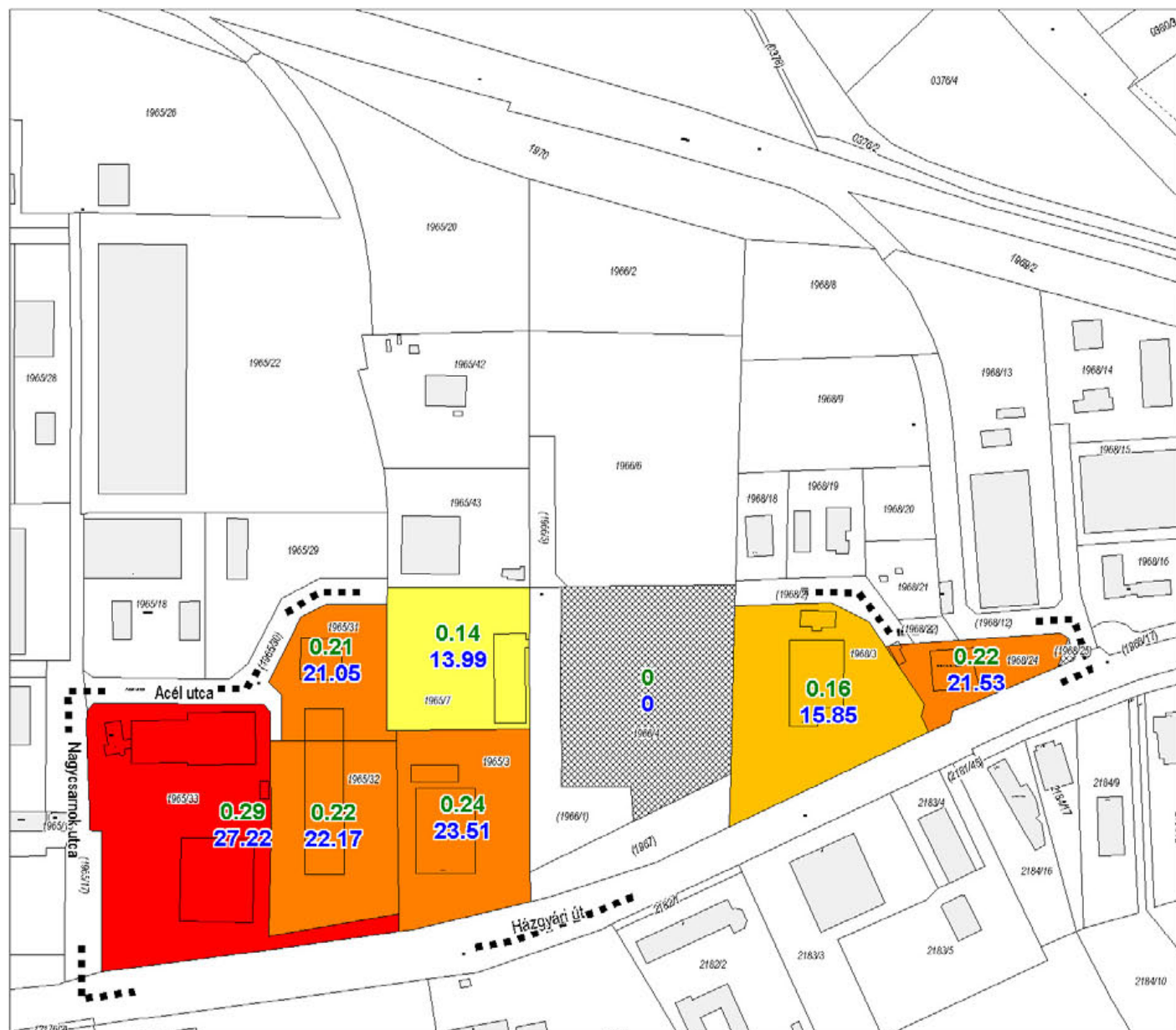
TULAJDONVIZSGÁLAT

M=1:4 000

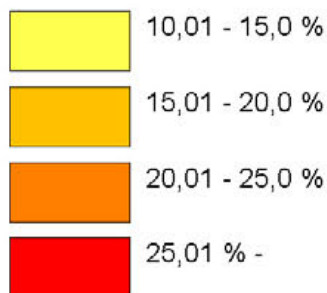


2012. december

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:



22,72

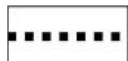
Beépítési mérték értéke (%)

0,21

Szintterületi mutató értéke (m²/m²)



Beépítetlen terület



Tervezési terület határa

BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ÉS SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT

M=1:4 000



2012. december

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

- Irodaépület
- Raktár
- Nyitott szín
- Jó állagú épület
- Közepes állagú épület
- Rossz állagú épület
- Tervezési terület határa

ÉPÜLET FUNKCIÓ ÉS ÁLLAGVIZSGÁLAT

M=1:4 000



2012. december

1.2.2. Közlekedési vizsgálat

A vizsgált területet az Országos területrendezési tervben és a Veszprém megyei területrendezési tervben foglalt közlekedésfejlesztési elképzelések (közúti hálózat, vasúti hálózat, kerékpárút hálózat) közvetlenül nem érintik.

Veszprém város Településszerkezeti tervében meghatározott fejlesztési elképzelések szerint a 1968/2 hrsz.-ú út kiszolgáló útként közvetlenül, a 1968/12 hrsz.-ú út nélkül fog a Házgyári úthoz kapcsolódni.

Közúti közlekedés

A vizsgált terület déli határán helyezkedik el az országos közúthálózat 83102 sz. bekötő útja, ezen a szakaszán lakott területen kívüli forgalomszabályozás van érvényben. Az országos közúthoz a vizsgált terület és környezete három útkapcsolattal, a Nagycsarnok utcával, a 1966/1 hrsz.-ú és a 1968/12 hrsz.-ú úttal kapcsolódik jelenleg.

A 83102 sz. bekötő út napi forgalomterhelése a Kistó utcától keletre megközelíti a 19.000 E/nap értéket a közúti adatbank nyilvántartása szerint. A 2x1 forgalmi sávós közutak teljesítőképessége folyópályán 14.000-20.000 E/nap/2i.

A 83102 sz.-ú bekötő út Veszprém város úthálózatában – a hatályos településszerkezeti terv szerint – a II. rendű főút kategóriába tartozó Házgyári útként jelenik meg, melynek szabályozási szélessége 35 - 45 méter között változik a vizsgált területtel érintett szakaszán, az építési terület hatályos szabályozási tervben szereplő szélesítése a vizsgált területet nem érinti.



A vizsgált terület többi közlekedési eleme kiszolgáló út kategóriába tartozik, a nyugati határán a Nagycsarnok utca (az építési terület szélessége 13-29 m között változik) és a hozzá zsákutcaként kapcsolódó Acél utca helyezkedik el (az építési terület szélessége közel 16 m, nem rendelkezik szilárd burkolattal).

A vizsgált területet a középső részén a 1966/1 hrsz.-ú közterület osztja ketté, biztosítva az ingatlanok kiszolgálását (az építési terület szélessége közel 20 m, a zsákutca nem rendelkezik szilárd burkolattal).

A vizsgált terület keleti határán a 1968/2 - 1968/12 hrsz.-ú zsákutca (az építési terület szélessége közel 16 m, nem rendelkezik szilárd burkolattal) található.

Nagycsarnok utca kialakítása

A térség közúthálózatának meghatározó jelentőségű csomópontja a Házgyár út – Kistó utca jelzőtáblás forgalom-szabályozású csomópont, közel 1500 E/óra csúcsidejű terheléssel. Az útvonal Nagycsarnok utcával, 1966/1 hrsz.-ú utcával, és a 1968/12 hrsz.-ú úttal alkotott csomópontja egyaránt jelzőtáblás forgalom-szabályozású, a Nagycsarnok utcánál a főirány forgalma számára önálló balra kanyarodó sáv is létesült.

Nagycsarnok utca forgalma jelentős teherforgalmat - mintegy 200 tkg/nap - bonyolít, melyet 200 szgk/nap forgalom egészít ki (Geoplaner Építőipari Tervező Kft. 2012 évi adatai). A forgalomterhelésből a vizsgált terület nyugati része (1965/33 és 1965/32 hrsz.-ú ingatlanok) mintegy 15 tkg/nap és 40 szgk/nap értékkel részesedik. A napi forgalmi adatok alapján a Nagycsarnok utca becsült csúcsidejű terhelése mintegy 100 E/óra /2i.

A vizsgált terület egészét nagy területű telephelyek gazdasági (ipari-raktározási) funkciójú beépítése foglalja el, jelentősebb teherforgalmat generálva.

Közforgalmú közlekedés

A vizsgált terület közforgalmú ellátását a Házgyári út (tervezési területtel érintett szakasz) - Kistó utca vonalon közlekedő 1-es autóbusz viszonylat jelenti csúcsidőszakban óránként 2 járáttal. Ezt egészíti ki a Házgyári út (tervezési területtől nyugatra eső szakasz) - Kistó utca vonalon közlekedő 3-es autóbusz viszonylat csúcsidőszakban óránként 3 járáttal.

A fenti úthálózati elemeken még eseti jelleggel 3 viszonylat közlekedik, a 32-es viszonylat napi 4, a 34-es viszonylat napi 3, és a 35-ös viszonylat szintén napi 3 járáttal.

Az autóbuszok utas-terhelése ezen a szakaszon alacsony, kivéve a munkakezdéshez, befejezéshez, illetve műszakváltáshoz időben kapcsolódó járatokat. A munkahelyi forgalom esetében (általános a 2 és 3 műszak) a kedvezőbb modal-split arány sűrűbb autóbusz közlekedést igényelne.

Autóbusz megálló található a Kistó és a 1966/1 hrsz.-ú közterület csomópontjánál.

Parkolás

Veszprém városa rendelkezik önálló parkolási rendelettel – 59/2009 (XI.27) Ör. – mely a vizsgált területre vonatkozóan nem él az OTÉK vonatkozó előírásai nyújtotta – maximum 50%-os – eltérési lehetőséggel.



A telephelyek, vállalkozások parkolása – dolgozók, áruszállítás, ügyfél forgalom – általában területen belül történik.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A vizsgált területet határoló útvonalakon a gyalogosjárda hálózat igen kedvezőtlenül, csak szakaszosan épült ki. A Házgyári út esetében a vizsgált területtel érintett szakaszon nem létesült folyamatos járda, ezzel összhangban az itt lévő csomópontokban kiépített gyalogos átkelőhely sem található.

A kiszolgálóút hálózati elemek esetében csak egyes rövidebb szakaszokon (Nagycsarnok utca, 1966/1 hrsz.-ú utca) épült ki gyalogosforgalmi létesítmény.

A gyalogos forgalom a terület ipari-logisztikai funkciójú beépítése következtében (400-600 m² telek/fő) nem jelentős.

A vizsgált területen kerékpáros infrastruktúra elem nincsen, de érdemi kerékpáros forgalom sem jelentkezik.

1.2.3. Közművizsgálat

Vízellátás

A település víziközmű szolgáltatója az 1996-ban alapított Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt., mely nem csupán Veszprém, hanem további 119 település vízellátását biztosítja, illetve számos település csatornahálózatát üzemelteti. A vízbázis többsége (82%) karsztvíz, kisebb része pedig réteg- (11%) és talajvíz (7%). Veszprém település ivóvízellátása karsztvíz-bázisra épül.

A vizsgálat terület vízellátása a Házgyári úti főnyomó vezetékről, valamint az arról leágazó Nagycsarnok utca – Acél utca - (1966/1) telken áthaladó körvezeték kialakítású elosztóvezetékéről történik. A városi elosztóhálózat bekötővezetékei által minden ingatlan ellátása biztosított.

A LOCARGO Kft.-től kapott adatszolgáltatás alapján a lekötött 10m³/d-os ivóvízkontingensükből átlagosan csupán 0,4 m³/d mennyiséget használnak fel. Az egyéb ipari jellegű vízfelhasználásukat (mosó) a városi hálózattól függetlenül saját kútról biztosítják.

Csatornázás

A térség elválasztott rendszerben csatornázott, ennek megfelelően a szenny- illetve a csapadékvizek külön rendszerben kerülnek elvezetésre.

Szennyvízelvezetés

A terület szennyvizeit kiépített szennyvízcsatorna hálózat vezeti el a várostól észak-keletre található Szennyvíztisztító telepre. A tisztított vizek befogadója a Séd-patak.

A vizsgálati területi szennyvizeit a Házgyári úti főgyűjtőcsatorna fogadja és vezeti. A főgyűjtő keleti irányba gravitál, és a Séd-patak keresztezését követően az úttól északra található szennyvíztisztítóhoz vezeti a vizeket.

A LOCARGO Kft. telephelyén a közcsontra-hálózatra történő rácsatlakozás előtt egy REWOX típusú leválasztó működik, mely iszap- és olajfogóként üzemel.

Csapadékvíz-elvezetés

A térség csapadékvizei részben zárt gyűjtőcsatorna által, részben nyílt árok által kerülnek elvezetésre. A terület csapadékvizei zárt gyűjtőcsatornán kerülnek elvezetésre a Házgyári út déli oldalán lévő nyílt, trapéz szelvényű árokhoz. Az árok keleti irányban vezeti tovább a vizeket, melynek végső befogadója a Séd patak.

Villamosenergia-ellátás

A térség közép feszültségű elosztását 35 kV-os hálózat biztosítja, amely két gerincvezeték a vizsgált terület nyugati oldalától mint egy 300 méterre épült ki. Ez a 35 kV-os hálózat táplálja meg a Házgyári úti 20 kV-os légvezetékét, mely a térség transzformátorait látja el villamosenergiával. A vizsgálati területhez legközelebb a Nagycsarnok utca – Acél utca sarkán, a 1966/1 hrsz.-ú úton, valamint a 1968/24 hrsz.-ú telken található transzformátor. Utóbbi transzformátor oszloptranzformátorként üzemel. A transzformátorból kiinduló kiefeszültségű hálózat földkábelként épült ki.

A LOCARGO Kft. telephelyén összesen 39.123 kW és 49.680 kW a rendelkezésre álló teljesítmény.

Gázellátás

A térség gázellátását 6 bar nyomású nagy-középnomású hálózat biztosítja, amely a 1966/1 hrsz.-ú úton egy gázfogadót táplál meg. A nyomásszabályzóból 4 bar nyomású középnomású gerincvezeték indul ki, mely biztosítja az út menti ingatlanok ellátását.

A vizsgálati terület nyugati oldalán a terület megtáplálása közvetlenül a nagy-középnomású gázvezetékéről történik. A LOCARGO Kft. szerződött kontingense 40m³/óra.

Hőellátás

A LOCARGO Kft. hőellátása egyedi, központi fűtéssel történik. A kazán 2 db Weissmann Vitogas 200 típusú egységből áll, melyek által előállított hőt feketénsugárzók és hőlégbefúvók, valamint Systema sugárzó közvetítik az egyes helységekbe.

Táv- és hírközlés

A vizsgált térség vezetékes távközlési- és adatátviteli ellátását két szolgáltató biztosítja. A vezetékes hírközlést az INVITEL Távközlési Kft., a kábeltelevízió és internet, valamint telefóniát is biztosító ellátásra az UPC Magyarország Kft. hálózata áll rendelkezésre.

Az INVITEL által rendelkezésre álló helyi előfizetői hálózatot a Ranolder téren lévő EWSD típusú távbeszélő központ látja el. A központról ellátott helyi hálózat törzskábelről indított kültéri nagy elosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített. A térséget a Gépraktár út és Házgyári út sarkán álló ME 900 típusú VE 05 sz. elosztó látja el, ahonnan földalatti elosztókábelek indulnak ki és az ingatlanok ellátása szintén földalatti csatlakozással történik. Az elosztó további kapacitással rendelkezik újabb igények felvételére, továbbra is földalatti kiépítésben.

Az UPC kft által kiépült hálózat szintén földalatti, LPE csőben lefektetett vezeték rendszerrel épült meg. A város felől optikai kábel táplálja a terület szélén álló NOD erősítő berendezést, ahonnan KOAX kábelon jut el az előfizetőkhez a MATRIX frekvencia rendszerű elektronikus szolgáltatás.

Távközlési hálózat építő elemei

A tervrajzon egyvonalas rajzzal ábrázolt távközlési nyomvonalak alépítményei is hálózatot jelentenek. Az alépítményes vonalakon lévő számok az alépítmény csöveinek darabszámait (nyílásszámot) adják, míg a betűk azok anyagára utalnak (m= műanyag; b=beton; e=eternit, stb.). A közvetlen földbefektetett kábel PC.

Az alépítmény-hálózatban lévő megszakító létesítmények – törzsirányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi – elosztó – hálózaton kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, ill. szereléséhez nyújtanak lehetőséget. Itt található a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontjai.

A különböző nyomvonalas létesítmény (elektromos, víz, gáz, stb.) tulajdonviszonyaihoz képest az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának, ill. kezelőjének, hanem a szolgáltató tulajdona.

A mobil telefonellátás a szolgáltatók antenna telepítéseinek köszönhetően jónak mondhatók.

1.2.4. Környezetállapot, zöldfelület vizsgálat

Levegőminőség

A tervezési terület Veszprém belterületének északi peremén fekvő, sík terület. A jellemzően észak-nyugati szélirány miatt a település háttérszennyezése nem jelentkezik számottevő mértékben. A telephelyek javarészt raktározással foglalkoznak, jelentősebb károsanyag-kibocsátó a térségben nincs. A szomszédos Bramac Kft. betoncserepgyártó üzemének sem jelentős a kibocsátása.

A LOCARGO Kft. logisztikai, szállítmányozási cég, a szennyezőanyag-kibocsátás itt elsősorban a tehergépkocsik forgalmából adódik. Kedvezőtlen légáramlási viszonyok esetén kiporzás okoz lokális problémát az alacsony zöldfelületi arány és a roncsolt felületek megléte miatt.

Földtani viszonyok

A térség genetikai talajtípusaira jellemző a vályog – kötöttség. A térségben a sötét színű erdőtalajok, a barna erdőtalajok és nagyobb völgyekben a réti talajok fordulnak elő. A tervezési területen a burkolt felületek aránya miatt az eredeti talajtípusok bolygatatlan formában szinte már nem lelhetők fel, a több évtizedes ipari tevékenység jelentősen átalakította, illetve befolyásolta azokat.

Jelenleg a területen és környezetében talaj- és a talajvizek minőségét jelentősebben veszélyeztető tevékenységről nincs tudomás. A korábbi tevékenységek esetenként talaj-és talajvízszennyező hatással járhattak, de konkrét talaj- és talajvíz szennyezettség nem került feltárára.

Zajterhelés

Közüti (forgalmi) zajterhelés jelentkezik a Házgyári út mentén, melyen helyi buszjáratok (1,3,17,31,32,34,35) is közlekednek. A tömb kevésbé zajérzékeny funkciójából adódóan közlekedésből fakadó határérték-túllépéssel nem kell számolni. A területtől északra halad a 20. számú vasúti fővonal, mely a távolságnak köszönhetően nem fejt ki számottevő zajterhelést. Mérsékelt üzemi zajterhelés jelentkezik a területen, elsősorban a szállítójárművek forgalmából, valamint a rakodási tevékenységből adódóan.

Hulladékkezelés

A területen a kommunális (vegyes) hulladék gyűjtését, illetve ártalmatlanítását a város szakszolgáltatója végzi. Az üzemek hulladékait – minősítésüknek megfelelően – szakszolgáltatók ártalmatlanítják, szerződéses keretben.

A tervezési területen a felhagyott területeken bontási maradványok (romok), elszórt hulladék helyenként fellelhető.

Védettségek – korlátozások

A tervezési területen védett természeti terület, értékes élőhely nem található.

A tervezési területet a Veszprém - Gyulaírádóti vízbázisok hidrogeológiai védőterületének „B” zónája érinti így a vonatkozó vízbázisvédelmi jogszabályok mértékadók. A hidrogeológiai „A” védőidom a tömböt délről határolja.

Növényállomány

A tervezési területen beépített, vagy szilárd burkolattal fedett terület 50 % körüli, a zöldfelületi arány elmarad a kívánatostól. A laza burkolatú vagy roncsolt felületek magas aránya miatt a növényzettel fedett területek a tömb csupán 10-20 %-át teszik ki. Néhány telephely területén (így a tervezett szabályozással érintett LOCARGO telkein) gondozottak a zöldfelületek. Fás szárú növényzet csekély számban található, nagyobb számban spontán felnövekedett nyárfák (*Populus sp.*) jellemzőek. A gondozott zöldfelületeken elterjedt az örökzöld cserjék, fák alkalmazása.

A közterületi, út menti zöldsávok csak részben fásítottak, itt is jellemző a gyomfajok jelenléte.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

-  Meglévő épület
-  Roncsolt felszín/laza burkolat
-  Útburkolat
-  Belső burkolat
-  Tervezési terület határa
-  Hidrogeológiai védőövezet A zóna határa
-  Hidrogeológiai védőövezet B zóna határa

KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT

M=1:4 000

-  Telephely zöldfelülete
-  Közlekedési terület zöldfelülete
-  Fagegyed



2012. december

1.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉS**1.3.1. Településrendezési javaslat***Fejlesztési javaslat*

A fejlesztő LOCARGO Kft. a tulajdonában lévő az 1965/33 és 1965/32 hrsz.-ú telephelyén a termelői tevékenység bővítését tűzte ki. A területen folytatott tevékenység bővítéséhez szükséges a hatályos szabályozási terv módosítása, a beépíthetőségi arány 35 %-ról 40 %-ra történő növelése. Ennek eredményeképpen a fejlesztésre (beépítésre) igénybe vehető terület nagysága a következőképpen alakul:

Helyrajzi szám	1965/32	1965/33	
		jelenlegi	tervezett
Telekterület:	9.356 m ²	18.842 m ²	19.272 m ²
Jelenleg beépített terület:	2.074 m ²	5.129 m ²	5.129 m ²
Beépítettség	22,17 %	27,22 %	26,61 %
Gip-12 építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:	40 %	40 %	40 %
Telek beépíthető területe:	3.742 m ²	7.537 m ²	7.709 m ²
Fejlesztésre igénybe vehető terület:	1.668 m²	2.408 m²	2.580 m²
	Összesen:	7.076 m²	4.248 m²

Javasolt területhasználát, övezeti besorolás

A tervezési terület jelenlegi használata és az egyéb ipari, gazdasági terület területfelhasználási besorolása változatlanul megmarad.

Környezetalakítási javaslat

A terv a raktárépületek bővítését javasolja a 1965/32 hrsz.-ú telken álló meglévő raktárépülethez csatlakozva.

A telephely feltárása a Házgyári útról lecsatlakozó Nagycsarnok utca irányából történik.

A megnövekedett beépített raktárterület miatt, a telken belül a szükséges parkolóterületek bővítését javasolja a terv, figyelembe véve a szabályozási paraméterek szerinti minimális zöldterület biztosítását.

Az új csarnoképületek egyszintes 7-10,0 méter belmagasságú, elsősorban logisztikai, raktározási célt szolgáló létesítményekként funkcionálnak.



Környezetalakítási javaslat M=1:4.000

Szabályozási koncepció

Jelen szabályozási terv csak az 1965/32, -/33 hrsz.-ú telephelyre vonatkozóan fogalmaz meg módosítást.

Területhasználat, építési övezetek

A fejlesztés megvalósítási feltételeinek biztosítására az 1965/32 és 1965/33 hrsz.-ú telek övezeti besorolása Gip-09-ről a hatályos HÉSZ-ben meghatározott Gip-12 építési övezetre módosul. A Gip-12 építési övezet paraméterei:

Ipari, gazdasági terület	Gip-12
Beépítési mód	SZ
Kialakítható legkisebb építési telek	5.000 m
Megengedett legnagyobb beépíthetőség	40 %
Megengedett legnagyobb építmény magassága	10,5 m
Legkisebb zöldfelületi arány	30 %
Kialakítható új telek legkisebb:	
szélessége	45 m
mélysége	50 m

A Gip-12 építési övezeten belül építési hely nem került ábrázolásra. A 1965/32 és 1965/33 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan egységesen 5,0 méteres elő-, oldal-, és hátsókerter határoz meg a terv.

Közterületek szabályozása

A Nagycsarnok utca szabályozási vonalának kis mértékű korrekcióját tartalmazza a javaslat. A 1965/33 hrsz.-ú telek javára egy szakaszon 16 méter szélességre módosul az út szabályozási szélessége, hosszabb szakaszon, pedig megszünteti az irányadó szabályozási vonalat, így a jelenlegi, 27, méteres szabályozási szélesség kerül érvényesítésre.

Tervezési mutatók:

Helyrajzi szám	Telek terület (m2)	Építési övezet		Beépíthető telekterület (m2)	Fejlesztésre igénybe vehető telekterület (m2)
		Jelenlegi	Tervezett		
1968/3	12.054	Gip-05	Gip-05	4.218,90	2.308,90
1968/24	3.698	Gip-05	Gip-05	1.294,30	498,30
1965/33	19.272	Gip-09	Gip-12	7.708,80	2.579,80
1965/31	5.588	Gip-09	Gip-09	1.955,80	779,80
1965/32	9.356	Gip-09	Gip-12	3.742,40	1.668,40
1965/7	8.099	Gip-09	Gip-09	2.834,65	1.701,65
1965/3	9.957	Gip-09	Gip-09	3.484,95	1.143,95
1966/1	4.950	Gip-09	Gip-09	1.732,50	1.732,50
1967	3.629	Gip-09	Gip-09	1.270,15	1.270,15
1966/4	14.222	Gip-09	Gip-09	4.977,70	4.977,70
Összesen					18.661,15

1.3.2. Közlekedési javaslat

Közúti közlekedés

A tervezési terület és a szomszédos, szintén gazdasági (ipari-logisztikai funkciójú) területek az országos mellékúthálózat 83102 sz. bekötő útján, a Házgyári úton keresztül kapcsolódnak a veszprémi úthálózatához. A Házgyári út keresztmetszeti forgalma folyamatosan, a gépjármű ellátottságból származtatható forgalomfejlődést meghaladóan növekszik a környezetében lévő, összességükben jelentős kiterjedésű gazdasági területek beépítésének hatására.

A növekvő forgalom elsősorban a csomópontok fejlesztését kívánja meg a Házgyári úton. A hatályos településrendezési tervekben szereplő elképzelések szerint a térség meghatározó csomópontja, a Házgyári út – Kistó utca csomópontja távlatban körforgalmú csomóponttá épül át.

A Házgyári út kisebb jelentőségű csomópontjai esetében a főirány számára önálló balra kanyarodó sáv, míg a mellékírányt jelentő kiszolgáló utakon járműosztályozó (külön balra kanyarodó, és külön jobbra kanyarodó sáv) létesítése válik szükségessé a célforgalom növekedésével, illetve jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése is reális igény távlatban néhány csomópont esetében.

A hatályos szabályozási terv közlekedési szempontból igen előnyösen tartalmazza az Acél utca és a 1968/2 hrsz.-ú út összekötését, mely által a vizsgált terület mindhárom kiszolgáló úthálózati szerepkört betöltő eleme esetében a zsákutca jelleg megszűnik, a Házgyári úton lévő, illetve tervezett csomópontok pedig együttesen biztosíthatják az egész gazdasági terület forgalmát.

A kiszolgáló úthálózati szerepkört betöltő Nagycsarnok utca túlméretezett építési területének változatos szélességét (13-29 m) távlatban javasoljuk egységesebbé tenni, a gazdasági területek kiszolgálását biztosító közterületek esetében általánosan alkalmazott 16 m-es keresztmetszeti szélesség figyelembe vételével. Ennek megfelelően jelenleg a Házgyári úthoz kapcsolódó csomóponti szakaszon (LOCARGO telephely bejáratáig) változatlan szélességben (közel 24 m) javasoljuk megtartani (négy forgalmi sáv és kétoldali járda helyigénye is biztosított) az út szabályozási szélességét. A LOCARGO telephelytől északra, a Betongyár utcáig terjedő szakaszon a min. 16 m szélesség biztosításának megfelelően (két forgalmi sáv, egy leállósáv vagy zóldsáv, és kétoldali járda helyigénye) kerül megnövelésre a közterület. A Betongyár utcához kapcsolódó szakaszon szintén megtartásra kerül egyenlőre a közterület jelenlegi (25 –29 m-es) szélessége.

A többi kiszolgáló út jelenleg is hatályos szabályozásának megtartását javasoljuk.

A tervezési terület nyugati határán lévő 1965/32-1965/33 telephely új építési övezete a jelenlegi építési paraméterek növelésével mintegy 4.248 m² terület építését teszi még lehetővé a létesíthető funkciók változatlanul hagyása mellett.

Az új beépítés által generált többlet forgalom a főúthálózat terhelésében nem mutatható majd ki, az érintett mellékúthálózati elem esetében pedig legfeljebb néhány %-os forgalomművekedést okozhat.

Közforgalmú közlekedés

A tervezési terület ellátását a Házgyári úton közlekedő 1-es viszonylat, és a tervezési terület nagyobb részéről 500 m-es gyaloglási távolsággal elérhető Kistó utcai 3-as viszonylat együttesen, kedvező módon biztosítja (12 perces a követési idő a csúcsidőszakban).

A meglévő hálózat szolgáltatási színvonalának további emelése elsősorban finanszírozási kérdés, mivel az legkézzelfoghatóbban a járatok sűrítésével valósítható meg.

Parkolás

Veszprém közigazgatási területére vonatkozó 59/2009 (XI. 27.) parkolási rendelet a tervezési területre vonatkozóan az országos előírások szerinti normatívák változtatás nélküli alkalmazását teszi kötelezővé, ennek megfelelően az ipari egységek esetében minden 200 m² után, raktározási létesítmények esetében 500 m² után kell egy szgk. parkolót, továbbá 10 munkahely után 1, illetve 10.000 m² beépítés után 1 kerékpár tárolót kell létesíteni telken belül. A gazdasági - logisztikai területek esetében nagy jelentőségű a tehergépjárművek tárolása, melyet szintén telken belül, az egyedi igényeknek megfelelően kell, és javasoljuk biztosítani.

Az építési paraméterek változásával érintett két telek esetében a többletként létesítendő szgk. férőhelyek száma összesen 9 parkoló. A tervezési területen belül már csak egyetlen beépítetlen ingatlan található, ahol a teljes körű telken belüli parkolás mind az szgk.-k, mind a tkg.-k esetében értelemszerűen problémamentesen megoldható majd.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A gazdasági területeken (is) lehetőség szerint két oldali járda kialakítását javasoljuk távlatban, a járdák esetében a minimális keresztmetszeti szélesség is jó színvonalú ellátást eredményezne, az egyoldali járda az elfogadható ellátást már biztosítja.

A kerékpáros közlekedés számára a településrendezési tervek a Házgyári út vonalában kerékpáros nyomvonal létesítését tartalmazzák, melyet a főút vonal nagy terhelése, és azon belül a város más térségeihez képest magas teherforgalmi részarány miatt önálló kerékpárúttal célszerű biztosítani.

KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

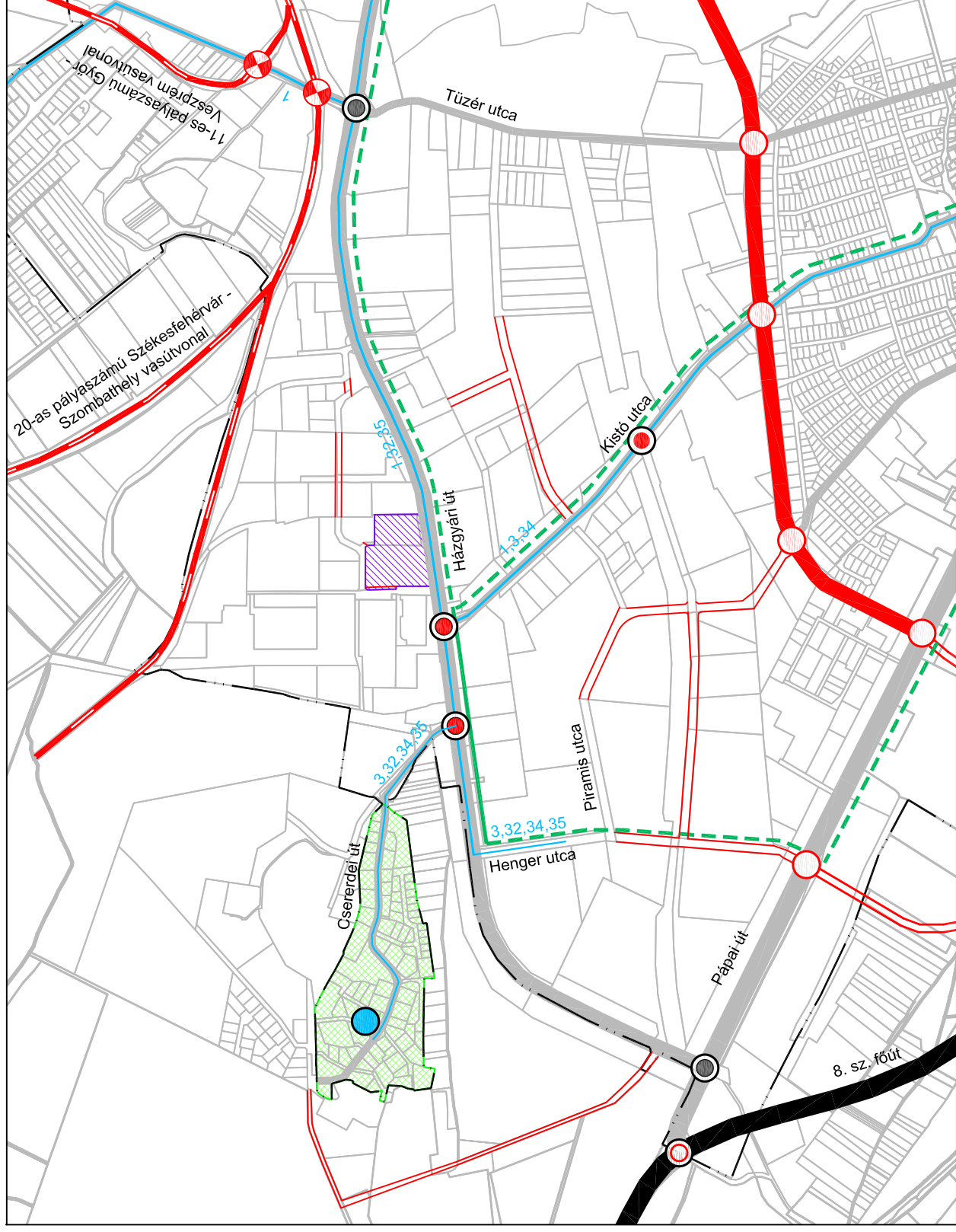
M=1:15 000

TÁVLATI KÖZÚTI ÉS TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

JELMAGYARÁZAT

Tervezett Meglévő

	Országos I. rendű főút		Közforgalmú vasútvonal
	I. rendű főút		Fontosabb külsőcsomópont
	II. rendű főút		Fontosabb szintbeni csomópont
	Gyűjtőút		Szintbeni közúti-vasúti átjáró
	Lakóutca, kiszolgáló út		TEMPÓ 30 sebességkorlátozású övezet
	Kerékpárút		Autóbuszvonál
	Közforgalmú vasútvonal		Autóbusz végállomás
	Fontosabb külsőcsomópont		Autóbusz járatszáma
	Fontosabb szintbeni csomópont		Belterület határa
	Szintbeni közúti-vasúti átjáró		Vizsgált terület



1.3.3. Közműellátási javaslat

Vízellátás

A szabályozási terv a tervezési terület nyugati oldalán található telephely 35%-os beépíthetőségét emeli meg 40%-ra. Az új paraméter alapján így lehetőség nyílik egy új, 2.399 m²-es raktárcsarnok elhelyezésére. Az alapterület és a funkció alapján a tervezett létesítmény becsült vízigénye 0,5 m³/d-ra tehető.

A becsült ivóvízigény a meglévő új hálózatról, a lekötött kontingens mennyiségen belül biztosítható.

A környezetalakítási tervlapon szereplő, új földszintes csarnok épületek alapterülete 2.900 m². A tűzszakasz alapján a szükséges oltóvízmennyiség 3.000 l/perc értékű. Ezen vízmennyiség biztosításához, kétoldali megtáplálású vezeték esetén, minimum DN 150 mm átmérő szükséges. Tehát a Házgyári úti főnyomócsőről biztosítható az oltóvízmennyisége, megfelelő számú földfeletti tűzcsap telepítésével.

Csatornázás

A térség elválasztott rendszerben csatornázott, mely csatornázási módot a későbbiekben is alkalmazni szükséges.

Szennyvízelvezetés

A becsült vízigények alapján az elvezetendő többlet szennyvíz mennyisége 0,4 m³/d-ra becsülhető. Az elvezetésre kerülő szennyvízmennyiség és a többlet a meglévő kontingensen belül marad, tehát az a Házgyári úti szennyvíz főgyűjtőbe vezethető.

Csapadékvíz-elvezetés

A bővítés során a burkolt felületek növekedésével együttesen a zöldfelület csökkenése következik be. Az 5%-os beépítési növekménnyel a zöldfelület ugyan ilyen mértékű csökkenése következik be, így ez által az elvezetésre kerülő többlet csapadékvíz mennyisége 11 l/s. A többlet vízmennyiség nem számottevő, így a Rewox előtisztítást és időleges tározást követően a közcsonka-hálózatba bevezethető.

Villamosenergia-ellátás

A szabályozási terv kapcsán létrejövő többlet beépítés miatt a becsült villamosenergia-igény növekmény 30 kW.

Ez a villamos energia az Acél utcai transzformátoron rendelkezésre áll. A kapott lekötött kontingens mennyiség alapján azonban többlet vételezésre van szükség.

Gázellátás

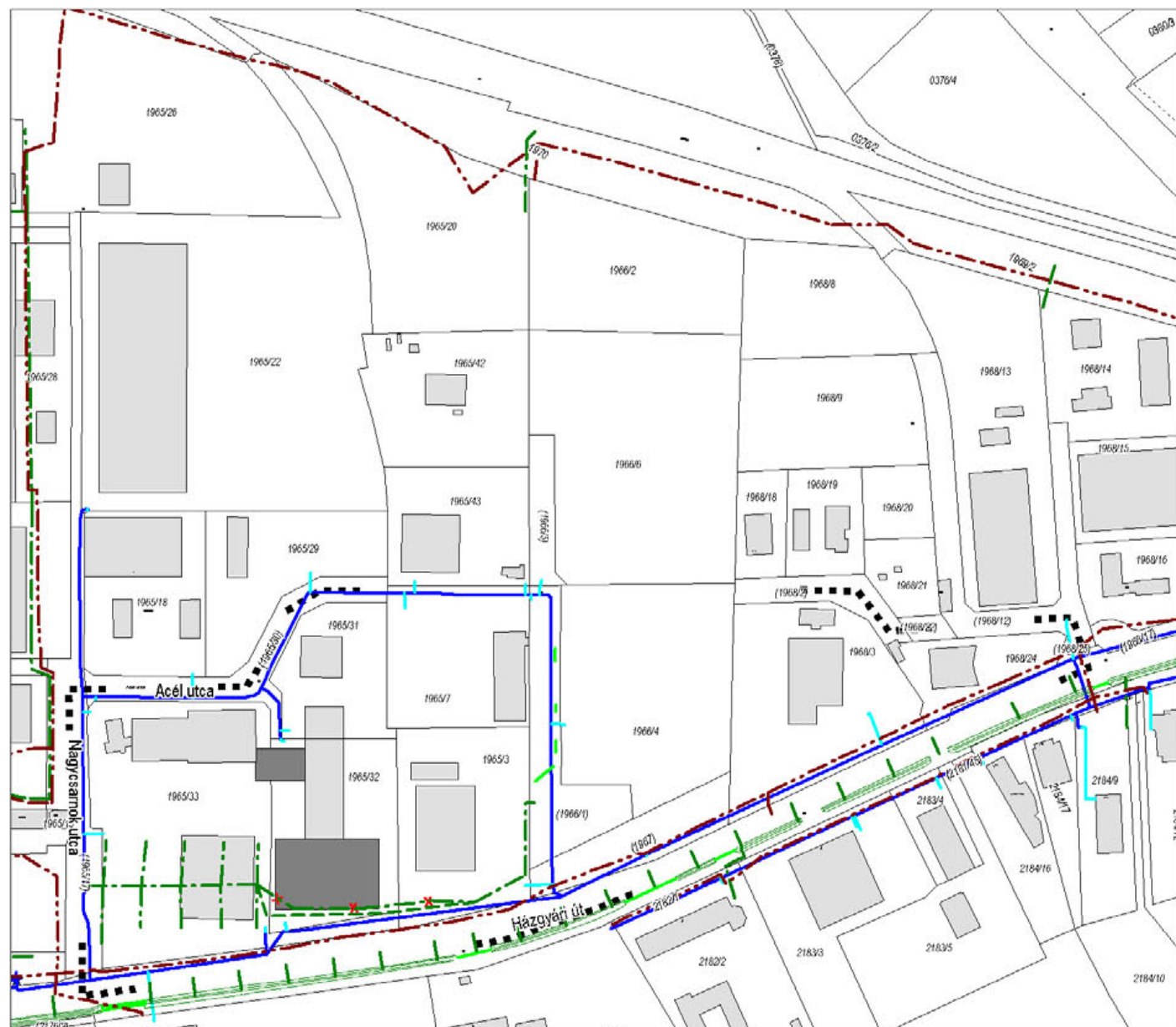
A készülő szabályozási terv többlet beépítést tervez, amelyeknek becsült gázigénye a 20 gnm³/ó, ami belefér az ingatlan részére vételezhető mennyiségbe. Ez a gázmennyiség a 4 bar nyomású középnyomású DN 160 mm méretű vezetéken rendelkezésre áll.

Táv- és hírközlés

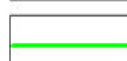
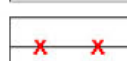
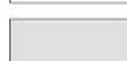
A tervezési területre összességében majdnem 2400 m² raktározási funkciójú csarnok létesül, mely távközlési ellátása közterületi hálózatfejlesztést nem igényel.

A mobil rendszerek bővítésére önálló antennatartó szerkezetet (toronyt) nem javasolunk elhelyezni, mert a 37/2007 (XII. 13) ÖTM rendelet alapján a szolgáltatók antennáikat az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

JAVASLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

-  Ivóvíz gerincvezeték
-  Ivóvíz házi bekötés
-  Szennyvízcsatorna
-  Csapadékvízcsatorna
-  Tervezett csapadékvízcsatorna
-  Árok
-  Áteresz
-  Megyszűnő vezeték
-  Meglévő épület

VIZIKÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

M=1:4 000

-  Tervezett épület
-  Tervezési terület határa

2012. december



ENERGIAKÖZMŰ VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT
M=1:4 000

-  Meglévő épület
 Tervezett épület
 Tervezési terület határa

1.3.4. Zöldfelületi javaslat

Zöldfelület-pótlás

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért zöldfelület pótlására és az 1997. évi LXXVIII. Törvényben (Étv) előírt (8 § (2) b) pont) biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

Közterületek

A közterületeinek növényzete az útszélességek és a közművek védőzónáinak korlátai között fejlesztendő, a Házgyári út kétoldali fásítása javasolt, e célra térségben honos, illetve várostűrő fajták használandók.

Telkek növényzete

A javasolt övezetátsorolás az érintett telkeken kis mértékben, 5 %-kal csökkenti az előírt minimális zöldfelületi arányt. Ez elfogadható, tekintve, hogy jelenleg a javasolt 30 %-os zöldfelületi arány sem teljesül (10-20% körül van). A telekegyesítést követően az új beépítésekkel párhuzamosan új, intenzív zöldfelületek létesülnek, így a zöldfelületi arány összességében növekedni fog.

A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítése célszerű a környezeti konfliktusok mérséklésére és a tájba illesztés érdekében, különösen a Házgyári út mentén. Lapostetős épületeknél zöldtető kialakítása javasolható, a kedvezőbb zöldfelületi arány, valamint a kedvezőbb mikroklíma biztosítására.

Zöldfelület-pótlás

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért zöldfelület pótlására és az 1997. évi LXXVIII. Törvényben előírt (8 § (2) b) pont) biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

1.3.5. Környezetvédelmi javaslat

Zaj elleni védelem

A területtel szomszédosan zajérzékeny funkciók nem találhatók, így a telephelyek területén különösebb zajvédelemre nincs szükség. Az esetleges gépészeti berendezések kültéri elemeit tokozással, zajárnyékolással javasolt ellátni. A szomszédos Házgyári út forgalmából adódó zajterhelés a javasolt izoláló zóldsáv telepítésével mérsékelhető.

Levegő védelme

A telepítésre kerülő technológiákat az elérhető legjobb technikai színvonalon kell tervezni és megvalósítani. A meglévő technológiák – környezeti szempontú továbbfejlesztése – folyamatos feladat. A feltétlenül szükséges épületeken és burkolatokon túl a telkeken zöldfelület létesítendő és tartandó fenn a lokális mikroklíma biztosítása és a porképző felületek megszüntetése érdekében.

Az elszívott technológiai levegőt a hatósági előírásoknak megfelelő –minőségben szabad a külső légterbe bocsátani. A várható bekövetkező bontások idején a kiporzás ellen védelmet kell biztosítani.

Földtani közegek védelme

A területen a tevékenységek – üzemszerűen – nem jelenthetnek a talajra és talajvízre nézve veszélyforrást.

A telep zöldfelületének (biológiai aktív felületének) rendeletben foglalt mértékűre növelése esetén a talaj lég- és vízháztartása javulni fog.

A gépjárművek által használt felületekről származó csapadékvizeket csak olajfogó műtárgyon át szabad csatornába vezetni. A szennyezetlen tetővizet a területen öntözésre lehet felhasználni, ez a térség karsztos volta miatt is fontos, mivel a terület vízháztartása így kevésbé sérül. A telepíthető funkciók körét és a szükséges műszaki védelmet a területet fedő hidrogeológiai „B” védőidomra vonatkozó előírások szerint kell meghatározni.

A bontások és mélyépítések idején esetlegesen felszínre kerülő szennyezések szakszerű felszámolása, az érintett terület kármentesítése szakhatósági előírások alapján végzendő el.

Hulladékkezelés

A területen helyenként fellelhető illegális lerakatokat fel kell számolni, helyüket szükség szerint szennyezésmentesíteni kell.

Az üzemek működéséből származó hulladékok szakszerű gyűjtése, tárolása és ártalmatlanítása biztosítandó. A kommunális hulladékok ártalmatlanítása a területen működő rendszerben biztosított, lehetőség szerint a szelektíven gyűjthető és újrahasznosítható hulladékok körét növelni kell.

2. Veszprémvölgyi utca – 6438/2-es hrsz.-ú – 6438/3-as hrsz.-ú közterületek által határolt (2 számú) terület, valamint a 1965/20-as hrsz.-ú (3. számú) csereterület

2.1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A hatályos szabályozási terv módosítására a terület használati módjának változtatási igénye miatt, valamint az új területhasználat és az övezeti lehatárolás megfeleltetése érdekében van szükség. A terv javaslatot dolgoz ki a terület övezeti átsorolására, e mellett a területi adottságok és a hatályos övezeti paraméterek összhangjának megteremtésére fogalmaz meg javaslatokat.

A mintegy 2,93 hektár nagyságú tervezési területet déli oldalról erdőterület övezi, északi oldalról a Veszprémvölgyi utca határolja.

2.2. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

2.2.1. Településrendezési vizsgálat

A hatályos településrendezési eszközök vonatkozó előírásai

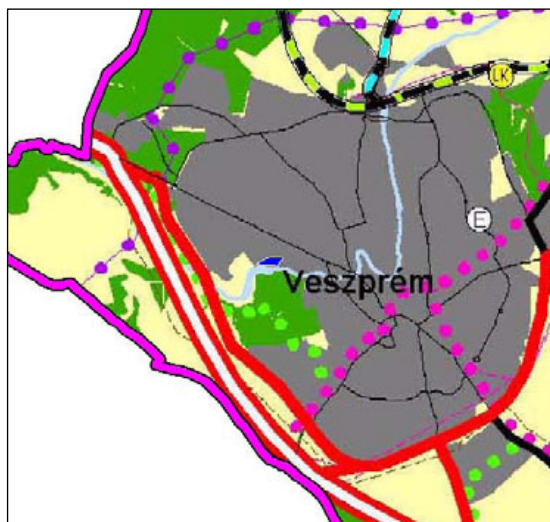
Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 2. számú melléklete az „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlap Veszprém közigazgatási területét *települési térség; mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség, valamint vegyes területfelhasználási térség* kategóriába sorolja.

A tervezési terület az OTrT-ben meghatározott települési térség részét képezi, nem érinti az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, és vegyes területfelhasználási térségeket.

Veszprém Megye Területrendezési terve

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete, a „Térségi szerkezeti terv” című tervlap jelen tervmódosítás területét a *megyei területfelhasználási térségek közül városias települési térség* kategóriába sorolja.

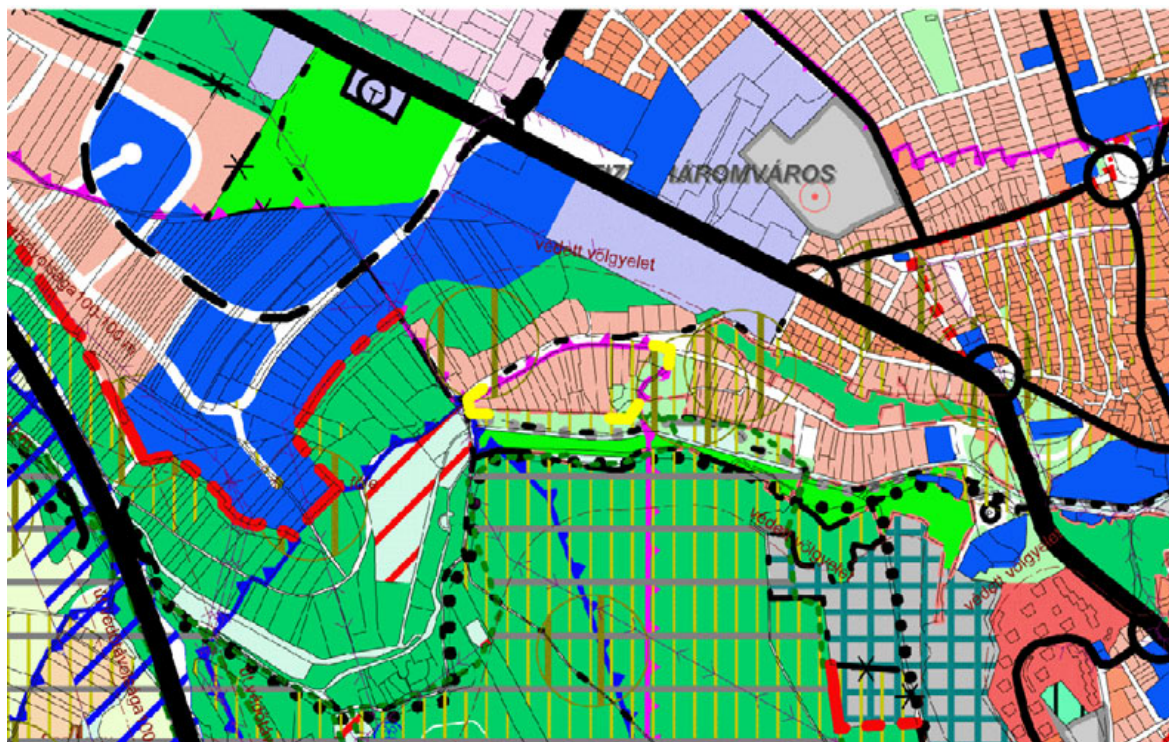


Veszprém Megye Területrendezési terv 2. számú melléklet (Szerkezeti terv) kivonata M=1:50.000

Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve

Veszprém MJV Településszerkezeti terve (TSZT) (241/2003. (XII.18.)) szerint a tervezési terület nyugati része *kertvárosias lakóterület (Lke 0,6)*, amelyhez *keletről zöldterület (közpark, közkert)* kapcsolódik

A tervezési területet érinti a hidrogeológiai védőövezet „A” zónája, valamint a terület egy része régészeti lelőhely.



Településszerkezeti terv kivonata M=1:13.500

Veszprém Megyei Jogú Város Szabályozási Terve

A város hatályos szabályozási terve (SZT) és Helyi építési szabályzata (HÉSZ) a vonatkozó magasabb rendű tervekkel összhangban a területet részben *Lke-14* jelű *kertvárosias lakóterület* építési övezetbe, részben zöldterületbe sorolja. A zöldterület *Zkp* jelű övezetbe van sorolva.

A HÉSZ vonatkozó rendelkezései:

„Lakóterületek

7.8

(4) kertvárosias lakóterületen

elhelyezhető: egy lakóépület, legfeljebb két lakással, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági építmény, gépjárműtároló

nem helyezhető el: kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szállásépület kivételével, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkoló terület és garázs,üzemanyagtöltő.

Telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

Telkenként legfeljebb 3 rendeltetési egység alakítható ki.

(10) A lakóövezetek telekalakítási, építési előírásai; kivonat:

Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítés (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
						szélessége (m)	mélysége (m)	
Lke-14	O	600	30	4.5	50	16	35	K

„K”-kialakult állapothoz igazodó

„Zöldterületek

14.§

A zöldterületek övezetei:

Zkk fásított köztér

Zkp közpark

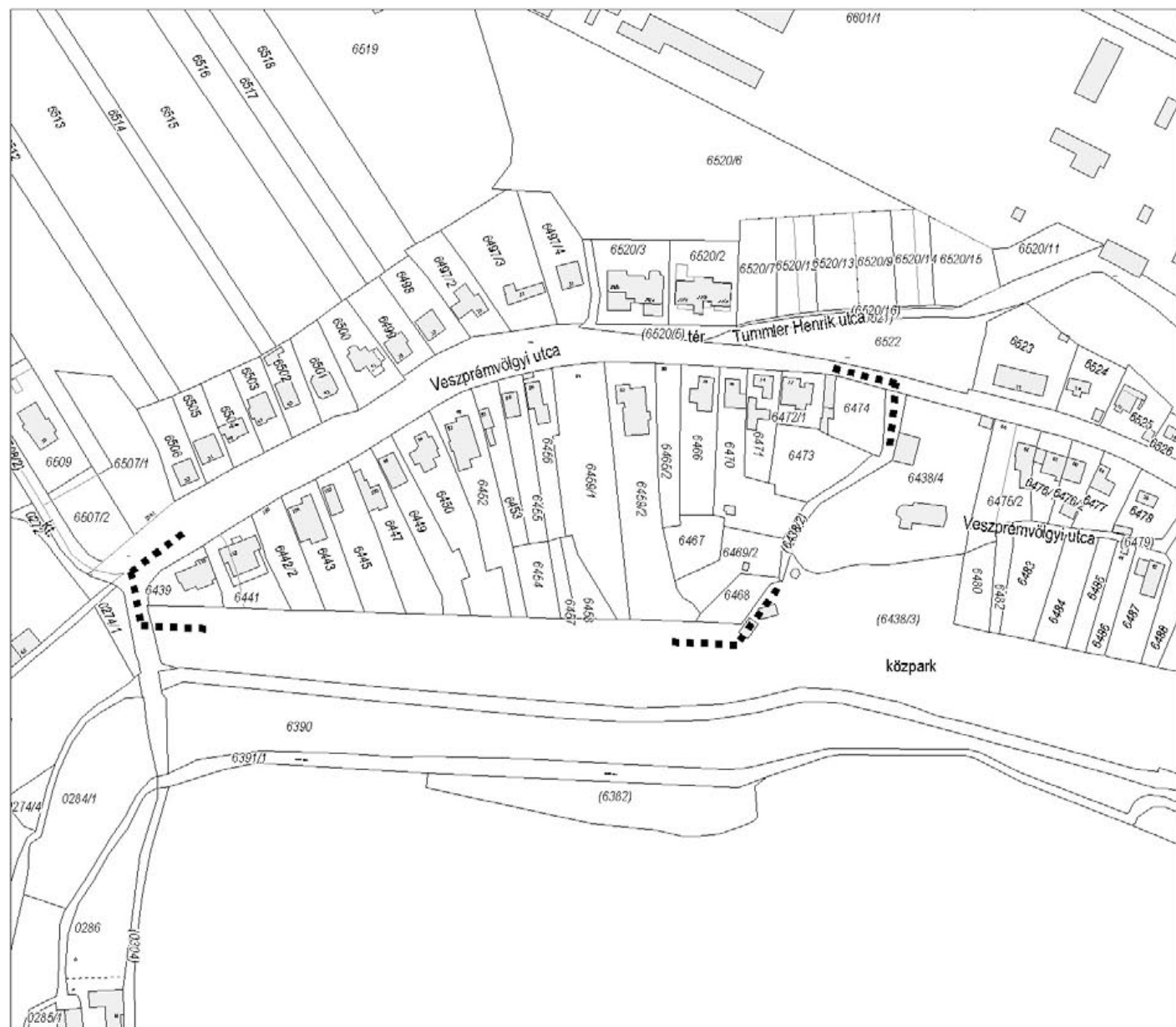
Az övezet telkei nem oszthatók meg.

Zkp jelű övezet

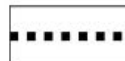
A terület – a döntően zöldfelülettel kialakított – pihenést, kikapcsolódást szolgáló területek kialakítására szolgál.

Az övezetekben elhelyezhető:
 gyermekjátszótér, csónakház),
 szükséges épület.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

-  Meglévő épület
 Tervezési terület határa

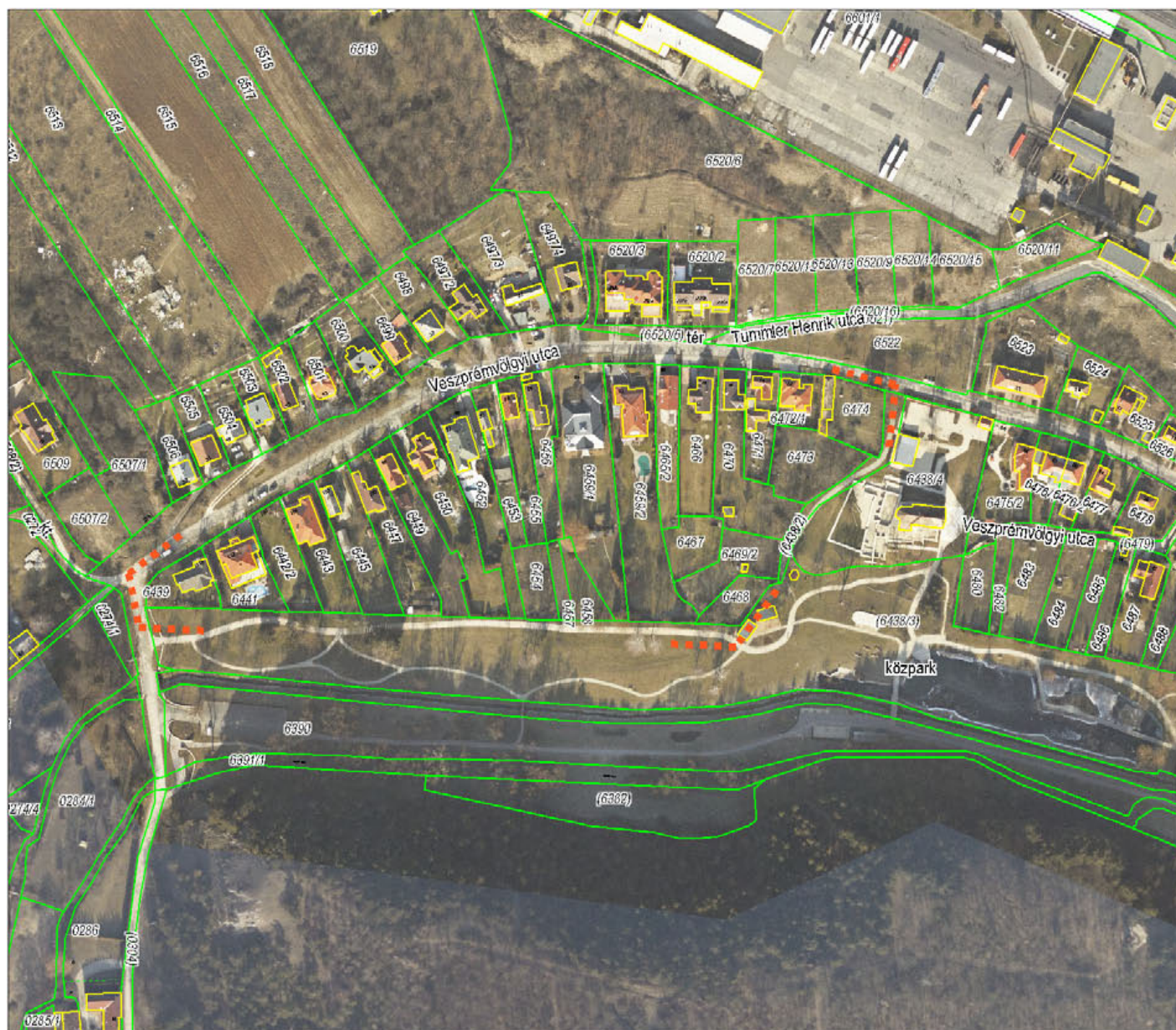
ALAPTÉRKÉP

M=1:3 000

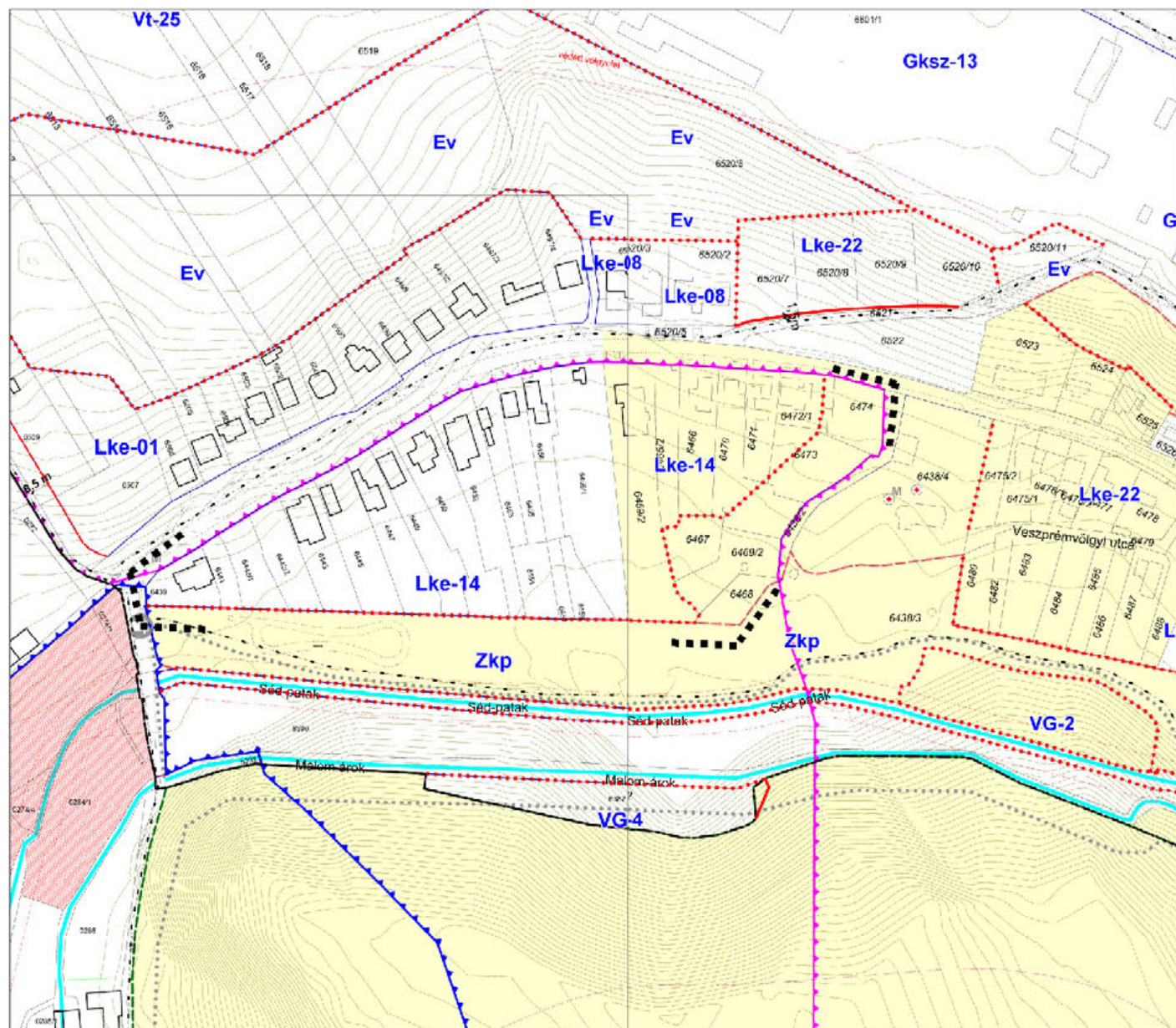


2012. december

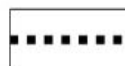
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

 Tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT

M=1:3 000



2012. december

Az övezetben

a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
 a legkisebb zöldfelület mértéke: 80%,
 a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
 2.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki."

Tulajdonvizsgálat

A tervezési terület ingatlanai magán tulajdonban vannak, a 6456-os hrsz.-ú ingatlan társasházi tulajdonú. A tervezési területet északról határoló Veszprémvölgyi utca önkormányzati tulajdon részét képezi.

Helyrajzi szám	Telekterület m ²	Tulajdon (tulajdonos)
6439	709 m ²	Magán tulajdon
6441	1 073 m ²	Magán tulajdon
6442/2	874 m ²	Magán tulajdon
6443	1 126 m ²	Magán tulajdon
6445	1 316 m ²	Magán tulajdon
6447	1 265 m ²	Magán tulajdon
6449	1 180 m ²	Magán tulajdon
6450	1 743 m ²	Magán tulajdon
6452	1 620 m ²	Magán tulajdon
6453	793 m ²	Magán tulajdon
6455	841 m ²	Magán tulajdon
6454	581 m ²	Magán tulajdon
6456	888 m ²	Társasházi tulajdon
6457	252 m ²	Magán tulajdon
6459/1	2 764 m ²	Magán tulajdon
6458	449 m ²	Magán tulajdon
6459/2	2 778 m ²	Magán tulajdon
6465/2	809 m ²	Magán tulajdon
6467	644 m ²	Magán tulajdon
6469/2	955 m ²	Magán tulajdon
6466	1 238 m ²	Magán tulajdon
6468	483 m ²	Magán tulajdon
6470	1 574 m ²	Magán tulajdon
6471	757 m ²	Magán tulajdon
6473	1 153 m ²	Magán tulajdon
6472/1	543 m ²	Magán tulajdon
6474	892 m ²	Magán tulajdon
(6 496)	18 004 m ²	Önkormányzati tulajdon

Területhasználat, beépítettség

A tervezési terület területfelhasználása egységes képet mutat. A Veszprémvölgyi utca menti ingatlanok beépített területein jellemzően lakóterületként működnek, míg a terület déli részén, beépítetlen ingatlanok is találhatóak. A módosítással érintett 6474-es hrsz.-ú ingatlanon egy régi, használaton kívüli lakóépület áll, övezeti besorolása azonban zöldterület (Zkp).

Építési övezet	Helyrajzi szám	Telekterület m ²	Beépített terület m ²	Beépítési mérték %	Beépített szintterület m ²	Szintterületi mutató m ² /m ²
Lke-14	6439	709	185	26,09	185	0,26
	6441	1 073	232	21,62	464	0,43
	6442/2	874	0	0,00	0	0,00

Építési övezet	Helyrajzi szám	Telek-terület m2	Beépített terület m2	Beépítési mérték %	Beépített szintterület m2	Szintterületi mutató m2/m2
Lke-14	6443	1 126	251	22,29	251	0,22
	6445	1 316	81	6,16	81	0,06
	6447	1 265	141	11,15	141	0,11
	6449	1 180	128	10,85	128	0,11
	6450	1 743	161	9,24	161	0,09
	6452	1 620	261	16,11	392	0,24
	6453	793	71	8,95	71	0,09
	6455	841	82	9,75	123	0,15
	6454	581	0	0,00	0	0,00
	6456	888	151	17,00	151	0,17
	6457	252	0	0,00	0	0,00
	6459/1	2 764	0	0,00	0	0,00
	6458	449	0	0,00	0	0,00
	6459/2	2 778	287	10,33	287	0,10
	6465/2	809	0	0,00	0	0,00
	6466	1 238	139	11,23	209	0,17
	6470	1 574	134	8,51	191	0,12
	6471	757	167	22,06	204	0,27
	6472/1	543	178	32,78	178	0,33
Zkp	6467	644	0	0,00	0	0,00
	6469/2	955	10	1,05	10	0,01
	6468	483	0	0,00	0	0,00
	6473	1 153	0	0,00	0	0,00
	6474	892	127	14,24	127	0,14

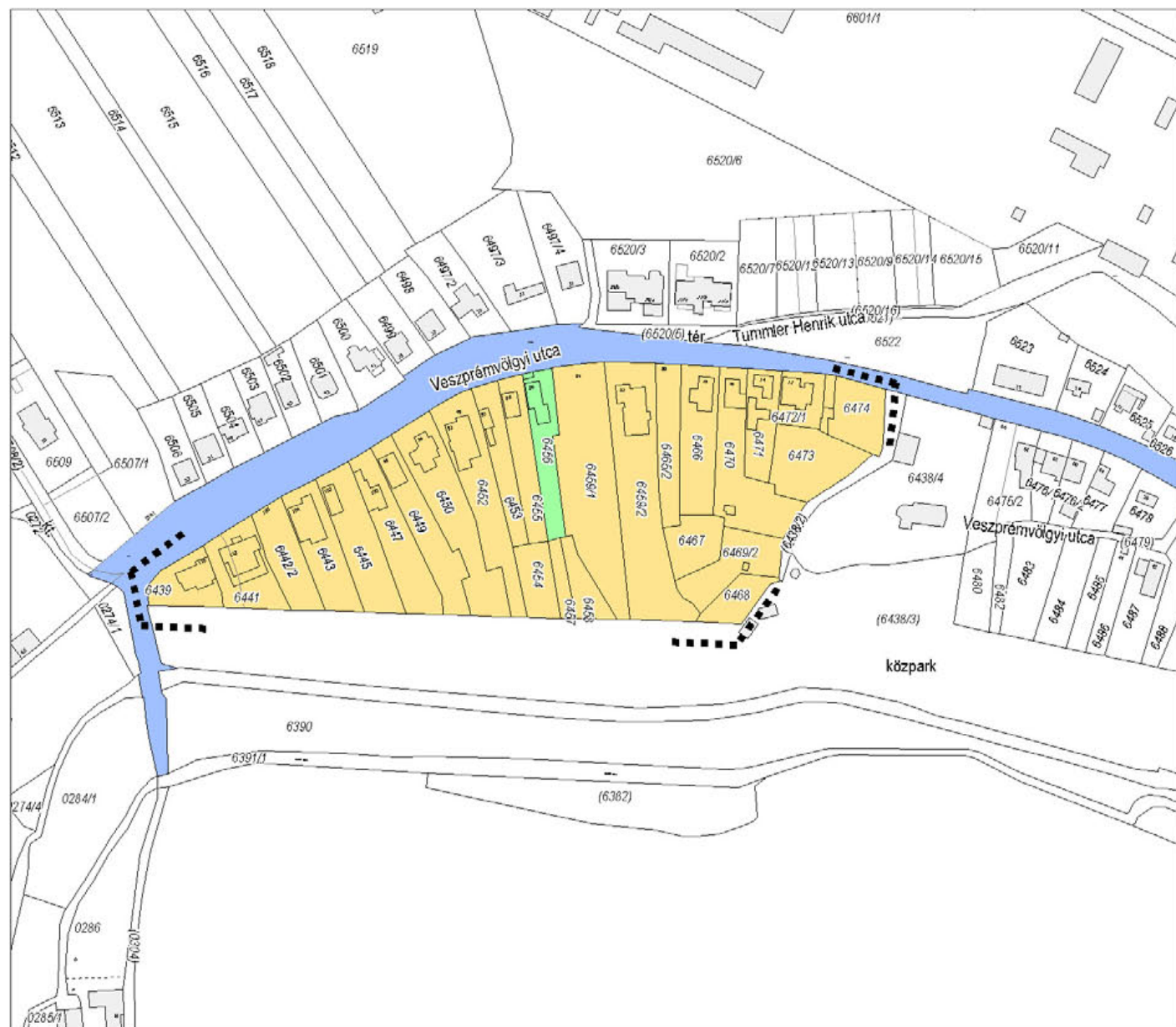
A terület beépítettsége, beépítése egy ingatlan kivételével megfelel a hatályos terveknek. A 6472/1-es hrsz.-ú ingatlan beépítési mértéke haladja meg a hatályos 30 %-os határértéket. A beépítések jellemzően 10-25 % közöttiek. A beépítés módja jellemzően oldalhatáros, földszintes, földszint+tetőterés beépítésű. Állag szempontjából, a terület jónak mondható, az utóbbi években épült új épületek miatt. A módosítással érintett 6474-es hrsz.-ú ingatlanon álló F-es épület használaton kívüli, rosszabb állapotú épület.

Értékvédelem

A tervezési terület közvetlen keleti szomszédságában helyezkednek el a *műemléki védettség* alatt álló **Veszprémvölgyi Görög Apácaolostor romjai és Jezsuita templom**. A tervezési terület és környéke nyilvántartott védett régészeti lelőhely is.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védettségeket.

Az épített környezet értékeinek helyi védelmét VMJV Önkormányzata Közgyűlésének 16/2012.(III.30.) rendelete rögzíti.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ**Jelmagyarázat:**

- Önkormányzati tulajdon
- Magántulajdon
- Társasházi tulajdon
- Tervezési terület határa

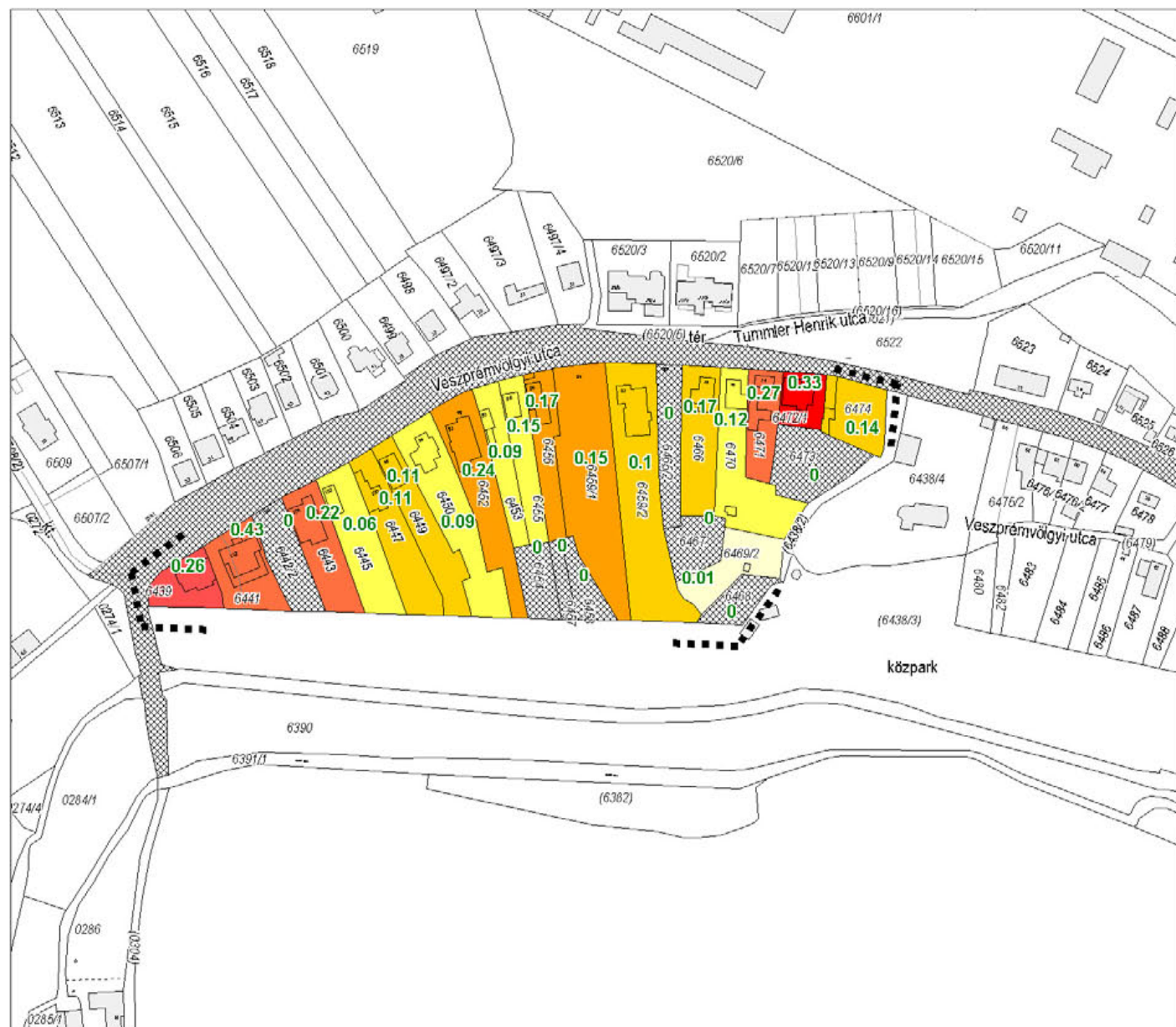
TULAJDONVIZSGÁLAT

M=1:3 000



2012. december

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat (%):

Beépítetlen terület

0,01 - 5,0

5,01 - 10,0

10,01 - 15,0

15,01 - 20,0

20,01 - 25,0

25,01 - 30,0

30,01 -

Tervezési terület határa

BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLAT

M=1:3 000

0,22

Szintterületi mutató értéke (m²/m²)

BFVT Kft.

2012. december

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

- Lakóépület
- Gazdasági, melléképület
- Jó állapotú, új épület
- Közepes állapotú épület
- Tervezési terület határa

ÉPÜLETFUNKCIÓ ÉS ÁLLAGVIZSGÁLAT

M=1:3 000



2012. december

2.2.2. Közlekedési vizsgálat

A vizsgált területet az Országos területrendezési tervben, és a Veszprém megyei területrendezési tervben foglalt közlekedésfejlesztési elképzelések (közúti hálózat, vasúti hálózat, kerékpárút hálózat) közvetlenül nem érintik, csak a Településszerkezeti és Szabályozási tervben szereplő kerékpárút hálózat fejlesztés.

Közúti közlekedés



A vizsgált területet a Veszprémvölgyi utca és a Séd patak völgye határolja. A Veszprémvölgyi utca hálózati szerepe a hatályos településszerkezeti terv szerint kiszolgáló út, melynek burkolata erősen leromlott állapotú, amelyet a mellékelt kép szemléltet. Az utcában 30-km/órás sebességkorlátozás van érvényben.

A Veszprémvölgyi utca mentén található lakóházak kiszolgálása mellett az utca az itt található Séd völgy, az apáca kolostor és a Veszprémi Állatkert turisztikai forgalmának egy részét is bonyolítja. Az utca kelet-nyugati irányú, amely keletről az Eszterházy utcába csatlakozik be és éri el Veszprém centrumát. Észak felől a Tumler Henrik utcán keresztül az I. rendű főút szerepkört betöltő Pápai utat lehet elérni.

Közforgalmú közlekedés

A vizsgált terület közforgalmú ellátását közvetetten a Veszprémvölgyi utcától északra található Pápai úton közlekedő autóbusz járatok biztosítják. A gyaloglási távolság mintegy 400 m.

A Pápai úton közlekedik a veszprémi városi hálózat 1., 3., 5., 8., 10., 12., 13., 18., 25. és 34-es viszonylata.

Parkolás

A vizsgált területen belül az összes lakóingatlan rendelkezik telken belüli parkolóval. Az apáca kolostor területén található parkoló felület 20 gépkocsi befogadására alkalmas. A terület délnyugati oldalán, a Séd völgy déli részén szintén található egy 32 jármű befogadására alkalmas parkoló.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A vizsgált terület déli határán, a Séd patak mentén található egy turisztikai célú kerékpárút és gyalogút.

A Veszprémvölgyi sajnálatos módon utcában nincs kiépített gyalogos járda, csak a gyalogosok útburkolaton közlekedhetnek.

A hatályos településrendezési tervek szerint a Veszprémvölgyi utca – Tumler Henrik utca vonalán kerékpár utat kell kialakítani, mely északon a Pápai úthoz csatlakozik.

2.2.3. Közművizsgálat

Vízellátás

A vizsgált tömb közel 90%-osan hasznosított, közművel teljesen ellátott. A tömb vízellátása a Veszprémvölgyi utca déli oldalán, a zöldsávban kiépített vízvezetékéről történik. Az út mentén egyedül a 6442/2 hrsz.-ú teleknek nincs vízbekötése, és így vízóra aknája sem.

Csatornázás

A tömb elválasztott rendszerben csatornázott, a szennyvizek befogadója a gravitációs gyűjtőcsatorna-hálózat által a településtől északra lévő szennyvíztisztító telep, míg a csapadékvizek elvezetése nem megoldott, így helyben, a zöldfelületen kerülnek elszikkasztásra.

Villamosenergia-ellátás

A térség villamosenergia ellátása kifesztültségű szabadvezeték által történik. A telkek az oszlopcsatlakozókon keresztül saját bekötésekkel vannak ellátva.

Gázellátás

A vizsgálati területen belül az egyes telkek ellátása középnyomású gázvezetékéről történik, mely vezeték a Veszprémvölgyi utca északi oldalán épült ki, így a déli oldalon lévő ingatlanok házi bekötései az út alatt védőcsőben kerültek átvezetésre.

Táv- és hírközlés

A vizsgált térség kábeltelevízió-, internet- valamint telefóniát is biztosító ellátásra az UPC Magyarország kft. hálózata áll rendelkezésre.

Az INVITEL által rendelkezésre álló helyi előfizetői hálózatot a Ranolder téren lévő EWSD típusú távbeszélő központ látja el. A központról ellátott helyi hálózat törzskábelről indított kültéri nagy elosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített. Az ingatlanok ellátása földalatti csatlakozással történik. Az elosztó további kapacitással rendelkezik újabb igények felvételére, továbbra is földalatti kiépítésben.

2.2.4. Környezetállapot, zöldfelület vizsgálat

Levegőminőség

A tervezési terület változatos domborzattal rendelkező térségben fekszik, a Séd-patak völgyében. A domborzat és a szomszédos erdőállomány folytán az átszellőzés nem akadálytalan, de a nyugatias szelek frissíteni tudják a terület levegőjét.

A kertvárosias lakóterületen csak lakossági gépjárműforgalom jellemző, mely nem okoz számottevő légszennyező anyag kibocsátást. A téli időszakban fűtési eredetű kibocsátás jelentkezik a gáz, illetve vegyes tüzelésű kályhák működéséből következően.

A területtől északra, 1-200 méterre található a Bavon Trans Kft. fuvarozó cég telephelye, melynek a kedvező széljárás és a domborzati viszonyok miatt nincs számottevő hatása a levegő minőségére.

Földtani viszonyok

A térség genetikai talajtípusaira jellemző a vályog – kötöttség. A térségben a sötét színű erdőtalajok, a barna erdőtalajok és nagyobb völgyeletekben a réti talajok fordulnak elő.

A területen és környezetében talaj, vagy talajvíz-szennyezettség nem ismert, a talaj- és vizek minőségét veszélyeztető tevékenységről nincs tudomás.

Zajterhelés

A területen helyhez kötött zajszennyező pontforrás nem üzemel. A Veszprémvölgyi utca gépjárműforgalma nem számottevő, buszközlekedéssel nem érintett, így a közlekedési zajterhelés nem jelentős.

Hulladékkezelés

A Veszprémvölgyi utcában szelektív hulladékgyűjtő sziget található, mely a helyi lakosságot szolgálja. A területen a kommunális (vegyes) hulladék gyűjtését, illetve ártalmatlanítását a város szakszolgáltatója végzi.

Táji, természeti adottságok

A vizsgált terület a Séd patak menti nyugati-keleti irányú Veszprém völgyben található. Délről a Kittenberger Kálmán Zoo-Vadaskertnek otthont adó Gulya domb határolja, mely üzemtervezett erdő terület.

Védettségek – korlátozások

A vadaskert területe a Nemzeti ökológiai hálózat puffertérület övezetébe sorolt, mely részben ráfed a patak menti közpark területére.

A tervezési területen Natura 2000, országos jelentőségű illetve helyi jelentőségű védett természeti terület nem található.

A Séd-völgyi vízbázisok hidrogeológiai védőterületének „A” zónája ráfed a tervezési területre, így a vonatkozó vízbázisvédelmi jogszabályok mértékadóak.

Növényállomány

A térség a magyar flóratartományban (Pannonicum), a Magyar középhegységi flóraidéken (Matricum), a Vértes-Bakony flórajrásban (Vesprimense) helyezkedik el.

A vizsgált területen kedvező a zöldfelületi arány. A kertvárosias lakókertek jellemzően jól karbantartott, változatos növényállománnyal bírnak. A néhány beépítetlen telken sűrűbb fa- és cserjeállomány jellemző.

A közpark területe – a Séd-patak menti sávval együtt – a közelmúltban teljes körű felújításra került, gyalogos és kerékpáros útvonalak kialakításával, játszóeszközök és egyéb parkberendezési tárgyak kihelyezésével, egyúttal a park faállományának ifjítását is elvégezték.

A javasolt övezetmódosítással érintett telek nem képezi szerves részét a közparknak. A kert elhanyagolt állapotú csak a fű nyírását végzik rendszeresen. A telken érkező növényállomány nem található, néhány gyümölcsfa és lucfenyőfa (Picea abies) él rajta, de jellemző a gyomnövények, futónövények, pl. komló (Humulus lupulus) elterjedése.

A Veszprémvölgyi utca kétoldali zöldsávval kialakított, de hiányosan fásított.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

- Meglévő épület
- Jelenlegi belterületi határ
- Meglévő aszfalt burkolat
- Meglévő gyalogos felület
- Tervezési terület határa
- Országos ökológiai hálózat puffer terület övezete
- Üzemtervezett erdőterület
- Hidrogeológiai védőövezet A zóna határa

KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT

M=1:3 000

- Lakóker
- Közpark
- Beépítetlen/használaton kívüli terület
- Közterületi zöldfelület
- Meglévő közterületi fa
- Kisvízfolyás



2012. december

2.3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**2.3.1. Településrendezési javaslat***Javasolt területhasználat, TSZT módosítási javaslat*

A tervezési területen belül a 6474 hrsz.-ú, egykor lakóingatlan zöldterületi besorolásból (Zkp) ismét lakóterületi (Lke, 0,6) besorolásba kerül. A terv a zöldterület pótlását a 1965/20-es hrsz.-ú ingatlan északi felén, vasúti terület mellett javasolja. A pótlási területet gazdasági területből (Gip-09) védelmi erdőterületbe (Ev) javasolt besorolni. A 892 m² zöldterület pótlásának eredményeként a településen belüli biológiai aktivitás értéke nem csökken.

Területkimutatás

Hrsz.	Telek területe (m ²)	Változással érintett terület (m ²)	Jelenlegi területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység
6474	892	892	Közpark (Z-kp)	Lakóterület – kertvárosias (Lke-14)
1965/20	892	892	Gazdasági terület – egyéb ipari terület (Gip-09)	Védelmi erdőterület (Ev)

Összefoglaló táblázat

Jelenlegi területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (m ²)
Z-kp közpark	Lke lakóterület kertvárosias	892
Gip egyéb ipari, gazdasági terület	Ev védelmi erdőterület	892

Szabályozási koncepció

Jelen szabályozási terv területfelhasználási, szabályozási javaslata a településszerkezeti terv módosítását követően nem ellentétes a magasabb rendű településrendezési eszközökkel és azokban tükröződő szándékokkal.

Területhasználat-módosulás, építési övezetek

A terv a tervezési területen a hatályos HÉSZ-ben meghatározott építési övezetet jelöl a módosuló 6474-es hrsz.-ú ingatlanra, azonos övezetek paraméterekkel.

A hatályos HÉSZ-ben szereplő **Lke-14** jelű építési övezetre vonatkozó paraméterek:

Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítés (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
						szélessége (m)	mélysége (m)	
Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35	K

„K”-kialakult állapothoz igazodó

Beépítés, környezetalakítás, értékvédelem

Az övezetmódosítással érintett 6474 hrsz.-ú ingatlanon az új szabályozás szerint, a meglévő romos ház helyett új lakóépület építhető az építési övezet előírásainak és a védettség alatt álló környezet védelmi szempontjainak tiszteletben tartása mellett. Az új lehetőségek alapján, a környezetalakítási javaslat megfelelően egy oldalhatáron álló F+T szintes lakóépület létesíthető, a nyugati oldalhatárhoz telepítve. A telek műemlék felőli része a szabályozási tervnek megfelelően beépítetlen marad.

A csereterületen a tényleges használat nem változik.

Zöldfelületek, telepítendő fasorok

A terv az övezetmódosítással érintett 6474-es hrsz.-ú ingatlan Zkp zöldterülettel határos telekhatára mentén 10 m-es sávban „a telek zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel javasolja a meglévő zöldfelület és növényállomány megtartását, valamint a zöldterület védelmét.

JAVASLATI MUNKARÉSZ



Jelmagyarázat:

- Meglévő/tervezett épület
- Jelenlegi belterületi határ
- Aszfalt burkolat
- Gyalogos felület
- Lakókert
- Közpark
- Beépítetlen/használaton kívüli terület
- Közterületi zöldfelület
- Meglévő / tervezett faegyed

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M=1:3 000

- Kisvízfolyás
- Tervezési terület határa
- Tervezett kerékpárút

2012. december



2.3.2. Közlekedési javaslat

A tervezési terület közterületi hálózata megfelelő hierarchikus besorolással és szabályozási szélességekkel rendelkezik.

Közúti közlekedés

A tervezési terület és a kapcsolódó turisztikai jellegű területek meghatározó útvonala a Veszprémvölgyi utca. Az útvonal keresztmetszeti forgalma elsősorban a Séd völgy turizmusának növekedéséből adódhat. A legfontosabb feladatot az utca burkolatának felújítása jelenti.

Javasolható a Veszprémvölgyi utca teljes szakaszát „ZÓNA 30” csökkentett sebességű övezetté nyilvánítani.

A hatályos településrendezési terv módosítására a 6474 hrsz.-ú telek átsorolása miatt (közparkból Lke-14 övezetbe) kerül sor. Az átsorolásból eredő változások – a romos lakóépület helyett egy új lakás épül –forgalmi hatása jelentéktelen.

Közforgalmú közlekedés

A tervezési terület tömegközlekedési ellátottsága jelenleg is biztosított, amelyet a tervezési területen történő övezeti változás, és a nyomában megvalósuló egyetlen lakás építése nem befolyásol.

Parkolás

A tervezési terület, és a szomszédos turisztikai területek rendezése is az elmúlt időszakban alakult ki döntő részben, ennek következtében a gépjármű forgalomhoz kapcsolódó parkolási igények alapvetően már telken belül, és megfelelő mennyiségben állnak rendelkezésre.

A tervezési területen konkrét fejlesztésre csak a 6474 hrsz.-ú telek esetében kerül sor, ahol az átsorolás után épített új épület parkolását telken belül kell megoldani a vonatkozó jogszabályok szerint (1 lakás/1 parkoló).

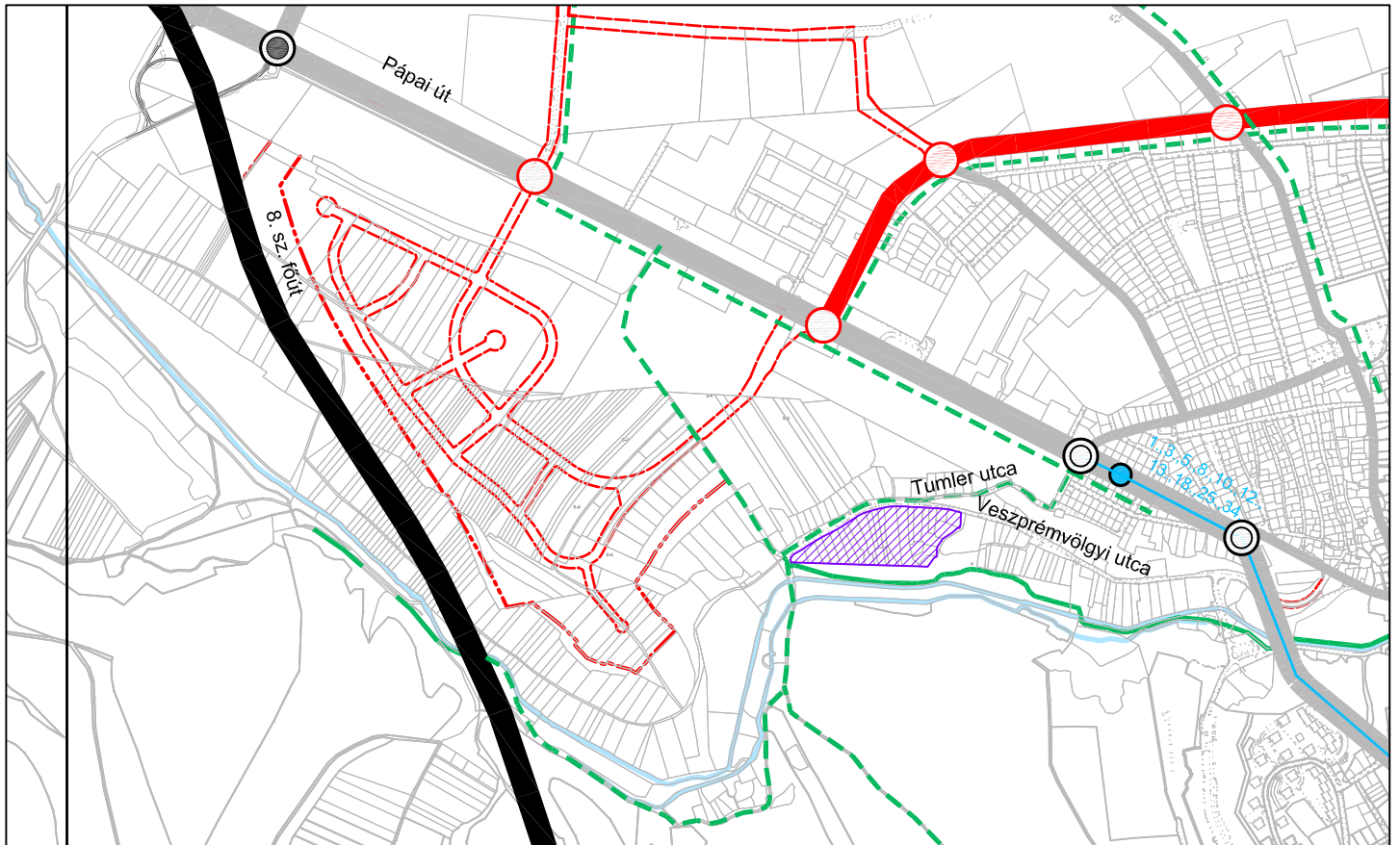
Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A gyalogos járdát kell kiépíteni a Veszprémvölgyi utca mindkét oldalán. Minden esetben elegendő a vonatkozó előírások szerinti minimális járdaszélesség (1,5 m) építése.

A kerékpáros közlekedés számára új kerékpárút vagy kerékpár sáv kialakítását a magasabb szintű, hatályos tervek (településszerkezeti terv, szabályozási terv) már tartalmazzák. A tervezési területre nézve a Veszprémvölgyi utcán kell kiépíteni kerékpár utat a vizsgált terület északnyugati oldalától a Tumler utca csatlakozásáig, illetve a Tumler utca nyomvonalán egészen a Pápai út csatlakozásáig.

KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

M=1:15 000



JELMAGYARÁZAT

TÁVLATI KÖZÚTI ÉS TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Tervezett	Meglévő
	Országos I. rendű főút
	I. rendű főút
	II. rendű főút
	Gyűjtőút
	Lakóutca, kiszolgáló út
	Kerékpárút
	Közforgalmú vasútvonal
	Fontosabb külső szintű csomópont
	Körforgalmú csomópont
	Fontosabb szintbeni csomópont
	Szintbeni közúti-vasúti átjáró
	Autóbuszvonal
	Autóbusz végállomás
	Autóbusz járatszáma
	Belterület határa
	Vizsgált terület



2.3.3. Közműellátási javaslat

A szabályozási terv a 6474 hrsz.-ú telken javasol egy beépítést. A telek jelenleg is közművesített, így a javasolt beépítés közműigény növekménnyel nem jár.

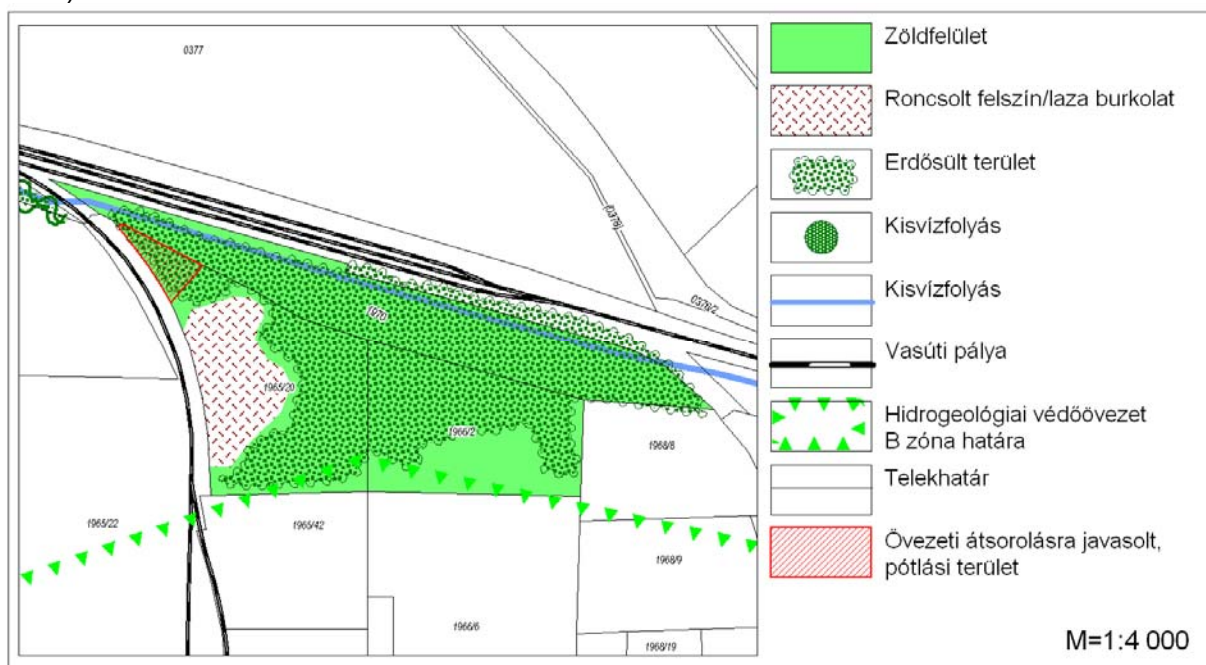
2.3.4. Zöldfelületi javaslat

Zöldfelület-pótlás

A szabályozási módosítás során beépítésre nem szánt, közpark (Zkp) övezeti besorolású telek kerül beépítésre szánt kertvárosias lakó (Lke-14) övezetbe. Mivel ez övezeti (és területhasználati) értelemben közcélú zöldfelület csökkenést eredményez, a terület pótlását kell biztosítani.

Az átsorolással érintett 892 m²-es telekkel azonos nagyságú terület képez csere – pótlási – területet beépítésre szánt, „Gip-09” övezetbe sorolt területen (hrsz.: 1965/20), mely átsorolásra kerül beépítésre nem szánt, véderdő („Ev”) övezetű területté. Ez a területcsere település szerkezeti tervének módosítását igényli.

A pótlás céljára átsorolandó beépítésre szánt terület jelenleg nem beépített. Elhelyezkedése predesztinálja zöldfelületi hasznosítását, mivel vízgazdálkodási terület és iparterület között helyezkedik el. Északról kisvízfolyás, azon túl vasúti pálya, déli irányból a volt házgyár területén működő telephelyek határolják. A terület egyfajta „zöld” zárványterület a gazdasági zóna és a patak meder között, sűrű cserjés-fás állomány él rajta. Jellemző fajok: nyárfák (*Populus sp.*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadalma (*Malus sylvestris*), vadrózsa (*Rosa canina*).



Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény módosítása szerint (8 § (2) b) pont) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Bizonyítani szükséges tehát, hogy a beépítésre szánt területek növekedésével járó átsorolások esetében a biológiailag aktív felületek nagysága nem csökken a település egészére vetítve. A területfelhasználási átsorolásokhoz szükséges biológiai aktivitásérték számítását az 5. számú fejezet tartalmazza, melynek alapján megállapítható, hogy biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

Közterületek

A terület közterületeinek növényzete az útszélességek és a közművek védőzónáinak korlátai között fejlesztendő, a Veszprémvölgyi utca legalább egy oldali és/vagy szakaszos fásítása javasolható.

Mindezen feladatokra a térségben honos, illetve várostűrő fajták használandók.

Telkek növényzete

Az újonnan kialakítandó lakótelek az övezeti előírásoknak megfelelő mértékben kertesítendő, törekedni kell a meglévő faállomány megtartására. A szabályozási terven jelölt „telek zöldfelületként fenntartandó része” nem beépíthető, ezt javasolt többszintű növényzettel kialakítani, a közpark felől megfelelő elhatárolás biztosítása

2.3.5. Környezetvédelmi javaslat

Zaj elleni védelem

A területen jelentősebb zajhatású létesítmény telepítése nem megengedett. A közúti forgalom számottevő növekedésére távlatban sem kell számítani

Levegő védelme

A térség jellemzően tiszta levegőjű, a szennyezőanyagok koncentrációi nem haladják meg a határértékeket. A növényállomány fejlesztésével az utak légszennyezése csökkenthető, a légszennyező anyagok levélfelületen történő megkötésével.

Földtani közegek védelme

A területen környezetet szennyező tevékenység nem tervezett, az új épületeket szükséges a meglévő szennyvízelvezető hálózatra csatlakoztatni.

A gépjárművek által használt felületekről származó csapadékvizeket csak olajfogó műtárgyon át szabad csatornába vezetni. A szennyezetlen tetővizeket a területen öntözésre lehet felhasználni, ez a térség karsztos volta miatt is fontos, mivel a terület vízháztartása így kevésbé sérül. A telepíthető funkciók körét és a szükséges műszaki védelmet a területet fedő hidrogeológiai „B” védőidomra vonatkozó előírások szerint kell meghatározni.

A bontások és mélyépítések idején esetlegesen felszínre kerülő szennyezések szakszerű felszámolása, az érintett terület kármentesítése szakhatósági előírások alapján végzendő el.

Hulladékkezelés

A tervezett beépítés kommunális hulladékainak elszállítása a jelenlegi rendszerbe történő bekapcsolással megoldható.

2.3.6. Településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangja

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 2. számú mellékletét képező „Ország Szerkezeti Terve” c. tervlapja szerint Veszprém közigazgatási területét *települési térség*, *mezőgazdasági térség*, *erdőgazdálkodási térség* valamint *vegyes területfelhasználási térség* kategóriákba sorolja.



A település építmények által igénybevevett térségei „Gyorsforgalmi út”, „Főút”, „A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal”, az „Országos kerékpárút törzshálózat” valamint a „400 kV-os villamosenergia-átviteli hálózat távvezeték” elemei.

A tervezési terület az OTrT-ben meghatározott *települési térség* részét képezi, nem érinti az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, és vegyes területfelhasználási térségeket.

OTrT „6. § (1) d) a települési térséget legalább 75%-ban városias és hagyományosan vidéki települési kategóriába kell sorolni;

OTrT „6. § (2) d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható,”

e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

Jelen termódosítás, a tervezési terület nagyterjedésű sportolási célú területéből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Ksp>Gksz) illetve zöldterület (közpark) területének egy részéből településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe való átsorolása (Zkp>Vt) megfelel az OTrT előírásainak.

Az OTrT-ben meghatározott Térségi övezetek közül 12. § (1) bekezdésében meghatározott Országos övezetek a tervezési területet az alábbiak szerint érintik.

Melléklet	Országos övezet	Érintettség
3/1.	Magterület övezete, puffertérület övezete, ökológiai folyosó övezete	nem érinti
3/2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti
3/3.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	nem érinti
3/4.	Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem érinti
3/5.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	érinti
3/6.	Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete	érinti
3/7.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	érinti
3/8.	Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	nem érinti
3/9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	nem érinti
3/10.	Együtt tervezhető térségek övezete	érinti

Melléklet	Országos övezet	Érintettség
3/11.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	érinti

Az országos övezetekre vonatkozó szabályok:

„14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveikhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.”

„14/B. § A kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben a világörökség és világörökség-várományos terület vagy a történeti települési terület övezetbe kell sorolni, továbbá az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni.

A fenti térségi övezetek tényleges kiterjedésének megfelelő határát a településrendezési tervben kell meghatározni.”

„15.§ A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

„16/B.§ (1) Az együtt tervezhető térségek övezetébe tartozó települési önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladataik összehangolt ellátásához - törvényben meghatározott - közös egyszerűsített településszerkezeti tervet készíthetnek.

(2) A közös egyszerűsített településszerkezeti tervnek az egyes településekre vonatkozó részeit az érintett települési önkormányzatok határozattal fogadják el.”

„16/C. § (1) A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben a tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdésben kijelölt területeket a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Veszprém Megye Területrendezési Terve

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. számú mellékletét képező „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapja szerint jelen termódosítás városias települési térség; területfelhasználási térség kategóriába sorolja.

Az 5/2005. (V.27.) VM rendelet „4. § (2) c) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”

Jelen termódosítás a tervezési terület zöldterület (közpark) területének egy részéből kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe való átsorolása (Zkp>Lke), illetve az egyéb ipari területből erdőterületbe (Gip>Ev) megfelel a megyei terv előírásainak.

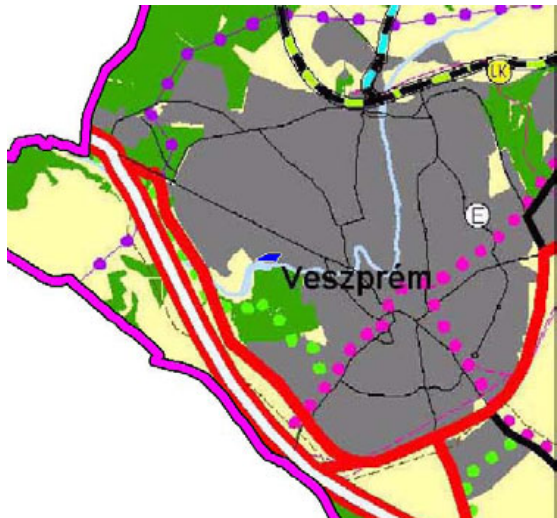


Az 5/2005. (V.27.) VM rendelet 6. §-a meghatározza a térségi övezeteket. A tervezési terület vonatkozásában a Veszprém Megyei Területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek közül alábbiak érintik.

Melléklet	Térségi övezet	Érintettség
3/1.	Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete	nem érinti
3/2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti
3/3.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	nem érinti
3/4.	Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem érinti
3/5.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	érinti
3/6.	Történeti települési terület övezete	érinti
3/7.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	érinti
3/8.	Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	nem érinti
3/9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	nem érinti
3/10.	Együtt tervezhető térségek övezete	érinti
3/11.	Nagyvízi meder övezete, rendszeresen belvíz járta terület övezete	nem érinti
3/12.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti
3/13.	Vízéróziónak kitett terület övezete	nem érinti
3/14.	Széléróziónak kitett terület övezete	nem érinti
3/15.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete, honvédelmi terület övezete	nem érinti

NYILATKOZAT

Jelen termódosítás **megfelel** Országos Területrendezési Tvről szóló 2003. évi XXVI. törvény valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tvről szóló 5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet előírásainak.

	Módosítási javaslat a TSZT-ben	Veszprém Megye Területrendezési Terv meghatározott területfelhasználási kategóriái	Eltérés	
6474 hrsz.-ú ingatlan	Zkp → Lke	Városias települési térség	nincs	
1965/10 hrsz.-ú ingatlan	Gip → Ev			



András István
építész, településtervező
TT/1É 01-0525

3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény módosítása szerint (8 § (2) b) pont) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Bizonyítani szükséges tehát, hogy a beépítésre szánt területek növekedésével járó átsorolások esetében a biológiaiaktív felületek nagysága nem csökken a település egészére vetítve.

Veszprémvölgyi utca – 6438/2-es hrsz.-ú – 6438/3-as hrsz.-ú közterületek által határolt (2 sz.) terület, valamint a 1965/20-as hrsz.-ú (3. sz.) csereterület

A területen kismértékű lakóterületi növekedés tervezett, közparki övezetbe sorolt terület rovására. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 2. mellékletében szereplő felületminőségi mutatók szabályozási terv egyidejű készítésekor használhatók. A csereterület aktivitásérték mutatója a közparkéval megegyezően 6-os értékű („Ligetesen fásodott, bokorfás, cserjés-bozótos terület”). A területazonos pótlás tehát a település biológiai aktivitásérték egyensúlyát biztosítja.

Az alábbi táblázatok tartalmazzák a szükséges biológiai aktivitásérték számítást, a 9/2007. ÖTM rendeletnek megfelelően, a rendelet 2. mellékletében szereplő felületminőségi mutatók szerint.

1. sz. terület

átsorolandó területfelhasználási egység (övezet)	Jelenlegi állapot			Tervezett állapot		
	övezet területe (ha)	Felületminőségi érték.	biol. akt. ért.	övezet területe (ha)	érték.	biol. akt. ért.
Közpark terület (Zkp) – „Ligetesen fásodott, bokorfás, cserjés-bozótos terület”	0,0892	6	0,5352	-	6	-
Kertvárosias lakóterület (Lke-14) – zf.min. 50 % - „Háromszintű, gyepek és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ² növényzet,”	-	3,5	-	0,0892	3,5	0,3122
Σ			0,5352			0,3122

A biológiai aktivitásérték különbsége:

-0,223

2. sz. terület

átsorolandó területfelhasználási egység (övezet)	Jelenlegi állapot			Tervezett állapot		
	övezet területe (ha)	Felületminőségi érték.	biol. akt. ért.	övezet területe (ha)	érték.	biol. akt. ért.
Gazdasági terület (Gip-09)- „Ligetesen fásodott, bokorfás, cserjés-bozótos terület”	0,0892	6	0,5352	-	6	-
Véderdő (Ev)- „Védelmi, gazdasági és oktatási-kutatói rendeltetésű erdőterület”	-	9	-	0,0892	9	0,8028
Σ			0,5352			0,8028

A biológiai aktivitásérték különbsége:

+0,2676

A biológiai aktivitásérték különbségek összege **+ 0,0446**. Tehát a terület átsorolásával a biológiai aktivitásérték a település egészére nézve **nem csökken**.

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4.1. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

4.2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.

Üzemviteli Osztály

Kugler Gyula vezérigazgató részére

Budapest, 2012. 07. 19.

Iktatószám: VII./2012.

Ügyintéző: Román Péter

Telefon: 318-3063

8200 Veszprém

Pápai út 41.

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének részterületekre – a Csererdő területén található 8705, 1963/2, 1963/3, 1963/4, 8709/5, 1963/77 hrsz.-ú ingatlanok területére – vonatkozó módosítása

Tisztelt Kugler Gyula Vezérigazgató Úr!

A tárgyi területen az egykori gyárterület és környéke fokozatosan újul meg, közben kisebb mértékben átstrukturálódik. Az átalakulás során a terület alapvetően kettős (gazdasági és lakóterületi) tagolódása megmarad.

A gazdasági területen több önálló egység kialakulása folytatódik, ezek közműellátása külön szerződések alapján biztosítandó. A készülő szabályozási terv néhány ingatlanra többlet beépítést tervez, amelyeknek becsült vízigénye a következő:

- 1963/4 hrsz.-ú ingatlanon	25,0 m ³ /d,
- 8705 hrsz.-ú ingatlanon	21,6 m ³ /d,
- 8709 hrsz.-ú ingatlanon	12,2 m ³ /d,
- 1963/16 hrsz.-ú ingatlanon	<u>7,8 m³/d.</u>
Összesen	66,6 m³/d.

Az oltóvízigény az egyes telkek méretei és övezeti besorolása miatt elhelyezhető nagy alapterületű létesítmények miatt 2700 l/perc értékben került előzetesen meghatározásra.

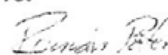
A bővítést követően a többlet szennyvízmennyiség a jelenleginél várhatóan 53,3 m³/d értékkel, míg az épületek és a burkolt felületek növekedése miatt az elvezetendő csapadékvizek mennyisége várhatóan 210 l/s-al fog megnőni (ezen mennyiség a terület keleti oldalán jelenik meg).

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti ivó- és tűzvízigények biztosíthatóságának, valamint az elvezetendő vizek műszaki megoldásának feltételeiről!

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. átnézeti helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TELEFON: 317-5318 FAX: 317-3296



B _ F _ V _ T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Veszprémi Hálózati Régió

8200 Veszprém
Mártírok útja 9.

Budapest, 2012. július 19.
Iktatószám: VII/20/2012.
Témafelelős: Pető László
Telefonszám: 318-3063

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének részterületekre – a Csererdő területén található 8705, 1963/2, 1963/3, 1963/4, 8709/5, 1963/77 hrsz.-ú ingatlanok területére – vonatkozó módosítása

A tárgyi területen az egykori gyárterület és környéke fokozatosan újul meg, közben kisebb mértékben átstrukturálódik. Az átalakulás során a terület alapvetően kettős (gazdasági és lakóterületi) tagolódása megmarad.

A gazdasági területen több önálló egység kialakulása folytatódik, ezek közműellátása külön szerződések alapján biztosítandó. A készülő szabályozási terv néhány ingatlanra többlet beépítést tervez, amelyeknek becsült villamosenergia-igénye a következő:

– 1963/4 hrsz.-ú ingatlanon	630 kW,
– 8705 hrsz.-ú ingatlanon	540 kW,
– 8709 hrsz.-ú ingatlanon	300 kW,
– 1963/16 hrsz.-ú ingatlanon	150 kW,
Összesen	1620 kW.

A Lőszergyári utca és Gyertya utca térségében egyenként 8 lakásos ingatlanok részére az előközművesítés már megkezdődött, a többi területén további fejlesztési lehetőséget nem ad a terv.

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti villamos energia biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz



B _ F _ V _ T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

E-ON Észak-dunántúli Gázhálózati Zrt.
Veszprémi Hálózati Régió

8200 Veszprém
Mártírok útja 9.

Budapest, 2012. július 19.
Iktatószám: VII/24/2012.
Témafelelős: Pető László
Telefonszám: 318-3063

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének részterületekre - a Csererdő területén található 8705, 1963/2, 1963/3, 1963/4, 8709/5, 1963/77 hrsz.-ú ingatlanok területére - vonatkozó módosítása

A tárgyi területen az egykori gyárterület és környéke fokozatosan újul meg, közben kisebb mértékben átstrukturálódik. Az átalakulás során a terület alapvetően kettős (gazdasági és lakóterületi) tagolódása megmarad.

A gazdasági területen több önálló egység kialakulása folytatódik, ezek közműellátása külön szerződések alapján biztosítandó. A készülő szabályozási terv néhány ingatlanra többlet beépítést tervez, amelyeknek becsült gázigénye a következő:

– 1963/4 hrsz.-ú ingatlanon	110 gnm ³ /ó,
– 8705 hrsz.-ú ingatlanon	100 gnm ³ /ó,
– 8709 hrsz.-ú ingatlanon	60 gnm ³ /ó,
– 1963/16 hrsz.-ú ingatlanon	40 gnm ³ /ó,

A Lőszergyári utca és Gyertya utca térségében egyenként 8 lakásos ingatlanok részére az előközművesítés már megkezdődött, a többi területrészen további fejlesztési lehetőséget nem ad a terv, itt a gázigény:

Összesen

210 gnm³/ó
520 gnm³/ó

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti gázmennyiség biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.

Albrecht Ute
Albrecht Ute
ügyvezető

Román Péter
Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz



B _ F _ V _ T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Invitel Zrt.

Budapest, 2012. július 19.
Iktatószám: VII/18/2012.
Témafelelős: Pető László
Telefonszám: 318-3063

8200 Veszprém
Kossuth Lajos utca 3.

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének részterületekre - a Csererdő területén található 8705, 1963/2, 1963/3, 1963/4, 8709/5, 1963/77 hrsz.-ú ingatlanok területére - vonatkozó módosítása

A tárgyi területen az egykori gyárterület és környéke fokozatosan újul meg, közben kisebb mértékben átstrukturálódik. Az átalakulás során a terület alapvetően kettős (gazdasági és lakóterületi) tagolódása megmarad.

A gazdasági területen több önálló egység kialakulása folytatódik, ezek közműellátása külön szerződések alapján biztosítandó. A készülő szabályozási terv néhány ingatlanra többlet beépítést tervez, mintegy 70.000 m²-en.

A Lőszergyári utca és Gyertya utca térségében egyenként 8 lakásos ingatlanok (összesen 208 lakás) részére az előkészítőmunkák már megkezdődött, a többi területrészen további fejlesztési lehetőséget nem ad a terv.

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti fejlesztések távközlési szolgáltatásainak biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

UPC Magyarország Kft.

Budapest, 2012. július 19.
Iktatószám: VII/ 17/2012.
Témafelelős: Pető László
Telefonszám: 318-3063

1092 Budapest

Kinizsi u. 30-36.

Tárgy: Veszprém Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének részterületekre - a Csererdő területén található 8705, 1963/2, 1963/3, 1963/4, 8709/5, 1963/77 hrsz.-ú ingatlanok területére - vonatkozó módosítása

A tárgyi területen az egykori gyárterület és környéke fokozatosan újul meg, közben kisebb mértékben átstrukturálódik. Az átalakulás során a terület alapvetően kettős (gazdasági és lakóterületi) tagolódása megmarad.

A gazdasági területen több önálló egység kialakulása folytatódik, ezek közműellátása külön szerződések alapján biztosítandó. A készülő szabályozási terv néhány ingatlanra többlet beépítést tervez, mintegy 70.000 m²-en

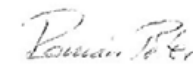
A Lőszergyári utca és Gyertya utca térségében egyenként 8 lakásos ingatlanok (összesen 208 lakás) részére az előkészítések már megkezdődött, a többi területre további fejlesztési lehetőséget nem ad a terv.

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti fejlesztések távközlési szolgáltatásainak biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz



Hálózat

LEVÉLTÁRSZÁMHEZ

1052 Bp., Városház u. 9-11.

Érkezett: 2012. 08. 27.

Iktató sz.: VIII/37/2012

Szignó:

Pető L.
Kecskés I.
Jó

E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság – 8800 Nagykanizsa, Zrínyi Miklós u. 32.

Budapest Főváros Városepítési Tervező Kft.

Budapest

Andrássy út 10. sz.

1061

Veszprém, 2012-08-24.

Tárgy: Műszaki paraméterek megadása

Tisztelt Címzett!

Hivatkozva a 2012. augusztus 15-én E252-3605/2012. iktatási számon érkezett levelükre (kelte: 2012. augusztus 13., iktatószámuk: VIII/12/2012., témafelelőjük: Pető László), a Veszprém Csererdői ingatlanok földgázellátás biztosításának műszaki feltételeit az alábbiakban határozzuk meg:

- 1., A Veszprém, Csererdő 8709. hrsz.-ú ingatlanra jelzett további 60 m³/h teljesítmény igény a jelenleg üzemelő hálózatról kielégíthető. Az ingatlan jelenleg vásárolt teljesítményigénye 2.121 m³/h. Az ingatlanon jelenleg több gázfelhasználási hely üzemel.
- 2., A Veszprém, Csererdő 1963/16. hrsz.-ú ingatlanra jelzett további 40 m³/h teljesítményigény a jelenleg üzemelő hálózatról kielégíthető. Az ingatlan jelenlegi vásárolt teljesítményigénye 22 m³/h. Az ingatlanon jelenleg több gázfelhasználási hely üzemel.
- 3., A „Lőszergyári utca és Gyertya utca térségében jelzett ingatlanok földgázellátásának műszaki paraméterei a következők:
 - A 8701., 8702., 8703. hrsz.-ú ingatlanok földgázellátása a 8704. hrsz.-ú útban meglévő gázelosztó vezetékéről építendő 32-es leágazó vezeték építésével biztosítható.
 - A 8692.- 8699., 8676.- 8683., 8685. – 8699. hrsz.-ú építési telkek (összesen: 23 db építési telek) földgázellátása a Lőszergyár utcai gerincvezetékünk továbbépítésével biztosítható. Az építendő gázelosztó vezeték: PE100/G., SDR11., középnyomás, ~ 460 fm, 32; leágazók: 23 db 32.

A közölt műszaki paraméterek a jelenlegi műszaki és gázfelhasználási állapotokra vonatkoznak, és nem jelent ellátási kötelezettségvállalást.

Üdvözlettel:

E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
5.

NÉMETH ANDRÁS
regionális hálózati koordinátor

DÖMJÉN ZOLTÁN
területgazda

E.ON Közép-dunántúli
Gázhálózati Zrt.

Igazgatóság:
Patay László
Gelencsér Lajos
Mező Csaba

székhely:
8800 Nagykanizsa,
Zrínyi Miklós u. 32.
Zala Megyei Cégbíróság
Cg 20-10-040064